



**សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច**

**Université Royale de Droit et des Sciences Economiques**

**Royal university of Law and Economics**



**សារណាមញ្ញប័កាសិក្សា**

**សុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញលំនៅឋាន  
ប្រភេទបុរី**

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤ ដល់ថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២៤

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ:

កញ្ញា **ភូត ស្រីនី**  
លោក **ឃាំង ឌីណា**

ណែនាំដោយ

លោក **គង់ សុភ័ក្ត្រ**

បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី២៤

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០២០

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២៤

## **សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ**

នាងខ្ញុំឈ្មោះ **ភូម ស្រីនី** និងខ្ញុំបាទឈ្មោះ **ឃាំង ឌីណា** ដែលជានិស្សិតបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រឆ្នាំ៤ ជំនាន់ទី២៤ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ក្នុងឆ្នាំសិក្សា ២០២៣-២០២៤។

យើងខ្ញុំសូមធ្វើការថ្លែងអំណរគុណ និងសម្តែងនូវកតញ្ញូធម៌យ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ លោកឪពុក អ្នកម្តាយ ដែលបានផ្តល់កំណើត និងចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា ការពារកូនប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ជាពិសេសបានផ្តល់នូវ ការផ្គត់ផ្គង់ទំនុកបម្រុងគ្រប់បែបយ៉ាងទាំងផ្នែកសម្ភារៈ ថវិកា ស្មារតី ផ្តល់កម្លាំងចិត្ត និងជម្រុញទឹកចិត្ត ជាសំរៀន ព្រមទាំងផ្តល់នូវឱវាទ ការអប់រំណែនាំ និងផ្តល់ជំនួយឱ្យមានទឹកចិត្តលើការសិក្សារៀនសូត្រ ដើម្បី ទទួលបានពុទ្ធិ ចំណេះវិជ្ជា ទុកជាស្ថានសម្រាប់ឆ្លងទៅកាន់អនាគតកាលដ៏រុងរឿងមួយ។

យើងខ្ញុំទាំងពីរសូមធ្វើការថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ **ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការទេ ព្រីឌូបុរស ព្រីឌូបុរសទេ និងលោកគ្រូ អ្នកគ្រូ សាស្ត្រាចារ្យ** នៃសាកល វិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំដឹកនាំ និងគ្រប់គ្រងក្នុងគោលបំណងបណ្តុះ បណ្តាលធនធានមនុស្ស ដើម្បីជាសសរទ្រូងនៃប្រទេសជាតិ។

យើងខ្ញុំទាំងពីរក៏សូមធ្វើការថ្លែងអំណរគុណ លោកគ្រូ **គង់ សុភ័ក្ត្រ** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដែលបាន បង្ហាត់បង្រៀន និងបានណែនាំក្នុងការសរសេរជាកម្រងឯកសារនេះឡើង ដើម្បីផ្តល់ជាពុទ្ធិដល់និស្សិត ក៏ដូចជា ជម្រុញឱ្យកម្រងឯកសារនេះទទួលបានលទ្ធផលល្អគួរជាទីគាប់ចិត្ត។ ការខិតខំបង្រៀនប្រកប ដោយគុណធម៌ សីលធម៌ ការលើកទឹកចិត្ត និងផ្តល់ជំនួយ ព្រមទាំងការអប់រំផ្នែកនីតិ (ច្បាប់) ដើម្បីផ្តល់នូវពុទ្ធិទៅដល់សិស្ស និស្សិតដែលជាបញ្ញវន្តរបស់ជាតិកម្ពុជាយើងនាពេលខាងមុខ។

យើងខ្ញុំសូមថ្លែងអំណរគុណផងដែរចំពោះ ការិយាល័យមេធាវី វី-ឡិកស៍ ជាពិសេស លោកមេធាវី **ស្វាយ ថន** ដែលបានផ្តល់កិច្ចសម្ភាសន៍យ៉ាងក្បាយ និងយកចិត្តទុកដាក់ ណែនាំដល់ក្រុមសារណា យើងខ្ញុំ ព្រមទាំងបានជួយបង្ហាញ និងផ្តល់នូវឯកសារគតិយុត្ត និងឯកសារផ្សេងៗ ដែលជម្រុញដល់ការរៀបចំ កម្រងសារណានេះឱ្យមានលក្ខណៈកាន់តែច្បាស់លាស់ផងដែរ។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមគោរពនូវការដឹងគុណ និងប្រសិទ្ធិពរជ័យ ទៅដល់អ្នកមានគុណលោកឪពុក អ្នកម្តាយ ជាទីគោរពស្រលាញ់ និងលោកគ្រូ អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់យើងខ្ញុំ សូមបួងសួងដល់វត្តស័ក្តិសិទ្ធិ ទាំងអស់ តាមជួយថែរក្សា និងផ្តល់នូវសេចក្តីសុខ សេចក្តីចម្រើន ព្រមទាំង ជូនពរលោកអ្នកមានគុណគ្រប់រូប ឱ្យជួបតែប្រទះនូវពុទ្ធពរ និងពរទាំងឡាយ គឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

## អារម្ភកថា

ក្នុងនាមយើងខ្ញុំជានិស្សិតផ្នែកនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច យើងខ្ញុំពិតជាមានសេចក្តីសោមនស្សរីករាយខ្លាំងណាស់ ដែលបានធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងរៀបចំនូវកម្រងឯកសារលើប្រធានបទដែលមានចំណងជើងថា « **សុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី** » ដែលយើងខ្ញុំបានធ្វើការស្រាវជ្រាវសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាបានល្អិនល្អន់ ដែលជាប្រធានបទដ៏មានពុទ្ធិមួយសម្រាប់ចែករំលែកដល់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ និស្សិត សិស្សានុសិស្ស និងអ្នកជំនាន់ក្រោយទាំងអស់គ្នាផងដែរ។

កម្រងឯកសារមួយនេះ ពាក់តែងឡើងដើម្បីផ្តល់ជាការជំនួយដល់ការសិក្សា និងស្រាវជ្រាវនូវអ្វីដែលពួកយើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាបានយល់ដឹង សម្រាប់ទុកជាឯកសារដើម្បីបំពេញនូវការយល់ដឹងបន្ថែមរបស់អ្នកអានទាំងអស់គ្នា។ ជាពិសេស ការស្រាវជ្រាវនូវប្រធានបទខាងលើនេះ គឺជាការកសាងនូវស្នាដៃបន្តិចបន្តួច និងជាគម្រូមួយសម្រាប់សិស្សប្អូនជំនាន់ក្រោយត្រាប់តាម ពោលគឺគួរតែប្រើពេលវេលាឱ្យមានតម្លៃក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវដើម្បីទទួលបាននូវពុទ្ធិចំណេះដឹងថ្មីៗ ជៀសវាងពីការប្រព្រឹត្តិអំពើខុសច្បាប់ផ្សេងៗប៉ះពាល់ដល់សង្គមជាតិ។ បន្ថែមពីនេះទៅទៀត យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមោះមុតថាសមិទ្ធផលមួយនេះនឹងជួយបន្ថែមនូវការយល់ដឹង និងខ្លឹមសារប្រកបដោយអត្ថរស និងអត្ថន័យពេញលេញក្នុងការយល់ដឹងអំពីសុវត្ថិភាពទាក់ទងនឹងការទិញអចលនវត្ថុ (ប្រភេទលំនៅឋានបុរី) និងឯកសារពាក់ព័ន្ធ ព្រមទាំងបញ្ហាប្រឈមក្នុងការទិញ ដែលវាក៏ជះឥទ្ធិពលដល់និស្សិត និងប្រជាពលរដ្ឋគ្រប់រូប គោរព និងអនុវត្តន៍ច្បាប់ ហើយនិងសូមខន្តីអភ័យទោសទុកជាមុនរាល់កំហុសខុសឆ្គងនូវអក្ខរាវិទ្ធជាមួយប្រការណាមួយជាអចេតនា យើងខ្ញុំនឹងរង់ចាំទទួលបាននូវការរិះគន់ដើម្បីស្ថាបនា ដោយក្តីសោមនស្សរីករាយ។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាសូមបូងស្នងដល់វត្ថុស័ក្តសិទ្ធិទាំងអស់តាមជួយថែរក្សា និងផ្តល់នូវសេចក្តីសុខ សេចក្តីចម្រើនដល់លោកសាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ និងអ្នកអានជាទីមេត្រីទាំងអស់ឱ្យជួបប្រទះតែសំណាងល្អ ជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចទាំងឡាយ និងចូលរួមជាពលរដ្ឋល្អដែលជា ធនធានមនុស្សល្អ ជាទំពាងស្នងឬស្សីនៃប្រទេសជាតិ។

**មាតិកា**

ទំព័រ

**សេចក្តីផ្តើម** ..... I

**អរម្ភកថា**..... II

**មាតិកា**..... III

**សេចក្តីផ្តើម**

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ..... ១

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ..... ១

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ..... ២

៤. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ..... ២

៥. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ ..... ៣

៦. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ ..... ៣

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ..... ៣

**ជំពូកទី១**

**សញ្ញាណទូទៅនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី**

**១.១. សញ្ញាណទូទៅ** ..... ៤

    ១.១.១. និយមន័យបុរី..... ៤

    ១.១.២. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី..... ៤

        ១.១.២.១. ភូមិត្រី៖ និងពាក់កណ្តាលភូមិត្រី៖ ..... ៦

        ១.១.២.២. អគារសហកម្មសិទ្ធិ ..... ៦

        ១.១.២.៣. ផ្ទះល្វែង និងផ្ទះអាជីវកម្ម ..... ៧

**១.២. គោលបំណងក្នុងការបង្កើតលំនៅឋានប្រភេទបុរី** ..... ៧

    ១.២.១. ការរឹតត្បិតនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី ..... ៨

    ១.២.៣. ការរឹតត្បិតនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរីក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ..... ៩

**ជំពូកទី២**

**សារៈសំខាន់និង ការត្រួតពិនិត្យឯកសារគតិយុត្តក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី**

<b>២.១. ការត្រួតពិនិត្យ និងសារៈសំខាន់នៃឯកសារចុះបញ្ជី ឬចម្លង និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ( ឬចម្លង ) ស្របច្បាប់ពីម្ចាស់បុរី</b> .....	១១
២.១.១. ឯកសារចុះបញ្ជី និងឯកសារបង់ពន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី .....	១១
២.១.២. ប្លង់មេនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី .....	១៥
២.១.៣. វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ .....	១៦
<b>២.២. ការត្រួតពិនិត្យ និងសារៈសំខាន់នៃប្រភេទទេសចរណ៍ ឬ លិខិតអនុញ្ញាតនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី</b> .....	១៩
២.២.១. លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ .....	១៩
២.២.១.១. វិធីត្រួតពិនិត្យភាពស្របច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី ដែលបានសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ .....	២១
២.២.២. អាជ្ញាបណ្ណបុរី ឬលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍបុរី .....	២១
២.២.២.១. ព័ត៌មានពាក់ព័ន្ធនឹងទិដ្ឋភាពច្បាប់ណែនាំដោយអាជ្ញាធររដ្ឋ .....	២៣
២.២.២.២. ផលវិបាកមួយចំនួនសម្រាប់អ្នកទិញ ស្របពេលមានការជឿនលឿនក្នុងវិស័យលំនៅឋាន .....	២៥
<b>២.៣. ការត្រួតពិនិត្យព័ត៌មានតាមរយៈការផ្សាយពាណិជ្ជកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី</b> .....	២៧

**ជំពូកទី៣**

**ការសិក្សាខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា**

<b>៣.១. លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា</b> .....	២៩
៣.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ .....	២៩
៣.១.១.១. ការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ .....	៣០
៣.១.១.២. សមត្ថភាពរបស់បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច .....	៣០
៣.១.១.៣. កម្មវត្ថុ ឬអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា .....	៣១
៣.១.១.៤. ការកំណត់ថ្លៃលក់ទិញ .....	៣២
៣.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់ .....	៣៣
៣.១.២.១. លិខិតឯកជន .....	៣៣
៣.១.២.២. លិខិតយថាភូត .....	៣៤

<b>៣.២. ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា</b> .....	៣៥
៣.២.១. សិទ្ធិរបស់អតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី	៣៥
៣.២.១.១. សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី)	៣៦
៣.២.១.២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់អចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី)	៣៧
៣.២.១.៣. សិទ្ធិទទួលបាននូវការធានាផ្សេងៗ	៣៨
៣.២.២. កាតព្វកិច្ចមួយចំនួនរបស់អតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី	៣៨
<b>សេចក្តីសន្និដ្ឋាន</b> .....	៤០
<b>អនុសាសន៍</b> .....	៤២
<b>ឯកសារយោង</b> .....	
<b>ឧបសម្ព័ន្ធ</b> .....	

សេចក្តីផ្តើម

## សេចក្តីផ្តើម

### ១. លំនាំបញ្ជីនៃការស្រាវជ្រាវ

ស្របពេលដែលជីវភាពរស់នៅមានលក្ខណៈកាន់តែល្អប្រសើរ ការកើនឡើងនៃប្រជាជននៅក្នុងទីក្រុង ឬទីប្រជុំជន បានធ្វើឱ្យលំនៅឋានក៏ត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរដើម្បីបំពេញតម្រូវការចាំបាច់របស់មនុស្ស ហើយជាលទ្ធផល លំនៅឋានទាំងនោះមានការប្រែប្រួល និងផ្លាស់ប្តូរទៅតាមរដ្ឋកាលនីមួយៗរហូតដល់បច្ចុប្បន្ននេះ។ ចាប់តាំងពី ទសវត្សរ៍ឆ្នាំ១៩៩០ មក មានដូចជាបណ្តុំផ្ទះ ឬ ប្តី បានក្លាយជាប្រភេទលំនៅឋានមួយដែលទទួលបានការពេញ និយមក្នុងប្រទេស ដែលនាំឱ្យប្រជាពលរដ្ឋចំណាយថវិកាដែលខ្លួនបានសន្សំស្របតាមចំណូលដែលខ្លួនអាចរក បាន ដើម្បីទិញលំនៅឋានប្រភេទជាប្តីក្នុងការបំពេញសេចក្តីត្រូវការរបស់ខ្លួន ស្របតាមសង្គមសម័យទំនើប។ ស្របទៅនឹងភាពពេញនិយម ស៊ីវិល័យ ក៏ដូចជាការរីកចម្រើនក្នុងការប្រើប្រាស់លំនៅឋានប្រភេទប្តី បញ្ហា ប្រឈមជាច្រើនក៏បានកើតមានឡើងផងដែរ ជាពិសេសក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ បញ្ហាទាក់ទងនឹង ការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្តី បានកើតឡើងជាបន្តបន្ទាប់ ដូចជា ការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្តីតិចមិនទទួលបាន ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដោយសារ មានភាពចន្លោះប្រហោងក្នុងការពុំបានពិនិត្យភាពស្របច្បាប់របស់បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍ លំនៅឋានប្រភេទប្តី ដូចជាការអភិវឌ្ឍប្តីដោយគ្មានវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជី គ្មានអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍប្តី គ្មានលិខិត អនុញ្ញាតសាងសង់ជាអាទិ៍ ឬ អលទ្ធភាពក្នុងការគ្រប់គ្រងហិរញ្ញវត្ថុដែលនាំឱ្យអ្នកទិញមិនទទួលបានលំនៅឋាន ប្រភេទប្តីដែលកើតឡើងតាមរយៈការរឹបអូសពីម្ចាស់គម្រោងណាមួយ ឬ ការពុំបានត្រួតពិនិត្យ កិច្ចសន្យា ឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយជាដើម។ ដោយសង្កេតឃើញពីបញ្ហាមួយចំនួនដូចបានលើកឡើងខាងដើម ព្រមទាំង បន្តកើតឡើងជាហូរហែ ទើបយើងខ្ញុំធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទស្តីពី សុវត្ថិភាពក្នុងការទិញលំនៅឋាន ប្រភេទប្តី ក្នុងគោលដៅស្វែងយល់អំពីមធ្យោបាយ ឬ វិធីសាស្ត្របែបណា ដើម្បីធានាឱ្យបាននូវសុវត្ថិភាពជូនអតិថិ ជនជាអ្នកទិញ ជាពិសេសជៀសវាងកុំឱ្យមានការខាតបង់ថវិកា និងពេលវេលា។

### ២. ចំណោទបញ្ជីនៃការស្រាវជ្រាវ

ដើម្បីឱ្យការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទ « សុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្តី » ឱ្យមាន លក្ខណៈក្បាលកាន់តែច្បាស់លាស់ យើងខ្ញុំសូមធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅតាមកម្រងសំណួរជាចំណោទ បញ្ហាដូចខាងក្រោមនេះ៖

- តើអ្វីទៅជាលំនៅឋានប្រភេទប្តី? និងមានការវិវត្តយ៉ាងដូចម្តេច?
- តើអតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប្តីអាចជួបនូវបញ្ហាប្រឈមបែបណាខ្លះ ក្នុងករណីមិនបាន សិក្សាពីទិដ្ឋភាពផ្លូវច្បាប់ឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ?



- តើមុននឹងសម្រេចចិត្តធ្វើការទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី អតិថិជនជាអ្នកទិញគួរតែសិក្សាទៅលើកត្តាអ្វីខ្លះ ដើម្បីបញ្ចៀសហានិភ័យផ្សេងៗ?
- តើមានចំណុចណាគួរកត់សម្គាល់ ព្រមទាំងមានលក្ខខណ្ឌបែបណាខ្លះត្រូវនឹងជម្រើសរបស់អតិថិជន ជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី?

**៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ**

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពីប្រធានបទមួយនេះឡើង ដោយយើងបានឃើញថាលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរីនាសម័យ នេះ ជាលំនៅឋានដ៏ពេញនិយមសម្រាប់តម្រូវការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងសង្គមកម្ពុជា ទន្ទឹមនឹងនេះក៏មានបញ្ហា ប្រឈមផងដែរពាក់ព័ន្ធជាមួយនឹងម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍប៊ូរី និងអតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី។ ហេតុនេះ ការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺមានគោលបំណងដូចខាងក្រោម៖

- បកស្រាយអំពីលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី និងការវិវត្តច្បាស់លាស់
- បង្ហាញពីបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធ ដែលសាធារណៈជនជាអ្នកទិញគួរតែសិក្សា ត្រួតពិនិត្យដើម្បីធានា បាននូវសុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញ និងមានលក្ខណៈស្របច្បាប់
- បង្ហាញពីនីតិវិធីតាមផ្លូវច្បាប់ និងសារៈសំខាន់ ដែលអ្នកទិញត្រូវស្វែងយល់ និងដែលជាមូលហេតុនាំឱ្យ មានសុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី
- ស្វែងយល់នូវចំណុចដែលគួរកត់សម្គាល់ និងលក្ខខណ្ឌនានា ដែលជាជម្រើសមុននឹងសម្រេចចិត្តទិញ លំនៅឋានប្រភេទប៊ូរីសម្រាប់សាធារណៈជនជាអ្នកទិញ
- ផលប៉ះពាល់ក្នុងករណីដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញមិនបានពិចារណាឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយក្នុងការទិញ លំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី
- បង្កើនទំនុកចិត្តដល់សាធារណៈជនជាអ្នកទិញ និងជំរុញឱ្យមានការរីកចម្រើនក្នុងវិស័យអចលនទ្រព្យ ក៏ដូចជាសេដ្ឋកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

**៤. ដែនកំណត់ និងវិសាលភាពនៃការស្រាវជ្រាវ**

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវអំពី សុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី គឺដើម្បីឆ្លើយតបនូវចំណោទ ខាងលើនេះ ដែលការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះផ្អែកលើបទដ្ឋានគតិយុត្តនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា និងឯកសារនានា ដែលពាក់ព័ន្ធក្នុងវិស័យសំណង់នៃលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី។ ក្នុងការសរសេរសារណានេះឡើង យើងផ្តោតសំខាន់ តែលើចំណុចដែលជាសុវត្ថិភាពតាមផ្លូវច្បាប់សម្រាប់អ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី ដែលអ្នកទិញគួរតែយល់ដឹង ដើម្បីជាប្រយោជន៍ គ្មានហានិភ័យមុននឹងសម្រេចចិត្តទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី។ និយាយឱ្យចំការសិក្សា ស្រាវជ្រាវគឺបង្ហាញនូវការកត់សម្គាល់នូវចំណុចសំខាន់ៗ និងការពិនិត្យនូវឯកសារគតិយុត្តផ្សេងៗដែលទាក់ទិន

នឹងលំនៅឋានប្រភេទបុរី សម្រាប់គោលគំនិតសំខាន់ និងចម្បងដល់អ្នកទិញ ដើម្បីធានា និងបង្កើនទំនុកចិត្ត នាំមកនូវសុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីដល់អតិថិជនជាអ្នកទិញ។

**៥. វិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវ**

ការសិក្សាអំពី សុវត្ថិភាពនៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី គឺជាការសិក្សាស្រាវជ្រាវបែបសារណា ដែលត្រូវបានរៀបរៀងដោយប្រើប្រាស់នូវវិធីសាស្ត្រពណ៌នា និងវិភាគ។ ដូច្នេះការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះ ធ្វើឡើង ដោយប្រមូលនូវព័ត៌មាន និងទិន្នន័យ ព្រមទាំងឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងលំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលមានភាពច្បាស់លាស់។ រាល់ព័ត៌មាន ខ្លឹមសារ ទាំងអស់ដែលបានជ្រើសរើស និងដកស្រង់មកនេះ មានប្រភពល្អត្រឹមត្រូវដែលចេញពី ការបកស្រាយរបស់អ្នកមានបទពិសោធន៍ដែលពាក់ព័ន្ធ មតិយោបល់ពីអ្នកជំនាញផ្នែកច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យនេះ និងការដកស្រង់ពីប្រព័ន្ធអិនធើណែតដែលមានប្រជាប្រិយភាព និងមានការទទួលស្គាល់ពីសាធារណៈជន ហើយជាពិសេសគឺផ្អែកទៅលើបទដ្ឋានគតិយុត្តជាធរមានក្នុងនៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

**៦. សារៈសំខាន់នៃការស្រាវជ្រាវ**

សារៈសំខាន់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺអាចប្រើជាឯកសារសម្រាប់សារធារណៈជន ក៏ដូចជា សិស្សានុសិស្ស និស្សិតជំនាន់ក្រោយ សម្រាប់ជាពុទ្ធិចំណេះដឹង និងជាប្រយោជន៍ក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទ បុរី។ ដើម្បីទទួលបានគោលគំនិត ក្នុងការត្រួតពិនិត្យ និងការស្វែងយល់បន្ថែមមួយផ្នែកពាក់ព័ន្ធក្នុងវិស័យមួយ នេះ ជាទុនសម្រាប់ការសម្រេច និងជម្រើសនៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលកំពុងតែពេញនិយម ហើយ ក៏កំពុងតែមានការអភិវឌ្ឍជាច្រើននៅប្រទេសកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។

**៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ**

ដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងបញ្ហាចោទខាងលើឱ្យបានក្បោះក្បាយ នូវក្នុងសារណានេះយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបកស្រាយ លម្អិត ព្រមទាំងសម្រួលឱ្យមានភាពងាយស្រួល ដោយធ្វើការបែងចែកដូចដែលមានខាងក្រោមនេះ៖

- ជំពូកទី១ ៖ សញ្ញាណទូទៅនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី**
- ជំពូកទី២ ៖ សារៈសំខាន់នៃការពិនិត្យឯកសារគតិយុត្តដែលនាំឱ្យមានសុវត្ថិភាព តាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី**
- ជំពូកទី៣ ៖ ការសិក្សាខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា**

**ជំពូកទី១**

**សញ្ញាណគូទេវតែនលំនៅឋាន**

**ប្រភេទបុរិ**

## ជំពូកទី១

### សញ្ញាណទូទៅនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី

#### ១.១. សញ្ញាណទូទៅ

ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាកំណើនប្រជាជន និងតម្រូវការលំនៅឋាន ប្រទេសកម្ពុជាបានធ្វើការវិវត្តលំនៅឋានពីលក្ខណៈបុរាណដែលសាងសង់ឡើងពីឈើ ស្បូវ ឬស្បី ផុតពីដីរហូតដល់មានទំនើបកម្មនៅសតវត្សរ៍ទី១៨-១៩ គឺបានកែប្រែក្នុងការសាងសង់លំនៅឋានដោយប្រើឥដ្ឋវិញម្តង។ ក្រោយមក នៅក្នុងសម័យសង្គមរាស្ត្រនិយម មានការរីកចម្រើនផ្នែកស្ថាបត្យកម្មរួមបញ្ចូលរចនាបថទំនើប ដោយប្រើសម្ភារៈសំណង់ទំនើប (បេតុង)។ នៅក្រោយសម័យសង្គមរាស្ត្រនិយមក្រោយទទួលបានឯករាជ្យពីបារាំង មានការផ្លាស់ប្តូររបបនយោបាយ ព្រមទាំងធ្វើឱ្យវិស័យសំណង់បានធ្លាក់ចុះ រហូតដល់ឆ្នាំ ១៩៨៩ ទើបមានស្ថានភាពប្រសើរឡើងវិញ ហើយប្រជាពលរដ្ឋចាប់ផ្តើមអភិវឌ្ឍលំនៅឋានរបស់ខ្លួនឡើងវិញ។<sup>1</sup> ឈានដល់សម័យកាលនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ការអភិវឌ្ឍ ក៏ដូចជាការរីកចម្រើនក្នុងវិស័យលំនៅឋានជាច្រើនបានរីកដុះដាលឡើងជាបន្តបន្ទាប់ ក្នុងនោះផងដែរក៏មានលំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលមានភាពស្រស់ស្អាត សុវត្ថិភាព ស៊ីវិល័យ ដែលជាទីពេញនិយមសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅស្របតាមសង្គមសម័យទំនើប។

#### ១.១.១. និយមន័យបុរី

បុរី គឺជាសហគមន៍ដែលមានច្រកចេញចូល និងមានប្រភេទលំនៅឋានជាច្រើនកំពុងពេញនិយមក្នុងចំណោមលំនៅឋានជាច្រើនដែលប្រជាជនកម្ពុជាកំពុងរស់នៅ។ បុរី អាចមានជាអាទិ៍ភូមិត្រី៖ ពាក់កណ្តាលភូមិត្រី៖ អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ផ្ទះល្វែង ផ្ទះអាជីវកម្ម និងប្រភេទសំណង់ផ្សេងទៀត។<sup>2</sup> ប្រភេទលំនៅឋានផ្សេងៗគ្នាទាំងនេះផ្តល់នូវចំណូលចិត្តយ៉ាងទូលំទូលាយទាក់ទងនឹងផ្ទះជាន់ ចំនួនបន្ទប់ និងតម្លៃដើម្បីបំពេញតម្រូវការរបស់បុគ្គល គ្រួសារ និង/ឬ អាជីវកម្មជាចាំបាច់សម្រាប់ការរស់នៅ។ ដោយសារបុរីមានទំហំធំទូលាយ តំបន់មួយចំនួននៃការអភិវឌ្ឍអាចត្រូវបានបែងចែកសម្រាប់ លម្អសាធារណៈ ផ្លូវចេញចូល លម្អសេវារួម សួនច្បារ សួនកុមារ ផ្សារកន្លែងហាត់ប្រាណជាអាទិ៍។ សហគមន៍ដែលមានច្រកចេញចូលទាំងនេះក៏មានមុខងារសន្តិសុខតាមរយៈបុគ្គលិកសន្តិសុខឯកជន និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធផងដែរ។

#### ១.១.២. ទិដ្ឋភាពទូទៅនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី

លំនៅឋានប្រភេទបុរី បានផ្តល់នូវលំនៅឋានដល់សហគមន៍ដែលបច្ចុប្បន្នមានជាច្រើនប្រភេទនៃលំនៅឋាន ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញក៏ដូចជាតាមបណ្តាខេត្ត រាប់ចាប់ពីប្រណិតភាពរហូតដល់តម្លៃសមរម្យតាមទំហំ

<sup>1</sup> <https://www.kambujaya.com/kh/insights/housing-evolution-in-cambodia> (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី ១៩ មីនា ២០២៤)។

<sup>2</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ ៣៩ អនក្រ.បក, ១០ មីនា ២០១១, មាត្រា ៤។

នៃតម្លៃនៃលំនៅឋានប្រភេទនីមួយៗ។ នៅទីក្រុងភ្នំពេញមានការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទប្រើច្រើនជាងគេ ហើយដោយសារតម្រូវការរបស់សាធារណៈជនមានការកើនឡើងជាហូរហែរ ទើបធ្វើឱ្យមានការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទប្រើកដុះដាលនៅតាមទីក្រុង និងតាមទីប្រជុំជននានានៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ លំនៅឋានប្រភេទប្រើ អាចមានជាអាទិ៍ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ផ្ទះល្វែង ផ្ទះអាជីវកម្ម និងប្រភេទសំណង់ផ្សេងទៀត។ លើសពីនេះទៀត លំនៅឋានលក្ខណៈជាប្រើក៏មានផងដែរនូវហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធមាន លម្អសាធារណៈ (សួនច្បារ ចំណតរថយន្ត លម្អសេវារួមនានា) ផ្លូវចេញចូលប្រើ របងប្រើ បណ្តាញទឹកស្អាត លូបង្ហូរទឹកកខ្វក់ អាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកសំណល់រឹង បណ្តាញអគ្គិសនី ទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងប្រព័ន្ធការពារអគ្គិភ័យជាដើម។<sup>3</sup> នៅក្នុងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទប្រើ ស្របតាមមាត្រា៤ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ៣៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រើ បានកំណត់ពីវាក្យសព្ទសំខាន់ៗដូចជា៖ អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គល ដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើការសាងសង់ប្រើ។ ប្លង់សរុបរបស់ប្រើ សំដៅដល់ប្លង់ទីតាំងដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត មានមាត្រដ្ឋាន ១:២០០ ឬ ១:៥០០ នៅលើក្បាលដីមួយដែលនៅលើប្លង់សរុបនេះ បញ្ជាក់ពីការបោះទីតាំងនៃដីឡូត៍ និងទីតាំងនៃសំណង់ក្នុងក្បាលដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃពាក្យសុំឈ្មោះ ឬលេខផ្លូវធំ តូច និងទំហំផ្លូវ ច្រកចេញចូល ក្នុងបរិវេណប្រើ ជួរតម្រងនៃអគារទំហំដីនិងក្រឡាផ្ទៃដីឡូត៍នីមួយៗច្បាស់លាស់ ចម្ងាយរវាងអគារនីមួយៗ ចម្ងាយពីអគារទៅព្រំប្រទល់ក្បាលដី ព្រមទាំងមានការរៀបចំផ្នែកផ្សេងទៀតនៃដីទំនេរ (ដំណាំ សួនច្បារ និងចំណតរថយន្ត) របងកន្លែងតភ្ជាប់បណ្តាញលូសាធារណៈសម្រាប់បញ្ចេញទឹកកខ្វក់ ទីតាំងអាងបង្គន់អនាម័យ អាងប្រព្រឹត្តកម្មទឹកកខ្វក់ ទីតាំងទុកដាក់សំណល់រឹង និងបណ្តាញប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក បណ្តាញទឹកស្អាត មាននិមិត្តសញ្ញា និងអក្សរកាត់ប្រើក្នុងសន្លឹកប្លង់។ ក្បាលដី សំដៅដល់ក្បាលដីដែលអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ ប្រើប្រាស់ជាទីតាំងសម្រាប់រៀបចំប្រើ។ ក្បាលដីរបស់ប្រើចែកចេញជាដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលអាចមានកម្មសិទ្ធិករដោយឡែកៗ លើដីឡូត៍ លើប្រភេទលំនៅឋាន និងអគារ នីមួយៗ។ ដីឡូត៍ សំដៅដល់ចំណែកនៃដី ដែលចែកចេញពីក្បាលដីជាទីតាំងនៃប្រើ ហើយដែលអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើបានរៀបចំទៅតាមប្រភេទសំណង់ ដូចមានកំណត់ក្នុងប្លង់សរុបរបស់ប្រើ។ រឹង ប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម សំដៅដល់ប្លង់ដែលជាផ្នែកស្ថាបត្យកម្ម បង្ហាញលើការរៀបចំអគារមួយ ដែលមានមាត្រដ្ឋាន ១:២០០ ឬ ១:១០០ និង ១:៥០ មានជាអាទិ៍ : ប្លង់អគារគ្រប់ជាន់ ប្លង់ដំបូល ប្លង់មុខភាពនៃអគារ គ្រប់ទិស ប្លង់ពុះបណ្តោយនិងទទឹងអគារ ប្លង់ បណ្តាញក្រោមដី ប្លង់អាងបង្គន់អនាម័យ និងតារាងគណនាផលធៀបនៃផ្ទៃបាតសំណង់ និងសន្ទស្សន៍នៃការប្រើប្រាស់។

<sup>3</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងប្រើ, លេខ ៣៩ អនក្រ.បក, ១០ មិនា ២០១១, មាត្រា ៨។

លក្ខណៈទូទៅដែលគួរឱ្យកត់សម្គាល់ នៃលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី ខុសពីលំនៅឋានដទៃនោះគឺ ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងប៊ូរី ជាទីតាំងដែលត្រូវបានរៀបចំជាទ្វារសំណង់លំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត មានចែកដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងៗ មានកម្មសិទ្ធិករដោយឡែកៗ ហើយជនបរទេសពុំអាចមានកម្មសិទ្ធិលើដីឡូត៍នៅក្នុងប៊ូរីទេ។ លក្ខណៈទូទៅផ្សេងទៀត គឺមិនកំណត់ឱ្យមានសំណង់ទេតែគ្រាន់តែមានប្លង់បំបែកក្បាលដីនោះអាចសុំចុះបញ្ជីបានហើយ ដែលកម្មសិទ្ធិករកាន់បណ្ណសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ព្រមទាំងចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី<sup>4</sup> ជាពិសេសតំបន់មួយចំនួននៃការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរីដែលត្រូវបានបែងចែកសម្រាប់លម្អសាធារណៈ ផ្លូវចេញចូលលម្អសេវារួម សួនច្បារ សួនកុមារ ផ្សារ កន្លែងហាត់ប្រាណជាអាទិ៍ ត្រូវចុះបញ្ជីជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់កម្មសិទ្ធិករក្នុងលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរីនីមួយៗ។

**១.១.២.១. ភូមិគ្រឹះ និងពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ**

ភូមិគ្រឹះ និងពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ សំដៅដល់អគារលំនៅឋានដាច់ មានផ្ទៃក្រឡាកម្រាល ១០០ ម៉ែត្រការ៉េ និងត្រូវមានចំណាត់ចែងយន្តចម្លងយកន្លែង។ វិទ្យាទោល សំដៅដល់ប្រភេទផ្ទះវីឡាមានទំហំធំជាងវីឡាផ្សេងៗ ហើយមានដីដាច់ដោយឡែកមិនជាប់រឹងជាមួយផ្ទះដទៃទៀត។ រីឯ វីឡាភ្លោះជាប្រភេទផ្ទះវីឡាជាប់គ្នាពីរៗ។ ប្រភេទលំនៅឋាននេះមានលក្ខណៈជាផ្ទះវីឡាដែលមានភាពប្រណិត និងមានតម្លៃខ្ពស់។<sup>5</sup>

**១.១.២.២. អគារសហកម្មសិទ្ធិ**

អគារសហកម្មសិទ្ធិ សំដៅដល់អគារ ឬ សំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ។ ចំណែកខ្លះនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខ ដែលហៅថា ចំណែកឯកជនរបស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ហើយចំណែកខ្លះទៀតជាលម្អរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម ហៅថាចំណែករួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។<sup>6</sup> អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យស្តីពី ការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩ ហើយអាចសុំចុះបញ្ជីជាចំណែកឯកជនបានលុះត្រាតែអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានសាងសង់អគាររួចរាល់ ១០០%។<sup>7</sup> លើសពីនេះ ចំណែកឯកជនរបស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ<sup>8</sup>

<sup>4</sup> <https://www.realestate.com.kh/km/news/Flathouse-and-shophouse-in-Cambodia/> (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី ៣០ មីនា ២០២៤)  
<sup>5</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការកែសម្រួលមាត្រា៣០ មាត្រា៣៤ មាត្រា៣៨ មាត្រា៥០ មាត្រា៦៦ មាត្រា៧៤ និងមាត្រា៧២ នៃអនុក្រឹត្យលេខ៤២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៥ ស្តីពីនគរបរិយកម្ម រាជធានី ក្រុង និងទីប្រជុំជន, លេខ៧៦ អនក្រ.បក, ០៩ មិថុនា ២០១៥, មាត្រា៣៤ ថ្មី។  
<sup>6</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ. បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា៤។  
<sup>7</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ. បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា១៦ កថាខណ្ឌ២។  
<sup>8</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ. បក, ១២ សីហា ២០០៩, មាត្រា១៨ កថាខណ្ឌ១។

ហើយកម្មសិទ្ធិករមានសិទ្ធិកាន់បណ្ណសម្គាល់ជាម្ចាស់នៃចំណែកឯកជនរៀងៗខ្លួន។ ជាពិសេសជនបរទេសក៏អាចមានកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបានដែរ។

**១.១.២.៣. ផ្ទះល្វែង និងផ្ទះអាជីវកម្ម**

ផ្ទះល្វែងជាទូទៅមានទំហំធំជាង និងអាចរែងជាងផ្ទះអាជីវកម្ម។ ផ្ទះល្វែងត្រូវបានគេប្រើប្រាស់ជាលំនៅឋានសម្រាប់ស្នាក់នៅ។ ជាញឹកញយ ផ្ទះប្រភេទនេះត្រូវបានគេសាងសង់ឡើងមានលក្ខណៈដូចគ្នា ជាប់ៗគ្នាជាជួរក្រោយ ឬផ្លូវក្នុងនៃគម្រោង មានជញ្ជាំងរួមគ្នា (អាចមានជណ្តើរឡើងទៅជាន់លើ) ជាដើម។ កម្ពស់ផ្ទះប្រភេទនេះអាចមាន ៣ ឬ ៤ ជាន់ មានទទឹងធំជាង ផ្ទះអាជីវកម្ម មានបណ្តោយពី ១៦ - ២០ ម៉ែត្រ មានដីសល់មុខផ្ទះពី ៤ - ៦ ម៉ែត្រ និងក្រោយផ្ទះ ១ ទៅ ២ ម៉ែត្រ ហើយភាគច្រើននៃផ្ទះល្វែងត្រូវបានសាងសង់ ដោយគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី។ រីឯផ្ទះអាជីវកម្មត្រូវបានប្រើប្រាស់សម្រាប់ការបង្កើតប្រាក់ចំណូលប្រចាំខែផង និងរស់នៅផង ក្នុងនោះគេអាចប្រើប្រាស់ជាន់ផ្ទាល់ដីជាហាងលក់ទំនិញ ឬសកម្មភាពសេដ្ឋកិច្ចណាមួយ ចំណែកនៅជាន់ខាងលើត្រូវធ្វើជាលំនៅឋានសម្រាប់ស្នាក់នៅ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ភាគច្រើននៃផ្ទះអាជីវកម្ម ត្រូវបានសាងសង់ជាប់ផ្លូវកែង ឬ ផ្លូវធំៗ ជាជួរ ជាប់ៗគ្នា មានកម្ពស់ ២-៣ ជាន់ មានជញ្ជាំងរួមគ្នា និងមានតម្លៃថ្លៃជាងផ្ទះល្វែង (ក្នុងគម្រោងជាមួយគ្នា)។<sup>9</sup> លំនៅឋានប្រភេទនេះ សម្រាប់ផ្លូវចេញចូល លម្អសាធារណៈនានាត្រូវចាត់ទុកជាសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ។<sup>10</sup>

**១.២. គោលបំណងក្នុងការបង្កើតលំនៅឋានប្រភេទបុរី**

ក្នុងការរស់នៅ លំនៅឋានជាផ្នែកមួយដ៏សំខាន់របស់មនុស្សគ្រប់រូប ដោយលំនៅឋានក៏មានបែបផែនខុសៗគ្នា ក្រោមរូបភាពនៃការពេញចិត្ត និងការជ្រើសរើសរបស់អ្នករស់នៅ ព្រមទាំងជាតម្រូវការចាំបាច់ផងដែរ។ គោលបំណងនៃការបង្កើតបុរី គឺដោយសារតម្រូវការនៃកំណើនប្រជាជនដែលស្របទៅនឹងការរីកចម្រើនរបស់ប្រទេសជាតិ និងការធ្វើទំនើបកម្មទៅតាមកាលវេលានៃបរិបទសង្គមកម្ពុជា។ ដែលហេតុនេះ បានជាធ្វើឱ្យផ្គត់ផ្គង់នៃការរស់នៅរបស់ប្រជាជនងាកមករស់នៅក្នុងលំនៅឋានជាបណ្តុំសហគមន៍ ដែលគេតែងហៅថាជាលំនៅឋានប្រភេទបុរី ដោយសារតែ ហិរញ្ញវត្ថុនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី ឬក្រុមទាំងភាពសម្បូររបស់លំនៅឋានដ៏ស្រស់ស្អាតមួយនេះ ស្របតាមសម័យកាល ទីផ្សារទូលាយ និងមានប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពខ្ពស់ ទើបលំនៅឋានប្រភេទនេះក្លាយជាជម្រើសនៃលំនៅឋានដ៏ពេញនិយមសម្រាប់ប្រជាជនកម្ពុជានាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។

មួយវិញទៀត នីតិករនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា នៅក្នុងឆ្នាំ២០១១ បានអនុម័តនូវអនុក្រឹត្យលេខ: ៣៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី មានគោលដៅកំណត់អំពីការរៀបចំ និងការគ្រប់គ្រងបុរី ព្រមទាំងគោលការណ៍ យន្តការ និងនីតិ

<sup>9</sup> <https://www.realestate.com.kh/km/news/Flathouse-and-shophouse-in-Cambodia/> (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី ៣១ មីនា ២០២៤) ។

<sup>10</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ.បក, ១០ មីនា ២០១១, មាត្រា២៥ កថាខណ្ឌ៤។

វិធីសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបរិវេណនៃលំនៅឋានប្រភេទ បរិវេណ បន្ថែមពីនេះទៀត អនុក្រឹត្យនេះមានគោលបំណងដូចជា ធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់កម្មសិទ្ធិករ នៃដីឡូត៍ និងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ដែលមាន សំណង់លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀត ព្រមទាំងកម្មសិទ្ធិករនៃ ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅក្នុងបរិវេណនៃបរិវេណ សម្រួលដល់ការងារគ្រប់គ្រងបរិវេណ និងការគ្រប់គ្រងដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបរិវេណនៃបរិវេណ សម្រួលដល់កម្មសិទ្ធិករនៃលំនៅឋាន និង សំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបរិវេណនៃបរិវេណក្នុងការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំនូវកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់ ធានាការពារលម្អសាធារណៈនានា និងរក្សា សោភ័ណភាព និងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈនៅក្នុងបរិវេណនៃបរិវេណ ព្រមទាំងបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ វិនិយោគិនក្នុងការសាងសង់បរិវេណក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ ឬជួល នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

**១.២.១. ការវិនិច្ឆ័យនៃលំនៅឋានប្រភេទបរិវេណ**

ជាការពិត តម្រូវការនៃការស្នាក់នៅក្នុងលំនៅឋានប្រភេទបរិវេណកាន់តែពេញនិយមសម្រាប់ប្រជាជនកម្ពុជា បានបង្កឱ្យមានការរីកដុះដាលជាច្រើននូវគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍បរិវេណ ជាលំដាប់ដូចដែលបានមើលឃើញនាពេល សព្វថ្ងៃនេះ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត គោលគំនិតនៃក្នុងចំណុចនេះ យើងខ្ញុំក៏នឹងរំលែចឡើងទាក់ទិននឹងប្រវត្តិនៃការ កកើតលំនៅឋានប្រភេទបរិវេណនៅប្រទេសកម្ពុជាផងដែរ។ ជាក់ស្តែង បណ្តុំនៃសំណង់ ឬជាសហគមន៍លំនៅឋាន ដែលយើងតែងហៅថាបរិវេណ គឺធ្លាប់បានចាក់ឫសនៅក្នុងសង្គមខ្មែរយើងតាំងពីដើមសម័យអាណានិគមបារាំង មកម៉្លេះ។

នៅក្នុងសម័យនោះ ប្រទេសកម្ពុជា បង្កើតរោងចក្រអាល់កុល និងស្រា ដើម្បីឱ្យការផលិតស្រា និង អាល់កុល មានសកម្មភាពខ្លាំងក្លាឆ្លើយតបទៅនឹងទីផ្សារហើយដើម្បីឱ្យកម្លាំងកម្មករមានប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់នោះ ពួកគេក៏បង្កើតឱ្យមានផ្ទះសម្រាប់ កម្មករទាំងនោះស្នាក់នៅក្បែររោងចក្រតែម្តង។ បារាំងក៏បានចាប់ផ្តើម សាងសង់ផ្ទះអំពីឈើប្រក់ ក្បឿងមាន ជើងតាងធ្វើអំពីឥដ្ឋ ផ្ទះទាំងនោះមានលក្ខណៈជាផ្ទះខ្មែរ(កូនកាត់) ដែល មានកម្ពស់ ជាង១ម៉ែត្រផុតពីដី និងមានទំហំប្រមាណ ៥ x ៦ម៉ែត្រ។ ផ្ទះមួយចំនួនត្រូវបានសង់ឡើងតាំងពី ឆ្នាំ១៩២៩ មកម៉្លេះ ដោយផ្ទះនីមួយៗមានលក្ខណៈដូចគ្នាទាំងអស់១០០% ហើយគេចែកឱ្យគ្រួសារ កម្មករ ដែលបំពេញការងារនៅក្នុងរោងចក្រ នោះដោយឥតគិតថ្លៃអ្វីទាំងអស់ បូករួមទាំងថ្លៃទឹក ភ្លើងផងដែរ។ ប៉ុន្តែ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវ រស់នៅប្រកបដោយអនាម័យខ្ពស់ ទាំងទីធ្លាមុខផ្ទះ ផ្លូវសាធារណៈ និងប្រព័ន្ធលូ រួមទាំងមាន សណ្តាប់ធ្នាប់ល្អ រហូតទទួលបានឈ្មោះថាជាលំនៅឋានប្រភេទបរិវេណគម្រោងនៅរាជធានីភ្នំពេញនិងទូទាំងប្រទេស នាសម័យនោះ។ លុះក្រោយពី សម័យអាណានិគមត្រូវបានបញ្ចប់ ការគ្រប់គ្រងទាំងរោងចក្រ និងលំនៅឋាន ប្រភេទបរិវេណ កម្មករត្រូវបានប្រគល់ជូនរាជរដ្ឋាភិបាលសង្គមរាស្ត្រនិយមគ្រប់គ្រងបន្តនៅឆ្នាំ១៩៦៨។ នៅក្នុងរបប



សង្គមរាស្ត្រនិយម មិនមែនមានតែលំនៅឋានជាបុរីសម្រាប់កម្មកររោងចក្រតែមួយនោះទេ គឺមានទាំងបុរីកម្មករ រោងចក្រកែវនៅម្តុំចម្ការដូង បុរី ១០០ ខ្នងនៅរាជធានីភ្នំពេញជាដើម។

ប៉ុន្តែក្រោយមក ប្រទេសកម្ពុជាបានទទួលឥទ្ធិពលនៃរបបប្រល័យពូជសាសន៍ជាច្រើនឆ្នាំ រហូតបាន ងើបចេញពីរបបនេះ ជាពេលដែលប្រទេសកម្ពុជាបានចាប់ផ្តើមអ្វីៗទាំងអស់ពីចំណុចសូន្យឡើងវិញ។ ទោះជា យ៉ាងណា ប្រទេសកម្ពុជាបានស្តារឡើងវិញនូវវិស័យផ្សេងៗជាច្រើន ជាពិសេសវិស័យសំណង់ សំណង់លំនៅឋាន ក៏ដូចជាសំណង់លំនៅឋានប្រភេទបុរី ក៏ប៉ុន្តែពុំមានសកម្មភាពវិនិយោគ ឬសកម្មភាពសាងសង់អ្វីនោះដែរ។ រហូតដល់ឆ្នាំ ១៩៩០ មានម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីដ៏ធំដំបូងគេ គឺបុរីពិភពថ្មី ព្រមទាំងមានគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីផ្សេងៗ ទៀតធ្វើតាម ជាបន្តបន្ទាប់រហូតមកដល់បច្ចុប្បន្ន។ សព្វថ្ងៃនេះ លំនៅឋានប្រភេទបុរីមានការរីកចម្រើន រីកដុះដាល ដោយសារលំនៅឋានប្រភេទនេះបង្កើននូវស្ថានភាពរស់នៅជាសហគមន៍ ដែលមានភាពងាយស្រួលដល់អ្នក រស់នៅ មានជាបណ្តុំនៃផ្ទះ ដែលគួបផ្សំជាមួយនឹងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ម៉ូដធានានៃលំនៅឋាន បរិយាកាសល្អ ផ្លូវ សាធារណៈ មានសណ្តាប់ធ្នាប់ ប្រព័ន្ធក្លាំង ប្រព័ន្ធទឹក សន្តិសុខ និងប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពនានាសម្រាប់ការរស់នៅ ។ល។ ទាំងអស់នេះហើយ ជាទីពេញនិយមសម្រាប់ប្រជាជនកម្ពុជា ជាមួយនឹងការកើនឡើងនូវម៉ូដ និងការ រចនាផ្ទះឱ្យទាន់សម័យយ៉ាងសម្បូរបែបនាពេលថ្មីៗនេះ ក៏ដូចជាសន្ទុះនៃការកើនឡើងនៃតម្លៃដី និងគេហដ្ឋាន នៅតែធ្វើឱ្យមនុស្សមួយចំនួននៅតែចូលចិត្តរស់នៅបែបសហគមន៍ដែលជាទម្លាប់របស់ពួកគេ។<sup>11</sup>

កត្តាដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ បានជាលំនៅឋានប្រភេទបុរីមានសន្ទុះ និងការរីកចម្រើនឡើងៗ ព្រមទាំង បង្កើតឡើងជាបន្តបន្ទាប់ ដើម្បីជាតម្រូវការ និងសម្របតាមកំណើនប្រជាជន រួមទាំងមាននូវការវិនិយោគទុននៃ គម្រោងនានារបស់ក្រុមហ៊ុនអចលនវត្ថុជាច្រើន នាពេលបច្ចុប្បន្ននេះដែលជួយឱ្យមានកំណើននៃសេដ្ឋកិច្ចជាតិ។ ជាក់ស្តែងបច្ចុប្បន្ន លំនៅឋានប្រភេទបុរី ជាលំនៅឋានដ៏ពេញនិយមដូចដែលយើងបានឃើញស្រាប់ពី សកម្មភាពវិនិយោគ ឬសកម្មភាពសាងសង់ជាច្រើនរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរីនានា ក្នុងគោលបំណងលក់ជូន សារធាណៈជនដែលត្រូវការទិញជាហូរហែ។

**១.២.២. ការរីកចម្រើននៃលំនៅឋានប្រភេទបុរីក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន**

ដោយសារមនុស្សគ្រប់រូបបានចំណាយពេលវេលាជាច្រើននៅក្នុងគេហដ្ឋានរបស់ខ្លួន ដូច្នេះលំនៅឋាន ក៏អាចធ្វើការឆ្លុះបញ្ចាំងពីការផ្លាស់ប្តូរនៃនយោបាយសង្គមផងដែរ។ ដូចដែលយើងបានសិក្សាកន្លងមកអំពី ប្រវត្តិសាស្ត្រ ការអភិវឌ្ឍក្នុងវិស័យស្ថាបត្យកម្ម ភាគច្រើនពីផ្នែកលើគោលការណ៍នៃរបបនយោបាយគួបផ្សំ ជាមួយ នឹងការផ្លាស់ប្តូរនៃកត្តាភូមិសាស្ត្រនយោបាយ។ ស្របពេលដែលជីវភាពរស់នៅមានលក្ខណៈកាន់តែល្អ

<sup>11</sup> <https://www.postkhmer.com/> បុរី៖ ការរស់នៅជាសហគមន៍ពីអតីតកាលមកបច្ចុប្បន្ន (ចូលទស្សនា ១០ ឧសភា ២០២៤) ។

ប្រសើរ លំនៅឋានក៏ត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរដើម្បីបំពេញតម្រូវការចាំបាច់របស់មនុស្សផងដែរ។ ក្រឡេកមកមើលបច្ចុប្បន្ន តម្រូវការផ្ទះ ឬលំនៅឋានដ៏ប្រណិត និងទំនើប ស្របតាមសម័យកាល និងតម្រូវការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋ ទើបបណ្តា អ្នកវិនិយោគជាច្រើនបានវិនិយោគលើវិស័យសំណង់ ជាពិសេស ខាងសំណង់លំនៅឋានប្រភេទ ផ្ទះល្វែង បុរី និងអាគារខុនដូជាច្រើន។ ពេល ជាជម្រើសដល់ប្រជាជនក្នុងការរើសយកប្រភេទលំនៅឋានប្រភេទណា មួយដែលសាកសមទៅនឹងជីវភាព ក៏ដូចជាចំណូលចិត្តនៃជីវិតរស់នៅរបស់ពួកគាត់។

ចំពោះប្រភេទសំណង់ដែលយើងឃើញបច្ចុប្បន្ន គឺលំនៅឋានប្រភេទបុរីមានសន្ទុះខ្លាំងជាងគេ ដោយសារ តែការផ្លាស់ប្តូរទម្លាប់នៃការរស់នៅរបស់ប្រជាជន ងាកមករស់នៅក្នុងលំនៅឋានប្រភេទបុរី ដោយហេតុថា លំនៅឋានប្រភេទនេះមានភាពស្ងប់ស្ងាត់ មានបរិស្ថានស្អាត ផ្ទះមានការចនាម៉ូដស្រស់ស្អាតទាន់សម័យ មាន ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធល្អ ដែលរស់នៅមានសុខភាព គួបផ្សំប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពខ្ពស់ ទោះបីជាអតិថិជនត្រូវមាន ភារកិច្ចបង់ប្រាក់ជាសេវាជាច្រើនដែលមានក្នុងលំនៅឋានក៏ដោយ។

លំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលមានលក្ខណៈស្តង់ដារ និងស្របច្បាប់ ត្រូវតែមានឯកសារផ្លូវច្បាប់សំខាន់ៗ មួយចំនួនមកបញ្ជាក់ទាំងប្លង់មេ និងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ជាអាទិ៍ រួមទាំងមាននីតិវិធីសុំបញ្ជាក់ជាច្រើន ដែល អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវតែ អនុវត្តតាមចាំបាច់សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍបុរីក្នុងគម្រោងរបស់ខ្លួន។ ហេតុនេះហើយ ទើប ប្រទេសកម្ពុជាយើងបានបង្កើតនូវបទដ្ឋានគតិយុត្ត ដូចជាច្បាប់ស្តីពី ការសាងសង់ អនុក្រឹត្យលេខ ៣៩ ស្តីពី ការ គ្រប់គ្រងបុរី អនុក្រឹត្យលេខ២២៤ ស្តីពី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ អនុក្រឹត្យលេខ៥០, ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្ម អភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ប្រកាសលេខ០៨៩, ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុជាអាទិ៍ ដើម្បីការពារនូវ ហានិភ័យណាមួយកុំឱ្យកើតមានឡើងពាក់ព័ន្ធនឹងលំនៅឋានប្រភេទបុរីដូចជា ការក្លែងបន្លំ ឬបោះកមួយចំនួន តាមរយៈការមិនគោរពច្បាប់ពី ក្រុមហ៊ុន ឬម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដែលបណ្តាលឱ្យមានផលវិបាក បង្កភាព ស្មុគស្មាញ សម្រាប់សាធារណជនជាអ្នកទិញ ក៏ដូចជាកាតិដែលពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត។

## **ជំពូកទី២**

**សារៈសំខាន់និង ការត្រួតពិនិត្យ  
ឯកសារគតិយុត្តក្នុងការទិញលំនៅ  
ថ្នាក់ប្រភេទប្តី**

## ជំពូកទី២

### សារៈសំខាន់ និងការត្រួតពិនិត្យឯកសារគតិយុត្តស្របការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី

#### ២.១. ការត្រួតពិនិត្យ និងសារៈសំខាន់នៃឯកសារចុះបញ្ជី ដូចមេ និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ដូចរឿង) ស្របច្បាប់ពីម្ចាស់លំនៅឋានប្រភេទបុរី

សព្វថ្ងៃនេះក្រុមហ៊ុន ឬបុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍប្តីមានច្រើន ហើយក្រុមហ៊ុនមួយចំនួនមិនបង្កជាបញ្ហាដល់អ្នកទិញជាអតិថិជនទេ តែក៏មានក្រុមហ៊ុន ឬបុគ្គលមួយចំនួនផ្សេងទៀតដែលមិនបានបង្ហាញឯកសារគតិយុត្តស្របតាមផ្លូវច្បាប់ជូនអ្នកទិញ ជាអតិថិជន ជាហេតុបង្កឱ្យមានបញ្ហាផ្សេងៗបង្កជាហានិភ័យ ប៉ះពាល់ដល់អ្នកទិញ។ ករណីនេះហើយ អតិថិជនជាអ្នកទិញ មុនពេលចាប់ផ្តើមទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីណាមួយ ត្រូវតែពិនិត្យមើលឯកសារ គតិយុត្តស្របច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ដើម្បីប្រាកដថានឹងទទួលបានលំនៅឋានប្រភេទបុរី ស្នាក់នៅសមតាមបំណងប្រាថ្នា ក្រោយពីចំណាយថវិកាផ្ទាល់ខ្លួន។ យោងតាមប្រការ១៧ នៃប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ លេខ០៨៩បានចែងថា៖ អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចត្រួតពិនិត្យដូចជា ខ្លឹមសារលម្អិតនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញមុនសម្រេចចិត្តចុះហត្ថលេខា ឬ ផ្តិតមេដៃ អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលចេញដោយក្រសួង ឬមន្ទីរ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុឱ្យបានច្បាស់លាស់ ទិន្នន័យឯកសារបំបែកក្បាលដី កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុពីម្ចាស់ដើម(ករណីដីទិញពីគេ) ឯកសារចុះបញ្ជីពន្ធដារ ពិនិត្យឈ្មោះ អត្តសញ្ញាណបណ្ណ និងអាសយដ្ឋានម្ចាស់គម្រោងពិតប្រាកដ។ល។ ចំពោះខ្លឹមសារលម្អិតនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ យើងខ្ញុំនឹងលើកកមកជម្រាបជូននៅក្នុងជំពូក៣។

#### ២.១.១. ឯកសារចុះបញ្ជី និងឯកសារចេញលក់សម្រាប់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី

មុននឹងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរីអាចដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនបាន តម្រូវឱ្យមានការយល់ព្រមពីក្រសួងពាណិជ្ជកម្មដែលបញ្ជាក់ដោយវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីជាមុនសិន។ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវតែចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្មតាមរយៈប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម (<https://www.businessregistration.moc.gov.kh/>) យ៉ាងតិច ១៥ថ្ងៃមុនដំណើរការសកម្មភាពអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន។<sup>12</sup> ចំពោះទម្រង់ក្រុមហ៊ុនដែលម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនត្រូវចុះបញ្ជីមានច្រើនដូចជា សហគ្រាសឯកបុគ្គល ក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ ឬ ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត។ ស្របតាមច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម និងច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម ដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជី ក្រុមហ៊ុនត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌដូចជា ត្រូវមានឈ្មោះក្រុមហ៊ុន កម្មវត្ថុក្នុងការធ្វើ

<sup>12</sup> ច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម, លេខ នស/រកម/០១២២/០០២, ២៩ មករា ២០២២, មាត្រា ១៤ ថ្មី។

អាជីវកម្ម លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន។ល។ ដំណើរការទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្មមានរយៈពេល ០៣ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការ ហើយការសម្រេចទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីមានរយៈពេល ០៤ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ។ បន្ទាប់មក អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ត្រួតពិនិត្យលើឯកសារភ្ជាប់របស់ក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានពីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម មានដូចជា វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ពីការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន ជាអាទិ៍ ដើម្បីចុះបញ្ជីបង់ពន្ធក្រុមហ៊ុន។<sup>13</sup> នៅអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ឯកសារដែលនឹងត្រូវ ផ្តល់ជូនមាន បណ្ណពន្ធប៉ាតង់ប្រចាំឆ្នាំ វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីពន្ធដារ (អាករលើតម្លៃបន្ថែម) បណ្ណសម្គាល់ការចុះបញ្ជីពន្ធដារ និង លិខិតជូនដំណឹងស្តីពីការបំពេញកាតព្វកិច្ចសារពើពន្ធ។ បន្ទាប់ពីមានការចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម និងបង់ពន្ធដារ រួចហើយ ម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនត្រូវទៅប្រកាសជូនដំណឹងជាសារធារណៈនៅក្រសួងការងារ និងបណ្តុះបណ្តាលវិជ្ជាជីវៈ ក្នុងរយៈពេល ០១ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ។ អ្នកជាប់ពន្ធត្រូវដាក់តាំង ឬ ព្យួរបណ្ណបង់ពន្ធប៉ាតង់នៅទីកន្លែងប្រកប អាជីវកម្មជាគោលដើមរបស់ខ្លួន។ ក្រោយពីបានចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម និងបានបង់ពន្ធប៉ាតង់រួចរាល់ ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អាចដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍន៍នៅឋានប្រភេទបុរី និងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ព្រមជាមួយគ្នាបាន។<sup>14</sup> ស្របតាមចំណុចដែលបានរៀបរាប់ ពិតជាមានសារៈសំខាន់ដែលបញ្ជាក់ថា ក្រុមហ៊ុន អភិវឌ្ឍន៍ត្រូវតែធ្វើការពិនិត្យឱ្យបានច្បាស់ជាមុនថាគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ដែលខ្លួនចង់ទិញមានលិខិតចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ តាមច្បាប់ ដែលទទួលស្គាល់ដោយក្រសួងពាណិជ្ជកម្មពិតមែនឬយ៉ាងណា ដើម្បីបង្កើនទំនុកចិត្ត និងមានភាព ស្របច្បាប់គ្មានផលប៉ះពាល់ទៅថ្ងៃអនាគត។ ប្រសិនបើក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍បានអនុវត្តស្របតាមច្បាប់ដូចការ រៀបរាប់ខាងលើ នោះក្រុមហ៊ុនមិនខ្លាចនឹងបង្ហាញឯកសារដែលបានចុះបញ្ជីពីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ជូនអតិថិជនជា អ្នកទិញពិនិត្យនោះទេ។

**២.១.១.១. វិនិយោគិនត្រូវតែពិនិត្យស្របច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍មុននឹងទិញ ចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម**

សាធារណជនជាអ្នកទិញ ដែលមានបំណងចង់ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ណា មួយ អាចធ្វើការត្រួតពិនិត្យ ឬ ឆែកតាមប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិចអំពីក្រុមហ៊ុននោះថា តើ បានចុះបញ្ជីនៅក្នុងក្រសួង ពាណិជ្ជកម្ម ឬយ៉ាងណា ដែលការពិនិត្យ ឬឆែកនេះ គឺតាមរយៈប្រព័ន្ធអេឡិចត្រូនិច (គេហទំព័រ)។ សាធារណៈ ជនជាអ្នកទិញអាចឆែក ឬពិនិត្យបាន ដោយគ្រាន់តែប្រើប្រាស់នូវ ទូរស័ព្ទដៃ ឬកុំព្យូទ័រ ឬឧបករណ៍អេឡិចត្រូនិច

<sup>13</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការចុះបញ្ជីអាជីវកម្ម តាមប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាព័ត៌មាន, លេខ ៨៤ អនក្រ.បក, ១០ មិថុនា ២០២០, មាត្រា ៨, មាត្រា ៩, មាត្រា ១០។

<sup>14</sup> <https://www.bizkhmer.com/articles/74364>(ចូលទស្សនា នៅថ្ងៃទី ១៩ មេសា ២០២៤) ។

ដែលគ្រាន់តែចូលទៅកាន់កម្មវិធី ដែលមាននៅក្នុងគេហទំព័រ របស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ។ ចំពោះគេហទំព័រនេះ ផងដែរ អាចចូលទៅពិនិត្យ ឬឆែក បានតាម ពីរបៀបធំៗ តាមស្ថានភាពជាក់ស្តែង៖

១. អ្នកទិញ ចូលទៅកាន់គេហទំព័ររបស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ដែលមានអាសយដ្ឋាន <https://www.moc.gov.kh/> ។ បន្ទាប់មក ត្រូវស្វែងរកពាក្យថា «សេវាកម្មពាណិជ្ជកម្ម» រួចជ្រើសយកពាក្យ «ការចុះឈ្មោះក្រុមហ៊ុន» ឬ ម្យ៉ាងទៀតស្វែងរក និងចុចលើពាក្យថា «ចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម (មានរូបភាពសម្គាល់ជាកែវពង្រីក, ទូរស័ព្ទ និង និមិត្តសញ្ញាទិន្នន័យ)» ដែលមាននៅផ្នែកខាងក្រោម នោះប្រព័ន្ធនឹងដំណើរការចូលទៅកាន់ទំព័រថ្មីមួយទៀតដែលមានអាសយដ្ឋានឈ្មោះ «គេហទំព័រចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្មរបស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម <https://www.businessregistration.moc.gov.kh/>» តែម្តង។ បន្ទាប់មកទៀត ជ្រើសរើសយកពាក្យថា «ONLINE SERVICE» នៅផ្នែកខាងលើនៅជិត INFORMATION ហើយស្វែងរកពាក្យថា «COMPANIES» និងចុចយកពាក្យថា «Search Entity» នៅផ្នែកខាងលើ។ នោះលោកអ្នកនឹងឃើញផ្នែកមួយដែលមានពាក្យថា «Item search» ដែលជាផ្នែកសម្រាប់ពិនិត្យ ឬឆែកមើលពីក្រុមហ៊ុនដែលសាធារណៈជនជាអ្នកទិញចង់ដឹងដោយនៅក្នុងផ្នែកនេះមានពាក្យមួយចំនួន សម្រាប់ឱ្យបំពេញព័ត៌មាន មានដូចជាពាក្យ « Entity Name or Identifier (សម្រាប់បំពេញឈ្មោះក្រុមហ៊ុន ឬអត្តលេខ)», «Select Register ( ទម្រង់នៃក្រុមហ៊ុននោះ)» និង «Original Entity Identifier (អត្តលេខដើមរបស់ក្រុមហ៊ុន)» លោកអ្នកគ្រាន់តែ បំពេញឈ្មោះក្រុមហ៊ុន និងទម្រង់ដែលមានពាក្យ «Select Register» រួចចុចពាក្យថា «search» នោះវានឹងដំណើរការទៅកាន់ក្រុមហ៊ុនដែលសាធារណៈជនជាអ្នកទិញចង់ពិនិត្យមើល ហើយវានឹងចេញជាលទ្ធផលនៅខាងក្រោម ដោយគ្រាន់តែចុចលើអក្សរជាឈ្មោះក្រុមហ៊ុន ដែលមានពណ៌ខៀវ នោះ។

ដំណើរការបន្ទាប់ អស់លោកអ្នកទិញចូលទៅកាន់ទិន្នន័យនៃក្រុមហ៊ុននោះ ក្នុងនោះនឹងឃើញពាក្យថា «View Local Company Detail» នោះលោកអ្នកអាចពិនិត្យមើលបាននូវការរៀបរាប់ដែលមានក្នុងប្រព័ន្ធនោះ តែម្តង។

២. វិធីមួយទៀត ជាវិធីដែលជួយសាធារណៈជនជាអ្នកទិញក្នុងការឆែកឈ្នះក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរីក្នុងករណីដែលក្រុមហ៊ុននោះបង្កើតឡើង ឬបានចុះបញ្ជីដោយមិនប្រើឈ្មោះម្ចាស់បុរីពិតប្រាកដ នោះគឺការឆែកការចុះបញ្ជីនៅលើ វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ដែលក្រសួងពាណិជ្ជកម្មចេញឱ្យក្រុមហ៊ុននោះ សាធារណៈជនជាអ្នកទិញអាចពិនិត្យមើលបានដែលនៅក្នុងនោះមានដាក់ ប្រព័ន្ធសម្រាប់ស្តុននូវ «QR Code» ស្ថិតនៅផ្នែកខាងក្រោមនៃ វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មនោះ។ ដោយអស់លោកអ្នកទិញគ្រាន់តែយកទូរសព្ទមកស្តុន នោះប្រព័ន្ធនឹងចូលទៅកាន់ «គេហទំព័រចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្មរបស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម <https://www.businessregistration.moc.gov.kh/>» និងចូលទៅ

កាន់ផ្នែក «View Local Company Details» តែម្តង នោះនឹងអាចមើលឃើញបានស្រាប់អំពីទិន្នន័យ និងព័ត៌មានពាក់ព័ន្ធ របស់ក្រុមហ៊ុនដែលបានស្តែងនោះ។ ត្រង់ចំណុចនេះ គួរកត់សម្គាល់ផងដែរថា ក្រុមហ៊ុនដែលមានដំណើរការអាជីវកម្មត្រឹមត្រូវមានលក្ខណៈស្របច្បាប់ និងបានរៀបរាប់ខ្លឹមសារបញ្ជាក់ពីការចុះឈ្មោះក្នុងប្រព័ន្ធរបស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម គឺមានលក្ខណៈដូចគ្នាទៅនឹងការរៀបរាប់ខ្លឹមសារនៅក្នុងវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប៊ុយធីណូ ក្រោយពីសាធារណៈជនជាអ្នកទិញបានចូលទៅពិនិត្យតាម QR Code ដែរ។ តាមរយៈការរៀបរាប់ខាងលើអ្នកទិញអាចសន្មតបានថា ប្រសិនបើស្តែងចូលប្រព័ន្ធមានព័ត៌មានដូចគ្នានឹងវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ពីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម នោះមានន័យថាក្រុមហ៊ុន មានភាពស្របច្បាប់ហើយ។

នៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងការពិនិត្យ ឬ ឆែកមើលលើការចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប៊ុយធីណូបានត្រឹមត្រូវ គឺទាមទារឱ្យអ្នកទិញត្រូវមានព័ត៌មានមួយចំនួនច្បាស់លាស់ដូចជា សរសេរឈ្មោះក្រុមហ៊ុនជាអក្សរឱ្យបានត្រឹមត្រូវ មានទម្រង់ជា ប្រភេទក្រុមហ៊ុនផងដែរ ដែលស្របតាមច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មដើម្បីសម្រួលដល់អស់លោកអ្នកទិញពិនិត្យ ឬឆែក តាមប្រព័ន្ធខាងលើងាយស្រួល រហ័ស និងទទួលបានព័ត៌មានត្រឹមត្រូវចំពោះគោលដៅដែលត្រូវការ។ ការឆែកឈ្មោះក្រុមហ៊ុនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ព្រោះឈ្មោះក្រុមហ៊ុនមួយចំនួនមិនមែនជាឈ្មោះពិតរបស់ម្ចាស់ប៊ុយធីណូ ប៉ុន្តែអាចជាឈ្មោះផ្សេងដែលសាធារណៈជនជាអ្នកទិញមិនអាចកំណត់ដឹង ដូចដែលបានបង្ហាញខាងលើ។ ឧទាហរណ៍៖ ក្រុមហ៊ុន ប៊ុយ ប៉េង ហួត គ្រុប ជាក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ជាភាសាអង់គ្លេស BOREY PENG HUOTH GROUP CO., LTD. ដែលអ្នកទិញអាចពិនិត្យមើលបាននៅក្នុងប្រព័ន្ធប្រព័ន្ធដោយទៅកាន់ «<https://www.businessregistration.moc.gov.kh/>» ស្វែងរកពាក្យ «ONLINE SERVICES» បន្ទាប់មកចុចពាក្យ «Item Search» រួចធ្វើការវាយបញ្ចូលឈ្មោះក្រុមហ៊ុន ឬអត្តលេខចូលក្នុង «Entity Name or Identifier » ឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងជ្រើសចូលទៅក្នុងផ្នែក «Select Register» ហើយយកពាក្យថា «Companies» រួចចុចលើពាក្យ Search ជាការស្រេច។ ជាលទ្ធផលអស់ លោកអ្នកទិញនឹងទទួលបាននូវព័ត៌មានផ្លូវការនៅខាងក្រោម បន្ទាប់មកចុចលើឈ្មោះ ប៊ុយ ប៉េង ហួត គ្រុប/ BOREY PENG HUOTH GROUP CO., LTD. (00019322) ដែលមានពណ៌ខៀវ វានឹងដំណើរការចូលទៅបង្ហាញពីព័ត៌មានទូទៅនៃការចុះបញ្ជី, អាសយដ្ឋាន និងម្ចាស់ក្រុមហ៊ុន ឬ ប្រធានក្រុមប្រឹក្សាភិបាលរបស់ប៊ុយ ប៉េង ហួត គ្រុប (00019322) ដែលជាក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត។<sup>15</sup>

លើសពីនេះទៀត សាធារណជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ុយធីណូក៏អាចសុំដោយផ្ទាល់ទៅមន្ត្រីចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មចេញឱ្យខ្លួននូវវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ពីចំណារទាំងឡាយ ដែលមានចុះបញ្ជីក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម។

<sup>15</sup> <https://www.Moc.gov.kh> (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី០៨ ឧសភា ២០២៤) ។

បើគ្មានចុះបញ្ជីទេ មន្ត្រីចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ថាគ្មានចុះបញ្ជី យោងតាមមាត្រា២៩ថ្មី កថាខណ្ឌ១ នៃច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម។ ទោះក្នុងករណីណាក៏ដោយ អ្នកកាន់បញ្ជី ពាណិជ្ជកម្មមិនអាចបដិសេធ មិនឱ្យសាធារណជនស្រង់យកព័ត៌មានពីបញ្ជីនោះបានទេ ហើយការស្នើសុំចូល ទៅកាន់ទិន្នន័យនៃបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មនេះ អាចតម្រូវឱ្យបង់ថ្លៃ ឬមិនយកថ្លៃ អាស្រ័យលើគោលនយោបាយរបស់ ក្រសួង។<sup>16</sup>

ការចុះបញ្ជីស្របច្បាប់ និងការបង់ពន្ធផ្សេងៗរបស់ក្រុមហ៊ុនគឺមានបញ្ជាក់ពីបច្ចុប្បន្នភាពដែលអ្នកទិញ ត្រូវសាកសួរទៅម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រើ។ ចំពោះការបញ្ជាក់ពីបច្ចុប្បន្នភាពនៃស្របច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះ បញ្ជីក្រុមហ៊ុន គឺបញ្ជាក់ដោយប្រកាសប្រតិវិធីនៃក្រសួងពាណិជ្ជកម្មស្របតាមប្រកាសរបស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ស្តីពីការតម្កល់ប្រតិវិធីនៃប្រចាំឆ្នាំតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម លេខ១០៧ ព.ណ ចបព.ប្រក ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧។ រីឯ ឯកសារបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធរបស់ក្រុមហ៊ុនគឺបញ្ជាក់បច្ចុប្បន្នភាពតាមរយៈការបង់ពន្ធ ១ឆ្នាំម្តង។ ចំពោះប្រកាសប្រតិវិធីនៃ និងឯកសារបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធ មានជាគំរូនៅឧបសម្ព័ន្ធសម្រាប់សាធារណជនជាទិញធ្វើ ការពិនិត្យ។

**២.១.២. ប្លង់មេនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍប្រើ**

ប្លង់មេ សំដៅលើប្លង់សរុបរបស់គម្រោងនៃប្រើដែលគូសបង្ហាញយ៉ាងច្បាស់ល្អនៅឋានគ្រប់ប្រភេទ និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍប្រើ ហើយម្ចាស់គម្រោងជាអ្នករៀបចំធ្វើបទបង្ហាញ ជូនក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ដើម្បីស្នើសុំទៅក្រសួងអនុម័តយល់ព្រមឱ្យអភិវឌ្ឍប្រើណា មួយ។<sup>17</sup> រាល់គម្រោងប្លង់ដែលបានប្រើប្រាស់សម្រាប់ការងារសាងសង់ ឬ រុះរើ ត្រូវតែមានហត្ថលេខាទទួល ខុសត្រូវដោយអ្នកសិក្សាគម្រោងប្លង់ដែលមានអាជ្ញាប័ណ្ណ ឬ ការអនុញ្ញាតពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។<sup>18</sup> ប្លង់រួមសរុបនៃប្រើ មានសារៈសំខាន់ណាស់ដែលអ្នកទិញត្រូវតែពិនិត្យជាមុន មុននឹងសម្រេចចិត្ត ទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រើណាមួយ ព្រោះមុននឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍប្រើណាមួយអាចសាងសង់បាន លុះត្រាណាតែ ម្ចាស់គម្រោងមានប្លង់រឹងមេជាមុនសិន។ មានន័យថា ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រើមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ(ប្លង់រឹង) ស្រប ច្បាប់គ្របដណ្តប់លើផ្ទៃដីទាំងមូល និងដើម្បីធានាថាម្ចាស់គម្រោងមានប្លង់រឹងកាត់ឈ្មោះជូនអតិថិជនជាអ្នកទិញ ក្រោយពេលបានបង់ប្រាក់គ្រប់រួចរាល់។ លើសពីនេះទៀត ការពិនិត្យប្លង់មេជួយអ្នកទិញឱ្យប្រាកដថាម្ចាស់ គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រើ មិនបានជាប់ប្លង់នៅធនាគារ និងដើម្បីការពារកុំឱ្យមានបញ្ហានៅពេលក្រោយ។ គម្រោងអភិវឌ្ឍ

<sup>16</sup> កុយ នាម, ច្បាប់ក្រុមហ៊ុន (ភ្នំពេញ, នគរធំ ២០១៦), ២៩ សៀវភៅ។  
<sup>17</sup> <https://nokorwatnews.com/archives/225159> (ចូលទស្សនា នៅថ្ងៃទី ២២ មីនា ២០២៤) ។  
<sup>18</sup> ច្បាប់ស្តីពីសំណង់, លេខ នស/រកម/១១១៩/០១៩, ១២ វិច្ឆិកា ២០១៩, មាត្រា៣២។



បុរីស្របច្បាប់ត្រូវតែមានលទ្ធភាពផ្តល់ប្លង់រឹងជូនដល់អតិថិជនជាអ្នកទិញ ហើយចំណុចពិសេសមួយទៀតបើប្លង់ ដីសម្រាប់យកមកអភិវឌ្ឍបុរី របស់ម្ចាស់គម្រោងមិនជាប់នៅធនាគារ នោះមានន័យថាគម្រោងអភិវឌ្ឍ មានឯកសារ ស្របច្បាប់ គឺយោងតាមប្រការ ១០ នៃប្រកាសលេខ ០៨៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។ មាន ន័យថា បើម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីមិនជាប់ប្លង់នៅធនាគារ នោះបញ្ជាក់ថាគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី មានឯកសារគ្រប់ លក្ខខណ្ឌយោងតាមប្រការ១០ នៃប្រកាសលេខ ០៨៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ព្រោះ ប្រកាសនេះបានកំណត់ឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបង្ហាញប្លង់កម្មសិទ្ធិ(ប្លង់រឹង) ព្រមទាំងឯកសារដទៃទៀត មុននឹងទទួល បានអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋានស្របច្បាប់ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។ មានន័យថា ក្រសួងផ្តល់លិខិត អនុញ្ញាតសាងសង់បានលុះត្រាតែម្ចាស់លំនៅឋានប្រភេទបុរីបង្ហាញប្លង់រឹងជាក់ស្តែង។ នៅក្នុងចំណុចនេះក្នុង ករណីដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីទទួលបានការអនុម័តប្លង់មេពី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អ្នក អភិវឌ្ឍបុរីក៏នឹងអាចទទួលបានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ផងដែរ។ ជាពិសេស សម្រាប់ប្លង់មេអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីនឹង ប្រគល់ជូនអតិថិជនជាអ្នកទិញ ពេលអ្នកទិញធ្វើការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី ឬអ្នកទិញអាចស្នើសុំក្រុមហ៊ុន អភិវឌ្ឍបុរីពិនិត្យបានដែលមានរៀបរាប់ពីទំហំ ហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ និងនៅមានជាច្រើនទៀតនៅលើប្លង់ជាក់ស្តែង ហើយនៅក្នុងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ក៏មានរៀបរាប់ដែរ។

**២.១.៣. វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ**

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ គឺជាបណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលគេនិយមហៅថាប្លង់រឹង ហើយមានតែអ្នក កាន់កាប់អចលនវត្ថុស្របច្បាប់ទេ ទើបមានសិទ្ធិស្នើសុំវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុដែលចេញដោយ អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ក្នុងចំណុចនេះ នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូងនូវដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ ណាមួយឱ្យទៅជនដទៃ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទ និងចំនួននៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី លើកលែងតែបុរីណាដែលបានសាងសង់ លើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ពីបុគ្គលដទៃ។<sup>19</sup>

ដោយឡែក ស្របតាមសេចក្តីប្រកាសព័ត៌មាន ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២១ ចេញដោយក្រសួង រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បានចេញគោលការណ៍ថ្មីដោយតម្រូវឱ្យម្ចាស់បុរី ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជី បំបែកក្បាលដីឱ្យបានរួចរាល់ជាមុនសិន មុននឹងអាចចាប់ផ្តើមបន្តការលក់បាន។ ការធ្វើបែបនេះ គឺដើម្បីបង្កើន ទំនុកចិត្ត មានតម្លាភាព កាត់បន្ថយបញ្ហាវិវាទដីធ្លីរវាងម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី និងអតិថិជនជាអ្នកទិញ និងដើម្បី ឱ្យអតិថិជនជាអ្នកទិញមានទំនុកចិត្តជឿជាក់ ថាខ្លួននឹងទទួលបានប្លង់រឹងដែលជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្រោយបង់

<sup>19</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ៣៩អនក្រ.បក, ១០ មិនា ២០១១, មាត្រា១៣ កថាខណ្ឌ១។

ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ដោយមិនរងចាំទាល់តែទិញរួចទើបមានការបំបែកប្លង់តាមក្រោយនោះទេ។ ស្របតាមបទដ្ឋាន គតិយុត្តនេះផងដែរ អតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវសាកសួរពីប្រភេទប្លង់រឹងចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឱ្យបាន ច្បាស់លាស់ មានន័យថាអ្នកទិញត្រូវប្រាកដថាម្ចាស់គម្រោងបានធ្វើការបំបែកក្បាលដីជាប្លង់រឹងតូចៗរួចជាស្រេច សម្រាប់ទុកកាត់ឈ្មោះជូនអ្នកទិញ ក្រោយពីខ្លួនបានបង់ថ្លៃទិញគ្រប់ចំនួន យោងតាមតាមសេចក្តីប្រកាស ព័ត៌មានចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២១។ ឧទាហរណ៍, ម្ចាស់ដី ១ហិចតា បានបំបែកក្បាលដីជាប្លង់តូចៗ ចំនួន ១០ប្លង់ដើម្បីទុកលក់។ នៅលើប្លង់បំបែកក្បាលដី ជាប្លង់ ដែលមានឈ្មោះអ្នកអភិវឌ្ឍដីពិតប្រាកដ ហើយក្រោយ ពីអតិថិជនជាអ្នកទិញទទួលបានប្លង់បំបែកក្បាលដីនេះរួច គឺត្រូវយកទៅចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិម្តងទៀតនៅរដ្ឋបាល សុរិយោដីដើម្បីក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ដែលបានទិញរួច។ រដ្ឋបាល សុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹង) លើដីឡូត៍នីមួយៗ ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីជាជំនួស វិញ មុននឹងផ្ទេរទៅឱ្យអតិថិជនជាអ្នកទិញ យោងតាមមាត្រា ១៥ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ៣៩ ស្តីពី ការគ្រប់គ្រងបុរី ឬ តាមរយៈការព្រមព្រៀងផ្សេងរវាងភាគី។ យោងលើសេចក្តីប្រកាសព័ត៌មានរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩ បានជម្រាបទៅសាធារណៈជនថា នៅលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ អតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវពិនិត្យមើលថាតើឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីនោះ ជាឈ្មោះរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី ឬមិនមែន ដើម្បីជៀសវាងនូវការចាញ់បោកណាមួយ។ នៅក្នុងចំណុចនេះ យើងនឹងមិនណែនាំឱ្យអ្នកទិញ ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីដោយផ្អែកលើប្លង់ទន់នោះទេ ព្រោះអាចប្រឈមនឹងហានិភ័យដែលមិនអាចក្លាយជា ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករពេញលេញ តាមរយៈការជំទាស់ផ្សេងៗពីគតិយជន។ មួយវិញទៀត បើនៅក្នុងលក្ខខណ្ឌក្នុង ការស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីក៏តម្រូវឱ្យម្ចាស់បុរីមានប្លង់រឹងទើបអាចស្នើសុំអភិវឌ្ឍបាន។

ជាពិសេស បើតាមបទសម្ភាសន៍ពីអ្នកជំនាញ អ្នកទិញក៏ត្រូវសិក្សាពីតំបន់នីមួយៗថាតើបានចុះបញ្ជីជា ប្រព័ន្ធ ឬដាច់ដោយដុំហើយឬនៅ តាមរយៈការផ្សព្វផ្សាយរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ព្រោះថាប្លង់រឹងដែលទទួលបានក្រោយពីការចុះបញ្ជីជាប្រព័ន្ធ ឬដាច់ដោយដុំ គឺជាប្លង់ដែលមាន QR-Code ដែលអាចស្កេនយកព័ត៌មានបាន។ ការលើកឡើងដូច្នេះ ចង់បញ្ជាក់ជូនសាធារណជនជាអ្នកទិញថានៅមុនឆ្នាំ ២០១៩ មានប្រភេទប្លង់ទន់ពុំមាន QR-Code ដែលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីយកមកអភិវឌ្ឍបុរី ទាំងដែលមិនទាន់ដាក់ ពាក្យស្នើសុំទៅអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចធ្វើប្លង់រឹងថ្មី ជាហេតុអាចបង្កឱ្យអ្នកទិញមានហានិភ័យ។ លើសពីនេះទៀត ពីមុនគតិយជន ឬ អ្នកទិញអាចធ្វើការស្នើសុំឯកសារទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីឱ្យបញ្ជាក់ពីបច្ចុប្បន្នភាពនៃដីដើម្បី ដឹងពីការជាប់បន្ទុកផ្សេងៗនៃដីរបស់បុគ្គលណាម្នាក់បាន តែបច្ចុប្បន្នមានតែសាមីខ្លួនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃដីទេ ទើបអាចស្នើសុំបញ្ជាក់ពីបច្ចុប្បន្នភាពបាន។ ប៉ុន្តែទោះជាយ៉ាងណា នៅមានវិធីមួយទៀតដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញ អាចស្នើសុំពិនិត្យប្លង់រឹង (ច្បាប់ដើម) របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី ហើយស្កេន QR-Code ដែលមានលើប្លង់ដើម្បី

ដឹងថាមានជាប់បន្ទុកហ៊ីប៉ូតែក ឬយ៉ាងណា តាមរយៈ App ឈ្មោះ «MLMUPC App» ដែលត្រូវចំណាយប្រាក់ អស់ ២ម៉ឺនរៀល ហើយការពិនិត្យតាម App នេះផងដែរ គឺត្រូវការរយៈពេលក្នុងការឆែកឆេងដើម្បីមានភាពច្បាស់លាស់ ព្រោះទាល់តែមន្ត្រីមូលដ្ឋានបញ្ជូនឯកសារមកក្រសួង ហើយក្រសួងបញ្ជូលទិន្នន័យ ទើបអាចឆែកឆេងឃើញពីការ ជាប់បន្ទុកច្បាស់លាស់ ឬអត់។ សម្រាប់បន្ទុកក្រៅពីហ៊ីប៉ូតែក អតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវបញ្ជាក់ជាមួយនឹង ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើឱ្យបានច្បាស់លាស់ដោយខ្លួនឯងមុននឹងទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី ដើម្បីប្រាកដថាដីដែល យកមកអភិវឌ្ឍប្រើមិនជាប់ការដាក់រក្សាការពារតាមសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការណាមួយ។<sup>20</sup> ចំពោះគំរូឯកសារ ដែលតតិយជន ឬអ្នកទិញ អាចស្នើសុំបញ្ជាក់ពីបច្ចុប្បន្នភាពនៃដីពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីពីមុន មានភ្ជាប់នៅក្នុង ឧបសម្ព័ន្ធ ដែលអតិថិជនអាចពិនិត្យបាន។

**២.១.៣.១. នីតិវិធីចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (បណ្ណបំបែក ក្បាលដី)**

ក្រោយពីការទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរី ដើម្បីឱ្យមានកម្មសិទ្ធិពេញលេញ អតិថិជនជាអ្នកទិញមាន សិទ្ធិស្នើសុំចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រក្សក្សលើលំនៅឋានប្រភេទប៊ូរីតាមរយៈការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីម្ចាស់ប៊ូរី ដែលបានចុះបញ្ជី បំបែកក្បាលដីទុកសម្រាប់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជូនអ្នកទិញស្របតាមច្បាប់កំណត់រួចជាស្រេច យោងតាមសេចក្តីប្រកាស ព័ត៌មានរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២១ ចំណុចទី៦ បាន កំណត់ថា៖ បន្តជំរុញឱ្យម្ចាស់ប៊ូរី និងអគ្គសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ធ្វើការចុះបញ្ជីបំបែកក្បាលដីនិងចុះបញ្ជី ចំណែកឯកជននៃអគ្គសហកម្មសិទ្ធិជាមុន មុននឹងធ្វើចរន្តការលក់ជូនអតិថិជន។ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ តម្រូវឱ្យមានឯកសារដូចជា វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណបំបែកក្បាលដី កិច្ចសន្យាលក់ទិញ អត្តសញ្ញាណបណ្ណសញ្ជាតិខ្មែររបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ (ថតចម្លងមានធ្វើនីត្យានុកូលកម្ម) ០៣ច្បាប់ ព្រះរាជ្យក្រឹត្យ ផ្តល់សញ្ជាតិស្របច្បាប់ថតចម្លង (បើអ្នកលក់ ឬអ្នកទិញជាជនជាតិបរទេសមានសញ្ជាតិខ្មែរ) ០១ច្បាប់ សេចក្តី សម្រេចរបស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុនថតចម្លង (បើជាក្រុមហ៊ុន) ដែលមានបញ្ជាក់នីត្យានុកូលកម្មច្បាប់ដើមរបស់អ្នក តំណាងដែលមានសិទ្ធិ និងមានសញ្ជាតិខ្មែរ ០៣ច្បាប់ សេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត សេចក្តីចម្លងសំបុត្រ អាពាហ៍ពិពាហ៍(ករណីទ្រព្យប្តីប្រពន្ធរួមគ្នា) សេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណភាពច្បាប់ដើម(បើមានអ្នកស្លាប់) លិខិត បញ្ជាក់ភាពនៅលីវ និងសៀវភៅគ្រួសារ។ បើម្ចាស់ប៊ូរីមិនសហការ អ្នកទិញអាចស្នើសុំចុះបញ្ជីតែឯងបាន ដរាបណាមានសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរពីតុលាការ យោងតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រក្សក្សទាក់ទងនឹងក្រុមរដ្ឋប្បវេណី លេខ៣០ កយ.ជនស/ប្រក/១៣, ២៩ មករា ២០១៣, ប្រការ១០។

<sup>20</sup> ស្វាយ ចនៈ (មេធាវីនៃការិយាល័យមេធាវីវី-ឡឺកស៍), បទសម្ភាសន៍ដោយ កូរ ស្រីនី និងយ៉ាង ឌីណា, ៤ កក្កដា ២០២៤។

ការចុះបញ្ជីនេះ ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្តក្រុង ឬនៅការិយាល័យភូមិបាលស្រុកខណ្ឌ ដែលទីតាំងនៃដីនោះស្ថិតនៅ និងត្រូវបញ្ជាក់ពីគោលបំណង ក្នុងការផ្ទេរដូចជាការផ្ទេរទាំងមូល ឬ ផ្នែកណាមួយនូវកម្មសិទ្ធិ មូលហេតុដូចជាការលក់-ទិញ ការបែងចែកមត៌ក ឬអច្ឆ័យទាន ឬសាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរជាដើម ព្រមទាំងត្រូវគោរពតាមទម្រង់នៃពាក្យស្នើសុំ និងឯកសារ ដែលមានចែងកំណត់ក្នុងបទដ្ឋានគតិយុត្ត។ ការដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី អ្នកទិញ និងម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវផ្តិត មេដៃលើសំណុំឯកសារជាលិខិតលក់ផ្តាច់ ចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី រួមទាំងសាក្សីពីរនាក់ផងដែរ។ ទោះជាយ៉ាង ណានីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីម្ចាស់បុរីទៅអ្នកទិញ ក្រុមយើងខ្ញុំសូមលើកឡើងដោយសង្ខេបត្រឹមប៉ុណ្ណឹង នីតិវិធីបន្ត ទៀត យើងខ្ញុំសុំស្រាវជ្រាវនៅថ្នាក់ជាបន្តបន្ទាប់ទៀត។ ចំពោះគំរូវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចនលវត្ថុ (បណ្ណបំបែក ក្បាលដី) យើងខ្ញុំនឹងបញ្ចូលនៅឧបសម្ព័ន្ធសម្រាប់សាធារណជនពិនិត្យ។

**២.២. ការត្រួតពិនិត្យ និងសារៈសំខាន់នៃប្រភេទអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតនៃ លំនៅឋានប្រភេទបុរី**

**២.២.១. លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់**

នៅក្នុងបរិបទនៃការវិវត្តលំនៅឋានប្រភេទបុរី លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់សំដៅទៅដល់ម្ចាស់គម្រោងត្រូវ តែដាក់ពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដើម្បីធានាថាការសាងសង់លំនៅឋាន និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ប្រកបដោយស្តង់ដារនិងគុណភាពគ្រប់គ្រាន់ មានស្ថេរភាព និងមានសេវាកម្មចាំបាច់គ្រប់គ្រាន់នៅក្នុងគម្រោង ទាំងមូល ព្រមទាំងបញ្ចប់ការសាងសង់តាមការកំណត់ត្រឹមត្រូវតាមការគ្រោងទុក។ យោងតាមមាត្រា៣៦ នៃ ច្បាប់ស្តីពីសំណង់ បានចែងថា រាល់ការងារសាងសង់ត្រូវអនុវត្តដោយអ្នកសាងសង់ដែលមានអាជ្ញាបណ្ណផ្តល់ ដោយរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬ លិខិតអនុញ្ញាតផ្តល់ដោយរដ្ឋបាលរាជធានី ខេត្ត។ នៅពេលដែលក្រសួងបានត្រួតពិនិត្យកត្តាទាំងនោះបានត្រឹមត្រូវហើយ ក្រសួងនឹងចេញ លិខិតអនុញ្ញាត សាងសង់ដល់ក្រុមហ៊ុនសាងសង់នោះ ។ ក្នុងន័យនេះបញ្ជាក់ឱ្យឃើញថា មុននឹងម្ចាស់គម្រោងសាងសង់លំនៅ ឋានប្រភេទបុរី និងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដើម្បីលក់ជូនសាធារណជនជាអ្នកទិញបាន គឺត្រូវឆ្លងកាត់ការពិនិត្យយ៉ាង តឹងរឹងពីក្រសួង ដើម្បីឱ្យស្របតាមស្តង់ដារ និងត្រឹមត្រូវតាមគម្រោងប្លង់ ស្របតាមមាត្រា ៣៤ កថាខណ្ឌ១ និង មាត្រា ៣៧ នៃច្បាប់ស្តីពីសំណង់។

បន្ទាប់ពីទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណសាងសង់ឬលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ក្រុមអ្នកសាងសង់នោះត្រូវតែធ្វើ តាមការណែនាំពីក្រសួងជាបន្តបន្ទាប់ បើពុំនោះទេនឹងប្រឈមនូវការដកហូតអាជ្ញាបណ្ណ ឬ លិខិតអនុញ្ញាត សាងសង់ពីក្រសួង ឬរាជធានី-ខេត្តវិញមិនខាន។ យោងតាមមាត្រា២៦ នៃច្បាប់ស្តីពីសំណង់ បានចែងថា៖ រាល់ការងារសាងសង់ត្រូវមានការអនុញ្ញាតជាមុនដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច។ ជាក់ស្តែង យោងតាមមាត្រា៣៨

នៃច្បាប់ស្តីពីសំណង់ បានចែងថា៖ រាល់ការសាងសង់សំណង់ត្រូវមានលិខិតបើកការដ្ឋានសំណង់ជាមុន ហើយ រាល់ពេលបញ្ចប់ការសាងសង់ក៏ត្រូវមានលិខិតត្រួតពិនិត្យគ្រឿងសំណង់ផងដែរ។ ចំពោះ លិខិតបើកការដ្ឋាន សាងសង់ យើងខ្ញុំមានភ្ជាប់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធជាគំរូសម្រាប់សាធារណជនជាអ្នកទិញពិនិត្យ។

ចំណុចសំខាន់មួយទៀត មុននឹងក្រសួងផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណសាងសង់ ទៅឱ្យគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីណាមួយ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ តម្រូវឱ្យម្ចាស់គម្រោងធ្វើបទបង្ហាញពីផែនការមេយ៉ាង ច្បាស់លាស់ជាមុនផងដែរ ដើម្បីធានាថាការអភិវឌ្ឍទាំងអស់របស់ម្ចាស់គម្រោងធ្វើឡើងដោយស្របច្បាប់ គោរព ទៅតាមគោលការណ៍ និងបទប្បញ្ញត្តិនៃផែនការមេដែលក្រសួងជាអ្នកអនុម័ត និងបញ្ជាក់ថាគម្រោងអភិវឌ្ឍបុរី នោះ ធ្វើឡើងប្រកបដោយស្តង់ដារកាន់តែប្រសើរ។<sup>21</sup>

អតិថិជនជាអ្នកទិញ ក៏ត្រូវពិនិត្យមើលក្រឡាផ្ទៃសំណង់ដែលច្បាប់បានអនុញ្ញាតនៅលើលិខិតអនុញ្ញាត សាងសង់ថាស្របច្បាប់ដែរទេ។ ក្នុងករណីនេះ អាជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចេញលិខិតអនុញ្ញាត សាងសង់មានចំនួន ០៣ ថ្នាក់។ ទី១ គឺថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ចំពោះសំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសំណង់ សរុបតូចជាង ឬស្មើ ៥០០ ម៉ែត្រការ៉េ។ ទី២ គឺ ថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ចំពោះសំណង់ដែលមានផ្ទៃក្រឡាកម្រាល សំណង់ធំជាង ៥០០ ម៉ែត្រការ៉េ ដល់ ៣០០០ ម៉ែត្រការ៉េ។ រីឯទី៣ គឺ គម្រោងសាងសង់ណាដែលមានផ្ទៃក្រឡា កម្រាលសំណង់ធំជាង ៣០០០ ម៉ែត្រការ៉េ ត្រូវមកសុំការអនុញ្ញាតសាងសង់នៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ផ្ទាល់តែម្តង។<sup>22</sup> យោងទៅតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងរវាងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួង រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ លេខ ០៣៣ ស.ហ.វ. ប្រ.ក ថ្ងៃទី១២ ខែមករា ឆ្នាំ២០០៦ ការបង់ថ្លៃ ក្នុងការស្នើសុំគិតទៅលើទំហំផ្ទៃក្រឡា និងប្រភេទគម្រោងសាងសង់នោះ។ ឧទាហរណ៍, សម្រាប់គម្រោង សំណង់លំនៅដ្ឋានដែលមានផ្ទៃក្រឡាសាងសង់ទំហំ ៥០០ ម៉ែត្រការ៉េ តម្លៃសោហ៊ុយសេវាគឺប្រែប្រួលទៅតាម ប្រភេទផ្ទះដូចជា ភូមិគ្រឹះត្រូវបង់សេវាចន្លោះពី ៦ សែនរៀល ដល់ ១,៨ លានរៀល។ សម្រាប់ផ្ទះល្វែងល្វែងសេវា ចន្លោះពី ៤ សែនរៀលដល់ ១,២ លានរៀល និង សម្រាប់ផ្ទះថ្មក្រោម ឈើលើមានតម្លៃចន្លោះពី ១៤ ម៉ឺនរៀលទៅ ២២ម៉ឺនរៀល។<sup>23</sup> ការលើកឡើងនៅត្រង់ចំណុចនេះ បញ្ជាក់ថាម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍបុរីដែលបានអនុវត្តដូចការ រៀបរាប់ខាងលើ គឺជាសំណង់ស្របច្បាប់ ផ្តល់ទំនុកចិត្តដល់អ្នកទិញពិតប្រាកដ ការសាងសង់ប្រកបដោយ ស្តង់ដារ និងស្របតាមបទបញ្ជា ព្រមទាំងគ្មានហានិភ័យនៅពេលក្រោយចំពោះសាធារណជនជាអ្នកទិញ

<sup>21</sup> <https://www.asean-properties.com/ch/21-10-01-10-00-51> (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១២ មេសា ២០២៤) ។  
<sup>22</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ ២២៤ អនក្រ.បក, ០៦ ធ្នូ ២០២០, មាត្រា៤, មាត្រា៥, មាត្រា៦។  
<sup>23</sup> <https://m.freshnewsasia.com/index.php/en/localnews/130523-2019-08-11-02-22-19.html> (ចូលសម្រេច ថ្ងៃទី១២ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៤) ។

ហើយក៏មានតម្លាភាពក្នុងការផ្តល់ឯកសារ (អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់) តាមផ្លូវច្បាប់ជូនចំពោះសាធារណជនជាអ្នកទិញធ្វើការពិនិត្យផងដែរ។

**២.២.១.១. វិធីត្រួតពិនិត្យភាពស្របច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ដីសាងសង់**

នៅក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី ក្រៅពីការពិនិត្យភាពស្របច្បាប់នៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់តាមរយៈការស្នើសុំពីម្ចាស់អភិវឌ្ឍន៍ អ្នកទិញក៏អាចត្រួតពិនិត្យភាពស្របច្បាប់នៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់នេះបានដោយខ្លួនឯង តាមរយៈប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាដូចជា តេឡេក្រាម (Telegram) របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬ ដោយទូរកម្មវិធីដែលមានឈ្មោះ «Cambodia Construction» តាម App នីមួយៗដែលមានក្នុងទូរសព្ទដៃ ឬកុំព្យូទ័រ រួចតាមដានព័ត៌មានថ្មីៗនៅក្នុងកម្មវិធីនេះដែលក្រសួងបានផ្តល់ជូន។ ឧទាហរណ៍, លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ លេខ ៤០៣ ជនស/អសណ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែតុលា ឆ្នាំ២០២៣ របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ អនុញ្ញាតឱ្យសាងសង់បុរីចន្ទគីរី(គម្រោង ២) ដែលក្រសួងបានផ្តល់ជូនសាធារណៈជនតាមរយៈកម្មវិធី « Cambodia Construction » ឱ្យបានជ្រាបជាព័ត៌មាន។ល។<sup>24</sup>

**២.២.២. អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍន៍**

អាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍន៍ជាឯកសារស្របច្បាប់ និងចុងក្រោយសម្រាប់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍មានន័យថាក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍នោះត្រូវបានទទួលស្គាល់ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ មិនថាជាការសាងសង់ ឬសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិជាអាទិ៍។ អាជ្ញាបណ្ណដែលចេញដោយក្រសួងមាន អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន អាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្ម អភិវឌ្ឍន៍ដីឡូត៍ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋាន លិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍ដីឡូត៍។<sup>25</sup> អាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ១ ផ្តល់ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ណាដែលសាងសង់គម្រោងចប់ជាស្ថាពរទើបប្រកាសលក់។ រីឯអាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២ ផ្តល់ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍន៍ណាដែលសាងសង់គម្រោងបណ្តើរ ប្រកាសលក់បណ្តើរ។<sup>26</sup> ចំពោះឯកសារតម្រូវសម្រាប់សុំអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានប្រភេទបុរី ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណនៅនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ បញ្ចាំ និងប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មនៅមន្ទីរ ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវសុំណុំឯកសារអប្បបរមាមានដូចជា

<sup>24</sup> លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៤០៣ជនស/អសណ, ២៣ តុលា ២០២៣។  
<sup>25</sup> ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ, លេខ ០៨៩ សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៧។  
<sup>26</sup> ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ, លេខ ០៨៩ សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៨។

លិខិត និងពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម តាមគំរូរបស់ក្រសួង ឬមន្ទីរ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលើដីដែលកំពុងធ្វើការអភិវឌ្ឍ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និង/ឬ លិខិតបើកការដ្ឋានសាងសង់ដែលចេញដោយក្រសួង ឬមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច លិខិតបើកគណនីអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ (គណនីចរន្ត) នៅធនាគារពាណិជ្ជណាមួយ (ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២) លិខិតបញ្ជាក់ដើមទុន និងលិខិតបញ្ជាក់ប្រភពទុន ដើម្បីយកមកធ្វើការវិនិយោគ អប្បបរមា ២០% (ម្ភៃ) ភាគរយ នៃថ្លៃសំណង់សរុប ឬថ្លៃសំណង់តាមដំណាក់កាល) ដែលចេញដោយគ្រឹះស្ថានធនាគារ ឬមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុណាមួយនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២) លិខិតដាក់ប្រាក់តម្កល់ធានាអាជីវកម្ម ២%(ពីរ) ភាគរយនៃថ្លៃសំណង់សរុប ឬថ្លៃសំណង់តាមដំណាក់កាល (ចំពោះអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មប្រភេទ២) ផែនការអាជីវកម្មលម្អិតទៅតាមរយៈពេលនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ លិខិតថ្កោលទោសរបស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុនទាំងអស់ដែលចេញដោយក្រសួងយុត្តិធម៌ ឬចេញដោយប្រទេសសាមី (ចំពោះជនបរទេស) និង/ឬ លិខិតបញ្ជាក់កិរិយាមាយាទដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ព្រមទាំងឯកសារលម្អិតផ្សេងទៀត ត្រូវបានកំណត់ក្នុងសៀវភៅបន្ទុក។

រីឯឯកសារតម្រូវសម្រាប់សុំអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលមានបំណងធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណនៅនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ បញ្ជាំ និងប្រតិភោគដោយអនុប្បទាន នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មនៅមន្ទីរ ដោយភ្ជាប់មកជាមួយនូវសំណុំឯកសារអប្បបរមាមានដូចជា លិខិត និងពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្ម តាមគំរូរបស់ក្រសួង ឬមន្ទីរ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលើដីដែលកំពុងធ្វើការអភិវឌ្ឍ ឬរងរួមស្តីពីការអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ លិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីដែលចេញដោយអាជ្ញាធរ ឬ អង្គភាពមានសមត្ថកិច្ច លិខិតដាក់ប្រាក់តម្កល់ធានាអាជីវកម្ម ៥%(ប្រាំ)ភាគរយ នៃតម្លៃដីវិនិយោគសរុប ឬតម្លៃដីវិនិយោគតាមដំណាក់កាលនីមួយៗ ផែនការអាជីវកម្មលម្អិតទៅតាមរយៈពេលនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ លិខិតថ្កោលទោសរបស់ម្ចាស់គម្រោងដែលចេញដោយក្រសួងយុត្តិធម៌ និង/ឬ លិខិតបញ្ជាក់កិរិយាមាយាទដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ព្រមទាំងឯកសារលម្អិតផ្សេងទៀត ត្រូវបានកំណត់ក្នុងសៀវភៅបន្ទុក។<sup>27</sup>

- ❖ បញ្ជាក់៖ យោងតាមប្រកាសខាងលើ រាល់អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដែលមានទំហំ ចាប់ពី ០៤ ល្ងែង ០៣ ភូមិត្រី៖ ឬ ០៤ យូនីតឡើងទៅ ឬអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ទំហំក្រោម ១០.០០០ម៉ែត្រការ៉េ ត្រូវមានលិខិតអនុញ្ញាត អភិវឌ្ឍលំនៅឋានជាមុន ពីមន្ទីរ ឬបើទំហំលើសពី ៣០ល្ងែង ឬ ៣០ភូមិត្រី៖ ឬ ៣០យូនីត

<sup>27</sup> ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ ០៨៩ សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ១០, ប្រការ១១។

ឬអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍដីឡូត៍ទំហំចាប់ពី ១០.០០០ម៉ែត្រការ៉េឡើងទៅ ត្រូវមានអាជ្ញាបណ្ណពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ។<sup>28</sup>

ការរៀបរាប់លម្អិតត្រង់ចំណុចនេះ គឺមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់អតិថិជនជាអ្នកទិញដែលត្រូវតែ ទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រីក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណាដែលមានអាជ្ញាបណ្ណស្របច្បាប់ ព្រោះទាល់តែម្ចាស់គម្រោង បានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌទើបក្រសួងផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណជូន។ បើតាមការលើកឡើងរបស់ប្រធានការិយាល័យ គ្រប់គ្រងអាជីវកម្មលំនៅឋាននៃអគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្ម និងហិរញ្ញវត្ថុ នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ លោកស្រី ចាន់ សុជាតា បានលើកឡើងថា «ជាទូទៅមុនពេលចេញអាជ្ញាបណ្ណដល់គម្រោងអភិវឌ្ឍណា មួយក្រសួងត្រូវធ្វើការពិនិត្យទៅលើលក្ខន្តិកៈដែលបានកំណត់ ហើយស្វែងរកព័ត៌មានលម្អិតដូចជាប្រាក់ចំណូល ច្បាស់លាស់ ដើមទុន មានវត្ថុដាក់ធានា មានប្លង់កម្មសិទ្ធិ និងទ្រព្យផ្សេងៗទៀតដែលជួយគាំទ្រដល់គម្រោងនោះ ជាពិសេសអ្នកអភិវឌ្ឍគម្រោងត្រូវមានផែនការច្បាស់លាស់ដើម្បីបង្ហាញជូនក្រសួង។ បន្ទាប់មកក្រសួងធ្វើការ ត្រួតពិនិត្យថា តើជាការអភិវឌ្ឍត្រឹមត្រូវ នឹងអាចទទួលបានជោគជ័យឬក៏អត់នាពេលអនាគត។ ក្នុងករណីមួយ ចំនួនក្រសួងត្រូវចុះទៅធ្វើការស្រាវជ្រាវលើយុទ្ធសាស្ត្រលក់របស់គម្រោង ព្រោះពេលខ្លះម្ចាស់គម្រោងមិនបាន ធ្វើការសិក្សា ស៊ីជម្រៅលើទីផ្សារជុំវិញតំបន់នោះឡើយ និងក្នុងហេតុផលមួយផ្សេងទៀតថា តើគម្រោងធ្វើការ បំប៉ែនតម្លៃទីផ្សារដែរឬទេ ហើយប្រសិនបើមានករណីនេះកើតឡើងក្រសួង នឹងចាត់វិធានការភ្លាមៗ។ លោកស្រី ក៏បានបន្ថែមទៀតថា នៅពេលចាប់ផ្តើមគម្រោងអភិវឌ្ឍត្រូវមាន ២% នៃប្រាក់ដើមទុនសរុប សម្រាប់ដាក់តម្កល់ នៅធនាគារកម្ពុជា ឬធនាគារពាណិជ្ជណាមួយនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ បើទោះបីជាប្រាក់ចំនួន២% ជាទឹកប្រាក់ តិចតួចក៏ដោយ តែវាអាចបញ្ជាក់បានថាគម្រោងមិនធ្វើនំដោយឥតម្សៅ ហើយក៏ធ្វើឱ្យអតិថិជនមានទំនុកចិត្ត ផងដែរ។ សារៈសំខាន់ទាំងអស់នេះហើយដែលអ្នកទិញត្រូវតែពិនិត្យ ពិចារណាឱ្យបានម៉ត់ចត់មុនពេលទិញ លំនៅឋានប្រភេទប្រីណាមួយ។ សូមគិតនៅក្នុងចិត្តជានិច្ចថា តើគម្រោងមានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវដែរឬទេ ដើម្បី ការពារផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនផ្ទាល់ និងមិនចំណាយប្រាក់ចោលឥតប្រយោជន៍។<sup>29</sup> រាល់ការទិញគម្រោង អភិវឌ្ឍប្រីណាមួយដែល មិនមានអាជ្ញាបណ្ណត្រឹមត្រូវនោះទេ គឺជាការទិញដីប្រថុយប្រថានខ្លាំងណាស់។ ប៉ុន្តែ បើអតិថិជនជាអ្នកទិញ បានពិនិត្យឯកសារគតិយុត្តនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីច្បាស់លាស់ហើយ អតិថិជនជាអ្នកទិញ នឹងទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ក្នុងការបង្កើតឱ្យមានមូលដ្ឋានវិនិយោគក្នុងប្រព័ន្ធហិរញ្ញវត្ថុ និងទប់ស្កាត់វិបត្តិហិរញ្ញ

<sup>28</sup> ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ ០៨៩ សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០, ប្រការ៦។  
<sup>29</sup> <https://www.realestate.com.kh/km/news/licensing-a-development-project-in-cambodia-for-developers/> (ចូលទស្សនា ថ្ងៃទី១៩ មេសា ២០២៤) ។



វត្ត បង្កើនយន្តការទិញអចលនទ្រព្យឱ្យបានច្បាស់លាស់ដោយមានការធានាខុសត្រូវពីម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រើ ជា ពិសេស ក្នុងគោលបំណងដើម្បីការពារ និងទប់ស្កាត់ហានិភ័យនៅពេលដែលក្រុមហ៊ុនក្ស័យធន។»

**២.២.២.១. ព័ត៌មានពាក់ព័ន្ធនឹងទិដ្ឋភាពច្បាប់ណែនាំដោយអាជ្ញាធររដ្ឋ**

ក្រៅពីការរៀបរាប់ខាងលើ ដើម្បីឱ្យមានសុវត្ថិភាពក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រើ អ្នកទិញត្រូវតាមដាន ទៅលើការណែនាំថ្មីៗជាក់ស្តែងរបស់អាជ្ញាធររដ្ឋបន្ថែមទៀត ដូចជា សេចក្តីជូនដំណឹង សេចក្តីប្រកាសព័ត៌មាន ជាដើមដើម្បីបញ្ជ្រាបហានិភ័យនានា។ ជាក់ស្តែង នៅក្នុងសេចក្តីប្រកាសព័ត៌មានរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩ បានជម្រាបជូនសាធារណៈជនថា មុននឹងទិញអចលនទ្រព្យ (ដីឡូត៍ និងផ្ទះ) អ្នកទិញមេត្តាយល់នូវព័ត៌មានសំខាន់ៗដូចជា លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់(ចេញដោយក្រសួង រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬសាលារាជធានី-ខេត្ត) វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ (មានជាប់បន្ទុកឬអត់) អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន(ចេញដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ) ឯកសារបង់ពន្ធ អចលនវត្ថុ បណ្ណបំបែកក្បាលដី និងខ្លឹមសារលម្អិតនៃកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ។ល។<sup>30</sup> លើសពីនេះទៀត ក្រសួង សេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ក៏មាននិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំនៃអាជ្ញាធរសេវាហិរញ្ញវត្ថុមិនមែនធនាគារ ដែលមានអគ្គនាយក មានតួនាទី និងភារកិច្ចដូចជា ពិនិត្យពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ វិញ្ញាបនបត្រ ឬលិខិត អនុញ្ញាត និងផ្តល់ ឬមិនផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណ វិញ្ញាបនបត្រ ឬលិខិតអនុញ្ញាត នៅពេលដែលអ្នកស្នើសុំបានបំពេញ ឬមិនបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌនៃច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធវិស័យអចលនវត្ថុ ព្រមទាំងចាត់វិធានការសម ស្របដែលច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធវិស័យអចលនវត្ថុចំពោះអំពើល្មើសទៅនឹងលក្ខខណ្ឌច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិ ពាក់ព័ន្ធវិស័យអចលនវត្ថុ។ល។ និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ បានជួយសម្របសម្រួលដល់សាធារណៈ ជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រើ ឱ្យមានសុវត្ថិភាពតាមផ្លូវច្បាប់ជាច្រើនតាមរយៈការជូនដំណឹងនានាតាមរយៈ បណ្តាញសង្គម (Social media)។ ការជូនដំណឹងតាមរយៈបណ្តាញសង្គម (Social media) មានដូចជា ហ្វេស ប៊ុកផេក ឬ តេលេក្រាមដែលមានឈ្មោះ និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ។

ជាក់ស្តែងក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននេះ និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ ដើរតួយ៉ាងសំខាន់ក្នុងវិស័យ អចលនទ្រព្យក្នុងការជួយសាធារណៈជនជាអ្នកទិញឱ្យមានសុវត្ថិភាពក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រើតាមរយៈ ការធ្វើការជូនដំណឹងដល់សាធារណជន ពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រកបអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើដែលគ្មាន អាជ្ញាបណ្ណជាច្រើនកន្លងមក ដែលជាកត្តាជួយឱ្យសាធារណៈជនជាអ្នកទិញទទួលដឹង និងមានការប្រុងប្រយ័ត្ន មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រើណាមួយ។ ជាហូរហែរ ក៏ដូចជាពេលថ្មីៗនេះ និយ័តករអាជីវកម្ម

<sup>30</sup> សេចក្តីប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, លេខ៣៤៨០ សហវ, ០៣ ឧសភា ២០១៩, ចំណុច (ខ)។

អចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ បានចេញសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពី ការកោះអញ្ជើញឱ្យបង់ប្រាក់ជាកំណើតនៃការប្រកបអាជីវកម្មអចលនវត្ថុដោយគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ ផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យលេខ៥០ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី០២ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២៣ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០២៤ ដែលមានក្រុមហ៊ុនដូចជា ក្រុមហ៊ុន លេមប៊ុនលី ខនស្ត្រាក់សិន ឯ.ក គម្រោង «ប៊ុរី ពេជ្រ សំណាង» មានទីតាំងគម្រោងនៅសង្កាត់ឪឡោក ខណ្ឌកំបូល រាជធានីភ្នំពេញ ជាដើម។ល។ សេចក្តីជូនដំណឹងរបស់និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២៣ បានជូនដំណឹងដល់សាធារណៈជនពីការប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានដោយគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប៊ុរីធីរី ស្ការ មានទីតាំងនៅសង្កាត់ព្រៃស ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ ឱ្យមានការប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការទិញ ដែលអាចធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ ឬខាតបង់ផលប្រយោជន៍ណាមួយដោយចៃដន្យ។<sup>៣១</sup> ក្រោយមក ក៏មានសេចក្តីជូនដំណឹង ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៣ របស់និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ ដែលជូនដំណឹងពីក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប៊ុរី ធីរី ស្ការ (គម្រោងទី៥ និងទី៦) មានទីតាំងគម្រោងនៅភូមិប្រការ សង្កាត់ព្រៃស ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ និងភូមិព្រៃវែងខាងកើត សង្កាត់ព្រៃស ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ ដែលប្រកបអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ បានមកដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋានរួចរាល់។<sup>៣២</sup> ឆ្លងតាមការរៀបរាប់ក្នុងចំណុចនេះ នៅមានសេចក្តីជូនដំណឹងជាច្រើនទៀតពាក់ព័ន្ធនឹងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប៊ុរីដែលគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ និងមានជាហូរហែរ ដែលសាធារណៈជនជាអ្នកទិញត្រូវសិក្សាតាមដានឱ្យបានលម្អិត មុននឹងធ្វើការសម្រេចចិត្តទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ុរីណាមួយ ហើយការសិក្សាក៏ដូចជាការពិនិត្យមើល ការជូនដំណឹងរបស់និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ សាធារណៈជនជាអ្នកទិញអាចសិក្សា ឬពិនិត្យ តាមរយៈដេកហ្វេសប៊ុក ឬតេឡេក្រាមរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ឬនិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ ដើម្បីជៀសវាងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប៊ុរីពីក្រុមហ៊ុនដែលគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ ជាហេតុធ្វើឱ្យពុំអាចធ្វើកម្មសិទ្ធិបាន និងនាំឱ្យខាតបង់ទាំងពេលវេលា និងថវិកា។

**២.២.២.២. ផលវិបាកមួយចំនួនសម្រាប់អ្នកទិញ ស្របពេលមានការជឿន**

**លឿនក្នុងវិស័យលំនៅឋាន**

យោងតាម មាត្រា៦ នៃអនុក្រឹត្យលេខ ៥០ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី០២ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២៣ ស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ បានកំណត់ថា រាល់ការធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ត្រូវមានអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតពីនិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ។<sup>៣៣</sup> ស្របតាមការលើកឡើងនេះផងដែរ អ្នកទិញអាចដឹងថា

<sup>៣១</sup> សេចក្តីជូនដំណឹង, និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ(ន អ ប), ១៥ មិថុនា ២០២៣។  
<sup>៣២</sup> សេចក្តីជូនដំណឹង, និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ចាំ (ន អ ប), ២៦ កក្កដា ២០២៣។  
<sup>៣៣</sup> អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ, លេខ៥០អនក្រ.បក, ០២ មីនា ២០២៣, មាត្រា៦។

ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើមានអាជ្ញាបណ្ណស្របច្បាប់ តាមរយៈការជូនដំណឹងរបស់និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំដែលមាននៅក្នុងគេហទំព័រ ឬហ្វេសប៊ុកផេក ឬ អ្នកទិញអាចឆែកបញ្ជីឈ្មោះក្រុមហ៊ុន/គម្រោង ដែលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន នៅនាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជ្ញាបណ្ណ និងកិច្ចការគតិយុត្តនៃនិយ័តករអាជីវកម្ម អចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំតាមរយៈ គេហទំព័រ <https://rpr.gov.kh/operator/>។

ឆ្លងតាមការបកស្រាយកន្លងមក អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍប្រើជាឯកសារគតិយុត្តចុងក្រោយដែលបញ្ជាក់ពីភាពស្របច្បាប់ទាំងអស់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើ ព្រោះយោងតាមប្រការ១០ នៃប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ក្រុមហ៊ុនដែលអាចទទួលអាជ្ញាបណ្ណស្របច្បាប់បាន លុះត្រាតែមានឯកសារគ្រប់គ្រប់ខ្សែក្រវាញដូចជា លិខិត និងពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណ ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មតាមគំរូរបស់ក្រសួង ឬមន្ទីរវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ លើដីដែលកំពុងធ្វើការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទប្រើ លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និង/ឬ លិខិតបើកការដ្ឋានសាងសង់។ល។ បើមើលទៅលើប្រការ១០ នៃប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ ពិនិត្យ និងផ្តល់អាជ្ញាបណ្ណចំពោះតែក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើណា ដែលបានចុះបញ្ជីក្រុមហ៊ុនស្របច្បាប់ប៉ុណ្ណោះ ហើយចំពោះក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើដែលអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទប្រើ ក៏ត្រូវបានលើកលែងការផាកពិន័យផ្សេងៗរយៈពេល ០១ឆ្នាំ ផងដែរ ដូចបានកំណត់ក្នុងនៅសេចក្តីជូនដំណឹងរបស់និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ ស្តីពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី០១ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២៤ថ្មីៗនេះ។ ក្នុងករណីនេះហើយទើបនៅក្នុងការអនុវត្តបច្ចុប្បន្នយើងតែងសង្កេតឃើញថា នៅតែមានក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើ ប្រកបអាជីវកម្មដោយគ្មានអាជ្ញាបណ្ណជាបន្តបន្ទាប់ដែលអាចដឹងតាមរយៈការជូនដំណឹងពីនិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ។ ការប្រកបអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើដោយគ្មានអាជ្ញាបណ្ណមួយចំនួន អាចមកពីក្រុមហ៊ុនទាំងនោះនៅមិនទាន់មានឯកសារស្របច្បាប់គ្រប់លក្ខខណ្ឌតាមការតម្រូវរបស់និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត បើតាមការសិក្សាមុខវិជ្ជានីតិវិទ្យា បានរៀបរាប់ថាតាំងពីយូរណាស់មកហើយ នគរបនីយកម្មតែងកើតឡើងដោយគ្មាននគរបនីយវិទ្យាមានន័យថាការរៀបចំទីក្រុង ការប្រមូលផ្តុំប្រជាជនពីជនបទមកទីក្រុងតែងកើតឡើងមុនពេលមានបទដ្ឋានគតិយុត្តគ្រប់គ្រង (សៀវភៅ បណ្ឌិត អ៊ុន សក្កកដា)។<sup>34</sup> កត្តាទាំងអស់នេះហើយ បញ្ជាក់ថាការរីកចម្រើនក្នុងវិស័យលំនៅឋានក្នុងសង្គមសម័យទំនើប ជាពិសេសលំនៅឋានប្រភេទប្រើកំពុងតែរីកដុះដាលលឿនហើសថ្មី មុនការចងក្រងវិធានច្បាប់ក្នុងការគ្រប់គ្រង ដែលជាហេតុផ្សំឱ្យអ្នកទិញត្រូវប្រយ័ត្នប្រយែង ស្វែងរក ត្រួតពិនិត្យពិចារណាឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយដោយខ្លួនឯង ក្រៅពីការពឹងផ្អែកទៅលើ

<sup>34</sup> អ៊ុន សក្កកដា, " នីតិវិធីនគរបនីយវិទ្យា " មេរៀនសម្រាប់ឆ្នាំទី៤, សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០២៤, ៦ សៀវភៅមេរៀន។

ច្បាប់ដែលមានស្រាប់ ឬសកម្មភាពរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រីណាមួយ ដើម្បីការពារកុំឱ្យមានភាពចន្លោះប្រហោងជាយថាហេតុ តាមផ្លូវច្បាប់នៃក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រីណា ដែលអាចជាបន្ទុកសម្រាប់ខ្លួនជាអ្នកទិញផ្ទាល់។

**២.៣. ការត្រួតពិនិត្យព័ត៌មានតាមរយៈការផ្សព្វផ្សាយដោយម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណា  
អភិវឌ្ឍប្រីណា**

សាធារណៈជនជាអ្នកទិញ ក៏អាចត្រួតពិនិត្យព័ត៌មានផ្សព្វផ្សាយដោយម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណាដែលនៅលើការផ្សព្វផ្សាយមានដូចជា ឈ្មោះ និងទីតាំងគម្រោង អាជ្ញាបណ្ណនិងអត្តលេខអាជ្ញាបណ្ណដែលចេញដោយក្រសួង ឬលិខិតអនុញ្ញាតដែលចេញដោយមន្ទីរ លិខិតអនុញ្ញាតដែលចេញដោយអាជ្ញាធរ ឬអង្គភាពមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (បើអចលនវត្ថុនោះជួលពីរដ្ឋ ត្រូវបង្ហាញពីកាលបរិច្ឆេទផុតកំណត់) តម្លៃនៃប្រភេទអចលនវត្ថុនីមួយៗដែលត្រូវលក់កាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្តើម និងកាលបរិច្ឆេទបញ្ចប់គម្រោង និងឈ្មោះម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ យោងតាមប្រការ១៩ នៃប្រកាសស្តីពី ការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាពក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រីណាមួយ។ បើផ្អែកតាមអាជ្ញាបណ្ណអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងអគ្គសហកម្មសិទ្ធិដែលចេញដោយក្រសួង ឬលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មដែលចេញដោយមន្ទីរ មានពីរប្រភេទ គឺ អាជ្ញាបណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មផ្តល់ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍប្រីណាដែលសាងសង់គម្រោងចប់ជាស្ថាពរ(ប្រភេទ១)ទើបប្រកាសលក់បាន។ រីឯ អាជ្ញាបណ្ណមួយប្រភេទទៀត គឺអាជ្ញាបណ្ណនិងលិខិតអនុញ្ញាតអាជីវកម្មផ្តល់ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍប្រីណា ដែលសាងសង់គម្រោងបណ្តើរ ប្រកាសលក់បណ្តើរ(ប្រភេទ២)។ ត្រង់ចំណុចនេះចង់បញ្ជាក់ថា សាធារណជនដែលមានបំណងចង់ទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រីណា អាចពិចារណាបានថា ខ្លួនគួរតែទិញគម្រោងប្រីណាដែលសាងសង់ចប់ស្ថាពរ ឬ គម្រោងប្រីណាដែលកំពុងតែសាងសង់បណ្តើរ លក់បណ្តើរ អាស្រ័យលើស្ថានភាពផ្ទាល់ខ្លួន។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកទិញអាចដឹងថា គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណាដែលខ្លួនចង់ទិញជាអាជ្ញាបណ្ណប្រភេទ១ ឬ២ តាមរយៈ ការស្នើសុំពិនិត្យផ្ទាល់ពីម្ចាស់គម្រោងអ្នកលក់ប្រីណាដែលមានគំរូដូចមាននៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធខាងក្រោម។

គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណាដែលសាងសង់រួចស្ថាពរ អាចជាជម្រើសល្អប្រសើរជាងគម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណាដែលកំពុងសាងសង់បណ្តើរ លក់បណ្តើរ ព្រោះអាចបញ្ជាក់បានថាម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណាដែលសាងសង់ចប់ស្ថាពរហើយលក់ មានដើមទុនគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការអភិវឌ្ឍប្រីណា ហើយពេលសាងសង់ចប់ស្ថាពរ អ្នកទិញអាចដឹងបានតាមរយៈលិខិតត្រួតពិនិត្យគ្រឿងសំណង់ វាយតម្លៃចេញពីមន្ត្រីជំនាញរបស់នាយកដ្ឋាននៃ ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ដែលចេញឱ្យម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍប្រីណា។ បើតាមបទសម្ភាសន៍ពីអ្នកជំនាញ ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទប្រីណាគឺម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍសាងសង់រួចហើយក៏លក់ដោយមិនមានលិខិតត្រួតពិនិត្យគ្រឿង

សំណង់ទេ ព្រោះម្ចាស់គម្រោងងាយស្រួលក្នុងការសាងសង់ជាបន្តបន្ទាប់ទៀតក្នុងករណីមិនទាន់ផុតរយៈពេលដែលមានកំណត់នៅក្នុងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់។ ប៉ុន្តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ អ្នកទិញត្រូវស្នើសុំពិនិត្យលិខិតត្រួតពិនិត្យគ្រឿងសំណង់ដែលក្រសួងបានចេញឱ្យម្ចាស់គម្រោងដែលអាចជា លិខិតពិនិត្យគ្រឿងសំណង់ជាប្តូកៗ ព្រោះឯកសារនេះបញ្ជាក់ពីភាពស្របច្បាប់នៃសំណង់ និងមិនប្រឈមនឹងការរុះរើសំណង់ផ្សេងៗក្រោយពីអតិថិជនជាអ្នកទិញបានទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីណាមួយរួចហើយ។<sup>35</sup>

<sup>35</sup> ស្វាយ ថនៈ (មេធាវីនៃការិយាល័យមេធាវី វី-ឡឺកស៍), បទសម្ភាសន៍ដោយ កូរ ស្រីនី និងយ៉ាង ឌីណា, ៤ កក្កដា ២០២៤។

# ជំពូកទី៣

## ការសិក្សាខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា

### ជំពូកទី៣

### ការសិក្សាខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា

នៅក្នុងចំណុចនេះ យើងខ្ញុំសូមលើកយកតែការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលមានកម្មវត្ថុ ជាលំនៅឋានប្រភេទបុរីដូចបានរៀបរាប់ក្នុងជំពូក១ ចំណុច ១.១.១. និយមន័យបុរី មកសិក្សាប៉ុណ្ណោះ ដើម្បីជា ទុនទុកសម្រាប់ឱ្យសាធារណជនជាអ្នកទិញចុះកិច្ចសន្យាប្រកបដោយសុវត្ថិភាព មិនខាតបង់ពេលវេលា និង ថវិកា។ ក្រៅពីការរៀបរាប់នៅក្នុងជំពូក២ស្តីពីការត្រួតពិនិត្យឯកសារគតិយុត្ត ដើម្បីឱ្យការទិញលក់អចលនវត្ថុ លំនៅឋានប្រភេទបុរីមានសុវត្ថិភាព ហើយអ្នកទិញក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញដោយគ្មានការរំខានពីតតិយជន ណាមួយ អ្នកទិញត្រូវត្រួតពិនិត្យទៅលើចំណុចសំខាន់ៗមួយចំនួនទៀតដូចជា ការបង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀង សមត្ថភាពភាគី ព្រមទាំងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យារវាងភាគីឱ្យបានច្បាស់លាស់បន្ថែមទៀត។ ចំពោះការលក់ទិញ អចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) អតិថិជនជាអ្នកទិញដែលមានករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិនឹងមាន អានុភាពទៅបាន លុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត ស្របតាមមាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។

#### ៣.១. លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង មានកាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុ (លំនៅឋាន ប្រភេទបុរី) ណាមួយឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀត ហើយភាគីម្ខាងទៀតមានកាតព្វកិច្ចទូទាត់ថ្លៃលក់ទិញនៃវត្ថុ (លំនៅ ឋានប្រភេទបុរី) នោះ។ ជាក់ស្តែងនៅក្នុងប្រធាននេះ សំដៅទៅលើសុវត្ថិភាពក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី ដែលការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញរបស់ភាគីមានរូបភាពជា អ្នកលក់ជាក្រុមហ៊ុន ឬ ម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីផ្ទាល់ ឬ ជាអ្នកតំណាងរបស់ក្រុមហ៊ុន ជាមួយនឹងអ្នកទិញជាអតិថិជនដែលមានតម្រូវការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី ណាមួយ។

ជាគោលការណ៍ ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីមួយឱ្យមានភាពស្របច្បាប់ និង មានសុវត្ថិភាព ត្រូវឆ្លងកាត់ជាច្រើនដំណាក់កាល ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យានោះមានភាពពេញលេញ និងយកទៅ អនុវត្តបាន ព្រមទាំងមានសុពលភាព និងអានុភាពគតិយុត្តក្នុងការអនុវត្តផងដែរ។ ដើម្បីងាយស្រួលយល់ យើងខ្ញុំសូមលើកយកចំណុចសំខាន់ៗចំនួនពីរ គឺ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ(៣.១.១) និង លក្ខខណ្ឌទម្រង់(៣.១.២)។

#### ៣.១.១. លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់ ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលទាមទារឱ្យភាគី អ្នកអភិវឌ្ឍ បុរី និងអ្នកទិញ ត្រូវគោរពឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួនដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព។ កិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ត្រូវ តម្រូវឱ្យគ្នាភាគីរវាងម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងអតិថិជនជាអ្នកទិញគោរពនូវលក្ខខណ្ឌដែលមានដូចជា ការព្រមព្រៀង

ពិតប្រាកដ(៣.១.១.១) សមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់របស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី(៣.១.១.២.) កម្មវត្ថុ ឬអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា (៣.១.១.៣) ការកំណត់ថ្លៃលក់ទិញ(៣.១.១.៤)។

**៣.១.១.១. ការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ**

ការព្រមព្រៀងជាលក្ខខណ្ឌ ដែលទាមទារឱ្យភាគីជាអ្នកលក់លំនៅឋានប្រភេទបុរី និងអតិថិជនជាអ្នកទិញមាន នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាតាមរយៈការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនដោយសេរី និងពិតប្រាកដ មានន័យថាជាឆន្ទៈដោយគ្មានវិការណាមួយកើតឡើង។ ពោលជាការព្រមព្រៀងដោយគ្មាន ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ការគម្រាមកំហែង អំពើកែងយកចំណេញហួសហេតុ និងការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ លើសពីនេះទៀត កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ការព្រមព្រៀងតែមួយមុខពុំទាន់គ្រប់គ្រាន់នៅឡើយ គឺត្រូវតម្រូវឱ្យភាគីធ្វើជាលិខិតយថាភូត ដែលមានរៀបរាប់នៅចំណុច លិខិតយថាភូត(៣.១.២.២) បន្ថែមទៀតទើបមានអានុភាព។

**៣.១.១.២. សមត្ថភាពរបស់បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច**

នៅក្នុងចំណុចនេះ បុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច មានន័យថាជាបុគ្គលដែលច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យធ្វើការអភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទបុរីដើម្បីលក់ និងទទួលបានផលចំណេញ។ បុគ្គលទាំងនោះមានដូចជា នីតិជនដែលមានអាយុចាប់ពី ១៨ឆ្នាំឡើង យោងតាមមាត្រា៧ នៃច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្មនិងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ដែលអាចវិនិច្ឆ័យបានអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន យោងតាមមាត្រា១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬអនីតិជនដែលទទួលបានការអនុញ្ញាតឱ្យធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច(អភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទបុរី) ពីអ្នកអាណាព្យាបាល យោងតាមមាត្រា ២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬអនីតិជនដែលរួចផុតពីអាណាព្យាបាល(អនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធិនភាពប្រកាសដោយតុលាការ ដែលអាចចាប់ផ្តើមពីអាយុ ១៦ឆ្នាំឡើងទៅ) យោងតាមមាត្រា៧ នៃច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មក៏អាចប្រកបពាណិជ្ជកិច្ច(អភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទបុរី) ដូចនីតិជនបានដែរយោងតាមមាត្រា២១ និងមាត្រា២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬសហព័ទ្ធដែលទទួលបានការយល់ព្រមពីសហព័ទ្ធម្ខាងទៀតក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច (អភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទបុរី) យោងតាមមាត្រា៦ នៃច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ។ លើសពីនេះទៀត ពាណិជ្ជករ/ នីតិបុគ្គលដែលមិនត្រូវបានប្រកាសក្ស័យធនដោយតុលាការយោងតាមមាត្រា៤ នៃច្បាប់ស្តីពីក្ស័យធន ព្រោះបុគ្គលដែលត្រូវបានប្រកាសក្ស័យធនពីតុលាការគ្មានទ្រព្យគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការធ្វើពាណិជ្ជកិច្ច (អភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទបុរី) ទេ។ ចំពោះអ្នករាជការសាធារណៈក៏មិនអាចប្រកបពាណិជ្ជកិច្ច (អភិវឌ្ឍលំនៅឋានប្រភេទបុរី) បានដែរ ព្រោះមានវិសមិតភាពជាមួយនឹងការងារពាណិជ្ជកម្មយោងតាមមាត្រា៩ នៃច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្មនិងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម។ រីឯបុគ្គលដែលប្រកបវិជ្ជាជីវៈជាមេធាវី ក៏មានវិសមិតភាពជាមួយនឹងការប្រកបមុខរបរពាណិជ្ជកម្មដែរ យោងតាមមាត្រា៥៣ នៃច្បាប់ស្តីពីលក្ខន្តិកៈមេធាវី។ល។

បើតាមកិច្ចសម្ភាសន៍ ជាទូទៅបុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មិនធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយផ្ទាល់ជាមួយអតិថិជន



ដែលជាអ្នកទិញឡើយ។ ពេលកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ច្រើនតែបង្កើតឡើងតាមរយៈបុគ្គលិករបស់អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ ជាមួយនឹងអតិថិជន។ ដូចនេះ ជារឿងសំខាន់ណាស់ដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញ ត្រូវស្វែងយល់ឱ្យច្បាស់ និង ប្រាកដថាបុគ្គលិកដែលបានចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាអ្នកតំណាងឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើឬមិនមែន ក៏ព្រោះថាមានតែ កិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ ទើបជាចំណងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរវាងអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ និង អតិថិជនជាអ្នកទិញ។ ដើម្បីឱ្យសាធារណៈជនជាអ្នកទិញ បានយល់ច្បាស់អំពីរបបគតិយុត្តនៃការតំណាង និងឈានទៅរកសុវត្ថិភាពនៅក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់លំនៅឋានប្រភេទប្រើណាមួយ យើងខ្ញុំសុំធ្វើការ ណែនាំឱ្យពិនិត្យទៅលើ ឯកសារគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងអ្នកតំណាងរបស់ម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើឱ្យបានច្បាស់លាស់។ ដោយសារ កម្មវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទប្រើ) នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលមានតម្លៃថ្លៃ ភាគីអ្នកទិញត្រូវមានការ ប្រុងប្រយ័ត្នខ្ពស់មុននឹងចុះកិច្ចសន្យា។ ជាទូទៅចំពោះក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើ មានស្ថាបនិកក្រុមហ៊ុនជាអ្នកតំណាង ឱ្យក្រុមហ៊ុនក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាផ្សេងៗដែលបញ្ជាក់ដោយការចុះហត្ថលេខា បន្ទាប់ពីក្រុមហ៊ុនត្រូវបានបង្កើត។ ឧទាហរណ៍, ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត។<sup>36</sup> ផ្អែកតាមការរៀបរាប់ខាងលើចំណុច ២.១.១.១. វិធី ត្រួតពិនិត្យភាពស្របច្បាប់របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រើដែលបានចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម អ្នកទិញអាចយកធ្វើ ជាមូលដ្ឋាន មុននឹងចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រើណាមួយ ព្រោះមានបញ្ជាក់ឈ្មោះស្ថាបនិក ក្រុមហ៊ុន។ ក្នុងករណីដែលក្រុមហ៊ុន ឬអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ បានប្រគល់សិទ្ធិតំណាងឱ្យទៅអ្នកផ្សេងណាម្នាក់ដើម្បីចុះ កិច្ចសន្យា អ្នកទិញត្រូវពិនិត្យឱ្យបានច្បាស់លាស់ថាតើអ្នកតំណាងនោះមានលិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាងពី ក្រុមហ៊ុន ឬអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើដែរឬទេ។ អតិថិជនជាអ្នកទិញក៏ត្រូវពិនិត្យមើលអំពី ទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងដែលអ្នក អភិវឌ្ឍប្រើបានប្រគល់ឱ្យអ្នកតំណាងឱ្យមកចុះកិច្ចសន្យា ថាតើការតំណាងមានទំហំត្រឹមត្រូវណា ព្រោះថា បើ អ្នកទិញចន្លោះប្រហោងមិនបានពិនិត្យឱ្យគ្រប់ជ្រុងជ្រោយបណ្តោយឱ្យកើតមានសកម្មភាពតំណាងដោយគ្មាន សិទ្ធិ នឹងបង្កឱ្យមានបញ្ហា ដូចជា ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចខុសពីអ្វីដែលកិច្ចសន្យាបានកំណត់ ឬខុសពីឆន្ទៈរបស់ ម្ចាស់សិទ្ធិ ជាហេតុនាំឱ្យអតិថិជនជាអ្នកទិញមិនអាចទទួលបានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃលំនៅឋានប្រភេទប្រើ ណាមួយ ឬនាំឱ្យមានការលុបចោលកិច្ចសន្យាជាអាទិ៍<sup>37</sup> បណ្តាលឱ្យមានភាពស្មុគស្មាញ ខាតបង់ពេលវេលា និងថវិកា។

**៣.១.១.៣. កម្មវត្ថុ ឬអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យា**

កម្មវត្ថុ ឬអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាទិញលក់ក្នុងប្រធានបទនេះ សំដៅទៅដល់លំនៅឋានប្រភេទប្រើ ដែល មានដូចជាប្រភេទសំណង់ផ្ទះល្វែង ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះជាអាទិ៍តាមម៉ូដផ្សេងៗគ្នា។ លើសពីនេះដើម្បី មានសុវត្ថិភាព និងភាពច្បាស់លាស់ក្រៅពីការរៀបរាប់នៅក្នុងជំពូក២ អ្នកទិញត្រូវត្រួតពិនិត្យថាតើលំនៅឋាន

<sup>36</sup> កុយ នាម, ច្បាប់ក្រុមហ៊ុន(ភ្នំពេញ, នគរធំ ២០១៦), ៣០០ សៀវភៅ។  
<sup>37</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៧០ កថាខណ្ឌ៤។

ប្រភេទបុរីដែលខ្លួនចង់ទិញមាន ទំហំ ទីតាំង ឈ្មោះម្ចាស់បុរី លេខសម្គាល់ដែលមានលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(បណ្ណបំបែកក្បាលដី)ច្បាប់ដើម ហើយត្រូវផ្ទៀងផ្ទាត់វិញ្ញាបនបត្រប្រភេទនេះជាមួយនឹងបញ្ជីដែលចុះនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី មុននឹងធ្វើការចុះកិច្ចព្រមព្រៀង។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី មាត្រា៥២៩ បានចែងថា៖ អ្នកលក់ (អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី) មានករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារនៃករណីយកិច្ចដែលអ្នកលក់ (អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី) ទទួលបាន ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ឬសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយជាពិសេសក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទបុរី)ត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិ ការទទួលបាន និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុជាអាទិ៍។ ម្យ៉ាងវិញទៀតចំពោះនីតិបុគ្គលជាក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី មុននឹងចុះកិច្ចសន្យា អតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវពិនិត្យមើលថា តើអ្នកដែលបានមកចុះកិច្ចសន្យាជាអ្នកតំណាងដែលមានលិខិតប្រគល់សិទ្ធិពីក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬមហាសន្និបាតនៃក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរីដេរឬទេ ឬ ជាអ្នកតំណាងឱ្យក្រុមហ៊ុនឬម្ចាស់អភិវឌ្ឍគម្រោងនៃបុរីតាមរយៈការប្រគល់សិទ្ធិតំណាង ព្រោះជាទូទៅក្រុមហ៊ុន ឬម្ចាស់អភិវឌ្ឍបុរីមិនបានមកចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីផ្ទាល់ជាមួយអតិថិជនជាអ្នកទិញទេ។ បើជាអ្នកតំណាងដែលទទួលបានការប្រគល់សិទ្ធិត្រឹមត្រូវពីក្រុមហ៊ុន ឬម្ចាស់អភិវឌ្ឍបុរី អ្នកទិញត្រូវស្នើសុំពិនិត្យមើលលិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាងដូចការរៀបរាប់ខាងលើ។

នៅក្នុងការទិញលក់លំនៅឋានប្រភេទបុរី តែងមានបុគ្គលិកប្រចាំក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរីនីមួយៗជាអ្នកលក់ និងណែនាំទៅឱ្យអតិថិជនជាអ្នកទិញ។ ក្នុងករណីអ្នកទិញសម្រេចចិត្តថាទិញ បុគ្គលិកក្រុមហ៊ុននឹងរៀបចំចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលត្រង់ចំណុចនេះហើយ ដែលអ្នកទិញត្រូវសាកសួរ ឬពិនិត្យថាតើបុគ្គលិកដែលមកចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាមានលិខិតប្រគល់សិទ្ធិពីក្រុមហ៊ុន ឬ ម្ចាស់អភិវឌ្ឍបុរីដេរឬទេ។ បើមិនមានលិខិតប្រគល់សិទ្ធិត្រឹមត្រូវទេ អ្នកទិញគួរពិចារណាឡើងវិញ។ ចំពោះលិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាងពីក្រុមហ៊ុន ឬម្ចាស់អភិវឌ្ឍបុរី យើងខ្ញុំមានគំរូបង្ហាញនៅឧបសម្ព័ន្ធ សម្រាប់ជូនសាធារណជនជាអ្នកទិញធ្វើការពិនិត្យ។<sup>38</sup>

**៣.១.១.៤. ការកំណត់ថ្លៃលក់ទិញ**

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី ចំណុចសំខាន់មួយទៀតគឺថ្លៃលក់ទិញ ហើយបើគ្មានកំណត់អំពីថ្លៃលក់ទិញទេ កិច្ចសន្យាក៏នឹងមិនអាចកើតឡើងបានឡើយ។ អតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវពិនិត្យលើតម្លៃឱ្យបានត្រឹមត្រូវមុននឹងចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាមួយអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងដោយគ្មានវិការ។ ស្របតាមនិយមន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញតម្រូវឱ្យភាគីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី និងអ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក ដោយភាគីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ ព្រមទាំងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋានប្រភេទបុរី រីឯភាគីអ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ប្រាក់។<sup>39</sup> ម្យ៉ាងវិញទៀត ភាគីអ្នកទិញត្រូវកំណត់ចំនួនប្រាក់ថ្លៃទិញ ក៏ដូចជាវិធីកំណត់ចំនួន

<sup>38</sup> ស្វាយ ថនៈ (មេធាវីនៃការិយាល័យមេធាវី វី-ឡឺកស៍), បទសម្ភាសន៍ដោយ កូរ ស្រីនី និងយ៉ាង ឌីណា, ៤ កក្កដា២០២៤។

<sup>39</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥១៥។

ប្រាក់ជាមួយភាគីអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។<sup>40</sup> លើសពីនេះទៀត អ្នកទិញក៏ត្រូវកំណត់ លក្ខខណ្ឌនៃការ ទូទាត់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញថាតើខ្លួន ត្រូវទូទាត់ផ្តាច់ ឬជាដំណាក់កាល (ក្នុងរយៈពេលខ្លី) ឬដោយបង់រំលស់ក្នុង រយៈពេលកំណត់ណាមួយដោយមានការប្រាក់ ឬគ្មានការប្រាក់តាមស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុជាក់ស្តែងរបស់អតិថិជន ជាអ្នកទិញ។ ចំពោះការបង់រំលស់ អ្នកទិញត្រូវសិក្សាពីអត្រាការប្រាក់ដែលមាននៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលមាន ដូចជា ការប្រាក់កំណត់ដោយច្បាប់ ៥%ក្នុងមួយឆ្នាំ<sup>41</sup> និងការប្រាក់តាមការព្រមព្រៀងដែលមិនអាចលើសពី ១៨%ក្នុងមួយឆ្នាំ(១.៥%ក្នុងមួយខែ)<sup>42</sup>។ អតិថិជនជាអ្នកទិញ ក៏ត្រូវកំណត់អំពីបន្ទុកហានិភ័យ<sup>43</sup> ក៏ដូចជា សោហ៊ុយផ្សេងៗទៀត នៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលត្រូវចំណាយ តាមការព្រមព្រៀងជាមួយនឹងអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ។<sup>44</sup> ចំពោះសោហ៊ុយនៅក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ បើគ្មានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទេ អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើត្រូវទទួលបន្ទុក។<sup>45</sup>

**៣.១.២. លក្ខខណ្ឌទម្រង់**

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យា អតិថិជនជាអ្នកទិញអាចត្រូវបានបង្កើតឡើង ជាទម្រង់ផ្ទាល់មាត់ ឬជា លាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏ត្រូវចែកចេញជាលិខិតឯកជន និងលិខិតយថាភូតផង ដែរ។ ជាគោលការណ៍នៅក្នុងការ បង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលំនៅឋានប្រភេទប្រើ តម្រូវឱ្យភាគីអ្នក អភិវឌ្ឍប្រើ និងភាគីអ្នកទិញធ្វើជាលិខិតយថាភូតទើបមានប្រសិទ្ធភាព។<sup>46</sup> លិខិតយថាភូតអាចធ្វើឡើងបាន ដរាបណាអ្នកទិញធ្វើការបង់ប្រាក់ផ្តាច់ រៀបចំឡើងដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដោយមានបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធ ការចុះបញ្ជីស្របតាមច្បាប់ជាអាទិ៍។ គូភាគីក៏អាចបង្កើតកិច្ចសន្យាតាមទម្រង់ជាលិខិតឯកជនបានដែរ ប្រសិន បើអ្នកទិញធ្វើការបង់រំលស់ មានន័យថា ភាគីអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ និងភាគីអ្នកទិញបានព្រមព្រៀងគ្នាអនុវត្តវិធីបង់ប្រាក់ រំលស់ ដែលមិនមែនជាករណីបង់ផ្តាច់។ ឧទាហរណ៍, កិច្ចសន្យាធ្វើឡើងតាមរយៈមេធាវី។ តទៅយើងខ្ញុំ សូមលើកយកលិខិតឯកជន(៣.១.២.១) និង លិខិតយថាភូត(៣.១.២.២) ដើម្បីបង្ហាញជូនសាធារណៈជន ជាអ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រើឱ្យមានភាពរឹងមាំ។

**៣.១.២.១. លិខិតឯកជន**

លិខិតឯកជន គឺជាលិខិតទាំងឡាយណា ដែលបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលឯកជនតាមរយៈការព្រមព្រៀង មានស្នាមម្រាមដៃ ឬហត្ថលេខារបស់ភាគី ហើយធ្វើឡើងក្នុងករណីដែលអ្នកទិញធ្វើការបង់ប្រាក់ជាដំណាក់

<sup>40</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥២១។  
<sup>41</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣១៨។  
<sup>42</sup> ប្រកាសស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិត, លេខ១២៨.កយ.ក្រប/១១, ២១ ធ្នូ ២០១១, ប្រការ១។  
<sup>43</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៤១៦។  
<sup>44</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥២២។  
<sup>45</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៤៩ កថាខណ្ឌ៥។  
<sup>46</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៣៦។

កាល ឬបង់រំលស់តែប៉ុណ្ណោះ។<sup>47</sup> ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ បើភាគីអ្នកទិញជាអតិថិជន បង្កើតកិច្ចសន្យាតាមរយៈលិខិតឯកជន ងាយនឹងរងហានិភ័យខ្ពស់ មិនអាចយកទៅតាំងចំពោះតតិយជនបាន ដោយហេតុថាអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) នឹងមិនត្រូវបានទទួលស្គាល់ ដោយច្បាប់។ សូមបញ្ជាក់ថា បើសាធារណៈជនជាអ្នកទិញចុះកិច្ចសន្យាតាមរយៈលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយ មានការបោះត្រា និងការដឹងព្រឹមធាវី គឺជាលិខិតឯកជន លើកលែងតែលិខិតនោះ ត្រូវបានសារការីចុះនិទ្ទេស ថាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។<sup>48</sup>

ដូចនេះ សាធារណៈជនជាអ្នកទិញគួរជ្រើសរើសយកការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (លំនៅ ឋានប្រភេទបុរី) តាមរយៈទម្រង់លិខិតយថាភូត ទើបល្អប្រសើរចំពោះប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន។ បើយោងតាម មាត្រា១៣៤ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានចែងថា៖ ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រក្សក្សលើ អចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទបុរី)ក្រៅពីសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅមិនអាច តតាំងនឹង តតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែល ទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី។

**៣.១.២.២. លិខិតយថាភូត**

លិខិតយថាភូត ជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តដែលច្បាប់កំណត់ ដោយមន្ត្រីសាធារណៈ ទទួលបន្ទុកប្រតិបត្តិមុខងាររបស់ខ្លួន។<sup>49</sup> មានន័យថាអ្នកទិញត្រូវចុះកិច្ចសន្យាធ្វើឡើងតាមទម្រង់បែបបទដែល អាជ្ញាធរសុរិយោដីដាក់ឱ្យប្រើប្រាស់ ហៅថា លិខិតលក់ផ្តាច់ រួមទាំងសាក្សីម្នាក់មួយផង ហើយត្រូវផ្តិតមេដៃដឹងព្រ ពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌ។ ក្រោយមកគេនឹងបញ្ជូនសំណុំឯកសារទាំងអស់ទៅចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី (កាត់ឈ្មោះ) ដូចការរៀបរាប់ដោយសង្ខេបនៅជំពូក២។ អ្នកទិញត្រូវដឹងថា មន្ត្រី សាធារណៈត្រង់នេះ អាចជាសារការី ឬ អាចជាមន្ត្រីមូលដ្ឋានមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀតដែលច្បាប់កំណត់។ ឧទាហរណ៍, មន្ត្រីនៅអង្គភាពសុរិយោដី, អភិបាលស្រុក ខណ្ឌ ឬមេឃុំ។ល។ លិខិតយថាភូត មានភាពចាំបាច់ ណាស់សម្រាប់អតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដើម្បីការពារពីការជំទាស់របស់ តតិយជន ដែលធ្វើឡើងនៅអង្គភាពសុរិយោដី។<sup>50</sup> យោងតាមមាត្រា១៣៤ និងមាត្រា១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ដែលធ្វើឡើងជាទម្រង់លិខិតយថាភូតជាលក្ខខណ្ឌក្នុង

<sup>47</sup> សន្ទានុក្រមក្រមរដ្ឋប្បវេណី, (គណៈកម្មការបណ្ឌិតសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់ និងបោះពុម្ពដោយទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី), ចំណុច ១៣២។

<sup>48</sup> ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១, មាត្រា៩។

<sup>49</sup> សន្ទានុក្រមក្រមរដ្ឋប្បវេណី, (គណៈកម្មការបណ្ឌិតសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់ និងបោះពុម្ពដោយទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី), លេខ ១៣១។

<sup>50</sup> ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា៦៥។

ការតតាំងសម្រាប់អតិថិជនជាអ្នកទិញ ជាមួយនឹងតតិយជនក្នុងការការពារផលប្រយោជន៍របស់អតិថិជនជាអ្នកទិញ។ ហេតុនេះហើយ សាធារណៈជនជាអ្នកទិញដែលមានបំណងចង់ទិញអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទប្រី) នៅពេលចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រីជាមួយក្រុមហ៊ុន ឬម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើណាមួយ ត្រូវពិនិត្យឱ្យបានច្បាស់ថា ជាទម្រង់លិខិតមួយណា។ ពេលបើជាទម្រង់លិខិតយថាភូត គឺមានការចុះបញ្ជីផ្ទៃកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទប្រី) ត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់ ដែលសាធារណៈជនជាអ្នកទិញនឹងទទួលបានសុវត្ថិភាពខ្ពស់ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាទិញលក់លំនៅឋានប្រភេទប្រីពីអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ ថែមទាំងអាចយកសិទ្ធិដែលខ្លួនមានទៅតតាំងនឹងតតិយជនក្នុងការការពារផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួនទៀតផង។ ឧទាហរណ៍, បើអ្នកទិញ ក បានទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រី L ពីម្ចាស់ប្រី ខ ហើយបានចុះបញ្ជីជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិរាល់ហើយ នោះតតិយជនផ្សេងក្រៅពីអ្នកទិញ ក មិនអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិកន្លែងលំនៅឋានប្រភេទប្រី L ក្នុងពេលជាមួយគ្នានឹងអ្នកទិញ ក បានទេ។

**៣.២. ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា**

នៅពេលកិច្ចសន្យាមានអានុភាព នឹងបង្កើតឱ្យមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមករវាងអ្នកអភិវឌ្ឍប្រី និងអ្នកទិញប្រី រហូតដល់អ្នកទិញទទួលបានឋានៈជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញ។ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គ្នាគឺនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី អនុវត្តបានទាំងចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។ ប៉ុន្តែដោយសារក្នុងប្រធានបទនេះ ជាសំដៅលើអចលនវត្ថុ (ប្រភេទលំនៅឋានប្រភេទប្រី) ទើបចំណុចនេះផ្តោតសំខាន់តែទៅលើអចលនវត្ថុ និងរៀបរាប់តែពីវិធីធ្វើយ៉ាងណាដើម្បីឱ្យអតិថិជនជាអ្នកទិញមានសុវត្ថិភាពតាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រី និងបានក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃលំនៅឋានប្រភេទប្រីណាមួយតែប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នេះដើម្បីឱ្យអតិថិជនជាអ្នកទិញ ទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រីប្រកបដោយសុវត្ថិភាព មានទំនុកចិត្តគ្មានហានិភ័យអតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវដឹងពីសិទ្ធិ ដែលខ្លួនមានចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើ និងកាតព្វកិច្ច ដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញផ្ទាល់ ត្រូវអនុវត្តមុននឹងទទួលបានឋានៈជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃលំនៅឋានប្រភេទប្រីណាមួយដែលខ្លួនបានចុះកិច្ចសន្យា។ យើងខ្ញុំសូមលើកយកចំណុចសំខាន់ៗពីមកជម្រាបជូន នោះគឺ សិទ្ធិរបស់អតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រី (៣.២.១) និងកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនរបស់អតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រី (៣.២.២)។

**៣.២.១. សិទ្ធិរបស់អតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រី**

អតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវដឹងថា អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ បង្កើតឱ្យខ្លួនមានសិទ្ធិជាច្រើនចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍប្រី ដូចមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី រហូតដល់អ្នកទិញបានក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញ ដែលសិទ្ធិទាំងនោះមានដូចជា សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទប្រី) (៣.២.១.១) សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់អចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទប្រី) (៣.២.១.២) សិទ្ធិទទួលបាននូវការធានាផ្សេងៗ (៣.២.១.៣)។

**៣.២.១.១. សិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី)**

ចំណុចនេះជាចំណុចសំខាន់ ព្រោះរាល់អតិថិជនជាអ្នកទិញដែលទិញអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) គោលបំណងចម្បងគឺ ចង់បានជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខលើលំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលខ្លួនបានទិញ មានន័យថាអតិថិជនជាអ្នកទិញចង់មានឈ្មោះជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៅលើ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(ប្លង់រឹង)។ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មានកាតព្វកិច្ចត្រូវបំបែកក្បាលដីជាចំណែកទុកសម្រាប់ផ្ទេរសិទ្ធិទៅអតិថិជនជាអ្នកទិញរួចស្រាប់ទៅហើយ នៅពេលអតិថិជនជាអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញគ្រប់ចំនួន ហើយក្រោយពីភាគីទាំងអស់បានបង្ហាញភស្តុតាងថាខ្លួនបានបង់ពន្ធរួចរាល់ អតិថិជនជាអ្នកទិញនឹងទទួលបាននូវការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ(កាត់ឈ្មោះ)។ ចំពោះនីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិយើងខ្ញុំបានរៀបរាប់ដោយសង្ខេបនៅចំណុច នីតិវិធីចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (បណ្ណបំបែកក្បាលដី) (២.១.៣.១.)។ ដោយយោងតាមមាត្រា១៥ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរីលេខ៣៩ អនក្រ.បក៖ អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវប្រគល់បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬ បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៃក្បាលដី (បណ្ណបំបែកក្បាលដី) ឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើលេខាចារឹក និងរក្សាទុកជាឯកសារ ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬបណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលើដីឡូត៍នីមួយៗ ជូនអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីជាជំនួសវិញមុននឹងផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទិញ។ មានន័យថា ក្រោយពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមកអ្នកទិញរួចរាល់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីនឹងប្រគល់វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (បណ្ណបំបែកក្បាលដី) បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុជាអាទិ៍មកអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដើម្បីប្រគល់ជូនអ្នកទិញតាមលំនៅឋាននីមួយៗ។ ជាពិសេសជានេះទៅទៀតការប្រគល់វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (បណ្ណបំបែកក្បាលដី) ភាគីអាចកំណត់តាមការព្រមព្រៀងក្រៅពីនេះបាន ស្របតាមលក្ខខណ្ឌរបស់ម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី។ ឧទាហរណ៍, នៅក្នុងលក្ខខណ្ឌរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរី បើអ្នកទិញ ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីក្រោមលក្ខខណ្ឌបង់រំលស់ ក្រោយពេលអ្នកទិញបង់ប្រាក់ បាន៣០% អ្នកទិញអាចទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ។ល។

នៅក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យា អតិថិជនជាអ្នកទិញ ក៏មានសិទ្ធិពន្យារពេលបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី បើមានភស្តុតាងបញ្ជាក់ថា មានតតិយជនអះអាងពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិជាប់នឹងវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) លក់ទិញ រហូតដល់ពេលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានដោះស្រាយចប់សព្វគ្រប់ ហើយអ្នកទិញមិនជាប់កាតព្វកិច្ចទទួលខុសត្រូវសងការខូចខាតផ្សេងៗដល់អ្នកលក់ (អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី) ទេព្រោះជាកំហុសរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីខ្លួនឯង។<sup>51</sup> អ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិប្រកែកមិនបង់ប្រាក់បានផងដែរ បើខ្លួនមានភស្តុតាងរឹងមាំបញ្ជាក់ថា អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមិនអាចអនុវត្ត

<sup>51</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥៧។

កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិប្រគល់អចលនវត្ថុបាន ឬហេតុណាមួយដែលអ្នកទិញបានដឹងយ៉ាងច្បាស់ថាអ្នកអភិវឌ្ឍ ប្រើមិនអាចបញ្ចប់កាតព្វកិច្ចបាន។<sup>52</sup> ឧទាហរណ៍, អ្នកទិញមានការបារម្ភថាលំនៅឋានប្រភេទប្រើដែលខ្លួនកំពុង តែទិញនឹងត្រូវដាក់រក្សាការពារនាពេលខាងមុខតាមរយៈការអះអាងរបស់តតិយជន ឬមានសេចក្តីប្រេចពី តុលាការណាមួយ។ល។

បញ្ជាក់៖ បើអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទប្រើ) មិនបានគ្រប់ទំហំ (មានវិការៈ) តាមអ្វីដែលបានព្រមព្រៀងទេ មានន័យថាទំហំដីដែលយកមកអភិវឌ្ឍប្រើ តិចជាងទំហំដែលបានបញ្ជាក់ នោះ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើផ្តល់ការកាលិកនៅផ្នែកដែលខ្វះ ឬបន្ថយនូវតម្លៃដីជាដើមបាន។<sup>53</sup>

**៣.២.១.២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់អចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទប្រើ)**

ការប្រគល់អចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទប្រើ) ជាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើដែលមានចំពោះអតិថិជន ជាអ្នកទិញដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីពេលវេលាកំណត់នៃការប្រគល់អចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទ ប្រើ) មិនទាន់មកដល់ផ្នែកតាមកិច្ចសន្យា អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើមានកាតព្វកិច្ចត្រូវថែរក្សាអចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទ ប្រើ) ឱ្យល្អ មានគុណភាព និងប្រគល់ដោយគ្មានវិការៈ។<sup>54</sup> បើគូភាគីមិនបានកំណត់ទាំងកាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវ ប្រគល់ និងបង់ថ្លៃ អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់លំនៅឋានប្រភេទប្រើនៅពេលដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញ ទាមទារ។ លើសពីនេះ បើអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើមិនបានប្រគល់អចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទប្រើ) តាមកាលកំណត់ ឬ ប្រគល់អចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទប្រើ) ដែលគ្មានគុណភាព (មានវិការៈ) មិនដូចទៅនឹងអ្វីដែលមានចែងក្នុង កិច្ចសន្យា អ្នកអភិវឌ្ឍប្រើត្រូវជួសជុល កែលម្អ សងសំណងខូចខាត ឬធ្វើតាមការទាមទាររបស់អតិថិជនជាអ្នក ទិញ។ ការប្រគល់លំនៅឋានប្រភេទប្រើ មានន័យថាអ្នកអភិវឌ្ឍប្រើមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់សិទ្ធិកាន់កាប់ អាស្រ័យ ផល ចាត់ចែងលើលំនៅឋានប្រភេទប្រើតាមរយៈការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដូចបានរៀបរាប់ខាងលើរួមទាំងសិទ្ធិផ្សេងៗដែល ភ្ជាប់នឹងលំនៅឋានទាំងអស់តាមការទាមទារស្របច្បាប់របស់អតិថិជនជាអ្នកទិញ និងយាយឱ្យចំគឺប្រគល់បណ្ត កម្មសិទ្ធិមានន័យថាជាប្លង់រឹងព្រមទាំងឯកសារពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីផ្សេងៗដូចជា លិខិតលក់ផ្តាច់ ជាអាទិ៍ ដែលបញ្ជាក់ថាអតិថិជនជាអ្នកទិញទទួលបាននូវឋានៈជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករ និងគ្មានការបារម្ភពីការអះអាងរបស់ តតិយជន អំពីភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើលំនៅឋានប្រភេទប្រើដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញបានទិញរួចរាល់។ ចំពោះ ឯកសារទាំងអស់ដែលត្រូវផ្ទេរមកអតិថិជនជាអ្នកទិញ យើងខ្ញុំបានភ្ជាប់ជាគំរូនៅឧបសម្ព័ន្ធ សម្រាប់សាធារណៈ ជនជាអ្នកទិញពិនិត្យ។

<sup>52</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥៨ កថាខណ្ឌ២។

<sup>53</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៤៦។

<sup>54</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥២។

**៣.២.១.៣. សិទ្ធិទទួលបាននូវការធានាផ្សេងៗ**

អ្នកទិញមានសិទ្ធិទទួលបាននូវការធានាចំពោះអចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ពីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដើម្បី ការពារនូវផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន។ ការធានាពីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីលើអចលនវត្ថុ(លំនៅឋានប្រភេទបុរី)ដែលជា កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាចំពោះអតិថិជនជាអ្នកទិញមានដូចជា ធានាថាកម្មវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ដែលខ្លួនបាន លក់ទៅឱ្យអ្នកទិញបានមកដោយសុច្ឆរិត គ្មានជាប់បន្ទុក ធានាមិនឱ្យមានការរំខានពីតតិយជនដូចបានរៀបរាប់ ពីខាងលើជាហូរហែរមក ឬការគម្រាមកំហែង ដកហូតលំនៅឋានប្រភេទបុរីពីការកាន់កាប់របស់អតិថិជនជាអ្នក ទិញជាអាទិ៍។ ជាធម្មតា ការលក់ទិញអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ដើម្បីការពារកុំឱ្យមានការរំខានពី តតិយជន គឺត្រូវចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ។ លើសពីនេះ ក្នុងករណីមានវិការកំបាំងដែលមាន មុនការប្រគល់លំនៅឋានប្រភេទបុរី អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវធានាលើវិការកំបាំងដែលមានចំពោះអចលនវត្ថុ (លំនៅ ឋានប្រភេទបុរី) ដោយត្រូវធានាសងការខូចខាត ឬជួសជុល ឬកាត់បន្ថយតម្លៃ ឬសងថ្មី តាមការទាមទាររបស់ អ្នកទិញផ្អែកលើកិច្ចសន្យា។<sup>55</sup>

**៣.២.២. កាតព្វកិច្ចមួយចំនួនរបស់អតិថិជនជាអ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី**

ក្រៅពីសិទ្ធិដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញមានចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដើម្បីទទួលបានអចលនវត្ថុ (លំនៅឋាន ប្រភេទបុរី) អតិថិជនជាអ្នកទិញខ្លួនឯងក៏ត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ចំពោះអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដោយសុច្ឆរិត ឬដោយគ្មាន ការយឺតយ៉ាវវិញដែរ ដើម្បីបានក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករពេញលេញនៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី ដូចជា កាតព្វកិច្ច បង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទិញទៅឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដែលបានកំណត់ច្បាស់លាស់ក្នុងកិច្ចសន្យារួមមានប្រាក់កក់ជាដើម។ ក្នុងករណីដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ប្រាក់ឱ្យទាន់ពេលវេលាទេ អតិថិជនជាអ្នក ទិញអាចប្រឈមនឹងការរឹបអូសលំនៅឋានប្រភេទបុរី ពីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីវិញផងដែរ។ ចំពោះការបង់ប្រាក់ថ្លៃលំនៅ ឋានប្រភេទបុរីអាចបង់មុន ឬក្រោយពេលប្រគល់លំនៅឋានប្រភេទបុរីតាមការព្រមព្រៀង ឬ បង់នៅទឹកនៃនៃនៃ ការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ដូចបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។<sup>56</sup> លើសពីនេះទៀត អ្នកទិញក៏អាចបង់ប្រាក់រំលស់ទៅឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីតាមការព្រមព្រៀងដូចបានរៀបរាប់នៅចំណុច ការកំណត់ថ្លៃលក់ទិញ(៣.១.១.៤.)។

ចំណុចពិសេសមួយទៀត ក្នុងករណីដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញធ្វើការបង់ប្រាក់តាមដំណាក់កាល ឬ រំលស់តាមរយៈអ្នកតំណាងឱ្យក្រុមហ៊ុន ឬ បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី អ្នកទិញត្រូវពិនិត្យលិខិតប្រគល់សិទ្ធិ ឬ ស្រាវជ្រាវ សាកសួរទៅ Head office របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍបុរីផ្ទាល់ ថាតើអ្នកតំណាងនៃក្រុមហ៊ុនដែលអតិថិជនជាអ្នក

<sup>55</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥៤, មាត្រា៥៤០, មាត្រា៥៤១, មាត្រា៥៤៤, មាត្រា៥៤៥។

<sup>56</sup> ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥៥៤, មាត្រា៥៥៥។



ទិញត្រូវបង់ប្រាក់ឱ្យ នៅតែមានសិទ្ធិតំណាង ឬគ្មាន ដើម្បីជៀសវាងការកើតមាននូវការតំណាងដោយគ្មានសិទ្ធិ  
នាំឱ្យមានភាពស្មុគស្មាញ និងហានិភ័យផ្សេងៗ។

សេចក្តីសង្ឃឹម

### សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្រោយពីសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទមក សុវត្ថិភាពក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី គឺជាការសំខាន់បំផុត ក្នុងនាមជាអ្នកទិញដែលទាមទារឱ្យមានការពិនិត្យដោយយកចិត្តទុកដាក់ខ្ពស់។ នៅពេលអ្នកទិញមានបំណងចង់ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី ដើម្បីមានភាពងាយស្រួលក្នុងការសម្រេចចិត្តទិញ ការពិនិត្យលើក្រុមហ៊ុន ឬ បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីបានចុះបញ្ជីស្របច្បាប់នៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ដោយអាចស្នើសុំពិនិត្យលើវិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីផ្ទាល់ពីក្រុមហ៊ុន ឬ ពីម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ឬ ប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិនៃក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម។ អ្នកទិញពិនិត្យមើលប្លង់មេ ដែលអនុម័តចេញពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ផ្តល់ឱ្យម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដែលមានបង្ហាញពីហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ផ្លូវចេញចូលបុរីជាអាទិ៍ ពីក្រុមហ៊ុន ឬម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដោយផ្ទាល់ពេលដល់គម្រោងលក់លំនៅឋានប្រភេទបុរី។ ជាមួយគ្នានេះដែរ ការពិនិត្យមើល លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ឬ លិខិតបើកការដ្ឋានសំណង់ ឬលិខិតត្រួតពិនិត្យគ្រឿងសំណង់ដែលចេញដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ជាពិសេសអតិថិជនជាអ្នកទិញអាចពិនិត្យលើលម្អិតអំពីអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី តាមរយៈការស្នើសុំផ្ទាល់ទៅកាន់ម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ឬ តាមរយៈការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈរបស់ និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំ។ បន្ថែមពីនេះទៀត អតិថិជនជាអ្នកទិញមិនគួររំលងការលើពិនិត្យ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹង) ដែលបានធ្វើការបំបែកក្បាលដី ឡើយ ជាមួយម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី ដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់នូវព័ត៌មានអំពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិបញ្ជាបន្តកលើអចលនវត្ថុ នឹងងាយស្រួលក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញលើលំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលបានទិញនោះ។

ជាក់ស្តែង សាធារណៈជនដែលជាអ្នកទិញមានបំណងចង់ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី គួរគិតសម្គាល់ថាការពិនិត្យតាមដានការផ្សព្វផ្សាយ ការណែនាំពីអាជ្ញាធរពាក់ព័ន្ធដូចជា និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាំដែលបាន ផ្តល់នូវទិន្នន័យថ្មីៗដូចជាភាពមាន ឬគ្មានអាជ្ញាបណ្ណ ឬព័ត៌មានផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធជាប្រចាំថ្មីៗ មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញ។ អតិថិជនជាអ្នកទិញមានភាពឆ្លាតវៃ ទទួលដឹងឱ្យបានច្បាស់លាស់ លឿនរហ័សពាក់ព័ន្ធនឹងទិដ្ឋភាពផ្លូវច្បាប់ និងការវិវត្តផ្សេងៗ។ លើសពីនេះទៅទៀត ការទាមទារឱ្យយកចិត្តទុកដាក់ ពិនិត្យទៅលើខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញនូវចំណុចសំខាន់ៗដូចជា ឆន្ទៈព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ គ្មានវិការៈពីភាគីអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដូចជា គ្មានការភាន់ច្រឡំ ឬការឆបោកជាអាទិ៍ តម្លៃ ទំហំ ទីតាំង ឈ្មោះម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដែលមាននៅលើ ប្លង់រឹងមុននឹងចុះកិច្ចសន្យា ពិនិត្យលើអ្នកតំណាងឱ្យម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មុនពេលចុះកិច្ចសន្យា ក៏ដូចជាពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យា ដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញ និងម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរី មានអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលមានចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកជាច្រើនដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា។ ក្នុងនោះ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

លំនៅឋានប្រភេទបុរីតាមទម្រង់ជាលិខិតយថាភូតទើបមានអានុភាពផ្លូវច្បាប់ និងអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករពេញលេញ ព្រមទាំងគ្មានការរំខានពីតតិយជន។

ជាជម្រើសដ៏ល្អ ការសំខាន់បំផុតសម្រាប់អ្នកទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីទាមទារឱ្យអតិថិជនទិញមានយកចិត្តទុកដាក់ពាក់ព័ន្ធ អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីប្រភេទ១ ពីព្រោះម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីដែលមានអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីប្រភេទ១ អាចបញ្ជាក់ទៅអតិថិជនជាអ្នកទិញថាម្ចាស់អ្នកអភិវឌ្ឍបុរីនោះ មានហិរញ្ញវត្ថុគ្រប់គ្រាន់យកមកធ្វើការអភិវឌ្ឍបុរីរបស់ខ្លួន។ រីឯតែសំខាន់ទៀត អតិថិជនជាអ្នកទិញ ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹង) និងមានការបំបែកក្បាលដីរួចជាស្រេច ទុកសម្រាប់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជូនទៅអតិថិជនក្រោយការទិញរួច និងទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីណាមិនមានការដាក់បញ្ជាំវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹង) ដែលនាំឱ្យមានភាពស្មុគស្មាញក្នុងការទទួលបាននូវឋានៈជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករពេញលេញ។

**အနုပညာပညာ**

### អនុសាសន៍

ក្រោយពីការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីប្រធាន សុវត្ថិភាពក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីចមក ដើម្បីឱ្យការទិញ លំនៅឋានប្រភេទបុរីប្រកបដោយសុវត្ថិភាព៖

អតិថិជនជាអ្នកទិញត្រូវតែ៖

- ត្រួតពិនិត្យពីទិដ្ឋភាពផ្លូវច្បាប់ឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ។
- តាមដានការវិវត្តថ្មីៗនៃវិធានច្បាប់ ។
- ត្រូវចេះប្រើប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាថ្មីតាមរយៈកម្មវិធី ដែលមានលើឧបករណ៍អេឡិចត្រូនិច ដូចជា៖ ទូរសព្ទ ស្មាតហ្វូន កុំព្យូទ័រជាដើម ដើម្បីតាមឱ្យទាន់ការរីកចម្រើននៃសង្គមសម័យទំនើប ព្រោះមានអត្ថប្រយោជន៍ ចំពោះអតិថិជនជាអ្នកទិញផ្ទាល់ច្រើនណាស់ ក្នុងការឆែកមើលព័ត៌មានដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការទិញ លំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលខ្លួនមានបំណងចង់ទិញ។ និយាយឱ្យចំនៅពេលបច្ចុប្បន្ន នៅពេលដែល សាធារណជនជាអ្នកទិញចង់ទិញអចលនវត្ថុ (លំនៅឋានប្រភេទបុរី) ណាមួយ អ្នកទិញអាចដោន ឡូត៍កម្មវិធីតាម App ដែលមានក្នុងទូរសព្ទដៃ ឬកុំព្យូទ័រជាអាទិ៍ដែលមានឈ្មោះ «Cambodia Construction» ឬ «MLMUPC App» ដើម្បីចូលទៅពិនិត្យឱ្យដឹងព័ត៌មានសំខាន់ៗទាក់ទងនឹងផ្លូវ ច្បាប់រួមផ្សំគ្នាដើម្បីជាសុវត្ថិភាពផ្ទាល់ខ្លួនក្នុងការទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរី។
- តាមដាន ក៏ដូចជាដោនឡូត៍ App ថ្មីៗបន្ថែមទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យលំនៅឋានដែលនឹងត្រូវ បង្កើតនាពេលអនាគតឱ្យទាន់ការវិវត្តរបស់សង្គម។
- ស្វែងរកជំនួយពីអ្នកច្បាប់ ដូចជាមេធាវីជាដើម ដើម្បីប្រឹក្សាយោបល់ផ្នែកច្បាប់ផ្សេងៗជាមុន មុន នឹងសម្រេចចិត្តទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីណាមួយ ក្នុងករណីដែលអតិថិជនជាអ្នកទិញមិនអាចយល់ ដឹងពីព័ត៌មានច្បាស់លាស់ទាក់ទងនឹងផ្លូវច្បាប់នៃលំនៅឋានប្រភេទបុរី ដែលខ្លួនកំពុងតែមានបំណង ចង់ទិញ ។

បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីត្រូវតែ៖

- គោរពច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យលំនៅឋានប្រភេទបុរីដែលខ្លួនកំពុងតែអភិវឌ្ឍន៍ឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួន ។
- មានភាពសុច្ឆរិត ស្មោះត្រង់ ក្នុងការលក់ទិញ ចំពោះសាធារណៈជនជាអតិថិជនដែលមានបំណង ចង់ទិញលំនៅឋានប្រភេទបុរីរបស់ខ្លួន ដោយមិនត្រូវគិតតែពីផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន ហើយបង្ក ហានិភ័យ ទុក្ខសោក ដល់អតិថិជនជាអ្នកទិញទាំងពេលបច្ចុប្បន្ននិងអនាគត តាមរយៈ ការកេងប្រវ័ញ្ច ការបន្លំនិយោគជាអាទិ៍។ ក្នុងករណី ដែលបុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរីមិនគោរពច្បាប់ គ្មានភាពស្មោះត្រង់

ចំពោះអតិថិជនខ្លួន ហើយបង្កើតឱ្យមានហានិភ័យដល់អតិថិជន នោះនឹងបង្កឱ្យមានភាពស្មុគស្មាញ ដល់បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធដងជង ដល់រដ្ឋផង ព្រមទាំងធ្វើឱ្យអតិថិជនរបស់ខ្លួនខាតបង់ពេលវេលា និងថវិកា ជាពិសេសបាត់បង់ទំនុកចិត្តពីអតិថិជន ថែមទាំងធ្វើឱ្យសេដ្ឋកិច្ចផ្ទាល់ខ្លួន និងសេដ្ឋកិច្ចជាតិ ថយចុះ។

ស្ថាប័នរដ្ឋ៖

- ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ត្រូវផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈតាមរយៈហ្វេសប៊ុកផេក តេលេក្រាម នូវលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ លិខិតបើកការដ្ឋាន លិខិតត្រួតពិនិត្យគ្រឿងសំណង់ ឬ បញ្ជូលទិន្នន័យទៅក្នុង App ឬប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្មផ្សេងទៀត(ប្រសិនបើមាន)ដែលបានចេញឱ្យ បុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធ តាំងពីថ្នាក់ជាតិរហូតដល់ថ្នាក់ក្រោមជាតិឱ្យបានគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ មានតម្លាភាព លឿនទៅសាធារណៈជនឱ្យបានដឹងព្រមទាំងដើម្បីពិនិត្យមុននឹងធ្វើការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រី។ ឧទាហរណ៍, ត្រូវធ្វើការបញ្ជូលទិន្នន័យពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបន្ទុកហិរញ្ញវត្ថុលើប្លង់រឹងនៃដីឱ្យបានគ្រប់ លឿន ទៅក្នុង App ឈ្មោះ «MLMUPC App» ដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់ពលរដ្ឋខ្លួន។ល។ ចំពោះការ ចូលទៅឆែកក្នុង App ឬប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្មនានាគឺបានជួយឱ្យអតិថិជនជាអ្នកទិញមិនចំណាយ ថវិកាក្នុងមធ្យោបាយធ្វើដំណើរ តែក្រសួងក៏គួរតែរៀបចំឱ្យមានការចំណាយប្រាក់តិចក្នុងការប្រើប្រាស់ សេវាតាមរយៈប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាទាំងនោះដើម្បីជួយសម្រាលបន្ទុកដល់ពលរដ្ឋខ្លួន។
- ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ ដែលមាននិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជាក់គ្រប់គ្រងលើវិស័យ អភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ គួរតែបញ្ជូលទិន្នន័យដូចជា អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធដែលបានចេញឱ្យបុគ្គលអ្នក អភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធទាំងប្រភេទ១ និង២ ឱ្យបានគ្រប់ តម្លាភាព លឿន តាមរយៈការផ្សព្វផ្សាយជាសាធារណៈ ដូចជា តាមហ្វេសប៊ុកផេក ឬ តេលេក្រាម ជាអាទិ៍ ដល់ពលរដ្ឋខ្លួនដើម្បីពិនិត្យមុននឹងធ្វើការទិញ លំនៅឋានប្រភេទប្រី។ ក្រៅពីនេះ ក្រសួងគួរតែបង្កើតឱ្យមាន App ឬ ប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម ផ្សេងៗ បន្ថែមទៀត ដើម្បីឱ្យបុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធធ្វើការបំពេញបែបបទស្នើសុំអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធ ឬដើម្បីធ្វើ ការផ្សព្វផ្សាយឱ្យបានទូលំទូលាយដល់សាធារណៈជនទូទៅ ក្នុងការចូលទៅឆែកអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធ របស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធជាមួយមុននឹងធ្វើការទិញលំនៅឋានប្រភេទប្រី។
- ក្រសួងពាណិជ្ជកម្មគួរតែបញ្ជូលទិន្នន័យពាក់ព័ន្ធនឹងបច្ចុប្បន្នភាពនៃការចុះបញ្ជីរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍ ប្រព័ន្ធតាមរយៈលិខិតប្រកាសប្រតិបត្តិទូទៅឱ្យបានទៀងទាត់ គ្រប់តាមតម្រូវការរបស់សាធារណៈជនដើម្បី បញ្ជាក់ថា ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធនៅតែអនុវត្តសកម្មភាពអាជីវកម្មស្របច្បាប់។ និយ័តករអាជីវកម្ម អចលនវត្ថុ និងបញ្ជាក់ ក៏ត្រូវតែតាមដាន សិក្សាស្រាវជ្រាវទទួលបានដឹងព័ត៌មានពាក់ព័ន្ធនឹងការអភិវឌ្ឍប្រព័ន្ធ

របស់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលមួយចំនួនដែលគ្មានអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរីឱ្យបានលឿនបំផុតមុននឹងពួក  
គេធ្វើការលក់ឱ្យអតិថិជន ដើម្បីកុំឱ្យខូចប្រយោជន៍អតិថិជន។

- សិក្សាស្រាវជ្រាវពីការរីកចម្រើនខាងវិស័យលំនៅឋានរបស់ពលរដ្ឋទូទៅ ឱ្យទាន់សភាពការណ៍ ដើម្បី  
បង្កើតវិធានច្បាប់គ្រប់គ្រងឱ្យបានទាន់ពេលវេលា គ្រប់ជ្រុងជ្រោយ មិនបង្កហានិភ័យ ដល់ពលរដ្ឋខ្លួន  
ពីការប្រព្រឹត្តអំពើបំពានច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹង វិស័យលំនៅឋាន ដែលបង្កឡើងដោយបុគ្គលអ្នកអភិវឌ្ឍបុរី  
មួយចំនួន។
- អនុវត្តច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យលំនៅឋានឱ្យបានស្មើភាព។



# ឯកសារយោង

## **ឯកសារយោង**

### **១. ច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត**

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣។
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧ ។
- ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១។
- ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/០៥១១/០០៧, ៣១ ឧសភា ២០១១។
- ច្បាប់ស្តីពីវិសោធនកម្មច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម លេខ នស/រកម/០១២២/០០២។
- ច្បាប់ស្តីពីសំណង់, លេខ នស/រកម/១១១៩/០១៩, ១២ វិច្ឆិកា ២០១៩។

### **២. អនុក្រឹត្យ**

- អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី, លេខ ៣៩ អនក្រ.បក, ១០ មីនា ២០១១។
- អនុក្រឹត្យស្តីពីនគរូបនីយកម្ម រាជធានី ក្រុង និងទីប្រជុំជន, លេខ៧៦ អនក្រ.បក, ០៩ មិថុនា ២០១៥
- អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦ អនក្រ.បក ១២ សីហា ២០០៩។
- អនុក្រឹត្យស្តីពីការចុះបញ្ជីអាជីវកម្ម តាមប្រព័ន្ធបច្ចេកវិទ្យាព័ត៌មាន, លេខ ៨៤ អនក្រ.បក, ១០ មិថុនា ២០២០។
- អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ ២២៤ អនក្រ.បក, ០៦ ធ្នូ ២០២០។

### **៣. ប្រកាស**

- ប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ, លេខ ០៨៩ សហវ.ប្រក, ២០ មករា ២០២០។
- ប្រកាសស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិត, លេខ១២៨.កយ.ក្រប/១១, ២១ ធ្នូ ២០១១។
- សេចក្តីប្រកាសរបស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ, លេខ៣៤៨០ សហវ, ០៣ ឧសភា ២០១៩។
- សេចក្តីប្រកាសព័ត៌មានរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់, ៣០ ធ្នូ ២០២១។

### **៤. សេចក្តីជូនដំណឹង**

- សេចក្តីជូនដំណឹង, និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជី(ន អ ប), ១៥ មិថុនា ២០២៣។
- សេចក្តីជូនដំណឹង, និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជី (ន អ ប), ២៦ កក្កដា ២០២៣។
- សេចក្តីជូនដំណឹង, និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជី (ន អ ប), ០១ កក្កដា ២០២៤។

### **៦. សៀវភៅ**

- កុយ នាម, ច្បាប់ក្រុមហ៊ុន, ភ្នំពេញ, នគរធំ ២០១៦។
- អ៊ិន សកកុដា, “ នីតិវិធីបង្កើនវិទ្យា” មេរៀនសម្រាប់ឆ្នាំទី៤, សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០២៤។
- វចនានុក្រម ដោយសម្តេចព្រះសង្ឃរាជ ជួន ណាត ដែលបានបោះពុម្ពដោយសាសនាបណ្ឌិតភ្នំពេញ។
- សន្ទានុក្រមក្រុមរដ្ឋប្បវេណី, (គណៈកម្មការបណ្ឌិតសភាទទួលបន្ទុកអនុម័តពាក្យច្បាប់ និងបោះពុម្ពដោយទីស្តីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី)។

**៧. គេហទំព័រ**

- <https://www.realestate.com.kh/km/news/licensing-a-development-project-in-cambodia-for-developers/> ។
- <https://www.realestate.com.kh/km/news/Flathouse-and-shophouse-in-Cambodia/> ។
- <https://www.kambujaya.com/kh/insights/housing-evolution-in-cambodia> ។
- <https://www.postkhmer.com/> ។
- <https://www.businessregistration.moc.gov.kh/> ។
- <https://www.Moc.gov.kh> ។
- <https://nokorwatnews.com/archives/225159> ។
- <https://www.asean-properties.com/ch/21-10-01-10-00-51> ។
- <https://rpr.gov.kh/operator/63aa9b4be9675c63ced0411c/list/63aa9dc3e9675c6bad04a8c> ។

**ଅପସଂସ୍କୃତି**

**ឧបសម្ព័ន្ធ**

**ឧបសម្ព័ន្ធទី១ ៖ គំរូបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់ការគ្រប់គ្រងបុរី**

**ឧបសម្ព័ន្ធទី២ ៖ ឯកសារបទដ្ឋានគតិយុត្ត**

- ១. សេចក្តីប្រកាសព័ត៌មាន ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២១ របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- ២. សេចក្តីប្រកាសព័ត៌មាន ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩ របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ
- ៣. ប្រកាសស្តីពីការតម្កល់ប្រតិវិធីប្រចាំតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិ ចុះថ្ងៃទី០៥ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២៥
- ៤. សេចក្តីជូនដំណឹង ស្តីពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន និងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី០១ កក្កដា ឆ្នាំ២០២៤
- ៥. លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៨

**ឧបសម្ព័ន្ធទី៣ ៖ ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗ**

- ១. វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
- ២. វិញ្ញាបនត្រចុះបញ្ជីពន្ធដារ
- ៣. បណ្ណសម្គាល់ការចុះបញ្ជីពន្ធដារ
- ៤. បណ្ណពន្ធដារ
- ៥. អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍបុរី
- ៦. បណ្ណបំបែកក្បាលដី
- ៧. វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់ដាច់ដោយដុំក្រោយ២០១៩)
- ៨. វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់ដាច់ដោយដុំមុន២០១៩)
- ៩. វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុពីមុនដែលមានជាប់បន្ទុក
- ១០. លិខិតលក់ផ្តាច់
- ១១. ឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
- ១២. ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
- ១៣. ពាក្យស្នើសុំបង់ពន្ធប្រចាំប្រចាំត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
- ១៤. លិខិតបញ្ជាក់ប្រភេទទ្រព្យ
- ១៥. លក្ខខណ្ឌនៃចំណែកទ្រព្យអវិភាគ
- ១៦. សំបុត្របញ្ជាក់ទាយាទ
- ១៧. សេចក្តីព្រមព្រៀង និងអនុញ្ញាតឱ្យផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់

# **ឧបសម្ព័ន្ធទី១**

**គំរូបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់ការ  
គ្រប់គ្រងបុរី**

# ឧបសម្ព័ន្ធ

អនុក្រឹត្យលេខ ៣៩

អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១១ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១១

ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី

## ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

### គំរូបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

សម្រាប់ការគ្រប់គ្រងបុរី

នៃសំណង់បុរី.....

ទីតាំងបុរី :

.....  
.....

អនុលោមតាមអនុក្រឹត្យលេខ.....អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០១១  
ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន  
និងសំណង់ផ្សេងទៀតដែលស្ថិតក្នុងបុរីឈ្មោះ.....  
បានព្រមព្រៀងគ្នាលើការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់បុរី តាមលក្ខខណ្ឌ  
ទាំងឡាយដូចតទៅ :

**ប្រការ ១.- គោលការណ៍ទូទៅ**

១.១. បទបញ្ជា ផ្ទៃក្នុងនេះកំណត់អំពីការគ្រប់គ្រង និងការប្រើប្រាស់ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់  
ផ្សេងទៀត នៃបុរីឈ្មោះ..... ព្រមទាំងកំណត់បទដ្ឋានអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច  
របស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងបុរីដោយ  
អនុលោមតាមសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងជំពូកទី ៣ នៃអនុក្រឹត្យលេខ.....អនក្រ.បក  
ស្តីពីការគ្រប់គ្រងបុរី និងបទដ្ឋានពាក់ព័ន្ធដទៃទៀតជាធរមាន ។



- ១.២. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះជាផ្នែកមួយនៃកិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរវាងកម្មសិទ្ធិករចាស់ និងកម្មសិទ្ធិករថ្មី លើ ដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងប៊ុយ ហើយដែលកម្មសិទ្ធិករថ្មីត្រូវគោរពតាម ។
- ១.៣. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត ព្រមទាំងអ្នកដែលមានផលប្រយោជន៍ ទាំងអស់ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ព្រមទាំងច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិផ្សេងៗជាធរមាន និង ត្រូវរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ សេចក្តីផ្តើម ការគោរពសិទ្ធិអ្នកដទៃ និងការបំពេញកាតព្វកិច្ច របស់ខ្លួនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដើម្បីធានាការសុខដុម រវាងកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។
- ១.៤. ប្រសិនបើ នៅក្នុងប៊ុយមានសំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ នោះសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវអនុវត្តផងដែរ នូវសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះ ថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

**ប្រការ ២. ការអនុវត្ត និងការគោរពតាមបទប្បញ្ញត្តិរបស់ប៊ុយ និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម**

អ្នកអភិវឌ្ឍន៍ប៊ុយ និងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៃប៊ុយ មិនអាចកែប្រែលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀតឱ្យខុសពីប្លង់សរុបរបស់ប៊ុយ និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មប៊ុយ ដែលបាន ទទួលការសម្រេចពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចហើយនោះឡើយ ។ ការកែប្រែត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដូចមាន ចែងក្នុងអនុក្រឹត្យលេខ.....អនក្រ.បក ស្តីពីការគ្រប់គ្រងប៊ុយ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធដទៃទៀតជា ធរមាន ។

**ប្រការ ៣. សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ**

- ៣.១. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗនៃដីឡូត៍ ដីឡូត៍លំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងប៊ុយ មានសិទ្ធិពេញលេញ ក្នុងការចាត់ចែង ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ផ្តាច់មុខលើចំណែកកម្មសិទ្ធិឯកត្តជនរបស់ខ្លួន តាម ការកម្រិតលក្ខខណ្ឌដោយច្បាប់ បទប្បញ្ញត្តិ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ដូចជាកម្មសិទ្ធិករអាចលក់ដូរ- ធ្វើអំណោយ-បន្តមរតក ឬជួលចំណែកកម្មសិទ្ធិឯកត្តជនរបស់ខ្លួន អាចបង្កើតជាប្រតិភោគសម្រាប់ ដាក់បញ្ចាំ ឬដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ឬបង្កើតសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យនៅ ឬជាផលប្រយោជន៍ជាដើម ។
- ៣.២. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗត្រូវគោរពសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករដទៃក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ។ ការប្រើប្រាស់ ចំណែកឯកជននេះ ត្រូវហាមឃាត់ប្រសិនបើការប្រើប្រាស់នោះបង្កការប៉ះពាល់ ឬ ខូចខាត ដល់ទីកន្លែងនៃសេវារួម ឬកម្មសិទ្ធិឯកជនផ្សេងទៀត ។
- ៣.៣. កម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់បុគ្គលដែលត្រូវមកធ្វើការថែទាំ ជួសជុល ឬធ្វើសេវាកម្មរួម ផ្សេងៗ ។ កម្មសិទ្ធិករ មិនអាចទាមទារសំណង ឬតម្លៃតបស្នងណាមួយអំពីការបង្កលក្ខណៈងាយស្រួល ក្នុងការជួសជុល ថែទាំសេវាកម្មរួមនោះឡើយ ។





- ៣.៤. ផ្ទៃខាងក្នុងនៃលំនៅឋាន ឬ សំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ដែលមើលដុំឃើញពីខាងក្រៅ កម្មសិទ្ធិករ អាចរៀបចំ និងជួសជុលបាន តែមិនអាចប៉ះពាល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម ឬធ្វើអ្វីបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់ អ្នកជិតខាង ឬធ្វើឱ្យខូចដល់សោភ័ណភាពនៃបុរីឡើយ ។
- ៣.៥. សម្រាប់ករណីលំនៅឋាន ឬ សំណង់ផ្សេងទៀត ដែលមានជញ្ជាំងអគ្គសិទ្ធិ កម្រាល ឬ សរសរទ្រទ្រង់ រួមជាមួយលំនៅឋាន ឬ សំណង់ដទៃទៀត កម្មសិទ្ធិករមិនត្រូវផ្តុំកម្មសំលើសពីការកំណត់ ឬ ធ្វើ សកម្មភាពណាដែលបង្កគ្រោះថ្នាក់ ដល់ភាពរឹងមាំនិងសុវត្ថិភាពនៃសំណង់ឡើយ ។
- ៣.៦. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានចំនួនសំឡេងស្របតាមសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និង ដីសំណង់ផ្សេងទៀត ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

**ប្រការ ៤. សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវលើទឹកនៃសេវារួមនានា**

- ៤.១. ទឹកនៃសេវារួមនៃបុរីនីមួយៗ អាចមានលក្ខណៈខុសគ្នាតាមស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃបុរីនីមួយៗ ដែល ទឹកនៃទាំងនោះ អាចមានជាអាទិ៍ ៖
  - ក) ឈ្នួសាធារណៈដូចជា ស្ទូនច្បារ កន្លែងហាត់ប្រាណ ចំណតរថយន្ត ជាដើម
  - ខ) ផ្ទះចេញចូលបុរី របងបុរី
  - គ) បណ្តាញទឹកស្អាត បណ្តាញអគ្គិសនី និងទូរគមនាគមន៍ ប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាព និងការពារអគ្គិភ័យ បណ្តាញខ្ពស់ៗ ដែលជាប្រភពផ្គត់ផ្គង់កម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយនៅក្នុងបុរី ទោះបីជាបណ្តាញនោះ រត់កាត់តាមចំណែកបកជនក៏ដោយ
  - ឃ) ទឹកនៃសេវារួមផ្សេងៗទៀត ... ។
- ៤.២. កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ទឹកនៃសេវារួម។ ទឹកនៃសេវារួមនេះ មិនអាចយក មក ប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខដោយបុគ្គលណាមួយឡើយ ។
- ៤.៣. កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបុរី ត្រូវទទួលខុសត្រូវ អំពីការប្រើប្រាស់ សិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើទឹកនៃសេវារួម និងមិនត្រូវប្រើប្រាស់ដោយរំលោភបំពាន ឬ ធ្វើសកម្មភាពណា ដែលអាចបង្កឱ្យខូចខាតដល់សេវារួមទាំងនោះឡើយ ។
- ៤.៤. កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់នៃលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបុរី មានកាតព្វកិច្ចចូលរួមបង់ថ្លៃ ចំណាយលើការថែទាំ ជួសជុល ឬ ផ្លាស់ប្តូរថ្មី នូវសេវារួមទាំងនោះ តាមសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃ ក្រឡានៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀតដែលតាំងនៅក្នុងបុរី ឬ តាមការព្រម ព្រៀងផ្សេងពីនេះ ។
- ៤.៥. កម្មសិទ្ធិករណាដែលមិនព្រមចូលរួមទទួលបន្ទុកចំណាយខាងលើនេះ ឬមិនពោរពាតមលក្នុងលក្ខណៈ នៃ សញ្ញាប័ត្រប័ណ្ណសាធារណៈ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។



**ប្រការ ៥.. ការចាត់ចែងលើកម្មសិទ្ធិឯកត្តជននិមួយៗ**

- ៥.១. សិទ្ធិចាត់ចែងលើកម្មសិទ្ធិឯកត្តជន នៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងប្រទេស ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។
- ៥.២. នៅពេលផ្ទេរសិទ្ធិលើដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀត តាមរយៈការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ និងការបន្តមរតក នោះសិទ្ធិចាត់ចែងលើដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀត រួមទាំងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬកម្មសិទ្ធិករថ្មីដែរ ។
- ៥.៣. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ ឬអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬ អ្នកចិញ្ចត្រូវស្នើសុំធ្វើចេញការ ខ្វល់ខ្វាយផ្ទេរសិទ្ធិនេះ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។
- ៥.៤. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិឬអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬអ្នកចិញ្ចត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការចំណាយថ្លៃសេវាធានា និងការបង់ពន្ធផ្សេងៗជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់ ។

**ប្រការ ៦.. ការគ្រប់គ្រងប្រទេស**

- ៦.១. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៃប្រទេស ត្រូវរៀបចំអង្គការគ្រប់គ្រងប្រទេស ដោយបង្កើតជាក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬ គណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ដើម្បីទទួលបន្ទុកកិច្ចការផ្សេងៗ ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងសេវាកម្មរួមនៅក្នុងប្រទេស ដែលមានសមាសភាពដូចចែងក្នុងចំណុច ៦.២ និងមានភារកិច្ចចម្បងៗដូចមានរៀបរាប់ក្នុង ចំណុច ៦.៣. ។
- ៦.២. ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ត្រូវជ្រើសរើសពីក្នុងចំណោមកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៅក្នុងប្រទេស តាមរយៈការបោះឆ្នោតក្នុងមហាសន្និបាត ។ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងត្រូវមានរចនាសម្ព័ន្ធដូចខាងក្រោម ៖
  - ប្រធាន ០១ រូប
  - អនុប្រធាន ០១ រូប
  - សមាជិករចិន្ត្រៃយ៍ ០១ រូប
  - ធនាគារ ០១ រូប និងហេរញ៉ាក ០១ រូប : ជាជំនួយការដល់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬ គណៈកម្មការគ្រប់គ្រង លើការងាររដ្ឋបាល និងហិរញ្ញវត្ថុ ។
- ៦.៣. ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង មានភារកិច្ចចម្បងៗជាដូចខាងក្រោម ៖
  - ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយគ្រប់កម្មសិទ្ធិករ នៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងៗនៅក្នុងប្រទេស
  - ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច
  - ធ្វើទំនាក់ទំនងជាមួយអ្នកផ្តល់ ឬផ្គត់ផ្គង់សេវាកម្មធានា ដើម្បីជួយសម្រួលដល់កម្មសិទ្ធិករ
  - រៀបចំការប្រជុំ ឬ មហាសន្និបាត ដើម្បីសម្រេចលើកិច្ចការរួម ឬ ការជ្រើសរើសក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬ គណៈកម្មការគ្រប់គ្រងថ្មី



- សម្របសម្រួលរវាងកម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបុរី ក្នុងករណីដែលមានការខ្វែងគ្នាពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រើប្រាស់ដីកន្លែងរួមនានារបស់បុរី។
- ៦.៤. កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវរៀបចំមហាសន្និបាតដើម្បីជ្រើសរើសក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការ គ្រប់គ្រងបុរី និងដើម្បីកំណត់ពីការជួសជុលសម្រេចនានា។ សេចក្តីសម្រេចទាំងឡាយត្រូវផ្អែក លើភាគរយនៃកម្មសិទ្ធិករ ដូចមានចែងក្នុងចំណុច ៦.៥ ។
- ៦.៥. ដើម្បីសម្រេចលើកិច្ចការអ្វីមួយ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិ វិធីនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត ដូចខាងក្រោម ៖
  - ក- តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្ត ពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុលឬការថែទាំសេវារួម សេវាសន្តិសុខ ឬ ការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា ដូចមានចែងក្នុងប្រការ ៤ ខាងលើ ។
  - ខ- តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥ ភាគរយ នៃកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេច ចិត្ត ពាក់ព័ន្ធនឹងការកែប្រែប្លង់សរុបរបស់បុរី ការជួសជុលលំនៅឋាន ឬសំណង់ផ្សេងទៀត ដែល ខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃប្លង់សរុបរបស់បុរី និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រ ៧៥ ភាគរយបាន នោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការលើស្ថានភាពអការរបស់សមត្ថកិច្ចជំនាញត្រូវយកជាមូលដ្ឋាន សម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ ។
- ៦.៦. នៅក្នុងបរិវេណបុរី មិនអនុញ្ញាតឱ្យកម្មសិទ្ធិករណាមួយ ធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយនឹងច្បាប់ ឬប្រព្រឹត្តិ អំពើណាដែលប៉ះពាល់ដល់សីលធម៌ ឬសណ្តាប់ធ្នាប់សង្គមឡើយ ។

**ប្រការ ៧.- សហការគ្រប់គ្រងការចំណាយលើការជួសជុល ការថែទាំ និងការចំណាយផ្សេងៗលើសេវាកម្មរួម**

- ៧.១. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការ ជួសជុល ថែទាំ និង/ឬបន្តផ្សេងៗទៀតលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។ ការជួសជុល មិនអាចឱ្យ ខុសពីរចនាសម្ព័ន្ធដើមនៃប្លង់សរុបរបស់បុរី និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្មឡើយ ។
- ៧.២. កម្មសិទ្ធិករនៃដីឡូតិ៍ ដីឡូតិ៍លំនៅឋាន ឬ ដីសំណង់ផ្សេងទៀតក្នុងបុរី ត្រូវទទួលខុសត្រូវរួមគ្នាក្នុងការ ជួសជុល ថែទាំ និង/ឬបន្តផ្សេងៗទៀតលើសេវាកម្មរួមនានា។ ការចំណាយទាក់ទងនឹងការប្រើ ប្រាស់ ការជួសជុល ការថែទាំ និង/ឬបន្តផ្សេងៗទៀតលើសេវាកម្មរួមនេះ ត្រូវគិតថា ភាគរយទៅ តាមសមាមាត្រ នៃទំហំផ្ទៃក្រឡាកម្មសិទ្ធិកររបស់កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ។
- ៧.៣. ការចំណាយដែលជាបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមាននៅក្នុងបុរី ត្រូវឱ្យ ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការសម្រប សម្រួលរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ ។



**ប្រការ ៤. វិធានលើការប្រើប្រាស់ដី និង/ឬសេវារួម**

វិវាទទាំងឡាយដែលកើតឡើងរវាងកម្មសិទ្ធិករនៃដីច្បាប់ ដីច្បាប់លំនៅដ្ឋាន និងដីសំណង់ផ្សេងទៀត នៅក្នុងបរិវេណនៃប្រតិបត្តិការប្រើប្រាស់សេវារួម ឬការប្រើប្រាស់ដីក្នុងប្រតិបត្តិការដោះស្រាយជា ជំហានដំបូង ដោយការសម្រុះសម្រួលក្នុងក្របខណ្ឌនៃក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងប្រតិបត្តិ ដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋាននៃប្លង់សរុបរបស់ប្រតិបត្តិការ និងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម ដែលសម្រេចជាផ្លូវការសម្រាប់ការ សាងសង់ប្រតិបត្តិការ ក្នុងករណីដែលមិនអាចដោះស្រាយបាន វិវាទនេះនឹងត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការ ។

**ប្រការ ៩. ប្រសិទ្ធភាពអនុវត្ត**

បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ មានប្រសិទ្ធភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃដែលអ្នកទទួលសិទ្ធិក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញ លក្ខណៈ ច្បាប់លំនៅដ្ឋាន ដីច្បាប់លំនៅដ្ឋាន ឬដីសំណង់ផ្សេងទៀតនៃប្រតិបត្តិការ ។

ថ្ងៃទី ..... ខែ..... ឆ្នាំ .....

**អ្នកផ្តល់សិទ្ធិ**

**អ្នកទទួលសិទ្ធិ**

ឈ្មោះ .....

ឈ្មោះ.....

ថ្ងៃទី ..... ខែ..... ឆ្នាំ .....

**ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងប្រតិបត្តិការ**

**ប្រធាន**

( ហត្ថលេខា និងត្រា)

.....



**ឧបសម្ព័ន្ធទី២**

**ឯកសារបទដ្ឋានកតិយុត្ត**



**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

ក្រសួងរៀបចំវិស័យ ឧស្សាហកម្ម និងសំណង់

**សេចក្តីប្រកាសព័ត៌មាន**

ថ្ងៃព្រហស្បតិ៍ ១១ រោច ខែមិគសិរ ឆ្នាំឆ្លូវ ត្រីស័ក ព.ស. ២៥៦៥ ត្រូវនឹងថ្ងៃទី ៣០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០២១ ក្រសួងរៀបចំវិស័យ ឧស្សាហកម្ម និងសំណង់ បានដំណើរការកិច្ចប្រជុំប្រកាសរបស់រដ្ឋសភាសម្រាប់ឆ្នាំ ២០២១ និងលើកទិសដៅការងារឆ្នាំ ២០២២ ដែលមានសមាជិកចូលរួមសរុបចំនួន ១១៥៦ រូប។ អង្គប្រជុំឯកភាពលើរបាយការណ៍លទ្ធផលការងារឆ្នាំ ២០២១ របស់ក្រសួង និងទិសដៅការងារសម្រាប់ឆ្នាំ ២០២២ ដែលមានជាប់បងប្អូនខាងក្រោម៖

១. អបអរសាទរការបិទបញ្ចប់ត្រីឱកាស ២០ កុម្ភៈ របស់រាជរដ្ឋាភិបាល កាលពីថ្ងៃទី ២០ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០២១ ដែលជាជោគជ័យនៃការទប់ស្កាត់ការរីករាលដាលជំងឺកូវីដ-១៩ និងអាចឱ្យកម្ពុជាចាប់ផ្តើមបើកដំណើរការភ្លើងវិញទាំងស្រុងលើក្របវិស័យ។
២. បន្តអនុវត្តកាន់តែសកម្ម និងស៊ីជម្រៅនូវកម្មវិធីកំណែទម្រង់របស់រាជរដ្ឋាភិបាល ពិសេសកំណែទម្រង់លើវិស័យធិឱ្យ។
៣. អនុវត្តផែនការចុះបញ្ជីដីដែលនៅសល់សំដៅសម្រេចឱ្យបាន ១០០% នៃចំនួនក្បាលដីប៉ាន់ស្មានដំបូង ៧ លានក្បាលដី នៅឆ្នាំ ២០២២ ដែលជាខុនដ្តល់ដោយរាជរដ្ឋាភិបាលជូនប្រជាពលរដ្ឋសម្រាប់រស់នៅ ដាំដុះ និងវិនិយោគ ដើម្បីបង្កើតមុខរបរ បង្កើនប្រាក់ចំណូល រួមចំណែកក្នុងការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច-សង្គម។ ពិតមកដល់បច្ចុប្បន្ន ចុះបញ្ជីដីបាន ៦ ៤១៥ ៣១១ បណ្តុំ ស្មើ ៩១,៦% លើសផែនការ ១,៦% ។
៤. ជំរុញការចុះបញ្ជីដីរដ្ឋដែលជាកម្មវត្ថុនៃសម្បទានដីសេដ្ឋកិច្ចចំនួន ៥៧ ក្រុមហ៊ុន ដែលនៅសល់, ដីរដ្ឋក្នុងតំបន់ ៣ នៃតំបន់ព្រៃលិចទឹកជុំវិញបឹងទន្លេសាប ក្នុងភូមិសាស្ត្រខេត្តទាំង ៦ និងជំរុញដាំដើមឆ្នេរនៅតាមបណ្តោយព្រំតំបន់ ៣។
៥. បន្តចុះបញ្ជីដីសហគមន៍ជនជាតិដើមភាគតិចចំនួន ១០ សហគមន៍ក្នុងមួយឆ្នាំ ដែលមកដល់បច្ចុប្បន្នសម្រេចបាន ៣៣ សហគមន៍ ស្មើ ៨៥៦បណ្តុំ ទំហំ ៣៣ ៨៩៩ ហិកតា សម្រាប់ ៣ ២៣៥ គ្រួសារ។
៦. បន្តជំរុញឱ្យម្ចាស់បុរី និងអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ធ្វើការចុះបញ្ជីបែកក្បាលដីនិងចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាមុន មុននឹងធ្វើការលក់ជូនអតិថិជន។
៧. ចាប់ពីថ្ងៃទី ១ ខែមករា ឆ្នាំ ២០២២ ចាប់អនុវត្តការដាក់បញ្ចូលក្រឡាផ្ទៃសំណង់ក្នុងបណ្តាញសិទ្ធិ។
៨. អនុវត្តគម្រោងសាងសង់ស្ថានីយភ្នាក់ងារវ៉ាន់វែងអចិន្ត្រៃយ៍ដោយផ្តោលលើប្រព័ន្ធ (CORS) សម្រាប់ការគ្រប់គ្រងដី និងការអភិវឌ្ឍហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធកម្រិតខ្ពស់ដោយ JICA ។



- ៩. បន្តជំរុញការដោះស្រាយវិវាទដីធ្លីក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការតាមគ្រប់យន្តការដើម្បីពង្រឹងសុវត្ថិភាពនៃការកាន់កាប់ដី និងភាពសុខដុមរមនាក្នុងសង្គម។ ពិតមកដល់បច្ចុប្បន្ន ទទួលបានការបញ្ជាក់សរុបចំនួន ១៣ ៩៨៤ ករណី បានដោះស្រាយបញ្ចប់ទីកំរិត សរុប ១០ ៨៥៥ ករណី និងកំពុងដោះស្រាយ ៣ ២០៣ ករណី។
- ១០. ជំរុញអនុម័តផែនការពាក់ព័ន្ធ ដើម្បីសម្រេចស្ថេរភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងផែនការយុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍ជាតិ ២០១៩-២០២៣ រួមមាន ផែនការរៀបចំផែនការតំបន់ចំនួន ២ គឺតំបន់ឆ្នេរសមុទ្រកម្ពុជា និងតំបន់ភ្នំវិញបឹងទន្លេសាប, ផែនការរៀបចំផែនការថ្នាក់ខេត្តចំនួន ១០, ឬតំបន់ប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ក្រុងនិងទីប្រជុំជនចំនួន ១៤, ឬតំបន់ប្រើប្រាស់ដីថ្នាក់ស្រុក ខណ្ឌចំនួន ៣១ និងផែនការប្រើប្រាស់ដីឃុំ សង្កាត់ចំនួន ៥៧។
- ១១. ទិតវិធានការសំណង់អគារបេតិកភណ្ឌ ស្របតាមសារាមរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលលេខ ០៨សរ ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែតុលា ឆ្នាំ ២០២១។
- ១២. ចាប់ពីថ្ងៃទី ១ ខែមករា ឆ្នាំ ២០២២ មុនផ្តល់លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសំណង់និងវិញ្ញាបនបត្រប្រើប្រាស់សំណង់ ចំពោះសំណង់រដ្ឋ ត្រូវមានការត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់ដោយក្រុមការងារត្រួតពិនិត្យនិងបញ្ជាក់សំណង់របស់ក្រសួងរៀបចំផែនការ ឧស្សាហកម្ម និងសំណង់ និងចំពោះសំណង់ឯកជន ត្រូវមានការត្រួតពិនិត្យ និងបញ្ជាក់សំណង់ដោយក្រុមហ៊ុនឯកជន និងអ្នកវិជ្ជាជីវៈ ដែលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណពិស្វកម្មរៀបចំផែនការ ឧស្សាហកម្ម និងសំណង់។
- ១៣. បញ្ចប់ការសាងសង់ និងដាក់ឱ្យដំណើរការមន្ទីរពិសោធន៍ជាតិសំណង់។
- ១៤. ចុះធ្វើអធិការកិច្ចសំណង់ ចាត់វិធានការ និងពិន័យអន្តរការណ៍ចំពោះបទល្មើសសំណង់។
- ១៥. បន្តអនុវត្តកម្មវិធីសម្បទានដីសង្គមកិច្ច ដើម្បីចែកដីជូនប្រជាពលរដ្ឋក្រីក្រដែលខ្វះដីចំនួន ៥០០ គ្រួសារ ក្នុងមួយឆ្នាំ និងបន្តអនុវត្តចែកដី និង/ឬ ផ្ទះ ជូនកងកម្លាំងប្រដាប់អាវុធកំពុងឈរជើងនៅតាមព្រំដែនចំនួន ៥០០ ខ្នង ក្នុងមួយឆ្នាំ។
- ១៦. ពង្រឹងការផ្តល់សេវាសាធារណៈជូនប្រជាពលរដ្ឋតាមរយៈការប្រមូលផ្តុំកម្លាំងមន្ត្រីជំនាញឱ្យក្លាយជាធនធានដ៏សំខាន់សម្រាប់អនុវត្តការកិច្ចនិងសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួង។
- ១៧. បន្តគ្រប់គ្រងវត្តមានមន្ត្រីរាជការនិងមន្ត្រីជាប់កិច្ចសន្យា និងចាត់វិធានការចំពោះមន្ត្រីអសកម្ម។
- ១៨. បន្តពង្រឹងការប្រមូលចំណូលចូលថវិកាជាតិ ដែលនៅឆ្នាំ ២០២១ នេះ ប្រមូលចំណូលបានជិត ១១៨ លានដុល្លារ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមសាធារណជនជ្រាបជាព័ត៌មាន។

ថ្ងៃព្រហស្បតិ៍ ១១ កើត ខែមីនា ឆ្នាំឆ្លូវ ត្រីស័ក ឆ.ស. ២៥៦៥  
 រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ៣០ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០២១





**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

1153

**ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ**  
**លេខ ៣៤៧ ព.សហវ. បណ្ណ**

ថ្ងៃ ពុធ ១៥ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០១៦ ឯកស័ក ព.ស ២៥៦២  
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៣ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០១៩

**សេចក្តីប្រកាសព័ត៌មាន**

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ សូមជម្រាបជូនសាធារណជនមេត្តាជ្រាបថា ក្នុងគោលបំណងជួយឱ្យការ  
ទិញ-លក់ អចលនទ្រព្យ (ដីធ្លី និងផ្ទះ) អាចប្រព្រឹត្តិទៅដោយរលូន និងអាចជៀសវាងហានិភ័យជាយថាហេតុ  
ដែលបង្កឡើងដោយជនទីលិខិត ដូច្នេះមុនធ្វើការសម្រេចចិត្តទិញអចលនទ្រព្យ ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ សូម  
អំពាវនាវដល់សាធារណជនមេត្តាយល់ដឹងនូវព័ត៌មានសំខាន់ៗមួយចំនួនដូចខាងក្រោម៖

**ក. ព័ត៌មានសម្រាប់ការទិញដីធ្លី**

- ១. ឈ្មោះម្ចាស់អចលនទ្រព្យក្នុងវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ (តើជាបស់អ្នកអភិវឌ្ឍ  
តម្រោងព្រះដីធ្លីលក់ ឬជាបស់អ្នកផ្សេង)
- ២. វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ (មានជាប់បន្ទុកឬអត់)
- ៣. លិខិតអនុញ្ញាតអភិវឌ្ឍដីដែលចេញដោយអាជ្ញាធរ ឬអង្គភាពមានសមត្ថកិច្ច (ដូចមានចែង  
ក្នុងប្រកាសលេខ០៨៧ ជ.ន.ស ប្រក/នីក. ចុះថ្ងៃទី១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨ ស្តីពីការអភិវឌ្ឍដី  
របស់ក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់)
- ៤. ឯកសារបង់ពន្ធអចលនវត្ថុ
- ៥. បណ្ណបំបែកក្បាលដី
- ៦. ខ្លឹមសារលម្អិតនៃកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ។

**ខ. ព័ត៌មានសម្រាប់ការទិញលំនៅឋាន**

- ១. លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ (ចេញដោយក្រសួងដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬសាលា  
រាជធានី - ខេត្ត)
- ២. វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ (មានជាប់បន្ទុកឬអត់)
- ៣. អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍលំនៅឋាន (ចេញដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ)
- ៤. ឯកសារបង់ពន្ធអចលនវត្ថុ
- ៥. បណ្ណបំបែកក្បាលដី
- ៦. ខ្លឹមសារលម្អិតនៃកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ។

សម្រាប់ព័ត៌មានបន្ថែម សូមទំនាក់ទំនងមកកាន់នាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ បញ្ជាំ និងប្រតិភោគ  
ដោយអនុប្បទាន នៃអគ្គនាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ នៅអគារ "ក" ជាន់ទី ៣ ឬ  
តាមរយៈទូរស័ព្ទលេខ ០១២ ៣៩៣ ៧២៧ / ០៩៨ ៩៩៤ ៣៤៤ ឬតាមបណ្តាញសង្គម Facebook ដែលមាន  
គណនីឈ្មោះ នាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ បញ្ជាំ និងប្រតិភោគដោយអនុប្បទាន។

**ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ**





**ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម**

Ministry of Commerce

លេខ ១០៧ ព.ណ. ៥២៣ . ២៧

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**

**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**KINGDOM OF CAMBODIA**

**Nation - Religion - King**

**ប្រកាស**

**ស្តីពី**

**ការកម្រិតប្រតិបត្តិប្រចាំឆ្នាំនៃការប្រព្រឹត្តិស្វ័យប្រតិបត្តិកម្ម**

**រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម**

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩១៣/៩០៣ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការកែតម្រូវរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៤១៦/៣៦៨ ចុះថ្ងៃទី០៤ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៩៦ ស្តីពីការកែសម្រួល និងបំពេញបន្ថែមសមាសភាពរាជរដ្ឋាភិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំនិងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០១៩៦/១៦ ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៩៦ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៥/០៤ ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៥ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្មនិងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១១៩៩/១២ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីសេចក្តីច្បាប់ស្តីពីវិធានពាណិជ្ជកម្ម និងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦០៥/១៩ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៥ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្ម
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ១៣១ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីការរៀបចំ និងប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម
- បានឃើញប្រកាសលេខ ១៩១ ពណ.ចបព.ប្រក ចុះថ្ងៃទី១១ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៤ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់នាយកដ្ឋានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម
- ប្រកាសលេខ២១៣ពណ.ចបព.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ស្តីពីការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រតិបត្តិកម្ម

- យោងតាមការចាំបាច់ ក្នុងទិសដៅកែទម្រង់ការងារតម្កល់ប្រតិវិធីប្រចាំឆ្នាំ របស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ដើម្បីសម្រួលដល់វិស័យឯកជន និងគោលបំណងកិច្ចសម្រួលពាណិជ្ជកម្ម ដោយកាត់បន្ថយបែបបទ។

**សម្រេច**

**ប្រការ ១.**

រាល់ក្រុមហ៊ុន សាខាក្រុមហ៊ុនបរទេស និងការិយាល័យតំណាងក្រុមហ៊ុនបរទេស ដែលបានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម នៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម មានកាតព្វកិច្ចតម្កល់ប្រតិវិធីប្រចាំឆ្នាំ ដែលទាក់ទងទៅនឹងស្ថានភាពក្រុមហ៊ុន។ ការតម្កល់ប្រតិវិធីប្រចាំឆ្នាំត្រូវធ្វើតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម របស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្មតាមរយៈគេហទំព័រ៖ [www.businessregistration.moc.gov.kh](http://www.businessregistration.moc.gov.kh)។

**ប្រការ ២.**

អ្នកគ្រប់គ្រងក្រុមហ៊ុនត្រូវពិនិត្យ និងផ្ទៀងផ្ទាត់លើភាពត្រឹមត្រូវ នៃបច្ចុប្បន្នភាពព័ត៌មានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម បំពេញព័ត៌មាន និងភ្ជាប់ឯកសារយោងផ្សេងៗ តាមទម្រង់ដែលមានស្រាប់ នៅក្នុងប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្ម។

ក្នុងករណីមានព័ត៌មានមិនត្រឹមត្រូវ ឬមានព័ត៌មានដែលត្រូវកែប្រែ អ្នកគ្រប់គ្រងក្រុមហ៊ុន ត្រូវធ្វើការកែសម្រួលនៅក្នុងឆ្នាំដដែលមានក្រុមហ៊ុនជាមុនសិន មុននឹងចុះបញ្ជីបច្ចុប្បន្នភាពពាណិជ្ជកម្ម។

**ប្រការ ៣.**

ព័ត៌មាន និងសំណុំឯកសារតម្កល់ប្រតិវិធី ដែលត្រូវបញ្ជូលនៅក្នុងប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តិកម្មរបស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ជាទម្រង់អេឡិចត្រូនិក មានដូចខាងក្រោម៖

ក. ការតម្កល់ប្រតិវិធីប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត សាខា ឬតំណាងការិយាល័យក្រុមហ៊ុនបរទេស និងក្រុមហ៊ុនសហកម្មសិទ្ធិ៖

- ១. លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ
- ២. កាលបរិច្ឆេទចុះបញ្ជីសារពើពន្ធ
- ៣. ប័ណ្ណពន្ធជាតិកំរិត ដែលត្រូវប្រកាសប្រតិវិធី សម្រាប់រាល់សកម្មភាពអាជីវកម្ម ដែលកំពុងមានប្រតិបត្តិការ
- ៤. ចំនួនបុគ្គលិក និងឯកសារភ្ជាប់ ស្តីពីតួនាទីនិយោជិកដាក់ស្នែង
- ៥. រ៉ឺម៉ែល និងលេខទូរស័ព្ទក្រុមហ៊ុនដែលកំពុងប្រើប្រាស់

ខ. ការតម្កល់ប្រតិវិធីប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់ក្រុមហ៊ុនមហាជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត៖

- ១. លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ
- ២. កាលបរិច្ឆេទចុះបញ្ជីសារពើពន្ធ
- ៣. ប័ណ្ណពន្ធជាតិកំរិត ដែលត្រូវប្រកាសប្រតិវិធី សម្រាប់រាល់សកម្មភាពអាជីវកម្មដែលកំពុងមានប្រតិបត្តិការ



- ៤. ចំនួនបុគ្គលិក និងឯកសារភ្ជាប់ ស្តីពីតួនាទីរបស់និយោជិក
- ៥. វីដេអូ និងលេខទូរស័ព្ទក្រុមហ៊ុន ដែលកំពុងប្រើប្រាស់
- ៦. របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ និងបញ្ជីម្ចាស់ហ៊ុន

**ប្រការ ៤.**

កាលបរិច្ឆេទអំពីកាតព្វកិច្ចត្រូវតម្កល់ប្រតិវិធីទម្រង់ប្រចាំឆ្នាំ សម្រាប់បណ្តាក្រុមហ៊ុន សាខាក្រុមហ៊ុនបរទេស និងការិយាល័យតំណាងនៃក្រុមហ៊ុនបរទេស និងត្រូវបានជូនដំណឹងតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តកម្មទៅកាន់អាស័យដ្ឋាននៃសារអឡិចត្រូនិករបស់ក្រុមហ៊ុន ដែលបានផ្តល់មកក្រសួងពាណិជ្ជកម្មក្នុងពេលចុះបញ្ជីតាមប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តកម្មនៅក្នុងខែទី ១១ (ដប់មួយ) គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទចុះបញ្ជីក្នុងប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តកម្មដំបូង។ ប្រព័ន្ធស្វ័យប្រវត្តកម្ម និងលើកជូនសម្រាប់តម្កល់ប្រតិវិធីទម្រង់ប្រចាំឆ្នាំនៅខែទី ១២ (ដប់ពីរ) ហើយបន្តសម្រាប់រយៈពេល ០៣ (បី) ខែបន្ទាប់។ ក្នុងករណីដែលក្រុមហ៊ុន សាខាក្រុមហ៊ុនបរទេស និងការិយាល័យតំណាងនៃក្រុមហ៊ុនបរទេស ខកខានពុំបានតម្កល់ប្រតិវិធីទម្រង់ក្នុងអំឡុងពេល ០៣ (បី) ខែនេះ នឹងត្រូវទទួលការពិន័យដូចមានកំណត់ដោយច្បាប់ និងចែងក្នុងប្រការ ៥ នៃប្រកាសនេះ។

**ប្រការ ៥.**

ក្រុមហ៊ុន សាខាក្រុមហ៊ុនបរទេស និងការិយាល័យតំណាងក្រុមហ៊ុនបរទេសទាំងឡាយណា ដែលមានការខកខានមិនបានតម្កល់ប្រតិវិធីទម្រង់ប្រចាំឆ្នាំត្រឹមថ្ងៃផុតកំណត់ និងត្រូវទទួលការផាកពិន័យជាទឹកប្រាក់ចំនួន ១.០០០.០០០ (មួយលាន) រៀល។

ក្នុងករណី ក្រុមហ៊ុន សាខាក្រុមហ៊ុនបរទេស និងការិយាល័យតំណាងក្រុមហ៊ុនបរទេស ដែលខកខានមិនបានតម្កល់ប្រតិវិធីទម្រង់ប្រចាំឆ្នាំ ចាប់ពី១ឆ្នាំឡើងទៅ នឹងត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យ ព្រមទាំងបង់កម្រៃសេវាប្រមូលប្រតិវិធីទម្រង់ប្រចាំឆ្នាំ ទៅតាមចំនួនឆ្នាំដែលខកខាន។

**ប្រការ ៦.**

ការបង់កម្រៃសេវា សម្រាប់ការតម្កល់ប្រតិវិធីទម្រង់ប្រចាំឆ្នាំ ត្រូវធ្វើតាមប្រព័ន្ធអឡិចត្រូនិក តាមរយៈធនាគារ ដោយផ្អែកតាមប្រកាសរួមលេខ ១៦៤៣ សហវប្រក ចុះថ្ងៃទី១៦ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤ រវាងក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម និងក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ ឬលិខិតបទដ្ឋានពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន ឬលិខិតបទដ្ឋានដែលនឹងត្រូវបានធ្វើវិសោធនកម្ម។

**ប្រការ ៧.**

ប្រកាសលេខ ១០៤ MOC / SM 2008 ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០០៨ របស់ក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ស្តីពីការបំពេញប្រតិវិធីទម្រង់ប្រចាំឆ្នាំត្រូវបានទុកជានរករណ៍។

**ប្រការ ៨.**

នាយកខុទ្ទកាល័យ អគ្គនាយក អគ្គាធិការ ប្រធាននាយកដ្ឋាន ប្រធានមន្ទីរពាណិជ្ជកម្ម រាជធានី-ខេត្ត ប្រធានអង្គភាពនានាចំណុះក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ត្រូវអនុវត្តប្រកាសនេះតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះ ហត្ថលេខានេះតទៅ។ *ល/ក*

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី ០៤ ខែ ០៧ ឆ្នាំ២០១៧  
រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ✓  


**សំណ គុណស័ក្តិ**

**ចម្លងជូន:**

- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានក្រសួង
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- វិស្វកម្មករសហគ្រាស
- ខុទ្ទកាល័យសម្រាប់អគ្គនាយកដ្ឋានរាជធានី-ខេត្ត ប្រធានមន្ទីរពាណិជ្ជកម្ម
- ខុទ្ទកាល័យ ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រីទូរគមនាគមន៍ ប៊ីន ធីន
- ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ
- ក្រសួងស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ
- រាជធានីភ្នំពេញ
- អង្គការប្រចាំទាំងឡាយ
- អគ្គនាយកដ្ឋានព័ត៌មានព្រឹត្តិបត្រ
- អគ្គនាយកដ្ឋាន និងដ្ឋានស្រុក
- គ្រប់រដ្ឋបាល រាជធានី ខេត្ត
- សភាពាណិជ្ជកម្មកម្ពុជា
- ដុចប្រកាស ៨ ដើម្បីផ្សព្វផ្សាយ
- ឯកសារ-កាលប្បវត្តិ



**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**និយ័តករព័ត៌មានប្រចាំថ្ងៃ និងបញ្ជី**

ថ្ងៃច័ន្ទ ១០ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២២ ព.ស. ២៥៦៨  
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០១ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០២៤

**សេចក្តីជូនដំណឹង**  
**ស្តីពី**

**ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍន៍នៅឋាន និងអគារសហកម្មសិទ្ធិ**

២០២១/២២០

តាមសេចក្តីជូនដំណឹងស្តីពីលទ្ធផលនៃវេទិកាពាណិជ្ជកម្មជាតិប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព លើកទី១៩ កាលពីថ្ងៃទី១៣ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២២ ពាក់ព័ន្ធនឹងការគាំទ្រដល់វិស័យសំណង់និងអចលនទ្រព្យ និងតាមការណែនាំដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់របស់ **សម្តេចមហាបវរឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី ហ៊ុន ម៉ាណែត នាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា** ចំពោះការអនុវត្តប្រកាសលេខ ០៤៧ អ.ស.ហ.ប្រក ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០២២ ស្តីពីវិធាន និងនីតិវិធីនៃការផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណ និងលិខិតអនុញ្ញាត អាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ និងបទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធ និយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុនិងបញ្ជី នៃអាជ្ញាធរសេវាហិរញ្ញវត្ថុ មិនមែនធនាគារ សូមជម្រាបជូនដូចខាងក្រោម៖

១. លើកលែងការផ្អាកពិន័យផ្សេងៗ ចំពោះគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍នៅឋានជាប៊ូរី ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូ) ប៉ុន្តែ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍នៅឋានជាប៊ូរី ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូ) ចាំបាច់ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចស្របតាមប្រកាសលេខ ០៤៧ អ.ស.ហ.ប្រក ខាងលើ និងបទប្បញ្ញត្តិពាក់ព័ន្ធ។ ដោយឡែក ចំពោះគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍នៅឋានជាប៊ូរី ឬអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូ) ដែលគ្មានអាជ្ញាប័ណ្ណ ត្រូវមកដាក់ពាក្យស្នើសុំអាជ្ញាប័ណ្ណនៅនិយ័តករអាជីវកម្មអចលនវត្ថុ និងបញ្ជី។

២. ការលើកលែងការផ្អាកពិន័យនេះមានសុពលភាពរយៈពេល ០១ (មួយ) ឆ្នាំ ចាប់ផ្តើមអនុវត្តពីថ្ងៃចេញ សេចក្តីជូនដំណឹងនេះ និងអាចបន្តទៀតតាមការសម្រេចរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល។

អាស្រ័យដូចបានជម្រាបជូនខាងលើ សូមលោកអ្នកទុកញ៉ាំ អ្នកទុកញ៉ាំ ទុកញ៉ាំ លោក លោកស្រី ជាអ្នក អភិវឌ្ឍន៍នៅឋាន ឬ អគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូ) មេត្តាជ្រាបព័ត៌មាននិងចូលរួមអនុវត្តឱ្យមានប្រសិទ្ធភាពខ្ពស់។

និយ័តករព័ត៌មានប្រចាំថ្ងៃ និងបញ្ជី 



**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**ក្រសួងរៀបចំវេជ្ជ និង គម្របនីយកម្ម និងសំណង់**

**អគ្គនាយកដ្ឋានលំនៅឋាន**

លេខ : ១៣៣ អលថ

ថ្ងៃចេញសេចក្តី : ១៦ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៤  
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៩ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៤

**លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសាលា**

- យោង:**
- អនុក្រឹត្យលេខ ៨៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១៩ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ១៩៩៧ ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់
  - ប្រកាសលេខ ៣២ ប្រក/សណ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០១ ស្តីពីការត្រួតពិនិត្យការដ្ឋានសំណង់
  - លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លេខ ២៦៧ ជនស ចុះថ្ងៃទី ២៦ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០១៧ របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី ធនូបនីយកម្ម និងសំណង់
  - ពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសាងសង់ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៤ របស់ម្ចាស់សំណង់
  - កំណត់ហេតុស្តីពីការចុះពិនិត្យជាក់ស្តែងដល់ការដ្ឋានសាងសង់ ចុះថ្ងៃទី ១៦ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៤ របស់ការិយាល័យសិក្សាគម្រោង និងអភិវឌ្ឍន៍នៅឋាន នៃនាយកដ្ឋានបច្ចេកទេស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅឋាន

**អគ្គនាយក**  
**នៃអគ្គនាយកដ្ឋានលំនៅឋាន**

អនុញ្ញាតជូនក្រុមហ៊ុន **កំណាងដោយលោកឧកញ៉ា** ជាម្ចាស់សំណើសុំសាងសង់លំនៅឋានតម្លៃសមរម្យ ចំនួន ២៤៥៧ ល្វែងផ្ទះ មានចំនួន ២ប្រភេទ ប្រភេទទី១ មានចំនួន ២៣៥៥ ល្វែងផ្ទះ និងប្រភេទទី២ មានចំនួន ១០២ ល្វែងផ្ទះ មានជាន់ផ្ទាល់ដី និង ជាន់ទី១ ដីប្រកប្រក់ក្រៀង (PVC) មានផ្ទៃសំណង់សរុប ១៤០០៤៣ ម៉ែត្រក្រឡា នូវ **លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសាលា** នៅលើផ្ទៃដីទំហំ ៤៤៨១៥៥ ម៉ែត្រក្រឡា មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ ០៨១០០៩០១-០៨២៦ ស្ថិតនៅភូមិកោះករ ឃុំរកាខ្ពស់ ស្រុកស្អាង ខេត្តកណ្តាល ចាប់ពីថ្ងៃចុះហេតុលេខានេះតទៅ។ ប៉ុន្តែម្ចាស់សំណង់ត្រូវ៖

- គោរពឱ្យបានត្រឹមត្រូវតាមគម្រោងប្តូរស្ថាបត្យកម្ម និងលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងក្នុងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតពីក្រសួងរៀបចំដែនដី ធនូបនីយកម្ម និងសំណង់
- គោរពតាមប្តូរគ្រឿងផ្គុំសំណង់ដែលគណនាទទួលខុសត្រូវដោយរូបវន្តបុគ្គលសិក្សាគម្រោងប្តូរដែលមានវិញ្ញាបនបត្រប្រកបអាជីវកម្មចេញដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី ធនូបនីយកម្ម និងសំណង់
- ពិនិត្យរកទីតាំងសមស្របក្នុងការធ្វើប្រមូលសម្រាប់យោងសម្ភារៈសំណង់ (ក្នុងករណីដែលមាន) ជៀសវាងផលប៉ះពាល់ដល់អ្នកជិតខាង និងទីសាធារណៈ
- រៀបចំដាក់ពាក្យស្នើសុំសម្របប្តូរស្ថាបត្យកម្មក្រសួងរៀបចំដែនដី ធនូបនីយកម្ម និងសំណង់ក្នុងករណីសាងសង់ខុសពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

- រាល់ការអនុវត្តការងារសាងសង់ ត្រូវគោរពម៉ោងការងារដែលកំណត់ដោយច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- រាល់ការដាក់តាំងឡាំងគំនូរសំណង់ ឬ ផ្កាកសញ្ញាផ្សព្វផ្សាយនៅការដ្ឋានសំណង់ត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍ដូចខាងក្រោម ៖
  ១. អក្សរខ្មែរ ត្រូវសរសេរឱ្យបានចំងាត់អក្សរបរទេស ហើយដាក់នៅជួរខាងលើ
  ២. អក្សរបរទេស អាចសរសេរនៅខាងក្រោម និងមានទំហំពាក់កណ្តាលនៃអក្សរខ្មែរ
  ៣. ការសរសេរអក្សរខ្មែរ ត្រូវអនុវត្តតាមវចនានុក្រម របស់សម្តេចព្រះមហាក្សត្រមេតាធិបតី ចៅពញ្ញាណា " ខ្នង ឧត្តរ " *Handwritten signature*



**បេឡុន សុដាតី ខេមរ៍**

- ព័ត៌មានផ្សេងៗ៖**
- ទទួលបានឯកសារធុរកិច្ច
  - រដ្ឋបាលរដ្ឋបាល (អង្គការក្រៅរដ្ឋបាល)
  - អង្គការប្រឹក្សាប្រឹក្សា គណៈកម្មាធិការ សំណង់ និងសុវិភាគរដ្ឋបាល (អង្គការក្រៅរដ្ឋបាល)
  - ឯកសារ កាលប្បវត្តិ

**ឧបសម្ព័ន្ធទី៣**  
**ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗ**





ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ

អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លេខ/ N° VATM2019090094 អនជ



**វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីពន្ធដារ**  
(ពេករលើតម្លៃបន្ថែម-អតប)



អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ សូមបញ្ជាក់ថា  
សហគ្រាសឈ្មោះ:

ភាសយដ្ឋាន ៖ ២១៥ ផ្លូវ ១០១៥ សង្កាត់ ភ្នំពេញថ្មី ខណ្ឌ សែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ  
បានចុះបញ្ជីនៅអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារដែលមានលេខអត្តសញ្ញាណកម្មសហគ្រាសអតប K009-901906059  
និងមានសកម្មភាពអាជីវកម្មចម្បង អចលនទ្រព្យ (សេវាកម្រៃជើងសារលើការទិញ និងលក់)  
ស្របតាមមាត្រា ៧៦ នៃច្បាប់ស្តីពីសារពើពន្ធ  
ការចុះបញ្ជីនេះមានប្រសិទ្ធភាព ចាប់ពីថ្ងៃទី ០៣ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៩ តទៅ។

**CERTIFICATE OF TAX REGISTRATION (VALUE ADDED TAX-VAT)**

GENERAL DEPARTMENT OF TAXATION certifies that

is registered VAT TIN K009-901906059

with its main business activity(ies): Real estate (commission service on buying and selling)

In accordance with article 76 of the Law on Taxation, this registration is valid from 03-September-2019 onward.

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី០៣ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៩  
Phnom Penh, 03 September 2019

ប្រតិភូរាជរដ្ឋាភិបាល

នាយករដ្ឋមន្ត្រី អគ្គនាយក នៃអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ

Prime Minister of Royal Government

In Charge as Director General of General Department of Taxation.



*[Signature]* គង់ វិបុល



SN:0090133

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ  
អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

**ប័ណ្ណសម្គាល់ការចុះបញ្ជីពន្ធដារ**

**TAX REGISTRATION IDENTIFICATION CARD**

ឈ្មោះសហគ្រាស :   
Name in Latin :   
លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ (TIN) :   
សាខាពន្ធដារខេត្តកំពត / Kampot Tax Branch   
ថ្ងៃខែឆ្នាំចុះបញ្ជី / Registered Date : 09 មេសា ២០២២ / 01 Apr 2022

- ប័ណ្ណសម្គាល់នេះសម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងការបំពេញកាតព្វកិច្ចសារពើពន្ធ។
- ត្រូវបង្ហាញប័ណ្ណសម្គាល់នេះគ្រប់ពេលបង់ពន្ធ ឬនៅពេលទំនាក់ទំនង។
- ត្រូវបង្ហាញប័ណ្ណសម្គាល់នេះជូនមន្ត្រីរាជការពន្ធដារនៅពេលដែលមានការចុះត្រួតពិនិត្យកិច្ចការសារពើពន្ធ។
- ករណីបាត់ ឬខូច ត្រូវរាយការណ៍ជូនអគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារដើម្បីធ្វើថ្មី។



អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ អាគារកែងមហាវិថីសហព័ន្ធរុស្ស៊ី និងម៉ៅសេខុង សង្កាត់ទឹកល្អក់១ ខណ្ឌទួលគោក  
រាជធានីភ្នំពេញ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ទូរស័ព្ទ (+855) 23 886 708 ទូរសារ (+855) 23 886 700  
Email: gdt@tax.gov.kh Website: www.tax.gov.kh

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ  
MINISTRY OF ECONOMY AND FINANCE

អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ  
GENERAL DEPARTMENT OF TAXATION  
លេខ/ N° PTM2019090115 អនន

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
KINGDOM OF CAMBODIA  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ  
NATION RELIGION KING



**ប័ណ្ណពន្ធដារកម្រិត ឆ្នាំ ២០១៩  
អ្នកជាមធ្យមស្រប**

ឈ្មោះសហគ្រាស: [Redacted]  
លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ: K009-901906059  
ទុះបញ្ជីនៅ: អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រង: សវនាការពន្ធដារនៃសនសុខ  
ទ្រង់ទ្រាយសហគ្រាស: ក្រុមហ៊ុនឯកជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត  
សកម្មភាពអាជីវកម្មចម្បង: អចលនទ្រព្យ (សេវាកម្មប្រព្រឹត្តិសាស្ត្រលើការទិញ និងលក់)  
រាសយដ្ឋានសហគ្រាស: [Redacted] ខណ្ឌ សនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ  
ឈ្មោះម្ចាស់សហគ្រាស: [Redacted] សញ្ជាតិ: ខ្មែរ

**PATENT TAX 2019  
Medium Taxpayer**

Company's name : [Redacted] CO., LTD.  
Tax Identification Number (TIN) : K009-901906059  
Registered at : General Department of Taxation Under : Sensok Tax Branch  
Main business activity(ies) : Real estate (commission service on buying and selling)  
Forms of business : Private limited company  
Owner's name : [Redacted] Nationality : Cambodian

ទឹកប្រាក់ពន្ធដារកម្រិត ២០១៩  
៦០០.០០០ រៀល  
លេខ SN : ០០៣៣៨៥៩៤



ភ្នំពេញ ថ្ងៃទី០៣ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៩  
Phnom Penh, 03 September 2019



ចំណាំ : ប័ណ្ណពន្ធដារកម្រិតនេះត្រូវដាក់តាំង ឬបង្ហាញ នៅទីកន្លែងប្រកបអាជីវកម្ម។  
Note : This patent tax must be hanged or displayed at the company's office.



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ  
លេខ ៣៣០ ៧០៧ អនក

អាជ្ញាប័ណ្ណលេខ ២ ប្រភេទទី ២ អាជ្ញាប័ណ្ណស្នាក់នៅ  
LICENSE FOR SECOND TYPE OF CONDOMINIUM

នាមរាជ្យ ព្រះមហាក្សត្រ :

នាម និង ឈ្មោះ អាជ្ញាប័ណ្ណ :  ប្រុស ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត :

ឈ្មោះ គម្រោង អភិវឌ្ឍន៍ :  ២ ទីតាំងស្ថិតនៅ ផ្លូវលេខ :  ខណ្ឌ ក្រោយម្លូង រាជធានីភ្នំពេញ

អាជ្ញាប័ណ្ណ :

សុំបញ្ជាក់អាជ្ញាប័ណ្ណ :

អង្គការ :

ថ្ងៃចេញ :

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃ ទី ២០ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០២១

សំគាល់ អ្នកកាន់អាជ្ញាប័ណ្ណ ត្រូវ ៖  
 - អនុវត្តទៅតាមប្រកាសស្តីពីការប្រកែកកម្មវិធីអភិវឌ្ឍន៍លេខ ៧៧  
 - អនុវត្តទៅតាមប្រកាសស្តីពីការប្រកែកកម្មវិធីអភិវឌ្ឍន៍លេខ ៧៧  
 និង បទប្បញ្ញត្តិដែលមានជាធរមាននៅក្នុងរដ្ឋបាលភ្នំពេញ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា  
 រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃ ទី ២០ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ២០២១  
 អគ្គនាយកដ្ឋានសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ  
 អគ្គបណ្ឌិតសភាចារ្យ ហ៊ុន សែន ហ៊ុន ម៉ាណែត





**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ**  
លេខ: ១១៧ អនក្រ

**អាជ្ញាប័ណ្ណអភិវឌ្ឍន៍សេវាអភិវឌ្ឍន៍**  
**LICENSE FOR THIRD TYPE OF HOUSING DEVELOPMENT**



នាមករណ៍ក្រុមហ៊ុន : **កោស ប្រុស ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ១៧ ខែ តុលា ឆ្នាំ ១៩៧៩ សម្រាប់**

ទីតាំងក្រុមហ៊ុន : **ផ្ទះលេខ១៣៨ ផ្លូវជាតិលេខ៧ សង្កាត់បឹងកេងកង១ ខណ្ឌទឹករមេន រាជធានីភ្នំពេញ**

តម្រោងអភិវឌ្ឍន៍សេវាអភិវឌ្ឍន៍ : **ទីតាំងស្ថិតនៅផ្លូវលេខ១១ ភូមិ សង្កាត់ ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ**

អាជ្ញាប័ណ្ណ : **អភិវឌ្ឍសំណង់ផ្ទះល្វែង ល្វែង**

សុលយោបល់អាជ្ញាប័ណ្ណ : **អាជ្ញាប័ណ្ណនេះមានសុពលភាព ៥ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខានេះតទៅ។**

អត្តលេខ : **HD-**



រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១២ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៦

**សំគាល់:** អ្នកតាមអាជ្ញាប័ណ្ណត្រូវ៖  
- អនុវត្តតាមប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍន៍សេវាអភិវឌ្ឍន៍  
- អនុវត្តតាមការណែនាំដូចមានចែងក្នុងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់  
និង បទប្បញ្ញត្តិដែលមានជាធរមាននៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

**លោកជំទាវ ហ៊ុន សែន**  
**នាយករដ្ឋមន្ត្រី**  
 រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១២ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៦

**លោក អ៊ុន ហ៊ុន**  
**នាយករដ្ឋមន្ត្រី**



ឈ្មោះសិស្សិកា:

ឈ្មោះ

ស្ថានភាព (ប្រវត្តិសាស្ត្រ)

ថ្ងៃ

(កម្មវិធីសិក្សាប្រចាំថ្ងៃ)

ឈ្មោះ

ស្ថានភាព (ប្រវត្តិសាស្ត្រ)

ថ្ងៃ

**កម្មវិធីសិក្សាប្រចាំថ្ងៃ**

**ការផ្តល់ព័ត៌មាន**

សម្រាប់សិស្ស ឈ្មោះ (ប្រភេទ)	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ពិសេស កំណើត	សម្រាប់ សិស្ស	ស្ថានភាព ប្រវត្តិសាស្ត្រ សិស្សស្រី ឬ សមាសភាពសិស្ស សិស្សស្រី ឬ សមាសភាពសិស្ស	បុគ្គលិក គ្រូបង្រៀន	សញ្ជាតិ
១	២	៣	៤	៥	៦
[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]

លេខ: ២០២១/២៤



ប្រធាន









ក្រដាសលេខ : ៩

ឈ្មោះជំនឿ : ..... ឈ្មោះភូមិ : .....  
ផ្លូវលេខ : ..... ដីឡូត៍លេខ : .....

**រដ្ឋប្បវេណី :**

ខាងជើង : .....  
ខាងត្បូង : **ផ្លូវ** .....  
ខាងកើត : .....  
ខាងលិច : .....

ប្រធានការិយាល័យ រៀបចំផែនទី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល



**នាយកដ្ឋានស្ថិតិ និង ការងារសង្គម**  
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ  
០៩ ០៩ \* ៧ ៧

**ចំនួនសំគាល់សិទ្ធិការងារសង្គមសេដ្ឋកិច្ច**

លេខ : ៣៧

*(Signature)*

សង្កាត់ : ..... **ចាក់ផ្លូវថ្នល់**

ខណ្ឌ : ..... **មានជ័យ**

ក្រុង : ..... **រាជធានីភ្នំពេញ**

ថ្ងៃ ពេល ឃើញ ១៣ រោច ខែ មិថុនា ឆ្នាំ ព.ស ២៥៦២

ភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ២០ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១៨

គ.ប រដ្ឋមន្ត្រី ប្រកាសរៀបចំផែនទី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់  
ប្រធានគណៈរដ្ឋមន្ត្រី **ណេ ហុយ ធីន** និង សុំរើសោយ



**ណេ ហុយ ធីន**

No.011544

ប្រកាស : ប្រើប្រាស់ការងារសង្គមសេដ្ឋកិច្ចសំណង់ស្នាក់នៅសម្រាប់ប្រជាជន ដែលបានចុះឈ្មោះ ជាស្រ្តី ក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ឬបុគ្គល  
បុគ្គលិក តាមការអនុញ្ញាតរបស់អាជ្ញាធរសម្រាប់ប្រជាជន ដែលបានចុះឈ្មោះ តាមការអនុញ្ញាតរបស់អាជ្ញាធរសម្រាប់ប្រជាជន ឬ អាជ្ញាធរ  
សម្រាប់ប្រជាជន ដែលបានចុះឈ្មោះ តាមការអនុញ្ញាតរបស់អាជ្ញាធរសម្រាប់ប្រជាជន ដែលបានចុះឈ្មោះ តាមការអនុញ្ញាតរបស់អាជ្ញាធរសម្រាប់ប្រជាជន ឬ  
អាជ្ញាធរសម្រាប់ប្រជាជន ដែលបានចុះឈ្មោះ តាមការអនុញ្ញាតរបស់អាជ្ញាធរសម្រាប់ប្រជាជន ដែលបានចុះឈ្មោះ តាមការអនុញ្ញាតរបស់អាជ្ញាធរសម្រាប់ប្រជាជន ឬ





ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ:

ហាម រិន និង

រិន វណ្ណៈ

( កម្មសិទ្ធិករនៃប្រាជ្ញាអភិរក្ស )

១៩៧៩

ឃុំច្រាស ស្រុកដង្កោ ខេត្តកណ្តាល

ផ្ទះ អ៊ុយ កាន

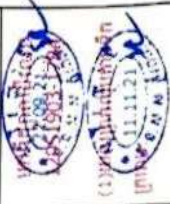
ម៉: ម៉ី ជៃ

១៩៨៤

ឃុំចោមចៅ ស្រុកដង្កោ ខេត្តកណ្តាល

ផ្ទះ សេង រដ

ម៉: រៀន ធីល

អន្តរាគមន៍សង្គ្រោះសំបុត្រសេចក្តី		ការផ្តល់ប្តូរ		12051903
នាមប្រក្រតួល និង នាមខ្លួន ប្រភេទប្រាជ្ញា	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខតារាង ដោយសរសេរដោយ លិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ	បទដ្ឋាន អនាមិក សេចក្តីផ្សេងៗ
១	២	៣	៤	៥
( កម្មសិទ្ធិអភិរក្ស )	មើលព័ត៌មាននៅខាងលើ		ទិញ	 <p>១. ធ្វើរបៀបត្រូវទូទៅ មុន ចុះថ្ងៃ 15.01.19 (11) ហត្ថលេខា 16.01.19 យល់ រដ្ឋា ២. ធ្វើរបៀបត្រូវទូទៅ មុន ចុះថ្ងៃ 05.04.20 ម៉ឺនីកា ចុះថ្ងៃ 06.04.20 ហត្ថលេខា យល់ រដ្ឋា ៣. ធ្វើរបៀបត្រូវទូទៅ មុន ចុះថ្ងៃ 18.06.20 ហត្ថលេខា យល់ រដ្ឋា ៤. ធ្វើរបៀបត្រូវទូទៅ មុន ចុះថ្ងៃ 03.06.21 ហត្ថលេខា យល់ រដ្ឋា</p>

អ្នកតែងលិខិត

លក់ផ្តាច់

ក្រដាសពុម្ពលេខ 6  
វិទ្យុករណីសារ

VENTE DEFINITIVE

លេខ.....

អ្នកលក់-ឈ្មោះ..... ភេទ..... ឆ្នាំ ជាតិ..... ទីលំនៅភូមិ.....  
ឃុំ..... ស្រុក..... ខេត្ត.....



សុខចិត្តព្រមលក់ផ្តាច់ឥតមានសញ្ញាអ្វីឡើយ

អ្នកទិញ-ឈ្មោះ..... ភេទ..... ឆ្នាំ ជាតិ..... ទីលំនៅភូមិ.....  
ឃុំ..... ស្រុក..... ខេត្ត.....

អាគារកម្រង

ប្តី	ប្រពន្ធ
ឆ្នាំកំណើត.....	.....
ឃុំ.....	.....
ស្រុក.....	.....
ខេត្ត.....	.....
សំបុត្រអាសយដ្ឋាន.....	.....
ចុះថ្ងៃ..... ឃុំ.....	.....
.....	ស្រុក.....

សុខចិត្តព្រមទិញជាស្រេចឥតមានលក្ខខណ្ឌអ្វីឡើយ

តម្លៃជាប្រាក់.....  
.....

តែម្តង.....

បានទទួលសំបុត្រដើម

ប្រដាប់ប្រាក់..... បង្កាន់ដៃលេខ..... ចុះថ្ងៃ.....  
ក្រោមលិខិត..... ដ..... ដ.....  
ប.ស.វ..... ដ..... ដ.....  
បូករួម.....

នៅថ្ងៃ.....  
ឈ្មោះ.....

ឱ្យមេដៃស្តាំ

ក្រុមហ៊ុន និងអគ្គនាយកដ្ឋាន ដូចមានចែងក្រោមនេះ ទៅក្រុមហ៊ុន.....ស្រុក.....

ពេលវេលាដែលបានបញ្ជាក់ ឬលេខស្នើសុំ	ទំហំ	ប្រភេទដី	ប្រៀបធៀប				បម្រុងដែលជាប់ ផ្លូវអគ្គនាយកដ្ឋាន
			ទាបដើម	ទាបតូច	ទាបកើត	ទាបហើម	

ធ្វើជាសិរស្តាប់ ថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... ទៅចំពោះមុខលើក.....  
 បានឃើញឆ្មោះ.....  
 មិនឆ្មោះ.....

ដែលលើកបាននូវបញ្ជាក់ដល់សាក្សីទូទៅនេះ លើក្នុងពេលដែលបានបញ្ជាក់ជាសាក្សីនេះ គឺប្រព្រឹត្តទោសសេចក្តីលិខិតនេះ ហើយលើកបាននូវ  
 សេចក្តីលិខិតទាំងស្រុងដោយរក្សាទុកឱ្យគ្រប់គ្រាន់ គួរតែបានបញ្ជាក់ប្រាប់ និងទុកសេចក្តីលិខិតនេះ ទៅក្រុមហ៊ុនសេចក្តីលិខិតនេះ  
 ឬផ្តិតមេដៃលើក ។

**បានអានសេចក្តីនៃលិខិតនេះឱ្យគ្រប់គ្រាន់ចំពោះមុខ**

សាក្សី - ឆ្មោះ..... ភេទ..... ឆ្នាំ រស់នៅ..... ស្រុក..... ខេត្ត.....  
 ឆ្មោះ..... ភេទ..... ឆ្នាំ រស់នៅ..... ស្រុក..... ខេត្ត.....  
 បញ្ជាក់ទុកលេខ.....

ផ្តិតមេដៃស្តី  
 អ្នកលក់  
 អ្នកទិញ  
 សាក្សី  
 ហត្ថលេខានិងត្រាមន្ត្រីដែលបញ្ជាក់



ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

♦ ករណីបុរី  ករណីក្រៅបុរី

- អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ: ឈ្មោះ:..... លេខទំនាក់ទំនង.....  
ឈ្មោះ:..... លេខទំនាក់ទំនង.....
- អ្នកទទួលសិទ្ធិ: ឈ្មោះ:..... លេខទំនាក់ទំនង.....  
ឈ្មោះ:..... លេខទំនាក់ទំនង.....
- ប្រភេទទ្រព្យ: ទ្រព្យរួមប្តីប្រពន្ធ  ទ្រព្យដោយឡែក  ទ្រព្យម្នាក់ឯង  ទ្រព្យអវិភាគ
- ប្រភេទប័ណ្ណ: វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ  ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ   
វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន
- លេខប័ណ្ណ:..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- ទីតាំង: ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....រាជធានី/ខេត្ត.....។
- ប្រភេទដី: សាងសង់  កសិកម្ម  លំនៅឋាន
- ទំហំ: ដី..... $m^2$  សំណង់.....
- ប្រភេទផ្ទះសម្រាប់បុរី: បុរី..... តម្រោង.....ប្រភេទផ្ទះ:.....ផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ.....  
ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....រាជធានី/ខេត្ត.....។

➢ ឯកសារតម្រូវ:

អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ

- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ច្បាប់ដើម
- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ( បញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌឬស្រុក ) និងផ្តិតមេដៃចំនួន១សន្លឹក
- លិខិតតំណាងរដ្ឋត្រកូល ឬក្រុមប្រឹក្សាញាតិ ( ករណីឈ្មោះលើប័ណ្ណមានម្នាក់ស្លាប់ )

អ្នកទទួលសិទ្ធិ

ទ្រព្យរួមប្តីប្រពន្ធ

- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ( បញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌឬស្រុក ) និងផ្តិតមេដៃចំនួន១សន្លឹក
- សៀវភៅគ្រួសារ ( ថតចម្លង )
- សៀវភៅស្នាក់នៅ ( ថតចម្លង )
- សេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត ឬសំបុត្រកំណើត ( ថតចម្លង )
- សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ( ថតចម្លង )

ទ្រព្យម្នាក់ឯង

- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ( បញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌឬស្រុក ) និងផ្តិតមេដៃចំនួន១សន្លឹក

- សៀវភៅគ្រួសារ ( ថតចម្លង )
- សៀវភៅស្នាក់នៅ ( ថតចម្លង )
- សេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត ឬសំបុត្រកំណើត ( ថតចម្លង )
- លិខិតបញ្ជាក់លិវ ឬមេម៉ាយ ច្បាប់ដើម នៅមានសុពលភាពពេលវេលា
- លិខិតបញ្ជាក់ស្ថានភាពសាលាក្រុម ថតចម្លង( ករណីលែងលះតុលាការ )
- សាលាក្រុម ថតចម្លង ( ករណីលែងលះតុលាការ )

■ ទ្រព្យអវិភាគ

- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ( បញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌឬស្រុក ) និងផ្តិតមេដៃចំនួន១សន្លឹក
- សៀវភៅគ្រួសារ ( ថតចម្លង )
- សៀវភៅស្នាក់នៅ ( ថតចម្លង )
- សេចក្តីចម្លងសំបុត្រកំណើត ឬសំបុត្រកំណើត ( ថតចម្លង )
- សេចក្តីចម្លងសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ឬសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ( ថតចម្លង ) ( ប្តីប្រពន្ធ )
- លិខិតបញ្ជាក់លិវ ឬមេម៉ាយ ច្បាប់ដើម នៅមានសុពលភាពពេលវេលា
- លិខិតបញ្ជាក់ស្ថានភាពសាលាក្រុម ថតចម្លង( ករណីលែងលះតុលាការ )
- សាលាក្រុម ថតចម្លង ( ករណីលែងលះតុលាការ )

■ ករណីអ្នកទិញជាជនបរទេស

- លិខិតឆ្លងដែន ( បកប្រែជាភាសាខ្មែរដោយក្រុមហ៊ុនបកប្រែ និងផ្តិតមេដៃ )
- លិខិតធានាអះអាងចំពោះសុខុមាលភាព ( ជាភាសាបរទេស និងបកប្រែជាភាសាខ្មែរ )
- សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍ ( បកប្រែជាភាសាខ្មែរដោយក្រុមហ៊ុនបកប្រែ )
- ព្រះរាជក្រឹត្យផ្តល់សញ្ជាតិ សម្រាប់ជនបរទេសទទួលបានសញ្ជាតិខ្មែរ ( មានបញ្ជាក់ពីសាលារាជធានី/ខេត្ត )
- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ( បញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌឬស្រុក ) និងផ្តិតមេដៃចំនួន១សន្លឹក

■ ករណីអ្នកទិញជានីតិបុគ្គល

- អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណម្ចាស់ភាគហ៊ុន( បញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌឬស្រុក ) ( ចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃ )
- លក្ខន្តិកៈក្រុមហ៊ុន ( បញ្ជាក់ពីសាលារាជធានី/ខេត្ត )
- វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្ម ( បញ្ជាក់ពីសាលារាជធានី/ខេត្ត )
- វិញ្ញាបនបត្រចុះបញ្ជីប៉ាតង់ ( បញ្ជាក់ពីសាលាខណ្ឌ/ស្រុក )

- សេចក្តីសម្រេចក្រុមហ៊ុនជ្រើសអ្នកតំណាងឈរឈ្មោះលើបន្ទុក (ករណីម្ចាស់ហ៊ុន ច្រើននាក់)

➢ ឯកសារសុវិធានី

- ទ្រព្យម្នាក់ឯង
  - ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិ ចំនួន ៣ច្បាប់
  - អក្សលកម្ចាត់ ចំនួន ៤ច្បាប់
- ទ្រព្យរួមប្តី-ប្រពន្ធ
  - ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិ ចំនួន ៣ច្បាប់
  - អក្សលកម្ចាត់ ចំនួន ៤ច្បាប់
- ទ្រព្យដោយឡែក
  - ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិ ចំនួន ៣ច្បាប់
  - អក្សលកម្ចាត់ ចំនួន ៤ច្បាប់
  - លិខិតបញ្ជាក់ប្រភេទទ្រព្យ ៣ច្បាប់
- ទ្រព្យអវិភាគ
  - ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិ ចំនួន ៣ច្បាប់
  - អក្សលកម្ចាត់ ចំនួន ៤ច្បាប់
  - លិខិតលក្ខខណ្ឌនៃចំណែកអវិភាគ ចំនួន ៣ច្បាប់
  - លិខិតជ្រើសតាំងអ្នកតំណាងឈរឈ្មោះ ចំនួន ៣ច្បាប់ (ករណីអ្នកទទួលសិទ្ធិអវិភាគ មានគ្នា៣នាក់ឡើង)
  - លិខិតបញ្ជាក់ប្រភេទទ្រព្យ ៣ច្បាប់ (ករណីអ្នកទទួលសិទ្ធិមានប្តីប្រពន្ធ ហើយដាក់ ទ្រព្យដោយឡែក)

➢ ដំណើរការឯកសារ

- ធនាគារ៖
  - ទទួលបាន៖ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- ភ្ញៀវ៖
  - ទំនាក់ទំនងទៅភ្ញៀវ៖ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
  - បានផ្តិតឯកសាររួចរាល់៖ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- បុរី៖
  - ដាក់ចូលបុរី៖ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

- ចេញពីបុរី: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- ភូមិបាលៈ
  - ដាក់ចូលភូមិបាលៈ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
  - ចេញពីភូមិបាលៈ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- សាលារាជធានីភ្នំពេញ
  - ដាក់ចូលសាលារាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
  - ចេញពីសាលារាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- មន្ទីរ៖
  - ដាក់ចូលមន្ទីរ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
  - ចេញពីមន្ទីរ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- ពន្ធដារ៖
  - ដាក់ចូលពន្ធដារ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
  - ចេញបង្កាន់ដៃបង់ពន្ធ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
  - ចេញពីពន្ធដារ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- មន្ទីរ៖
  - ដាក់ចូលមន្ទីរ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
  - ចេញពីមន្ទីរស្ថាពរ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
- ប្រគល់អោយធនាគារភ្នំពេញ: ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**កាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ**

ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំ ឈ្មោះ.....ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ<sup>(១)</sup> អាស័យដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន  
នៅផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ.....ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ  
.....រាជធានី/ខេត្ត..... (បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និងឈ្មោះ.....  
ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ<sup>(២)</sup> អាស័យដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ.....  
ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....រាជធានី/ខេត្ត  
.....(បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ច)។

**សូមគោរពជូន**

**លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ**

**កម្មវត្ថុ** : សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរ.....(កម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬកម្មសិទ្ធិ  
មួយផ្នែក ឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូល ឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក)

**យោង** : មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ.....

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដូចខាងក្រោម៖

- ក- គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី ៖
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ
  - ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក ឬ
  - ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ.....  
នៃលេខ.....ឬ
  - ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ.....  
នៃលេខ.....

ខ- មូលហេតុ ៖

- ការលក់ទិញ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- ប្រទានកម្ម ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- ការផ្ទេរ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ

<sup>(១)</sup> និង <sup>(២)</sup> ក្នុងករណីបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជាធិតិបុគ្គល ត្រូវសរសេរនាមករណ៍ និងអាស័យដ្ឋានដែលជាទីស្នាក់ការរបស់ធិតិបុគ្គលនោះ។

<sup>(២)</sup> ក្នុងករណីកាក្យសុំចុះបញ្ជីដាក់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ត្រូវសរសេរលេខបង្គោលថា ៖ តាមរយៈ លោក/លោកស្រីប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
**ជំពូក្រាប** សូមជម្រាបថា ៖ ដើម្បីជៀសវាងការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលបានទូរលំដាប់អាទិភាពថាមពល ម្ចាស់សិទ្ធិ  
អាចដាក់កាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត ដោយផ្ទាល់តែម្តងក៏បានដែរ (សូមមើលប្រការ ៥ ដល់  
ប្រការ ៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី វិធាននៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិប្រក្សក្យទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយជ  
នស-ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣)

- សន្តតិកម្ម ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- ការបែងចែកមតិកតាមការប្រៀបធៀប ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- អង្គុយទាន ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- សាលក្រម ឬសាលដីកាស្តី ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- ការបែងចែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- ការបោះបង់ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ឬ
- មូលហេតុផ្សេងទៀត.....ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....។

គ- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ: .....
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត.....
- ឈ្មោះ: ឪពុក..... ឈ្មោះ: ម្តាយ.....
- អាស័យដ្ឋាន.....

-បុគ្គលមានភាគរួមចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ: .....
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត.....
- ឈ្មោះ: ឪពុក..... ឈ្មោះ: ម្តាយ.....
- អាស័យដ្ឋាន.....

ឃ- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី (ប្រសិនបើជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគ).....

ង- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី.....
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ.....

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោក **ប្រធានមន្ទីរ** មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឱ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើដោយអនុគ្រោះ។

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ពស.....  
 រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....  
 អ្នកមានភាគរួមចុះបញ្ជី ឬតំណាង  
 (ស្នាមម្រាមដៃ)

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬតំណាង  
 (ស្នាមម្រាមដៃ)

ឯកសារភ្ជាប់:.....



**ទម្រង់ FORM PT 02**

ស្របាប់បិទចាក្រដ  
 Stick bar code here!

**ពាក្យស្នើសុំចំណុះប្រថាប់ត្រារលីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ**

**APPLICATION FOR PAYMENT OF PROPERTY OWNERSHIP TRANSFER TAX**

Reset Form

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

**នីតិបុគ្គល** **លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ**  
 Legal Person Tax Identification Number (TIN)

លេខក្រុមហ៊ុន  
 Company name  
 ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង  
 Company name in Latin  
 ផ្ទះលេខ/អគារ  
 House N°/Building  
 ឃុំ/សង្កាត់  
 Commune  
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ  
 District  
 សារអេឡិកត្រូនិក  
 Email  
 ទូរស័ព្ទចល័ត  
 Mobile phone

**ប្រវត្តបុគ្គល ទី១**  
 Physical Person No.1

ឈ្មោះ  
 Name  
 ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង  
 Name in Latin  
 ប្រុស  ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត  
 Male Female Date of birth  
 លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ  លិខិតឆ្លងដែន  
 Identification card number Passport number  
 សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ  
 Residential book or family book  
 ផ្ទះលេខ/អគារ  
 House N°/Building  
 ឃុំ/សង្កាត់  
 Commune  
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ  
 District  
 សារអេឡិកត្រូនិក  
 Email  
 ទូរស័ព្ទចល័ត  
 Mobile phone

**ប្រវត្តបុគ្គល ទី២**  
 Physical Person No.2

ឈ្មោះ  
 Name  
 ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង  
 Name in Latin  
 ប្រុស  ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត  
 Male Female Date of birth  
 លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ  លិខិតឆ្លងដែន  
 Identification card number Passport number  
 សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ  
 Residential book or family book  
 ផ្ទះលេខ/អគារ  
 House N°/Building  
 ឃុំ/សង្កាត់  
 Commune  
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ  
 District  
 សារអេឡិកត្រូនិក  
 Email  
 ទូរស័ព្ទចល័ត  
 Mobile phone

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

**នីតិបុគ្គល** **លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ**  
 Legal Person Tax Identification Number (TIN)

លេខក្រុមហ៊ុន  
 Company name  
 ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង  
 Company name in Latin  
 ផ្ទះលេខ/អគារ  
 House N°/Building  
 ឃុំ/សង្កាត់  
 Commune  
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ  
 District  
 សារអេឡិកត្រូនិក  
 Email  
 ទូរស័ព្ទចល័ត  
 Mobile phone

**ប្រវត្តបុគ្គល ទី១**  
 Physical Person No.1

ឈ្មោះ  
 Name  
 ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង  
 Name in Latin  
 ប្រុស  ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត  
 Male Female Date of birth  
 លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ  លិខិតឆ្លងដែន  
 Identification card number Passport number  
 សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ  
 Residential book or family book  
 ផ្ទះលេខ/អគារ  
 House N°/Building  
 ឃុំ/សង្កាត់  
 Commune  
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ  
 District  
 សារអេឡិកត្រូនិក  
 Email  
 ទូរស័ព្ទចល័ត  
 Mobile phone

**ប្រវត្តបុគ្គល ទី២**  
 Physical Person No.2

ឈ្មោះ  
 Name  
 ឈ្មោះជាអក្សរឡាតាំង  
 Name in Latin  
 ប្រុស  ស្រី ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត  
 Male Female Date of birth  
 លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ  លិខិតឆ្លងដែន  
 Identification card number Passport number  
 សៀវភៅស្នាក់នៅ ឬសៀវភៅគ្រួសារ  
 Residential book or family book  
 ផ្ទះលេខ/អគារ  
 House N°/Building  
 ឃុំ/សង្កាត់  
 Commune  
 ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ  
 District  
 សារអេឡិកត្រូនិក  
 Email  
 ទូរស័ព្ទចល័ត  
 Mobile phone

**III. ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ / PROPERTY INFORMATION**

**១. ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ / Property information**

តើអចលនទ្រព្យរបស់លោក-លោកស្រី ចុះបញ្ជីរួចរាល់ហើយឬនៅ?

Is your property already registered?

ប្រតិបត្តិ  
Registered

បើប្រតិបត្តិ សូមបំពេញលេខអក្សរសញ្ញាណកម្មអចលនទ្រព្យ

XXXXXXXXXX

ស្ថានភាពចុះបញ្ជី

Registered at: \_\_\_\_\_

មិនទាន់ចុះបញ្ជី  
New registration

លេខប័ណ្ណ ឬលិខិតសម្គាល់អចលនទ្រព្យដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច

\_\_\_\_\_

ថ្ងៃខែឆ្នាំដែលចេញប័ណ្ណ

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

អាជ្ញាធរដែលចេញប័ណ្ណ ឬលិខិតសម្គាល់អចលនទ្រព្យ

Competent authority: \_\_\_\_\_

**២. អាសយដ្ឋានអចលនទ្រព្យ / Property address**

សំណង់ជាប្រភេទ  
Type of building

ផ្ទះធម្មតា  
House

ប្រី  
Bony

ខុនដូ  
Condominium

ផ្ទះលេខ/អគារ

\_\_\_\_\_

ផ្លូវ

\_\_\_\_\_

ភូមិ

\_\_\_\_\_

ឃុំ/សង្កាត់

\_\_\_\_\_

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ

\_\_\_\_\_

ខេត្ត/រាជធានី

\_\_\_\_\_

**៣. គោលបំណងនៃការផ្ទេរសិទ្ធិ / Purposes of property transferred**

ទិញ  
Buy

អំណោយ  
Gift

ប្រទានកម្ម  
Donation

ឬ  
Or

សន្តតិកម្ម  
Succession

ផ្សេងៗ  
Others

តម្លៃអចលនទ្រព្យនេះ

\_\_\_\_\_

**៤. ផ្ទៃក្រឡាអចលនទ្រព្យ / Property size**

ដី  
Land

តើដីសម្រាប់ផ្ទះកម្មសិទ្ធិរបស់លោក-លោកស្រី មានទំហំប៉ុន្មានម៉ែត្រការ៉េ?

ទំហំ

\_\_\_\_\_ ម៉ែត្រ

តើដីសម្រាប់ផ្ទះកម្មសិទ្ធិរបស់លោក-លោកស្រី មានសំណង់ដែរឬទេ?

ទាមទារ  
No

មាន  
Yes

បើមានសូមបំពេញព័ត៌មានសំណង់ខាងក្រោម

សំណង់  
Building

ជាន់ទី Floor	ប្រភេទសំណង់ / Type of building			ប្រទាមរយៈ ទំហំ ម <sup>២</sup> Concrete size (m <sup>2</sup> )	ប្រទាមរយៈ ទំហំ ម <sup>២</sup> Non-concrete size (m <sup>2</sup> )
	ផ្ទះ House	អគារពាណិជ្ជកម្ម Business building	ខុនដូ Condominium		
<input type="checkbox"/> ក្រោមដី Under ground floor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> ដីដី Ground floor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> ជាន់ទី១ 1 <sup>st</sup> floor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> ជាន់ទី២ - ទី៤ 2 <sup>nd</sup> - 3 <sup>rd</sup> floor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> ជាន់ទី៦ - ទី១០ 6 <sup>th</sup> - 10 <sup>th</sup> floor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> ចាប់ពីជាន់ទី១១ ឡើងទៅ 11 <sup>th</sup> up	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

ខ្ញុំបាទ/ខ្ញុំសូមបញ្ជាក់ថា ព័ត៌មានសរុប និងព័ត៌មានដែលបានបំពេញខាងលើ និងភ្ជាប់នៅក្នុងពាក្យស្នើសុំនេះពិតជាត្រឹមត្រូវ ប្រសិនបើមិនដូច្នោះទេ ខ្ញុំបាទ/ខ្ញុំសូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។ I declare that information provided in this application including all attachments is true and correct.

**សម្រាប់អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ**

កាលបរិច្ឆេទ

Date

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

ហត្ថលេខា

ឬស្នាមមេដៃ

Signature or Hand print

\_\_\_\_\_

ឈ្មោះ

Name

លេខទូរស័ព្ទ

Phone number

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**សម្រាប់អ្នកទទួលសិទ្ធិ**

កាលបរិច្ឆេទ

Date

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

ហត្ថលេខា

ឬស្នាមមេដៃ

Signature or Hand print

\_\_\_\_\_

ឈ្មោះ

Name

លេខទូរស័ព្ទ

Phone number

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**សម្រាប់រដ្ឋបាលសុរិយោដី/អាជ្ញាធរដែនដី**  
(បញ្ជាក់លើទំហំ ទីតាំងដីស្តុក)

FOR CADASTRAL OFFICE / LOCAL AUTHORITIES  
(Enquire size and location)

**ទម្រង់ FORM PT 02**

សម្រាប់បិទបញ្ជី  
(Stik bar code form)

១.  ជំរឿន ៖ ចំណែកជាការយល់ឃើញអចលនទ្រព្យ  %

១.  ដី ៖ ដីសម្រាប់ធ្វើកម្មសិទ្ធិមានទំហំ  
ទំហំ  ហិកតា

▶ តើដីសម្រាប់ធ្វើកម្មសិទ្ធិមានសំណង់ដែរឬទេ?  គ្មាន  មាន ▶ តើមានស្តុកបំពេញពីតំបន់សំណង់ខាងក្រោម

២. <input type="checkbox"/> សំណង់	ជាន់ទី	ប្រភេទសំណង់			ប្រភេទបញ្ជី ទំហំ ហិកតា	ប្រភេទបិទបញ្ជី ទំហំ ហិកតា
		ផ្ទះ	អគារសាងសង់	ទុនដូ		
	<input type="checkbox"/> ជាន់ក្រោមដី	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> ជាន់ក្នុងដី	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> ជាន់ទី១	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> ជាន់ទី២ - ទី៥	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> ជាន់ទី៦ - ទី១០	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> ចាប់ពីជាន់ទី១១ឡើងទៅ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

▶ ប្រសិនបើមានត្រឹមត្រូវ ១១ជាន់ សូមបំពេញប្រែប្រួលក្នុងទម្រង់ PT 02-B  
 ផ្តំបាទ/ខាងផ្តំ សូមធានាថា ព័ត៌មានដែលបានបញ្ជាក់ និងបំពេញខាងលើពិតជាត្រឹមត្រូវ ប្រសិនបើមិនដូច្នោះ ផ្តំបាទ/ខាងផ្តំ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះអ្នកច្បាប់ជាធរមាន។

មិនមានប្លង់ដាក់ស្តុក  
 បានភ្ជាប់មកទូរស័ព្ទសម្រាប់ប្លង់ដាក់ស្តុក

**សម្រាប់ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងតុលាការរដ្ឋបាលដែនដី**

កាលបរិច្ឆេទ

ហត្ថលេខា និង ឈ្មោះប្រធានការិយាល័យ

អគ្គលេខ

**សម្រាប់មន្ត្រីសុរិយោដី/អាជ្ញាធរដែនដី**

កាលបរិច្ឆេទ

ហត្ថលេខា និង ឈ្មោះមន្ត្រី

អគ្គលេខ

**សម្រាប់រដ្ឋបាលសេរីពន្ធនាគារកម្ពុជា / TAX ADMINISTRATION (TAX ASSESSMENT)**

ជំរឿន តំណែងជាភាគរយលើអចលនទ្រព្យ  %  
 ជំរឿន ដីសម្រាប់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានទំហំ  
 ទំហំ  ហិកតា កន្លែង  ហិកតា កន្លែងដី  ហិកតា  
 តើដីសម្រាប់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានសំណង់ដែរឬទេ?  បាទ  ទេ ដើម្បីសម្របសម្រួលព័ត៌មានសំណង់ខាងក្រោម

សំណង់ ជាន់ទី	ប្រភេទសំណង់			ប្រភេទលក់		ប្រភេទជួល		កម្រិតអចលនទ្រព្យ
	ផ្ទះ	រោងចក្រ	ខ្នងផ្ទះ	ទំហំ /m <sup>2</sup>	តម្លៃ /m <sup>2</sup>	ទំហំ /m <sup>2</sup>	តម្លៃ /m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> ជាន់ប្រកាស	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> ជាន់ប្រកាស	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> ជាន់ទី១	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> ជាន់ទី២ - ទី៤	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> ជាន់ទី៥ - ទី១០	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> ជាន់ទី១១-១៥	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

ប្រសិនបើមានច្រើនជាង ១១ជាន់ សូមបំពេញបន្ថែមក្នុងទម្រង់ PT 02-B  
 កម្រិតអចលនទ្រព្យសរុប   
 អនុញ្ញាតឱ្យដក ១០០,០០០,០០០ ដុល្លារ ចំពោះប្រទេសកម្ពុជា   
 អនុញ្ញាតឱ្យដក ៥០០,០០០,០០០ ដុល្លារ ចំពោះសហរដ្ឋអាមេរិក   
 មូលដ្ឋានគិតពន្ធ   
 ប្រាក់ពន្ធគ្រប់ដំណាក់កាល - មូលដ្ឋានគិតពន្ធ x ៤%

សម្រាប់សំណង់ ចំពោះជាន់ទី២-ទី៥, ជាន់ទី៦-ទី១០ និងជាន់ទី១១ ឡើងទៅ ត្រូវពិនិត្យបញ្ជូនគ្នាទាំងជាន់ និងទំហំ។  
 ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំ សូមធានាថា រាល់ឯកសារ និងព័ត៌មានដែលបានបំពេញខាងលើ និងភ្ជាប់នៅក្នុងពាក្យស្នើសុំនេះពិតជាត្រឹមត្រូវ ប្រសិនបើមិនដូច្នោះ ខ្ញុំបាទ/ខាងខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

មិនត្រូវចុះពិនិត្យទីតាំងជាក់ស្តែងទេ  
 ត្រូវចុះពិនិត្យទីតាំងជាក់ស្តែង ពីព្រោះ:

កាលបរិច្ឆេទ        
 ហត្ថលេខា និងឈ្មោះ:   
 លេខសម្គាល់មន្ត្រី        
ID Card

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

**លិខិតបញ្ជាក់ប្រគេនទ្រព្យ**

ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំឈ្មោះ.....ភេទ.....កើតឆ្នាំ.....សញ្ជាតិ.....  
មុខរបរ.....អាស័យដ្ឋានស្នាក់នៅផ្ទះលេខ.....ក្រុមទី.....ភូមិ.....  
ឃុំ/សង្កាត់.....ស្រុក/ខណ្ឌ.....រាជធានី/ខេត្ត.....។

**សូមបញ្ជាក់ថា**

ផ្ទះលេខ ក្បាលដីលេខ:.....ក្រុមទី.....ភូមិ.....ឃុំ/សង្កាត់.....  
ស្រុក/ខណ្ឌ.....រាជធានី/ខេត្ត.....ដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់  
អចលនវត្ថុ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ:.....ចុះថ្ងៃទី.....  
ស្មើទិញដោយ.....ភេទ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ពិតជាទ្រព្យ  
ផ្ទាល់ខ្លួនរបស់.....ពិតប្រាកដមែន។

(សូមភ្ជាប់មកជាមួយ: សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍)

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ព.ស ២៥.....  
.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....

**ស្នាមមេដៃស្តាំ**

លេខ:.....

**បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា**

ប្តី

ប្រពន្ធ

ឈ្មោះ:.....

ពិតជាបានផ្តិតមេដៃចំពោះមុខយើងពិតប្រាកដមែន។

ថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....ព.ស ២៥.....  
.....ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....

**មេឃុំ ចៅសង្កាត់**.....

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

មន្ទីរ ជ.ន.ស.ស រាជធានីភ្នំពេញ

**លក្ខណៈនៃចំណែកត្រូវអធិការ**

យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា មានរាយឈ្មោះដូចខាងក្រោម៖

- ១-ឈ្មោះ.....ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... សញ្ជាតិ.....  
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។
- ២-ឈ្មោះ.....ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... សញ្ជាតិ.....  
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។
- ៣-ឈ្មោះ.....ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... សញ្ជាតិ.....  
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។
- ៤-ឈ្មោះ.....ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... សញ្ជាតិ.....  
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។
- ៥-ឈ្មោះ.....ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... សញ្ជាតិ.....  
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។
- ៦-ឈ្មោះ.....ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... សញ្ជាតិ.....  
មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។

យើងខ្ញុំទាំង.....នេះ បានឯកភាពគ្នាទិញដីមួយកន្លែងស្ថិតនៅភូមិ..... សង្កាត់.....

ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ៖ .....  
និងមានទំហំដី .....ម<sup>២</sup> ហើយមានដីចំណែកភាគហ៊ុន តាមសមាមាត្រដូចខាងក្រោម៖

- ១-ឈ្មោះ..... មានចំណែក .....
- ២-ឈ្មោះ..... មានចំណែក .....
- ៣-ឈ្មោះ..... មានចំណែក .....
- ៤-ឈ្មោះ..... មានចំណែក .....
- ៥-ឈ្មោះ..... មានចំណែក .....
- ៦-ឈ្មោះ..... មានចំណែក .....

ចំណែកនេះ យើងខ្ញុំបានឯកភាពនិងព្រមព្រៀងគ្នាទៅតាមទឹកប្រាក់ដែលបានដាក់ដើមទុនទិញដីនេះពិត  
ប្រាកដមែន។ ក្រែងពុំប្រាកដយើងខ្ញុំសូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាកស្តុភារ។

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ.....

**បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា**

**ស្នាមមេដៃស្តាំ**

ស្នាមមេដៃខាងលើនេះ ពិតជាស្នាមមេដៃស្តាំ  
របស់ឈ្មោះ.....

ពិតប្រាកដមែន។

រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ.....

**នៅសង្កាត់** .....

**គំរូលំដាប់លេខ**

អ្នកតែងលិខិត.....

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច  
លេខទីមុខឯកសារ  
**បទដ្ឋាន ៤.១.៧.៧ រាជធានីភ្នំពេញ**

**សំបុត្រដំណេញប្រាក់នៃខ្មោច(១)**

កើតនៅឆ្នាំ..... និងឆ្នាំ..... ស្លាប់នៅថ្ងៃ..... និងថ្ងៃ.....  
តាមសំបុត្រមណៈភាពលេខ..... និងលេខ..... ចុះថ្ងៃ..... និងថ្ងៃ..... នៅ.....

**ដែលអនិច្ចកម្មមានសំបុត្របណ្តាំ ហើយមានសាច់លោហិតតមក**

ធ្វើជាលេខនៃសំបុត្រកិច្ចសន្យា..... លេខ..... ចុះថ្ងៃទី.....



ប្តីពោះម៉ាយ (២) { ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ជាឪពុកនៃខ្មោច និង  
ឬ  
ប្រពន្ធមេម៉ាយ (១) { ឈ្មោះ:..... ជាម្តាយនៃខ្មោច ដូចមានសំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍  
ចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..... រាជធានី/ខេត្ត.....  
ជាឪពុកម្តាយបង្កើតនៃឈ្មោះដូចខាងក្រោមនេះ និងឈ្មោះ: (១)

- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....
- ចុះថ្ងៃ..... ខែ..... ឆ្នាំ..... នៅឃុំ/សង្កាត់..... ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....
- ឈ្មោះ:..... អាយុ..... ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....

១-នាមក្រុមស និងនាមខ្លួននៃអ្នកដែលស្លាប់ត្រូវមានសំបុត្របណ្តាំ។  
២-បើមានប្តី ឬប្រពន្ធលើសលែង ឲ្យដាក់ឈ្មោះ អាយុ និងនៅឯង លើក្នុងឧទ្ធរណ៍ចោល ឯប្រពន្ធចុងមិនចុះឈ្មោះទេ ឲ្យចុះតែឈ្មោះភ្លេង លើមាន។  
៣-មានកូនប្រុសប៉ុន្មានឲ្យចុះឈ្មោះឲ្យគ្រប់នៅរស់ ឬស្លាប់ ទោះកើតប្រពន្ធទី១ ឬទី២ក្តី។  
(មាត្រា..... ក្រមរដ្ឋប្បវេណី)

ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....

យើងជាកសិណសាក្សីឈ្មោះ: (២).....អាយុ.....ឆ្នាំ ទីសំនៅៗ  
 ឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....រាជធានី/ខេត្ត.....និងឈ្មោះ.....  
 អាយុ.....ឆ្នាំ ទីសំនៅៗឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 រាជធានី/ខេត្ត.....បានពិនិត្យបញ្ជាក់ថា សំបុត្ររាយឈ្មោះនេះ ជាសំបុត្រកំណត់រង្សត្រកូលនៃខ្មោច  
 ឈ្មោះ: (១).....ដែលអនិច្ចកម្មដោយឥតមានសំបុត្របណ្តាំ។

យើង (២).....ចៅសង្កាត់.....បានពិនិត្យ  
 បញ្ជាក់នូវសំបុត្រនេះដែលមានសាក្សី ២នាក់ ដូចមានឈ្មោះខាងលើនេះបានបញ្ជាក់ហើយនោះ ឃើញពិតត្រឹម  
 ត្រូវប្រាកដមែនតាមបញ្ជីរាយឈ្មោះ ដែលឈ្មោះ: (២).....អាយុ.....ឆ្នាំ  
 ប្រពន្ធឈ្មោះ:.....នៅសង្កាត់.....យកមកប្តឹងយើង។

ធ្វើនៅសង្កាត់ (៣).....នៅថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....  
 ហត្ថលេខា ឬផ្ដិតមេដៃស្តាំ.....បញ្ជាក់ចុះលេខ.....  
 អ្នកប្តឹង.....កសិណ.....ហត្ថលេខា និងក្រាចៅសង្កាត់ដែលបញ្ជាក់

១-នាមត្រកូល និងនាមខ្លួនអ្នកដែលស្តាប់។  
 ២-នាមត្រកូល និងនាមខ្លួនមន្ត្រីដែលបញ្ជាក់។  
 ៣-សង្កាត់ ថ្ងៃ ខែ និងឆ្នាំដែលបញ្ជាក់។

ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....  
 ចុះថ្ងៃ.....ខែ.....ឆ្នាំ.....នៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 ឈ្មោះ.....អាយុ.....ឆ្នាំ ដូចមានសំបុត្រកំណើត លេខ.....

យើងជាកសិណសាក្សីឈ្មោះ (២).....អាយុ.....ឆ្នាំ ទីលំនៅ  
 ឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....រាជធានី/ខេត្ត.....និងឈ្មោះ.....  
 អាយុ.....ឆ្នាំ ទីលំនៅឃុំ/សង្កាត់.....ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.....  
 រាជធានី/ខេត្ត.....បានពិនិត្យបញ្ជាក់ថា សំបុត្ររាយឈ្មោះនេះ ជាសំបុត្រគំណរង្សៀត្រកូលនៃខ្មោច  
 ឈ្មោះ (១).....ដែលអនិច្ចកម្មដោយឥតមានសំបុត្របណ្តាំ។

យើង (២).....ចៅសង្កាត់.....បានពិនិត្យ  
 បញ្ជាក់នូវសំបុត្រនេះដែលមានសាក្សី ២នាក់ ដូចមានឈ្មោះខាងលើនេះបានបញ្ជាក់ហើយនោះ ឃើញពិតត្រឹម  
 ត្រូវប្រាកដមែនតាមបញ្ជីរាយឈ្មោះ ដែលឈ្មោះ (២).....អាយុ.....ឆ្នាំ  
 ប្រពន្ធឈ្មោះ.....នៅសង្កាត់.....យកមកប្តឹងយើង។

ធ្វើនៅសង្កាត់ (៣).....នៅថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ២០.....  
 ហត្ថលេខា ឬផ្ដិតមេដៃស្តាំ.....បញ្ជាក់ចុះលេខ.....  
 អ្នកប្តឹង.....កសិណ.....ហត្ថលេខា និងត្រាចៅសង្កាត់ដែលបញ្ជាក់

១-នាមត្រកូល និងនាមខ្លួនអ្នកដែលស្គាល់។  
 ២-នាមត្រកូល និងនាមខ្លួនមន្ត្រីដែលបញ្ជាក់។  
 ៣-សង្កាត់ ថ្ងៃ ខែ និងឆ្នាំដែលបញ្ជាក់។

**ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា**  
**ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ**

រាជធានីភ្នំពេញ

ខណ្ឌ : .....

**មន្ទីរ ជ.ខ.ស.ស រាជធានីភ្នំពេញ**

សង្កាត់ : .....

**សំបុត្របញ្ជាក់នាយក**

យើង ..... ចៅសង្កាត់ ..... សូមបញ្ជាក់ និងប្រកាសដល់  
អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចថា: ខ្មោចឈ្មោះ: ..... និងខ្មោចនាង ..... កើត  
ឆ្នាំ ..... និងឆ្នាំ ..... ស្លាប់ថ្ងៃទី ..... ខែ ..... ឆ្នាំ ..... នៅ  
សង្កាត់ ..... និងសង្កាត់ ..... ដូចមានសំបុត្រមណោកាលលេខ: .....  
ចុះថ្ងៃទី ..... ខែ ..... ឆ្នាំ ..... ។

ដែលអនិច្ចកម្មឥតមានបណ្តាំ ហើយបានបន្សល់នូវទាយាទដូចមានរាយនាមខាងក្រោមនេះ ៖

- ១- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ប្រុស/ស្រី ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ២- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ៣- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ៤- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ៥- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ៦- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ៧- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ៨- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ៩- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច
- ១០- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ ..... ឆ្នាំត្រូវជា ..... នៃខ្មោច

ដែលទាយាទមានសិទ្ធិក្នុងចំណែកមរតកនៃខ្មោចឈ្មោះ: ..... និង  
ខ្មោចនាង ..... ។

សេចក្តីបញ្ជាក់នេះចេញឱ្យទាយាទប្រើប្រាស់តាមការដែលអាចប្រើបាន។

**លេខ:** .....

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

**ចៅសង្កាត់**



**សេចក្តីព្រមព្រៀង និងអនុញ្ញាត**

**មន្ទីរ ជ.ខ.ស.ស រាជធានីភ្នំពេញ**

ឱ្យរដ្ឋសិទ្ធិកាន់កាប់នូវមរតករបស់ខ្មោច (នាង)(១) .....  
យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាជាទាយាទរបស់ខ្មោច (នាង) (២) .....  
(សរសេរគេហឈ្មោះកូនដែលមានអាយុពី១៨ឆ្នាំឡើងទៅ ឬកូនដែលបានទទួលអត្តាធិនភាពហើយ)

- ១- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ២- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ៣- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ៤- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ៥- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ៦- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ៧- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ៨- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ៩- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....
- ១០-ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... អាយុ..... ឆ្នាំ ទីលំនៅ.....

សូមប្រកាសព្រមព្រៀង និងអនុញ្ញាតឱ្យឈ្មោះ (៣).....  
ដែលត្រូវជា(៤)..... នៃខ្មោច និងជា(៥)..... នៃយើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា បានចាត់ចែង អចលនវត្ថុដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់លេខ ..... ទំហំផ្ទៃ ..... ម៉ែត្រការ៉េ ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ ..... សង្កាត់.....ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ ជាមរតករបស់ខ្មោច ..... យើងខ្ញុំ។

យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នាសូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាកស្តុតាងស្រាប់។

- (១)-(២) ចុះឈ្មោះសហព័ន្ធដែលស្តាប់
  - (៣) ចុះឈ្មោះសហព័ន្ធដែលរស់
  - (៤) ប្តី ឬប្រពន្ធ
  - (៥) ឪពុក ឬម្តាយ
- ស្នាមមេដៃស្តាំ

ឈ្មោះ:.....

លេខ.....

ស្នាមមេដៃទាំងនេះបានផ្តិតនៅចំពោះមុខយើង  
ដែលយើងបានសូត្រសេចក្តីខាងលើនេះយ៉ាងក្បោះក្បាយ  
ហើយអានខ្លាំងៗដោយទាយាទទាំងអស់ស្តាប់មុនពេលផ្តិតមេដៃយល់ព្រម។  
រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០.....  
**ចៅសង្កាត់**.....

**សំបុត្រអនុញ្ញាតពីក្រុមប្រឹក្សាញាតិ**

**មន្ទីរ ជ.ជ.ស.ស រាជធានីភ្នំពេញ**

នៃខ្មោច (នាង) .....

(លិខិតដរាបរបស់លិខិតសញ្ញាលក់ផ្តាច់លេខ ..... ចុះថ្ងៃទី .....

**យើងខ្ញុំនាំអស់គ្នា**

- ១- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ២- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ៣- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ៤- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ៥- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ៦- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ៧- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ៨- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ៩- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....
- ១០- ឈ្មោះ: ..... ភេទ ..... ឆ្នាំកំណើត..... ទីលំនៅ.....

ជាសាច់សារលោហិត និងជាក្រុមប្រឹក្សាញាតិរបស់ខ្មោច .....  
 ដែលបានស្តាប់ទៅ ដោយឥតបានបណ្តាំ ហើយបន្សល់ទុកនៅក្បែររតកជាដី..... ទំហំ.....  
 ម៉ែត្រការ៉េ តាមវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់លេខ ..... ស្ថិតនៅលេខក្រាលដី ..... ផ្លូវ  
 ភូមិ..... សង្កាត់..... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។  
 ដោយសម្គាល់ឃើញថាឈ្មោះ (នាង) ..... បានព្រមព្រៀងគ្នាអោយឈ្មោះ: .....  
 ដែលនៅរស់មានសិទ្ធិចាត់ចែងនូវរតករបស់ខ្មោច(នាង) .....  
 តាមសេចក្តីត្រូវការក្នុងការដោះស្រាយជីវភាពក្នុងគ្រួសារតទៅ។

ធ្វើនៅថ្ងៃទី ..... ខែ ..... ឆ្នាំ២០.....  
 ស្នាមមេដៃស្តាំ

- បញ្ជាក់:**
- (១) លិខិត្រឡាBC ឱ្យសរសេរតែ១/២នៃទំហំប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិ
  - (២) ចំពោះប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិដែលមិនត្រូវការផ្ទេរសិទ្ធិ ពុំឱ្យសរសេរចូលឡើយ
  - (៣) អ្នកដែលនៅរស់ត្រូវជាប្តីឬប្រពន្ធ ឬកូននៃខ្មោចហើយជាអាណាព្យាបាល និងជាមេបាស់រៅ។

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ជាត្រឹមត្រូវ  
 ថ្ងៃទី ..... ខែ ..... ឆ្នាំ២០.....  
**ចៅសង្កាត់** .....

