សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Economiques
Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ៖ **ឡា ឧត្តម**
តាំង គីមហេង

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោកស្រី **ប៊ួយ ធីតា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ១៩

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៥
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៩

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **តាំង គីមហេង** និងខ្ញុំបាទឈ្មោះ **ឡា ឧត្តម** ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រផ្នែកនីតិសាស្ត្រនៃ **សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច** ឆ្នាំសិក្សា ២០១៨-២០១៩ ជំនាន់ទី ១៩។

ជាដំបូងខ្ញុំបាទទាំងពីរនាក់ សូមថ្លែងអំណរគុណលំអោនកាយវាចាចិត្ត និងសម្តែងនូវមហាកតញ្ញូតាធម៌ដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ៖

លោកឪពុក អ៊ុក រឹម **លោកឪពុក ឡា ដាឌុឡ្ល**

អ្នកម្តាយ សឹមសុជាតិ **អ្នកម្តាយ មែន លីណែត**

ដែលបានបង្កើតរូបកាយកូន និងចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា អប់រំទូន្មាន ឧបត្ថម្ភរូបកូនគ្រប់បែបយ៉ាងតាំងពីតូចដល់ធំ ទាំងកម្លាំងកាយ ទាំងកម្លាំងចិត្តមិនគិតពីការនឿយហត់របស់លោកទាំងពីរនោះឡើយ និងបានឲ្យកូនរៀនសូត្រមានចំណេះដឹងរហូតដល់បញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រដោយជោគជ័យ។ គុណូបការៈយ៉ាងធំអនេក និងវិសេសវិសាលថ្លៃថ្លាបំផុតដែលមិនអាចកាត់ថ្លៃបានរបស់លោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ ដែលជាម្លប់ដ៏ប្រពៃត្រជាក់ត្រជុំសម្រាប់កូនគ្រប់ៗរូបមានទំហំធំធេងរកអ្វីប្រៀបផ្ទឹមពុំបានឡើយ។ ទង្វើរបស់លោកទាំងពីរធ្វើឲ្យកូនៗចងចាំជានិច្ចគ្មានថ្ងៃបំភ្លេចបាន ហើយនឹងស្ថិតក្នុងដួងព្រលឹងរបស់កូនៗជារៀងដរាបគ្មានថ្ងៃសូន្យនោះឡើយ។

យើងទាំងពីរនាក់ក៏សូមថ្លែងអំណរគុណចំពោះ **សាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង និងលោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច** ដែលបានផ្តល់ឱកាសឲ្យយើងខ្ញុំបាទ កសាងសមត្ថភាព និងចំណេះដឹង តាមរយៈការបង្កើតឲ្យមានជំនាញមួយជាក់លាក់ចំពោះនិស្សិត ផ្សារភ្ជាប់ជាមួយការចងក្រងតាក់តែងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះឡើង។

ជាពិសេស លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ **ម៉ួយ ធីតា** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំការស្រាវជ្រាវ និងចង្អុលបង្ហាញដោយផ្ទាល់ ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ប្រកបដោយការខ្វាយខ្វល់ និងយកចិត្តទុកដាក់ខ្ពស់ ដោយមិនខ្លាចនឿយហត់ក្នុងការតម្រែតម្រង់ ត្រួសត្រាយ និងផ្តល់ឯកសារនានា ព្រមទាំងកែប្រែកំហុសខុសឆ្គងរបស់យើងខ្ញុំ ដើម្បីសម្រេចបានភាពល្អផ្តាប់មួយនៃសមិទ្ធផលស្រាវជ្រាវដ៏មានគុណភាព គុណតម្លៃ និងការទទួលស្គាល់។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់សូមប្រសិទ្ធពរជ័យសិរិបវរជូនដល់ **លោកអ្នកមានគុណទាំងពីរ ឯកឧត្តម លោកជំទាវ លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ មិត្តរួមថ្នាក់ និងរួមជំនាន់** ទាំងអស់សូមប្រកបតែព្រះពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ **អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ** កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ស្ថិតក្នុងស្ថានភាពជានិស្សិត ដែលកំពុងសិក្សាលើមុខជំនាញផ្នែកច្បាប់ ក្នុងកម្រិតបរិញ្ញាបត្រ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចនេះ យើងខ្ញុំមានសេចក្តីមោទនភាពយ៉ាងពន់ពេក ដែលបានទទួលកិត្តិយស បានក្លាយជានិស្សិតសរសេរសារណា ក្នុងចំណោមនិស្សិតដ៏ទៃ។ ជាចិត្តស្រលាញ់ និងភាពស្និទ្ធស្នាលលើមុខជំនាញនីតិកិច្ចសន្យាពិសេស ចាប់តាំងពីឆ្នាំមូលដ្ឋាន រហូតដល់ឆ្នាំទី ៤នេះបានបណ្តាលចិត្តរបស់យើងខ្ញុំ សម្លឹងឃើញនូវជំនាញមួយជាក់លាក់ គឺនីតិកិច្ចសន្យាពិសេស សម្រាប់អនាគត ដើម្បីបម្រើសេចក្តីត្រូវការរបស់គ្រួសារ សង្គម និងប្រទេសជាតិ។

ដោយសារខ្លឹមសារនៃនីតិកិច្ចសន្យាពិសេសមានភាពទូលំទូលាយពេក ហេតុដូច្នេះសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាស្រាវជ្រាវនេះក្តោបសំខាន់តែទៅលើចំណុច "**ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន**" តែប៉ុណ្ណោះ។ មូលហេតុដែលយើងខ្ញុំសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទនេះ មិនមែនព្រោះតែចំណង់ចំណូលចិត្ត ឬចំណេះវិជ្ជាដែលធ្លាប់សិក្សានៅក្នុងថ្នាក់តែមួយមុខនោះទេ អ្វីដែលសំខាន់នោះគឺការកំណត់បាននូវបញ្ហា ភាពខ្វះខាត និងភាពមិនច្បាស់លាស់នៃលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត បានរុញច្រានឲ្យយើងខ្ញុំបង្កើតស្នាដៃថ្មីមួយនេះឡើង ដោយមានការផ្តល់ជាមតិយោបល់ និងទស្សនទានមួយចំនួនជាដំណោះស្រាយ ដើម្បីធានាបាននូវសង្គតភាព និងភាពស៊ីសង្វាក់គ្នានៃច្បាប់ បម្រើឲ្យផលប្រយោជន៍សាធារណជន និងសង្គមជាតិទាំងមូល។

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រមួយនេះ គឺចង់បង្ហាញឲ្យមនុស្សគ្រប់រូបយល់ដឹងឲ្យបានស៊ីជម្រៅពី សញ្ញាណទូទៅនៃការលក់ទិញ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ និងនីតិវិធីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ក្នុងទិសដៅដើម្បីបញ្ចៀសហានិភ័យមួយចំនួនដែលអាចនឹងកើតមានឡើង ដោយសារការមិនបានអនុវត្តយ៉ាងពេញលេញ និងត្រឹមត្រូវ តាមនីតិវិធី និងលំហូរយន្តការរបស់និយាមគតិយុត្តនានា។

យើងខ្ញុំសូមអភ័យទោសទុកជាមុនចំពោះកំហុសទាំងឡាយណា ដែលកើតមានឡើងដោយអចេតនា ហើយយើងខ្ញុំស្វាគមន៍រាល់មតិរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាពីសំណាក់មិត្តនិស្សិតអ្នកអានទាំងឡាយ ដើម្បីទុកជាមេរៀន និងបទពិសោធន៍ សម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍ខ្លួនទៅថ្ងៃក្រោយ។ ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថា ប្រធានបទមួយនេះនឹងចូលរួមចំណែកជាវិភាគទានបន្ថែមទៀត ដើម្បីឲ្យអ្នកអានត្រិះរិះពិចារណាទុកជាថ្នាលនៃគំនិត និងចំណេះដឹង ឈានឆ្ពោះទៅកាន់ភាពល្អប្រសើរទៅថ្ងៃអនាគតនៅក្នុងវិស័យការងារធ្វើកិច្ចសន្យាទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ។

មាតិកា

សេចក្តីផ្តើម ១
ជំពូកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃការលក់ទិញ ៣
ផ្នែកទី១៖ ប្រភេទនៃអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ៣
១. អចលនវត្ថុតាមច្បាប់កំណត់ ៣
២. អចលនវត្ថុពីកំណើត ៣
៣. អចលនវត្ថុតាមគោលបំណងសសនា ៤
ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ៤
១. ការព្រមព្រៀង ៥
២. សំណើ ៥
៣. ស្វីការ ៦
៤. លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ៦
៥. សុពលភាព និងការលុបចោលនៃកិច្ចសន្យា ៧
ផ្នែកទី៣៖ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ១៦
១. រូបវន្តបុគ្គល ១៦
២. នីតិបុគ្គល ១៧
៣. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកលក់បាន ១៧
៤. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន ១៧
ជំពូកទី២៖ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ១៩
ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ ១៩
១. សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់ ១៩
២. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ ១៩
៣. សិទ្ធិទទួលផល ២០
ផ្នែកទី២៖ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ២០
១. ករណីយកិច្ចផ្តល់ព័ត៌មាន ឬ ករណីយកិច្ចពន្យល់ ២០
២. ករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិ ២១
៣. ករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ២១

៤. ករណីយកិច្ចរក្សាទុកអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ...២២
៥. ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា...២២
៦. ករណីយកិច្ចធានាចំពោះវិការៈ ២៥
ផ្នែកទី៣៖ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ...២៨
១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ ២៨
២. ភាតព្វកិច្ចបង់ការប្រាក់ ២៩
៣. ករណីយកិច្ចទទួលយកអចលនវត្ថុដែលខ្លួនទិញ ៣០
ផ្នែកទី៤៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ.. ៣០
១. សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ.. ៣០
១.១. ក្នុងករណីដែលតតិយជនអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ៣០
១.២. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា... ៣១
១.៣. សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ.. ៣១
ជំពូកទី៣៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ...៣២
ផ្នែកទី១៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុមិនទាន់បានចុះបញ្ជី(ប្លង់ទន់) ៣២
១. និយមន័យ ៣២
២. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្ទេរអចលនវត្ថុមិនទាន់ចុះបញ្ជី ៣៣
ផ្នែកទី២៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុដែលចុះបញ្ជីហើយ(ប្លង់រឹង) ៣៣
១. និយមន័យ ៣៣
២. នីតិវិធី និងបែបបទផ្សេងៗនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៣៤
២.១. ចំណុចសំខាន់ផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៣៤
ក. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច.. ៣៤
ខ. ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងការចុះបញ្ជី ៣៥
គ. ការចុះលេខរៀងលំដាប់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៣៥
ឃ. ការកែតម្រូវ និងការច្រានចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៣៦
២.២. បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៣៧
ក. ភាគីអ្នកលក់ទិញ ៣៧

ខ. ភាគីតំណាង ៣៧
២.៣. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ៣៨
ក. ទម្រង់នៃពាក្យសុំផ្ទេរ ៣៨
ខ. ភាពចាំបាច់នូវឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៣៩
២.៤. របៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៣៩
ក. សៀវភៅគោលបញ្ជីដី ៣៩
ខ. របៀបចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤០
គ. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ៤១
២.៥. ការលុបចោលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤១
ក. នីតិវិធីក្នុងការដាក់ពាក្យសុំលុបចោលចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤១
ខ. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបចោលការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៤២
២.៦. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ៤៣
ក. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេស និងការលុបចោលនៃការលោះ ៤៣
ខ. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបចោលការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ ៤៣
២.៧. របៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៤៤
ក. ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៤៤
ខ. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ៤៥
២.៨. របៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ៤៦
សន្និដ្ឋាន ៤៩
អនុសាសន៍ ៥១
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាប្រទេសដែលស្ថិតនៅតំបន់អាស៊ីអាគ្នេយ៍ មានផ្ទៃដីទំហំ ១៨១.០៣៥ គីឡូម៉ែត្រការ៉េ និងមានព្រំប្រទល់ជាប់នឹងប្រទេស ឡាវ វៀតណាម និងថៃ។ ទឹកដីដ៏មានសក្តានុពលផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចមួយនេះ បានឆ្លងកាត់ សម័យកាលប្រវត្តិសាស្ត្រជាច្រើនដំណាក់កាល។ គិតត្រឹមថ្ងៃ ១៧ មេសា ១៩៧៥ គឺការបញ្ចប់នូវកម្មសិទ្ធិឯកជន ដោយការមកដល់នៃសម័យកាលកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ រយៈពេល ៣ឆ្នាំ ៨ខែ និង២០ថ្ងៃ ហើយទ្រព្យសម្បត្តិឯកជននៅសល់ត្រឹម ១ស្បោងតូច។ ដីធ្លីស្រែចំការ ផ្ទះសម្បែងគឺជារបស់អង្គការ។

នៅថ្ងៃទី០៧ ខែមករា ឆ្នាំ១៩៧៩ ប្រទេសកម្ពុជាត្រូវបានរំដោះចេញពីរបបកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ ហើយបង្កើតរបបថ្មីមួយទៀតគឺ សាធារណៈរដ្ឋប្រជាមានិតកម្ពុជា។ របបមួយនេះ គឺជារបបសង្គមនិយមសេដ្ឋកិច្ចផែនការ ហើយប្រជាពលរដ្ឋពុំមានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុឡើយ ពោលគឺ ដីធ្លីស្រែចំការ អាគាររោងចក្រសហគ្រាស គឺជារបស់រដ្ឋទាំងអស់។ រដ្ឋបានអនុញ្ញាតឲ្យប្រជាពលរដ្ឋប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលប៉ុណ្ណោះ។

នៅឆ្នាំ ១៩៨៩ ប្រទេសកម្ពុជាបានស្គាល់នូវរបបនយោបាយ មួយទៀតគឺ រដ្ឋកម្ពុជា។ ដោយយោងតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៨៩ សិទ្ធិត្រូវបានផ្ទេរទៅឲ្យឯកជនជាបណ្តើរៗ។ នៅក្នុងរបបនេះ បានធ្វើឲ្យមានវត្តមាននៃសិទ្ធិកាន់កាប់ ប៉ុន្តែមិនទាន់មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិនៅឡើយ។

នៅឆ្នាំ ១៩៩៣ ប្រទេសកម្ពុជា បានបង្កើតរបបថ្មីមួយគឺ រាជានិយមអាស្រ័យរដ្ឋធម្មនុញ្ញ តាមរយៈរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៩៣។ សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបានចែងនៅក្នុងមាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ប៉ុន្តែនាសម័យនោះយើងមិនទាន់មានបទដ្ឋានគតិយុត្ត ច្បាស់លាស់សម្រាប់គ្រប់គ្រងដីធ្លីនៅឡើយទេ រហូតដល់ឆ្នាំ ២០០១ ទើបមានច្បាប់ភូមិបាល និងក្រោយមកទៀតកែប្រែដោយក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧។ ដូចនេះ ការកាន់កាប់ដី ឬ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នាំឲ្យមានការបង្កើត ការកែប្រែ ការរំលត់សិទ្ធិទាំងនោះ តាមរយៈការលក់ទិញ អច្ច័យទាន អំណោយលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ សន្តតិកម្ម អំណោយ ជាដើម។

ដោយយល់ឃើញថា ១ករណី ក្នុងចំណោម៤ករណី ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅប្រទេសកម្ពុជាគឺមិនបានចុះបញ្ជីផ្លូវការនោះទេ[1] ដែលវាជាកត្តាដែលបណ្តាលឲ្យមានវិវាទដីធ្លីនាពេលបច្ចុប្បន្ន ដូចជាគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការតតាំងជាមួយនឹងតតិយជន និងការកាន់កាប់ដោយមិនមានលក្ខណៈស្របច្បាប់ជាដើម ការសិក្សាស្រាវជ្រាវមួយនេះនឹងធ្វើការស្វែងរកដំណោះស្រាយដែលអាចបណ្តាលឲ្យការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ។ កង្វះខាតក្នុងការយល់ដឹងផ្នែកច្បាប់ទាក់ទងនឹងការលក់ទិញ

[1] https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/land-sales-and-trades/

ដែលជាមូលដ្ឋានគ្រឹះក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ក៏ជាមួយផ្នែកនៃមូលហេតុក្នុងការស្រាវជ្រាវនេះដែរ ដើម្បីជៀសវាងនូវវិវាទនាពេលអនាគត។ ដូចនេះការស្រាវជ្រាវមួយនេះនឹងសិក្សាតែទៅលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន ដោយអនុលោមតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ ២០០១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ក៏ដូចជាបទដ្ឋានគតិយុត្តដទៃទៀតពាក់ព័ន្ធ។ តាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវមួយនេះនឹងបកស្រាយ និងពន្យល់នូវនីតិវិធីដែលទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅប្រទេសកម្ពុជាដោយ ជំពូកទី១ លើកឡើងពីសញ្ញាណក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលជាដំណាក់កាលដំបូងក្នុងការលក់ទិញ និងជាប្រយោជន៍ក្នុងការជៀសវាងនូវការឆបោក ការបន្លំ ឬការកែប្រែអត្ថន័យផ្សេងៗដែលបណ្តាលឲ្យផ្ទុយខុសពីឆន្ទៈនៅពេលព្រមព្រៀងពីសំណាក់អ្នកលក់ទិញទាំងឡាយ ឆ្លងមកជំពូកទី២នឹងបកស្រាយពីអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ វាជាដំណាក់កាលបន្ទាប់ពីពេលដែលកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវបានបង្កើត ដោយត្រួសត្រាយជាផ្លូវក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យា និងជាចុងក្រោយជំពូកទី៣ពន្យល់ និងបកស្រាយ ពីដំណាក់កាលក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុនោះ ដើម្បីជៀសវាងពីវិវាទដីធ្លី និងជាកត្តាមួយដែលនាំឲ្យអ្នកទិញមានសិទ្ធិតតាំងជាមួយនឹងតតិយជន។

ជំពូកទី១
សញ្ញាណទូទៅនៃការលក់ទិញ

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់បានឲ្យនិយមន័យការលក់ គឺ ជាកិច្ចសន្យាមួយដែលជនម្នាក់ហៅថាអ្នកលក់ ត្រូវផ្ទេរ នូវកម្មសិទ្ធិ នៃវត្ថុ ណាមួយ ឬសិទ្ធិ ណាមួយ ជារបស់ខ្លួន ឲ្យទៅ ជនម្នាក់ទៀតហៅថាអ្នកទិញ ដែលជាអ្នកត្រូវចេញថ្លៃ ជាប្រាក់ តាមតម្លៃ នៃវត្ថុនោះ ឲ្យអ្នកលក់។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីបច្ចុប្បន្នកាល ឆ្នាំ២០០៧ ក៏បានឲ្យនិយមន័យកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថាអ្នកលក់ មានករណីយកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀត ហៅថាអ្នកទិញ ដោយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចចេញថ្លៃជាប្រាក់ឲ្យទៅអ្នកលក់។

កិច្ចសន្យាលក់ទិញមានគោលបំណង មិនត្រឹមតែអនុប្បទានវត្ថុប៉ុណ្ណោះទេ គឺអនុប្បទានសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដូចជា កម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងៗទៀត ជាអាទិ៍ ដែលជាមូលដ្ឋាននៃការគ្រប់គ្រងវត្ថុ និងសិទ្ធិលើបំណុលដោយរាប់បញ្ចូលទាំង ភាគហ៊ុន ឬកម្មសិទ្ធិបញ្ញា ជាអាទិ៍ ហេតុនេះ អ្នកលក់មិនត្រឹមតែប្រគល់នូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញឲ្យទៅអ្នកទិញប៉ុណ្ណោះទេ ថែមទាំងមានករណីយកិច្ចឲ្យអ្នកទិញបានធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុផ្សេងទៀតផង។ ម៉្យាងវិញទៀតកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាកិច្ចសន្យាមួយដែលបង្កើតនូវករណីយកិច្ច ដូចជាការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិជាអាទិ៍។

ដូច្នេះក្នុងជំពូកទី១នេះ នឹងរៀបរាប់អំពីប្រភេទនៃអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលចំណុចទាំងនេះជាមូលដ្ឋាននៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលមានចែងក្នុងបញ្ញត្តិច្បាប់ដែលនឹងត្រូវរៀបរាប់នៅក្នុងអត្ថបទខាងក្រោមនេះ។

ផ្នែកទី១៖ ប្រភេទនៃអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុ តាមន័យនៃច្បាប់ភូមិបាលមាន អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ អចលនវត្ថុពីកំណើត និង អចលនវត្ថុតាមភ័ព្វវាសនា[2]។

១. អចលនវត្ថុតាមច្បាប់កំណត់

អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់មាន សិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ។

២. អចលនវត្ថុពីកំណើត

អចលនវត្ថុពីកំណើតមានដីធម្មជាតិដូចជា ដីព្រៃឈើ ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬមិនអាចដាំដុះកើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្សហើយមិនអាចរំកិល ឬផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន។

[2] មាត្រា ២ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

ក. កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

កម្មសិទ្ធិអវិភាគ គឺជាស្ថានភាពដែលបុគ្គលច្រើននាក់មានកម្មសិទ្ធិ ស្របទៅតាមភាគចំណែករបស់ខ្លួនដែលគិតទៅ តាមចំនួននៅលើទ្រព្យតែមួយ[3]។ តាមនិយមន័យខាងលើ កម្មសិទ្ធិអវិភាគទៅលើទ្រព្យ គឺអាចមានទាំងចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ ហើយទ្រព្យនោះមិនអាចពុះចែកគ្នាបានទៀត។ តាមន័យនេះ មិនមែនមានន័យថាច្បាប់មិនអនុញ្ញាតឲ្យកម្មសិទ្ធិករអវិភាគពុះទ្រព្យចែកគ្នានោះទេ ប៉ុន្តែច្បាប់គ្រាន់តែចង់ការពារនូវទង្វើនៃការពុះចែកគ្នា ដែលនាំឲ្យទ្រព្យថយតម្លៃច្រើន ឬ នាំឲ្យខូចទ្រង់ទ្រាយដើមនៃទ្រព្យតែប៉ុណ្ណោះ។

កម្មសិទ្ធិអវិភាគ គឺជាសិទ្ធិមិនផ្តាច់មុខ ព្រោះថាការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលរបស់កម្មសិទ្ធិករអវិភាគត្រូវស្ថិតក្នុងព្រំដែនដែលមិនប៉ះពាល់ដល់កម្មសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករអវិភាគឯទៀត ហើយរាល់ការចាត់ចែង ការផ្ទេរសិទ្ធិ ការបង្កើតសិទ្ធិភណ្ឌិក ឬ ការជួសជុលធំៗទៅលើទ្រព្យត្រូវមានការព្រមព្រៀងលើសពីពាក់កណ្តាលនៃកម្មសិទ្ធិករអវិភាគផ្សេងទៀតជាចាំបាច់។

ខ. អាគារសហកម្មសិទ្ធិ

អាគារសហកម្មសិទ្ធិ សំដៅដល់អាគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ អាគារសហកម្មសិទ្ធិមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខ របស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា ចំណែកឯកជន និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម របស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថាចំណែករួម[4]។ ចំណែកឯកជន សំដៅដល់ចំណែកនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្តាច់មុខ។ ចំណែកឯកជននីមួយៗ ត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ចំណែករួម សំដៅដល់រាល់ចំណែកនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវចាត់ទុកជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់មានជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ជណ្តើរ ឧទ្យាន សួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ និង ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម។

៣. អចលនវត្ថុតាមភ័ព្វវាសនា

អចលនវត្ថុតាមភ័ព្វវាសនាមានវត្ថុដែលជាប់នឹងដី ឬបញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយដែលមិនអាចបំបែកចេញបានដោយធ្វើមិនឲ្យមានការខូចខាត ឬមិនដូរសភាពដើមដូចជា ដើមឈើ ឧបករណ៍តែងលម្អជាដើម។

ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

កិច្ចសន្យា គឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមព្រៀងបង្កើតកែប្រែ ឬ

[3] មាត្រា ២០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[4] មាត្រា ៤ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩

រំលត់នូវកាតព្វកិច្ច[5]។

កិច្ចសន្យាបង្កើត និងមានអានុភាពទៅបានលុះត្រាតែសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា។ ប៉ុន្តែចំពោះករណីដែលកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាង ទទួលករណីយកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬ ករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុអាចនឹងមានអានុភាពទៅបាន លុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត។ ចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាគោលការណ៍ គឺបង្កើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី ដោយមិនចាំបាច់មានលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះទេ ឬមិនចាំបាច់មានទម្រង់ ដូចជាការប្រគល់វត្ថុនោះទេ លើកលែងតែមានបទបញ្ញត្តិនៃច្បាប់អំពីលក្ខណៈពិសេសនៃទម្រង់ ដូចជាច្បាប់បញ្ញត្តិថា ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវមានសេចក្តីបញ្ជាក់ ការចុះបញ្ជីជាអាទិ៍។

១. ការព្រមព្រៀង

ការបង្ហាញឆន្ទៈ គឺភាគីមានគោលបំណងបង្កើតអានុភាពគតិយុត្ត។ ការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវមានអានុភាពចាប់ពីពេលដែលការជូនដំណឹងអំពីការបង្ហាញឆន្ទៈនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត[6]។

ជាគោលការណ៍ ឲ្យតែមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី នោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចត្រូវបានបង្កើតឡើងបាន ហើយគូភាគីអាចកំណត់យកលិខិតយថាភូត ឬ លិខិតឯកជនជាលក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា តាមការជ្រើសរើសរបស់ខ្លួនក៏បាន ប៉ុន្តែមានករណីលើកលែង ដែលមានបញ្ញត្តិពិសេសនៅក្នុងច្បាប់បញ្ញត្តិថា ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវមានសេចក្តីបញ្ជាក់ការចុះបញ្ជីជាអាទិ៍។ ជាក់ស្តែងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានកំណត់ថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុត្រូវធ្វើដោយលិខិតយថាភូត។ ដូចនេះនៅក្នុងករណីកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីតែមួយនោះពុំមានអានុភាពទេ ទាល់តែគូភាគីធ្វើលិខិតយថាភូត។

២. សំណើ

សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ[7]។ និយមន័យនៃសំណើ នេះមានន័យថាជាការបង្ហាញឆន្ទៈថានឹងភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តកិច្ចសន្យា ដែលបង្កើតឡើងក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងផ្តល់ស្វីការចំពោះសំណើនេះ ហើយកិច្ចសន្យាត្រូវបង្កើតដោយសំណើ នឹងស្វីការត្រូវគ្នា។ ការអញ្ជើញឲ្យធ្វើសំណើ ត្រូវធ្វើការបែងចែកឲ្យដាច់ពីការធ្វើសំណើ។ ការអញ្ជើញឲ្យធ្វើសំណើ គឺស្រដៀងគ្នានឹងសំណើដែរ ប៉ុន្តែវាមិនមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគី

[5] មាត្រា ៣១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[6] មាត្រា ៣១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[7] មាត្រា ៣៣៧ គ្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះទេ។

ក. សំណើមានការកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ

សំណើអាចធ្វើឡើងដោយកំណត់អំឡុងពេលសំរាប់ស្ទីការ។ អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការត្រូវគិតពីថ្ងៃដែលបានជូនដំណឹង បើមិនច្បាស់ថាអ្នកស្នើកំណត់ពេលផ្សេង។ មានន័យថាអំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្ទីការអាចភ្ជាប់ជាមួយសំណើបាន។ មួយទៀតនោះសំណើនឹងបាត់បង់អានុភាពប្រសិនបើភាគីម្ខាងមិនបានផ្តល់ស្ទីការក្នុងការកំណត់អំឡុងពេលកំណត់សំរាប់ស្ទីការនោះ[8]។

ខ. សំណើដោយគ្មានការកំណត់អំឡុងពេល និងការដកសំណើ

សំណើដែលធ្វើឡើងដោយគ្មានការកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ រវាងគូភាគីកំពុងនិយាយគ្នាត្រូវបាត់បង់អានុភាព។ គេអាចគិតថា អ្នកស្នើសង្ឃឹមថាអ្នកទទួលសំណើធ្វើការឆ្លើយតបភ្លាមៗ។

សំណើដោយគូភាគីមិនបាននិយាយគ្នាដូចជាតាមរយៈសំបុត្រ សារអេឡិចត្រូនិច ដោយគ្មានការកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្ទីការ នៅក្នុងករណីនេះប្រទេសកម្ពុជាយើងមិនបានអនុញ្ញាតឲ្យដកសំណើវិញក្នុងអំឡុងពេលជាកំណត់ណាមួយនោះ ពីព្រោះតែមានគោលបំណងចង់ឲ្យការចរចាអំពីកិច្ចសន្យាដោយគ្មានការបារម្ភ ទើបក្រមរដ្ឋប្បវេណីប្រកាន់យកជំហរថាសំណើមិនអាចត្រូវបានដកក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យមួយបានទេ។ អំឡុងពេលសមរម្យ ដែលអ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើ សំដៅទៅលើអំឡុងពេលមួយដែលចាំបាច់សម្រាប់ការវិនិច្ឆ័យថាតើទទួលយកសំណើ ឬបដិសេធក្នុងករណីធម្មតា។ ចិរវេលានៃអំឡុងពេលនេះអាស្រ័យទៅតាមខ្លឹមសារ និងប្រភេទនៃកិច្ចសន្យា[9]។

៣. ស្ទីការ

ស្ទីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ[10]។

៤. លក្ខខណ្ឌទម្រង់

កិច្ចសន្យាលក់ទិញជាធម្មតាបានធ្វើឡើងតាមរូបភាពពីរបែបគឺ ការលក់ទិញដែលធ្វើឡើងត្រឹមតែផ្ទាល់មាត់ និងការលក់ទិញដែលមានធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

ការលក់ទិញត្រឹមតែមាត់ទទេជា ប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយដែលការព្រមព្រៀងលក់ទិញរវាងអ្នកទិញ និងអ្នកលក់បានធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ដែលតាមធម្មតានេះជាសកម្មភាពដោះដូរ បែបសាមញ្ញ និងក្នុងទំហំទឹកប្រាក់តិចតួចដូចជា៖ ការទិញសម្លៀកបំពាក់ ឬទិញម្ហូបអាហារជាដើម។ ដោយឡែកចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវតែធ្វើឡើងជាកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ តាមទម្រង់

[8] មាត្រា ៣៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[9] មាត្រា ៣៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[10] មាត្រា ៣៣៧ ត្រង់កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជាលិខិតយថាភូត ឬ លិខិតឯកជន។

៤.១ លិខិតយថាភូត

អត្ថន័យនៃលិខិតយថាភូត ត្រូវបានបញ្ញត្តិនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី សំដៅលើលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយសារការី ឬ លិខិតឯកជន ដែលសារការីចុះនិទ្ទេសថាលិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ និង ចុះកាលបរិច្ឆេទ និងចុះហត្ថលេខាក្រោយពេលខ្លួនបញ្ជាក់ថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់[11]។

៤.២ លិខិតឯកជន

លិខិតឯកជន សំដៅទៅលើ កិច្ចសន្យាចែងអំពី កម្មវត្ថុ តម្លៃ និងខចែងផ្សេងទៀតដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ។ បន្ទាប់មក ដើម្បីអាចចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបាន ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតមួយដែលរៀបចំដោយមន្ត្រីសុរិយោដី ហៅថា លិខិតលក់ផ្តាច់ បន្ទាប់មកចាប់ផ្តើមដំណើរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។

៥. សុពលភាពនិងការលុបចោលនៃកិច្ចសន្យា

ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាព និងមិនអាចលុបចោលបានត្រូវមានលក្ខខណ្ឌបី គឺ៖

៥.១. លក្ខខណ្ឌទាក់ទងនឹងគូភាគី

គ្រប់ភាគីទាំងអស់ត្រូវមានសមត្ថភាពដូចខាងក្រោម៖

សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ គឺជាសមត្ថភាពរបស់រូបវន្តបុគ្គល និងនីតិបុគ្គលដែលអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ច[12]។ ប្រសិនបើភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនមានសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិទេ នោះកិច្ចសន្យានឹងគ្មានសុពលភាពទេ។

សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ គឺជាសមត្ថភាពដែលអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន[13]។ ប្រសិនបើ ភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនមានសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈទេនោះកិច្ចសន្យានឹងមានសុពលភាព ប៉ុន្តែអាចលុបចោលបាន។

សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព គឺជាសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា ឬសកម្មភាពឯកតោភាគីដែលមិនអាចលុបចោលបានដោយឯកឯង[14]។ ប្រសិនបើភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពទេ នោះកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពតែអាចលុបចោលបាន។

[11] មាត្រា ៩ ចំណុចក វាក្យខណ្ឌទី១ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០១១

[12] មាត្រា ៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[13] មាត្រា ១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[14] មាត្រា ១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៥.២. លក្ខខណ្ឌទូទៅទាក់ទងនឹងខ្លឹមសារ

កិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អនៅក្នុងសង្គមត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។

៥.៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈ

ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងសងខាងត្រូវតែគ្មានវិការៈ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានវិការៈ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការភាន់ច្រឡំ គ្មានការឆបោក គ្មានការគម្រាមកំហែង គ្មានការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ឬគ្មានអំពើឆ្លៀតឱកាសដោយមានគោលបំណងកេងយកចំណេញហួសហេតុ។ ប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈនោះកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពតែអាចលុបចោលបាន។

៥.៣.១. ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការភាន់ច្រឡំ

ក. និយមន័យ

ការភាន់ច្រឡំ មានន័យថាគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈទៅលើកិច្ចសន្យាដោយការយល់ច្រឡំអំពីខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា[15]។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

ការភាន់ច្រឡំត្រូវបំពេញលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

១. លក្ខខណ្ឌនៃការភាន់ច្រឡំ ក្នុងកថាខណ្ឌទី១

១. ភាគីមានការភាន់ច្រឡំ

២. ចំណុចដែលភាន់ច្រឡំជាចំណុចសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា

៣. ភាគីម្ខាងទៀតអាចដឹងអំពីចំណុច ដែលភាគីមានការភាន់ច្រឡំ

២. លក្ខខណ្ឌនៃការភាន់ច្រឡំ ក្នុងកថាខណ្ឌទី២

១. ភាគីមានការភាន់ច្រឡំ

២. ភាគីដែលភាន់ច្រឡំ មានការភាន់ច្រឡំអំពីចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា

៣. ភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងពី (១) និង (២) ខាងលើ

៣. លក្ខខណ្ឌនៃការភាន់ច្រឡំ ក្នុងកថាខណ្ឌទី៣

១. ភាគីទាំងសងខាងមានការភាន់ច្រឡំ

២. ចំណុចដែលមានការភាន់ច្រឡំគឺជាចំណុចសំខាន់នៃកិច្ចសន្យា ឬចំណុចនៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីទាំងសងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចដែលភាគីទាំងសងខាងយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការ

[15] មាត្រា ៣៨៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បង្កើតកិច្ចសន្យា។

៥.៣.២. ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការឆបោក

ក. និយមន័យ

ការឆបោករបស់ភាគីម្ខាងទៀតអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យា ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ។ ឧទាហរណ៍៖ បុគ្គលិករបស់ហាងលក់ម៉ូតូ ក បានបញ្ចុះបញ្ចូលអតិថិជនឲ្យជឿនូវអង្គហេតុថា ម៉ូតូនេះផលិតដោយក្រុមហ៊ុន ខ ដែលជាម៉ូតូកំពុងពេញនិយម ទាំងដឹងថាម៉ូតូនេះគឺជាផលិតផលរបស់ក្រុមហ៊ុន គ ហើយអតិថិជនក៏ជឿ និងបានទិញម៉ូតូនេះ។ ដូច្នេះអតិថិជនអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការឆបោកបាន[16]។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

១. សកម្មភាពបោកបញ្ឆោត ឬ បំភ្លៃការពិត

- សកម្មភាពប្រាប់អង្គហេតុមិនពិតឬ សកម្មភាពលាក់អង្គហេតុ ឬបំភ្លៃអង្គហេតុ។ ប៉ុន្តែចាំបាច់ត្រូវស្ថិតនៅក្នុងកម្រិតដែលមិនត្រូវបានអនុញ្ញាតដោយសង្គម។
- ក្នុងករណីតតិយជនក្រៅពីភាគីនៃកិច្ចសន្យាជាអ្នកធ្វើសកម្មភាពឆបោក អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ (អ្នកដែលត្រូវបានគេឆបោកអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ដោយផ្អែកលើភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាបានដឹង ឬអាចដឹងអំពីការឆបោកនោះ។

ឧទាហរណ៍១៖ នៅពេលលក់ដីនៅត្រើយម្ខាងនៃទន្លេ គាត់លក់ក្នុងតម្លៃថ្លៃ ដោយប្រាប់អង្គហេតុមិនពិតថា នឹងមានគ្រោងសាងសង់ស្ពាននៅឆ្នាំក្រោយ

ឧទាហរណ៍២៖ នៅពេលលក់ដី គាត់បានលក់ក្នុងតម្លៃថ្លៃដោយមិនបានប្រាប់រឿងហេតុដែលដីនោះជាប់ហ៊ីប៉ូតែក។

មិនចាត់ទុកជាការឆបោកទេ ការភាន់ច្រឡំនៅក្នុងកម្រិតមួយដែលអាចទទួលស្គាល់ជាលក្ខណៈចរចាបច្ចេកទេសនៅក្នុងកិច្ចពាណិជ្ជកម្ម ឬបច្ចេកទេសផ្សេងៗទៀត។

២. ចេតនានៃការឆបោក

- ចេតនានៃការឆបោកភាគីម្ខាងទៀតឲ្យយល់ច្រឡំអង្គហេតុ ហើយភាគីនោះក៏បង្ហាញឆន្ទៈតាមរយៈការយល់ច្រឡំអង្គហេតុនោះ។
- ករណីអ្នកដែលបានប្រាប់អង្គហេតុមិនពិត មិនបានដឹងអំពីភាពមិនពិតនោះអ្នកប្រាប់អង្គហេតុនោះមិនមានចេតនាទេ។

[16] មាត្រា ៣៤៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៥.៣.៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការទទួលព័ត៌មានមិនពិត

ក. និយមន័យ

នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា បើហេតុដែលបង្ហាញដោយភាគីម្ខាងនោះខុសពីការពិត ហើយភាគីម្ខាងទៀតបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយជាក់លាក់ថា ហេតុទាំងនេះជាការពិត ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីនោះដឹងថាហេតុទាំងនោះជាការពិត ប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគីនោះដឹងថា ហេតុនោះមិនមែនជាការពិត ខ្លួននឹងមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេភាគីនោះអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ[17]។

ចំណុចស្តីពីការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដែលធ្វើឡើងដោយព័ត៌មានមិនពិត គឺស្រដៀងគ្នានឹងការឆបោក។ ប៉ុន្តែ ការឆបោកកើតឡើងតែក្នុងករណីដែលអ្នកផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិតមានចេតនាប៉ុណ្ណោះ។ ចំណែកព័ត៌មានមិនពិត ទោះបីជាអ្នកបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតគ្មានចេតនា ឬគ្មានកំហុសក៏ដោយក៏កើតមានឡើងដែរ។ មានករណីជាច្រើនដែលព័ត៌មានមិនពិត និងការឆបោកកើតឡើងទាំងពីរ ចំពោះករណីបែបនេះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលើកយកទាំងពីរមកអះអាងបាន។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

១. ការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតដោយភាគីនៃកិច្ចសន្យា

ប្រសិនបើមានហេតុថា ភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតនោះភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាពុំចាំបាច់ដឹងថាហេតុនោះពិតនោះទេ ទោះបីជាមានកំហុសក្នុងការមិនដឹងក៏ដោយ ក៏អាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដែរ។ ចំណុចនេះ គឺខុសគ្នាពីការឆបោកដែលចាំបាច់ត្រូវមានចេតនាកុហករបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា។

២. ពុំចាំបាច់មានចេតនារបស់អ្នកបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតទេ

ជាទូទៅប្រសិនបើមានចេតនា ភាគច្រើនគេពិចារណាទៅលើការឆបោក ប៉ុន្តែបើគ្មានការឆបោកទេនោះភាគច្រើនគេពិចារណាទៅលើការបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត។

៣. ភាគីយល់ច្រឡំអន្តហេតុ

ភាគីចាំបាច់ត្រូវជឿថា ព័ត៌មានមិនពិតនោះគឺជាព័ត៌មានពិត។

៤. ភាគីនឹងមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេបើមិនមានការយល់ច្រឡំ

ប្រសិនបើភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈដឹងថា ហេតុដែលភាគីម្ខាងទៀតបានបង្ហាញនៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាមិនមែនជាការពិតខ្លួនមិនបង្ហាញឆន្ទៈទេ។ នៅពេលបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការទិញវត្ថុអ្វីមួយ ព័ត៌មានជាច្រើនដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុមានឥទ្ធិពលចំពោះការសម្រេចចិត្តទិញ។ ព័ត៌មានខ្លះមិនមានឥទ្ធិពលខ្លាំងដល់ការសម្រេចចិត្តទិញទេ។ ព័ត៌មានមិនពិតកើតឡើងក្នុងករណីដែលមានការភាន់ច្រឡំទៅព័ត៌មានដែល

[17] មាត្រា ៣៤៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សំខាន់ក្នុងការសម្រេចចិត្ត។

៥.៣.៤. ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការរំលោភលើស្ថានភាព

ក. និយមន័យ

នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា បើភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាបានប្រើឋានៈរបស់ខ្លួនដែលមានអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀតខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬសង្គម ឬបានប្រើស្ថានភាពផ្សេងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបបានទេ ភាគីម្ខាងទៀតនោះអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ[18]។

ចំណុចនៃការប្រើប្រាស់នូវស្ថានភាពលំបាករបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ គឺស្រដៀងគ្នានឹងអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ។ ប៉ុន្តែបើធៀបនឹងការកេងយកចំណេញហួសហេតុ ការរំលោភលើស្ថានភាពមានកម្រិតនៃគាបសង្កត់ចំពោះ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈខ្លាំងជាងការកេងយកចំណេញហួសហេតុ។ ម្យ៉ាងទៀតទោះបីជាអ្នករំលោភលើស្ថានភាពមិនទទួលបានចំណេញហួសហេតុក៏ដោយ ក៏អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលបានដែរ។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

១. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពដោយភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា

ការប្រើដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវឋានៈខ្លួនដែលមានអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀតខាង ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ផ្នែកសង្គម ឬ បានប្រើស្ថានភាពផ្សេងទៀតដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចប្រឆាំងតបបាន។ គ្រាន់តែឋានៈដែលខ្លួនមានអាទិភាពមិនបំពេញលក្ខខណ្ឌទេ គឺត្រូវប្រើប្រាស់ដោយមិនត្រឹមត្រូវទើបបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពនេះ។

២. ចេតនារបស់អ្នករំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ចាំបាច់ត្រូវតែមានចេតនាប្រើឋានៈដែលមានអាទិភាពរបស់ខ្លួន ធ្វើឲ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈ។ ក្នុងករណីគ្មានគោលបំណងប្រើឋានៈដែលមានអាទិភាពរបស់ខ្លួនទេ ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងទៀតជាអ្នកមានការក្រែងចិត្តដោយខ្លួនឯងហើយបង្ហាញឆន្ទៈដែលមិនមែនជាឆន្ទៈពិតនោះមិនមានចេតនាទេ។

៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារការរងសម្ពាធក្នុងការសម្រេចចិត្ត

ប្រសិនបើគ្មានទំនាក់ទំនងរវាង សម្ពាធលើសេរីភាពក្នុងការសម្រេចចិត្តកើតចេញពីស្ថានភាពដែលមិនអាចប្រឆាំងតប និងការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈទេនោះ អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយសារការរំលោភលើស្ថានភាពបានឡើយ។

[18] មាត្រា ៣៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៥.៣.៥ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការគម្រាមកំហែង

ក. និយមន័យ

- បុគ្គលដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារមានការគម្រាមកំហែងពី សំណាក់ភាគីម្ខាងទៀតឬពីសំណាក់តតិយជន អាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយហេតុថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ[19]។
- ស្ថានភាពនៃការគាបសង្កត់ទៅលើឆន្ទៈ ចំណុចនៃការបង្ហាញនោះ គឺស្រដៀងគ្នានឹងការរំលោភលើស្ថានភាព និង ការកេងយកចំណេញហួសហេតុ។ ប៉ុន្តែ ការរំលោភលើស្ថានភាព និង ការកេងយកចំណេញហួសហេតុ គឺគ្រាន់តែប្រើប្រាស់នូវស្ថានភាពលំបាករបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈប៉ុណ្ណោះ ផ្ទុយមកវិញការគម្រាមកំហែងគឺ ខុសគ្នាត្រង់ចំណុចដែលមានការភ័យខ្លាចដោយសារអំពើគម្រាមកំហែងរបស់អ្នកគម្រាមកំហែង។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

១. សកម្មភាពគម្រាមកំហែងដោយខុសច្បាប់

- សកម្មភាពដែលធ្វើឲ្យភាគីម្ខាងទៀតភ័យខ្លាច ដោយធ្វើឲ្យដឹងថានៅពេលក្រោយនឹងមានការខូចខាតកើតឡើង។ ប៉ុន្តែត្រូវស្ថិតនៅក្នុងកម្រិតដែលសង្គម មិនអាចទទួលយកបាន។
- ទោះបីជា តតិយជនក្រៅពីភាគីនៃកិច្ចសន្យាជាអ្នកធ្វើសកម្មភាពគម្រាមកំហែងក៏ដោយ ក៏បំពេញលក្ខខណ្ឌដែរ។
- វិធីដែលនាំឲ្យមានការខូចខាត៖ សកម្មភាពដែលនាំឲ្យកើតមានការភ័យខ្លាចចំពោះភាគីម្ខាងទៀតរួមមាន ការនិយាយដោយផ្ទាល់មាត់ ការសរសេរជាលិខិត និង កាយវិការជាដើម។
- អត្ថន័យដែលនាំឲ្យមានការខូចខាត៖ អត្ថន័យដែលនាំឲ្យកើតមានការភ័យខ្លាចចំពោះភាគីម្ខាងទៀតរួមមាន ការគម្រាមទាក់ទងនឹងជីវិត រាងកាយ ទ្រព្យសម្បត្តិ កិត្តិយស និង សេរីភាព ជាដើម។
- កម្រិតដែលសង្គមមិនអាចទទួលបាន៖ បើជាសកម្មភាពនៅក្នុងកម្រិតដែលអាចនិយាយថាជាការប្រើសិទ្ធិដោយត្រឹមត្រូវ នោះមិនអាចនិយាយថា មានភាពផ្ទុយច្បាប់ ហើយក៏មិនកើតមាននូវការគម្រាមកំហែងនោះដែរ។

២. ចេតនាគម្រាមកំហែង

- គឺជាចេតនាគម្រាមភាគីម្ខាងទៀតឲ្យមានការភ័យខ្លាច ហើយភាគីក៏បង្ហាញឆន្ទៈជាកំណត់តាមរយៈការភ័យខ្លាចនោះ។
- ករណីធ្វើសកម្មភាពដែលមើលទៅហាក់ដូចជាការគម្រាមកំហែងតែពុំមានបំណង ធ្វើឲ្យភាគីម្ខាងទៀតមានការភ័យខ្លាចទេ នោះមិនមានចេតនាទេ។

---

[19] មាត្រា ៣៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៣. អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភ័យខ្លាច

ដើម្បីបំពេញលក្ខខណ្ឌនៃការគម្រាមគំហែង ភាគីម្ខាងដែលបង្ហាញឆន្ទៈ ត្រូវតែមានការភ័យខ្លាច នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែ ករណីដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈជាមនុស្សដែលមានស្មារតីហ្មឹងហ្មាត់ ហើយ ទោះបីជាមានការគម្រាមកគំហែងក៏ដោយ ក៏មិនមានការភ័យខ្លាចដែរនោះ ការគម្រាមគំហែងមិនកើត ឡើងទេ។

៤. ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារការគម្រាមគំហែង

ប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ធ្វើឡើងដោយសារឥទ្ធិពលអ្វីមួយធ្វើឲ្យភ័យខ្លាច នោះជាការគម្រាមគំហែង។

៥.៣.៦ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានផ្អែកលើអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ

ក. និយមន័យ

- ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងបានធ្វើកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាស ដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះ ការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ ឬ ការខ្វះបទពិសោធន៍ ហើយបានកេងយកចំណេញ យ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យានោះ ភាគីម្ខាងទៀតនោះអាចលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាបាន ដោយ ហេតុថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ[20]។
- ស្រដៀងគ្នានឹងការរំលោភលើស្ថានភាព។ កម្រិតនៃការគាបសង្កត់លើការបង្ហាញឆន្ទៈនៃអំពើកេង ចំណេញហួសហេតុគឺ ទាបជាងការរំលោភលើស្ថានភាព ប៉ុន្តែ ទោះជាកម្រិតនៃការគាបសង្កត់ លើការបង្ហាញឆន្ទៈនៃ អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុទាបជាងកម្រិតការរំលោភលើស្ថានភាព ក៏ដោយក៏អាចលុបចោលបានដែរ។ ផ្ទុយមកវិញ ក្នុងករណីដែលអ្នកធ្វើអំពើកេងយកចំណេញ ហួសហេតុបានចំណេញហួសហេតុ លុះត្រាតែបានទទួលផលចំណេញហួសហេតុនោះប៉ុណ្ណោះ ទើបអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលបាន។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

១. ការឆ្លៀតឱកាសរបស់ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ដែលកំពុងជួបប្រទះការលំបាក ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ ឬ ការខ្វះបទពិសោធន៍

ស្រដៀងគ្នាទៅនឹងលក្ខខណ្ឌនៃករណីការរំលោភបំពានលើស្ថាន ដែលចែងថា «ប្រើដោយមិន ត្រឹមត្រូវនូវឋានៈខ្លួនដែលមានអាទិភាពជាងភាគីម្ខាងទៀត ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ផ្នែកសង្គម» ប៉ុន្តែ លក្ខខណ្ឌ «ឆ្លៀតឱកាសដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ ឬ ការខ្វះបទ ពិសោធន៍» នៃអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ មានកម្រិតនៃសេរីភាពក្នុងការសម្រេចចិត្ត និង កម្រិត

[20] មាត្រា ៣៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

នៃសំពាធទាបជាង។ ជំនួសឲ្យកម្រិតសំពាធទាប អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុត្រូវមានលក្ខខណ្ឌ «យកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់»។

២. ឆន្ទៈនៃអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ

ចាំបាច់ត្រូវមានឆន្ទៈបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយឆ្លៀតឱកាសដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈកំពុងជួបប្រទះការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ ឬ ការខ្វះបទពិសោធន៍។

៣. ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយសារទេសំពាធក្នុងការសម្រេចចិត្តដោយសេរី

មានតែក្នុងករណីដែលសំពាធក្នុងការសម្រេចចិត្តដោយសេរី ដែលកើតចេញពីការលំបាកខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ ឬ ការខ្វះបទពិសោធន៍នោះមានឥទ្ធិពលដល់ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈតែប៉ុណ្ណោះទេទើបកើតឡើងនូវអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុបាន។

៤. អ្នកធ្វើអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុទទួលបានប្រយោជន៍យ៉ាងច្រើនសន្ធឹកសន្ធាប់

ជាធម្មតា នៅក្នុងកិច្ចការជំនួញ អ្នកធ្វើជំនួញតែងតែចង់លក់វត្ថុ ឬ សេវាឲ្យបានថ្លៃ និង ឲ្យបានច្រើន ដើម្បីទទួលបានចំណេញច្រើន ដូចនេះ មិនមែនមានន័យថា ទំនិញដូចគ្នា បែរជាលក់ថ្លៃជាងគៀរផ្សេងទៀតហើយហៅថា ជាអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុភ្លាមនោះទេ។ តើកម្រិតប៉ុណ្ណាទើបក្លាយជាអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុនោះ គឺចាំបាច់ត្រូវសិក្សាទៅតាមករណីនីមួយៗ។

៥.៣.៧ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានបបនីយផ្លូវចិត្ត

ក. និយមន័យ

បបនីយផ្លូវចិត្ត គឺជា ការបង្ហាញឆន្ទៈខាងក្រៅដែលមានអត្ថន័យខុសពីឆន្ទៈខាងក្នុង (ឆន្ទៈពិត) ទាំងដឹងថាឆន្ទៈដែលបានបង្ហាញនោះខុសពីឆន្ទៈខាងក្នុង ក៏កិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើបបនីយផ្លូវចិត្តនោះមានសុពលភាពដែរ ព្រោះក្នុងមាត្រា ៣៥២ ចែងថា កិច្ចសន្យានោះមិនត្រូវរារាំងអានុភាពឡើយ។ និយាយម្យ៉ាងទៀត គឺជាប្រព័ន្ធដែលបង្កើតឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព ទោះបីជាអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាខុសពីចិត្តរបស់ខ្លួន ហើយក្រោយមកនិយាយថា «និយាយលេងទេ» ក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពដែរ[21]។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

១. អត្ថិភាពនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ

២. ឆន្ទៈដែលបានបង្ហាញ មិនត្រូវគ្នានឹង ឆន្ទៈខាងក្នុង

៣. អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដឹងថាឆន្ទៈដែលបានបង្ហាញ មិនត្រូវគ្នានឹងឆន្ទៈខាងក្នុង

[21] មាត្រា ៣៥២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

៥.៣.៨ ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត

ក. និយមន័យ

ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានអត្ថន័យខុសពីឆន្ទៈខាងក្នុង ដោយមានការឃុបឃិតជាមួយនឹងភាគីម្ខាងទៀត ទាំងដឹងថាខុសពីឆន្ទៈខាងក្នុង ហើយបង្កើតរូបភាពខាងក្រៅថាជាអំពើស្របច្បាប់[22]។

ខ. លក្ខខណ្ឌ

១. អត្ថិភាពនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ

២. ឆន្ទៈដែលបានបង្ហាញ មិនត្រូវគ្នានឹង ឆន្ទៈខាងក្នុង

៣. អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដឹងថាឆន្ទៈដែលបានបង្ហាញ មិនត្រូវគ្នានឹងឆន្ទៈខាងក្នុង

៤. ការឃុបឃិតគ្នា

- អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ និងភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា ព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការបង្កើតរូបភាពខាងក្រៅមិនពិត។
- បើគ្មានការព្រមព្រៀងនេះទេ នោះវាជាបបនីយផ្លូវចិត្ត ហើយករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នា នោះវាជាការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត។

៥.៣.៩ មិនត្រូវផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអលទ្ធភាពតាំងពីដំបូង

គឺជាករណីអលទ្ធភាពក្នុងការសម្រេចអត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យានៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យា[23]។ អលទ្ធភាពគឺ វិនិច្ឆ័យតាមមាត្រា ៣៩២ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ កិច្ចសន្យាដែលអលទ្ធភាពក្នុងការសម្រេចបែបនេះ ប្រព័ន្ធខ្លះ ចាត់ទុកកិច្ចសន្យានេះជាមោឃៈ ប៉ុន្តែក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាកំណត់ថា ទោះបីជាកិច្ចសន្យាបែបនេះក៏ដោយ ក៏មានសុពលភាពដែរ។

៥.៣.១០ មិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទំលាប់ល្អ

ក. និយមន័យ

១. បញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ

បញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺជាបញ្ញត្តិដែលបដិសេធអានុភាពនៃសកម្មភាពដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនោះ។ មានបញ្ញត្តិមួយចំនួនចែងច្បាស់ថាជាបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ ដូចជា កថាខណ្ឌទី ៣ នៃមាត្រា ៥៨៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីស្តីពីការកម្រិតការប្រាក់ ជាដើម ប៉ុន្តែ ក៏មានបញ្ញត្តិមួយចំនួនមិនកំណត់ឲ្យច្បាស់ថាជាបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តដោយបង្ខំផងដែរ។ ហេតុនេះ ចាំបាច់ត្រូវមានការបកស្រាយដោយពិចារណាអំពីគោលគំនិតនៃមាត្រានោះ ថាជាបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬមិនមែន។ ជាធម្មតា បញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំជាបញ្ញត្តិទាក់ទងនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ហើយបញ្ញត្តិដែលមិនទាក់ទងនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ

[22] មាត្រា ៣៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[23] មាត្រា ៣៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ហៅថាបញ្ញត្តិដែលអនុវត្តតាមការស្ម័គ្រចិត្ត[24]។

២. សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់

សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អ គឺជាប្រយោជន៍ទូទៅនៅក្នុងសង្គម និង ទំនៀមទម្លាប់លក្ខណៈសីលធម៌នៅក្នុងសង្គម។ អត្ថន័យនៃសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អ គឺខុសគ្នាទៅតាមសម័យកាល និង ប្រទេសនីមួយៗ។ អត្ថន័យនៃកិច្ចសន្យាមួយផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អ ឬអត់នោះ គឺចាំបាច់ត្រូវធ្វើការបកស្រាយទៅតាមករណីនីមួយៗ។ ជាទូទៅការវិនិច្ឆ័យថាអំពើដែលផ្ទុយទៅនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និង ទំនៀមទម្លាប់ល្អត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ឬអត់នោះ គឺពិចារណាថា ប្រសិនបើតុលាការបង្ខំឲ្យអនុវត្តកិច្ចសន្យានោះ តើមានលក្ខណៈសមរម្យ ដែរឬទេ។

ផ្នែកទី៣៖ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

១. រូបវន្តបុគ្គល

ក. អនីតិជន

អនីតិជន សំដៅទៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម១៨ឆ្នាំ។ រាល់សកម្មភាពដែលអនីតិជនបានធ្វើដោយមិនបានទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អាចលុបចោលបាន។ ប៉ុន្តែចំពោះសកម្មភាពដែលទទួលសិទ្ធិ ឬ ឲ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច ឬសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃមិនអាចលុបចោលបានទេ[25]។

ខ. ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ជាជនដែលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹងនិងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី[26]។

គ. ជនស្ថិតនៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ

ជនស្ថិតនៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ ជាជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី[27]។

ឃ. ជនបរទេស

ជនបរទេសមិនអាចកាន់កាប់ដីធ្លីនៅកម្ពុជាបានទេ ប៉ុន្តែជនបរទេសអាចមានវិធីមួយចំនួនក្នុងការគ្រប់គ្រងដីធ្លីបាន ដោយទិញតាមរយៈ ក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុក ជួលដី ទទួលបានសញ្ជាតិកម្ពុជា ឬទិញដីតាម

[24] មាត្រា ៣៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[25] មាត្រា ១៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[26] មាត្រា ២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[27] មាត្រា ២៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

រយៈភាគីតំណាងកម្ពុជា[28]។

២. នីតិបុគ្គល

នីតិបុគ្គលគឺសំដៅទៅលើក្រុមមនុស្ស ឬមូលនិធិដែលមានបុគ្គលភាពគតិយុត្ត ហើយជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ច។ តាមរយៈនេះជនបរទេសដែលចង់វិនិយោគអាចប្រើប្រាស់ដីធ្លីបានតាមរយៈការបង្កើតក្រុមហ៊ុនជាមួយរូបវន្តបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិកម្ពុជា ឬ ក្រុមហ៊ុនដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ ដោយបង្កើតជាទម្រង់ក្រុមហ៊ុនឯកកម្មសិទ្ធិទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត ឬក្រុមហ៊ុនមហាជនទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត។ ហើយក្នុងនោះត្រូវមានម្ចាស់ក្រុមហ៊ុនដែលជាជនជាតិខ្មែរដែលមានសិទ្ធិកាន់កាប់ ៥១%នៃភាគហ៊ុនរបស់ក្រុមហ៊ុន ដើម្បីក្រុមហ៊ុនអាចទិញដីក្នុងនាមក្រុមហ៊ុនហើយអាចធ្វើអ្វីៗក្នុងដីនោះដោយស្របច្បាប់ ស្របតាមច្បាប់របស់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ បើទោះបីជានៅលើក្រដាសបញ្ជាក់ថាភាគីកម្ពុជា នឹងកាន់ភាគហ៊ុនភាគច្រើនក៏ដោយ ក៏កិច្ចព្រមព្រៀងម្ចាស់ភាគហ៊ុននៃភាគីទាំងពីរត្រូវរៀបចំឡើងក្នុងរបៀបមួយដែលភាគីបរទេសនឹងកាន់កាប់ព្រមទាំងគ្រប់គ្រងលើរាល់ការ សម្រេចរបស់ក្រុមហ៊ុន[29]។

៣. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកលក់បាន

បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកលក់បាន គឺសំដៅទៅលើ អនីតិជន ឬក៏បុគ្គលដែលមិនមានសិទ្ធិលើទ្រព្យ ឬវត្ថុដែលបានដាក់លក់។ តាមរយៈនេះដើម្បីទទួលបានសិទ្ធិពេញលេញ ជននោះត្រូវតែមានអាយុចាប់ពី ១៨ឆ្នាំឡើងទៅ ទើបអាចធ្វើសកម្មភាពពេញលេញបាន ហើយជាជនដែលមិនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។

៤. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន

ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាគោលការណ៍ គឺបង្កើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ដោយឬសំណើ និងស្ទីការបានត្រូវគ្នា ក៏ប៉ុន្តែទោះជាយ៉ាងនេះក្តីបុគ្គលមួយចំនួនមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបានទេ ដូចជា អ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិតាមផ្លូវច្បាប់ ឬតាមរយៈអន្តរការី ដោយរាប់បញ្ចូលទាំងមន្ត្រីរាជការដែលទទួលបន្ទុកចាត់ចែងការលក់ដោយបង្ខំ ដូចជា ចៅក្រម ព្រះរាជអាជ្ញា ក្រឡាបញ្ជី មន្ត្រីតុលាការមេធាវី សារការីដែលទាក់ទងនឹងរឿងក្តីដែលខ្លួនទទួលបន្ទុកនោះទេ ដោយអ្នកដែលមានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យាលក់បែបនេះ គឺកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុមុនពេលលក់ ឬសន្តតិជន ឬប្រតិសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករនោះ[30]។

ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិច្បាប់ ការរៀបរាប់អំពីប្រភេទនៃអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា រួមមាន អចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុតាមរយៈការកំណត់របស់ច្បាប់ និងអចលនវត្ថុតាមភព្វវាសនា។ បន្ទាប់ពីយល់ដឹង

[28] មាត្រា ៤៤ នៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣

[29] មាត្រា ១៣ នៃច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៥

[30] មាត្រា ៥២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ច្បាស់លាស់ពីអចលនវត្ថុ លក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយត្រូវមានការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីដោយការបង្ហាញឆន្ទៈលក់ និងទិញ ហើយការបង្ហាញឆន្ទៈនេះត្រូវតែត្រូវគ្នា (សំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា)។ ពេលដែលសំណើ និងស្វីការរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវគ្នា កិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតតាមឆន្ទៈរបស់គូភាគីដែលអាចជា លិខិតឯកជន ឬ លិខិតយថាភូត។ ប៉ុន្តែទោះជាធ្វើតាមរយៈលិខិតអ្វីក៏ដោយ ត្រូវតែគោរពនូវលក្ខខណ្ឌទាក់ទងជាមួយនឹងភាគីដែលភាគីត្រូវមានសមត្ថភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ហើយត្រូវតែជាកិច្ចសន្យាដែលមិនផ្ទុយបញ្ញត្តិច្បាប់ សណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អនៅក្នុងសង្គម ហើយភាគីនៃកិច្ចសន្យាបង្ហាញឆន្ទៈដែលគ្មានវិការៈ។ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចជារូបវន្តបុគ្គល ដែលរូបវន្តបុគ្គលនេះរាប់ទាំងរូបវន្តបុគ្គលជាអនីតិជន នីតិជន ជនបរទេស ជនស្ថិតក្រោមអាណាព្យាបាល ជនស្ថិតនៅក្រោមហិត្វបត្ថម្ភ ហើយភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះអាចជានីតិបុគ្គលផងដែរ។

ក្រោយពីបានសិក្សាអំពី សញ្ញាណទូទៅនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុរួចហើយ ការសិក្សានេះនឹងបន្តទៅជំពូកទី២ អំពីការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។

ជំពូកទី២
អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ក្រោយពីបានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញរួចហើយ គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានភាពចាំបាច់ណាស់ក្នុងការយកកិច្ចសន្យានោះមកអនុវត្ត ព្រោះថាបើមិនយកកិច្ចសន្យានោះមកអនុវត្ត វាប្រៀបបានដូចជាការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយដែលមិនមានអានុភាពក្នុងការអនុវត្ត។ ដោយយោងតាមមាត្រា ១៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការបង្កើតកិច្ចសន្យាបង្កើតឲ្យមានគោលការណ៍នៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស កិច្ចសន្យាលក់ទិញក៏បានភ្ជាប់មកជាមួយនឹងលក្ខណៈធម្មជាតិនេះផងដែរ ក្នុងនោះទាមទារឲ្យគូភាគីធ្វើការ បង្កើត ផ្ទេរ និងកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដូច្នេះអត្ថបទខាងក្រោមនេះនឹងបង្ហាញពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកលក់

១. សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់

ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ប្រគល់អចលនវត្ថុដែលមានវិការៈ មុនពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ អ្នកលក់នោះអាចជួសជុលវិការៈរហូតដល់ពេលកំណត់នោះបាន លុះត្រាតែមិនបណ្តាលឲ្យខូចខាតប្រយោជន៍ហួសហេតុដល់អ្នកទិញ។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ។

ទោះបីជាក្រោយពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ក៏ដោយ អ្នកលក់អាចជួសជុលវិការៈទាំងអស់ដោយចេញចំណាយដោយខ្លួនឯងបានលុះត្រាតែ មិនបណ្តាលឲ្យមានការខូចខាតផលប្រយោជន៍ហួសហេតុដល់អ្នកទិញ។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញ មិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយ និងសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ[31]។

២. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

អ្នកលក់អាចប្រកែកមិនព្រមផ្ទេរសិទ្ធិដែលកម្មវត្ថុ និងមិនព្រមប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅអ្នកទិញបានរហូតដល់ពេល ដែលអ្នកទិញបានផ្តល់ការសងចំពោះកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃលក់។ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយចំពោះករណី ដែលកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញនោះ ពុំទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ឬ ករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការអនុវត្តករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិ ឬកាតព្វកិច្ចប្រគល់ជាមុន។

ទោះបីជាអ្នកលក់បានអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកទិញមានពេលកំណត់ដើម្បីសងថ្លៃកម្មវត្ថុក៏ដោយ ប្រសិនបើអ្នកទិញបានក្ស័យធន ឬបានក្លាយទៅជាមានកង្វះនូវទ្រព្យធន ក្រោយពេលធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬ

[31] មាត្រា ៥៤១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បានលាក់នូវកង្វះនៃទ្រព្យធនមុនពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ក៏អ្នកលក់អាចប្រកែកមិនផ្ទេរសិទ្ធិនិងមិនប្រគល់កម្មវត្ថុនោះបានដែរ[32]។

៣. សិទ្ធិទទួលផល

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានឲ្យអត្ថន័យ ផល ថាជាអត្ថប្រយោជន៍ដែលកើតពីវត្ថុអ្វីមួយ។ វត្ថុដែលបង្កើតផលហៅថា វត្ថុដើម។ ផលត្រូវបានបែងចែក ជាពីរប្រភេទ គឺ ផលធម្មជាតិ និងផលស៊ីវិល។

ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់ បានបង្កើតផលធម្មជាតិ មុនពេលប្រគល់ទៅអ្នកទិញផលនេះត្រូវទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាពិសេសរវាងគូភាគី[33]។

បញ្ញត្តិនេះត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់បង្កើតផលស៊ីវិលដូចជាថ្លៃឈ្នួល។

ផ្នែកទី២៖ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់

ករណីយកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកលក់មានចែងចាប់ពីមាត្រា ៥២៩ ដល់មាត្រា ៥៣១ និងពីមាត្រា ៥៤៩ ដល់មាត្រា ៥៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ដែលករណីយកិច្ចទាំងនោះមានដូចខាងក្រោម៖

១. ករណីយកិច្ចផ្តល់ព័ត៌មាន ឬ ករណីយកិច្ចពន្យល់

អ្នកលក់ មានករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ ឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃករណីយកិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុក ទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត ដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ ឬសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយជាពិសេស ក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិការទទួលបន្ទុក និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុ[34]។ អ្នកលក់ត្រូវផ្តល់ព័តិមានដែលទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុនោះឲ្យទៅអ្នកទិញបានដឹងឬព័តិមានទាំងនោះមានដូចជា៖

- ស្ថានភាពអចលនវត្ថុ (ដីធ្លីបញ្ចាំ ប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ហ៊ីប៉ូតែក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលព្រំដែន)
- របៀបប្រើអចលនវត្ថុ (បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ)
- សារធាតុរបស់អចលនវត្ថុ (ដីធ្លីស្រែ ចំការ កសិកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម ឧស្សាហកម្ម ផ្ទះ បឹង ស្រែ ចំការ)

ប្រសិនបើអ្នកលក់បំពានលើករណីយកិច្ចនេះ ហើយធ្វើឲ្យខូចខាតនោះ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងការខូចខាត។ នៅក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ប្រាប់នូវហេតុផលមិនពិត ឬលាក់បាំងនូវហេតុពិតប្រាកដដោយចេតនា ហើយអ្នកទិញបានបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយផ្អែកទៅលើការយល់ច្រឡំនេះ នោះអ្នកទិញអាច

[32] មាត្រា ៥៥១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
[33] មាត្រា ៥៥៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
[34] មាត្រា ៥២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

រំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដោយផ្អែកលើមាត្រាដែលទាក់ទងនឹងវិការៈនៅក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈបាន។

២. ករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិ

អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញ[35]។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ នាំឲ្យមានការផ្លាស់ប្តូរកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យផងដែរ។

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺជាករណីយកិច្ចដ៏សំខាន់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ពីព្រោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណង ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ ដូចនេះអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញ[36]។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ១៣៣ ១៣៤ ១៣៥ ១៦០ និង មាត្រា ១៨៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លើកលែងតែកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិក្រៅពីកម្មសិទ្ធិ ដែលការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងនេះត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិនីមួយៗនោះ[37]។

ដូចនេះជារួមសិទ្ធិដែលខ្លួនបានលក់ត្រូវផ្ទេរ ដូចនៅក្នុងករណីខាងក្រោមៈ

- កិច្ចសន្យាលក់ទិញលើកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ៖ នៅពេលផ្ទេរ ការចុះបញ្ជីត្រូវបានធ្វើឡើង
- កិច្ចសន្យាលក់ទិញក្រៅពីកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ៖ នៅពេលព្រមព្រៀង។

៣. ករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ

ការប្រគល់វត្ថុ គឺជាកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ក្នុងការផ្តល់នូវវត្ថុដែលបានចុះកិច្ចសន្យាជាមួយគ្នា។

ដោយយោងតាមមាត្រា ៥៥០ និង ២២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការប្រគល់វត្ថុ ត្រូវធ្វើឡើងតាមវិធីជាច្រើន ប្រគល់កម្មវត្ថុដោយជាក់ស្តែង វិធីប្រគល់ដោយសង្ខេប វិធីផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា ឬវិធីប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់។ ទន្ទឹមនឹងនេះមាត្រា ៥៥០ វាក្យខណ្ឌទី២ ក៏បានចែងថា ការប្រគល់ជាពិសេសសម្រាប់អចលនវត្ថុ ដោយការប្រគល់សោនៃអាគារ ឬ ប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ។

ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ សំដៅទៅលើឯកសារ ដែលបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងការប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុនោះ។ សិទ្ធិដែលនាំឲ្យមានមូលហេតុគតិយុត្ត សំដៅលើសិទ្ធិ ដែលធ្វើឲ្យការក្តាប់ទុកអចលនវត្ថុមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ដូចជាកម្មសិទ្ធិ[38]។ ឧទាហរណ៍៖ ប័ណ្ណសំគាល់កម្មសិទ្ធិ ឬ ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ អាចត្រូវបានចាត់ទុកប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ។

នៅក្រោយពេលប្រគល់នូវអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញរួចរាល់ អ្នកលក់ត្រូវ

---

[35] មាត្រា ៥៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[36] មាត្រា ៥៣១ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[37] មាត្រា ៥២៨ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[38] មាត្រា ២៤១ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ប្រគល់នូវរាល់ឯកសារ។

៤. ករណីយកិច្ចរក្សាទុកអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ

អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចថែរក្សាទុកវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ រហូតដល់ពេលប្រគល់វត្ថុនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ[39]។ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ធ្វើឲ្យបាត់បង់ ឬខូចខាតកម្មវត្ថុដោយសារខ្លួនធ្វេសប្រហែស អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាត[40]។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើការខូចខាតដោយករណីប្រធានស័ក្តិនោះ អ្នកលក់ត្រូវរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវ។ ឧទាហរណ៍៖ នៅពេលភាគី ក និង ខ បានធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អាគារ កំពស់ពីរជាន់ ដោយភាគី ក ជាអ្នកទិញបានកក់ប្រាក់ ចំនួន ១០.០០០ ទៅភាគី ខ ជាម្ចាស់អាគារ ហើយសន្យាថានឹងបង់ប្រាក់ផ្តាច់ នៅពេលដែលបានបញ្ចប់នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់រួចរាល់។ ដូច្នេះក្នុងចន្លោះពេលនៃនីតិវិធីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះ ភាគី ខ ជាអ្នករក្សាទុកអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ។

នៅក្រោយពេលការផ្ទេរសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុស្របតាមនីតិវិធីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិរួចហើយ អ្នកលក់ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចត្រូវប្រគល់រាល់លិខិតផ្សេងៗ ដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ។ លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់សិទ្ធិ គឺជាប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិដែលមានចែងក្នុងមាត្រា ៥៥០ លិខិតកិច្ចសន្យា ឬឯកសារចាំបាច់ចុះបញ្ជី។

៥. ករណីយកិច្ចទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា

កិច្ចសន្យាលក់ គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលផ្តល់ផលប្រយោជន៍ទៅឲ្យភាគីអ្នកទិញ និងភាគីអ្នកលក់ទាំងសងខាង។ ដូច្នេះ ដើម្បីការពារអ្នកទិញរងនូវការខូចខាតប្រយោជន៍ នៅពេលទទួលអចលនវត្ថុនោះច្បាប់បានតម្រូវឲ្យអ្នកលក់ ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចធានាចំពោះអចលនវត្ថុដែលបានលក់នោះទៀត។

កាតព្វកិច្ចធានានោះមានដូចជា៖

៥.១. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រត្យក្សជាផលុបភោគ ជាអាទិ៍

នៅក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ត្រូវជាប់បន្ទុកសម្រាប់គោលបំណងនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ ភតិសន្យា ជាអាទិ៍ ហើយម្ចាស់សិទ្ធិផលុបភោគ បានចុះបញ្ជីនូវសិទ្ធិរបស់ខ្លួន នោះកម្មសិទ្ធិករថ្មីមិនអាចប្រើប្រាស់នូវកម្មវត្ថុនោះទាំងស្រុងបានទេ។ ឧទាហរណ៍៖ នៅក្នុងករណីដែល ខ បានទិញដីពី ក ប៉ុន្តែ ក បានជួលដីនោះទៅឲ្យ គ ក៏បានទទួលនូវលក្ខខណ្ឌតតាំងរួចរាល់ដែរ ដូច្នេះ ខ មិនអាចទាមទារ

[39] មាត្រា ៥៥២ គ្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[40] មាត្រា ៥៥២ គ្រង់កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

នូវការប្រើប្រាស់ដីនោះ ចំពោះ គ បានឡើយ[41]។

នៅក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រត្យក្សផលុបភោគ អ្នកទិញដែលសុចរិតអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាត[42]។ អ្នកទិញដែលសុចរិត ក៏អាចទាមទារឲ្យរំលាយកិច្ចសន្យាបានដែរ ប្រសិនបើគាត់មិនអាចសម្រេចនូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា ដោយសារតែមាននូវសិទ្ធិប្រត្យក្សផលុបភោគនោះ។ អ្នកទិញត្រូវអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយ និងសិទ្ធិសងសំណងនៃការខូចខាត នៅក្នុងរយៈពេល ១ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញបានដឹងការពិត[43]។

៥.២. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស

កម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុ អាចលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនបាន ទោះបីជាអចលនវត្ថុនោះ គឺជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ដូចជា ឯកសិទ្ធិ ឬ ហ៊ីប៉ូតែកក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកហានិភ័យ ក្នុងការបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ ដោយសារតែការអនុវត្តនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សទាំងនេះ។

ដូច្នេះ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នៅពេលខ្លួនបានបាត់បង់នូវកម្មសិទ្ធិ ដោយការអនុវត្តនូវសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស[44]។ ជាងនេះទៅទៀត អ្នកទិញ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាទោះបីជាអ្នកទិញបានដឹងពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សនោះ នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាក៏ដោយព្រោះម្ចាស់បំណុលរបស់អ្នកលក់មិនអនុវត្តនូវសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សជាចាំបាច់នោះទេ។ វាអាចសមហេតុផលដែលថាអ្នកទិញជឿថា អ្នកលក់នឹងសងបំណុលរបស់ខ្លួន ហើយសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សនឹងរលត់ ក្រោយការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដូច្នេះអ្នកទិញគឺចាំបាច់ត្រូវការពារនៅក្នុងកម្រិតខ្ពស់មួយ។ អ្នកទិញអាចបង់ប្រាក់ ហើយធ្វើឲ្យហ៊ីប៉ូតែកនោះរលត់ តាមសំណើរបស់ម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក (=ម្ចាស់បំណុល មាត្រា ៨៦៩)។ ឧទាហរណ៍៖ ខ បានទិញដីមួយកន្លែងពី ឃ ហើយដីនោះ គឺជាកម្មវត្ថុនៃហ៊ីប៉ូតែកសម្រាប់ ក ក្នុងការធានាបំណុល ១០.០០០ ដុល្លារ។ ប្រសិនបើ ក ស្នើឲ្យសងប្រាក់ ហើយ ខ បានបង់ប្រាក់ ១០.០០០ ដុល្លារ នោះហ៊ីប៉ូតែកត្រូវរលត់សម្រាប់ជាផលប្រយោជន៍របស់ ខ។

នៅក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើ ខ អាចទាមទារប្រាក់ ១០.០០០ដុល្លារ ជាការសងនូវការចំណាយដើម្បីរក្សានូវកម្មសិទ្ធិ[45]។ ខ អាចទាមទារសំណងចំពោះការខូចខាតដែលមាន[46]។

ប្រសិនបើអ្នកទិញអចលនវត្ថុដែលភ្ជាប់នូវសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស ដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ៥៣៥ កថាខណ្ឌទី១ បានទិញអចលនវត្ថុនោះនៅក្នុងតម្លៃ ដែលបានដកចេញនូវចំនួនទឹកប្រាក់

---

[41] មាត្រា ៥៩៨ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[42] មាត្រា ៥៣៤ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[43] មាត្រា ៥៣៤ ត្រង់កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[44] មាត្រា ៥៣៥ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[45] មាត្រា ៥៣៥ ត្រង់កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[46] មាត្រា ៥៣៥ ត្រង់កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

នៃសិទ្ធិលើបំណុល ដែលត្រូវបានធានាដោយសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស នោះអ្នកទិញមិនអាចទាមទារឲ្យសងថ្លៃចំណាយ និងសំណងនៃការខូចខាតបានឡើយ[47]។ ឧទាហរណ៍៖ នៅក្នុងករណីខាងលើ ប្រសិនបើតម្លៃនៃដី គឺ ១៥.០០០ដុល្លារ ហើយ ឃ និង ខ បានព្រមព្រៀងគ្នាបង់ប្រាក់ថ្លៃដីចំនួន ១២.០០០ ដោយគិតពិចារណាទៅលើអត្ថិភាពនៃហ៊ីប៉ូតែក នោះខ មិនអាចទាមទារឲ្យសងថ្លៃចំណាយ ឬ សំណងនៃការខូចខាត ទោះបីជា ខ បានចំណាយអស់១០.០០០ដុល្លារ តាមសំណើរបស់ ក ក៏ដោយ។

វាមិនមែនជាបញ្ហាទេ ថាដែលអ្នកទិញបានធ្វើសកម្មភាពដោយសុចរិត ឬ ទុច្ចរិតទាក់ទងនឹងការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា នៅពេលដែលមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស។ ម្យ៉ាងវិញទៀត វាមិនមានការកម្រិតជាពិសេសណាមួយក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ ហើយវាត្រូវរលត់ដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិទូទៅនៃអាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់[48]។

៥.៣. នៅក្នុងករណីដែលសិទ្ធិមួយភាគជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ

ក្នុងករណីសិទ្ធិមួយភាគ ក្នុងចំណោមសិទ្ធិដែល ជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ គឺជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ហើយបើអ្នកលក់មិនអាចទទួលសិទ្ធិនៃភាគនោះដើម្បីផ្ទេរទៅឲ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យបន្ថយនូវតម្លៃតាមសមាមាត្រនៃភាគនោះបាន។ ប្រសិនបើនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាអ្នកទិញមិនបានដឹងថាភាគខ្វះនោះ មិនមែនជារបស់អ្នកលក់ទេ ហើយបើទទួលស្គាល់ថា អ្នកទិញនឹងមិនទិញតែភាគដែលនៅសល់តែប៉ុណ្ណោះទេ អ្នកទិញនោះអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

បើនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាអ្នកទិញមិនបានដឹងថាសិទ្ធិមួយភាគនេះ មិនមែនជារបស់អ្នកលក់ទេ អ្នកទិញ ក៏អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានដែរ។ សិទ្ធិនេះត្រូវអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញ បានដឹងការពិតដែលនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា អ្នកទិញ មិនបានដឹងសិទ្ធិមួយភាគក្នុងចំណោមសិទ្ធិដែល ជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ មិនមែនជារបស់អ្នកលក់ទេ ឬគិតចាប់ពីពេលធ្វើកិច្ចសន្យាក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបានដឹងថាសិទ្ធិមួយភាគក្នុងចំណោមសិទ្ធិដែល ជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមិនមែនជារបស់អ្នកលក់ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា[49]។

ក្នុងករណីដែលមានឯកសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំដែលកំណត់ថា ម្ចាស់បំណុលមិនប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ឬ មានហ៊ីប៉ូតែកដែលបានដាក់លើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ នៅពេលដែលអ្នកទិញបានបាត់បង់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ ដោយសារសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សនោះត្រូវបានអនុវត្តអ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបានធ្វើការចំណាយដើម្បីរក្សាកម្មសិទ្ធិ

[47] មាត្រា ៥៣៥ ត្រង់កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[48] មាត្រា ៥៨២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[49] មាត្រា ៥៣៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់សងថ្លៃ ចំណាយនោះមកវិញបាន។

៥.៤. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងការលក់ដោយបង្ខំ

អ្នកដែលបានទិញតាមរយៈការលក់ទិញដោយបង្ខំ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាចំពោះកូនបំណុល ឬ ទាមទារឲ្យបន្ថយតម្លៃបាន។ ប្រសិនបើកូនបំណុលស្ថិតក្នុងភាពអសាធនីយ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យម្ចាស់បំណុលដែលទទួលចំណែកនៃថ្លៃលក់សងប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់នោះទាំងអស់ ឬមួយភាគវិញបាន។ ប្រសិនបើកូនបំណុលបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃហេតុដែលក្លាយជាមូលហេតុនៃការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ហើយមិនបានជូនដំណឹងទៅស្ថាប័នដែលអនុវត្តការលក់ដោយបង្ខំទេ ឬម្ចាស់បំណុលបានដឹងហើយ តែនៅតែទាមទារឲ្យលក់ដោយបង្ខំ អ្នកទិញអាចទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាតពីអ្នកទាំងនោះបាន[50]។

៦. ករណីយកិច្ចធានាចំពោះវិការៈ

វិការៈ គឺជាការសៅហ្មងផ្សេងៗ ដែលវត្ថុនោះ ប្រើការក្នុងមុខងាររបស់វាមិនកើត ឬ ថយតំលៃ ឬ ឲ្យថយប្រយោជន៍ច្រើន ប្រើការមិនបាន។ បើវិការៈនោះ ទើបនឹងបង្កើតឡើងឲ្យពេលលក់ អ្នកលក់ក៏មិនត្រូវរ៉ាប់រងដែរ។

លក្ខណៈណាមួយដូចខាងក្រោមនេះត្រូវបានចាត់ទុកថា មានវិការៈ៖

- អចលនវត្ថុនោះមានភាពមិនស្របនឹងចំនួន គុណភាព និង លក្ខណៈដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា
- អចលនវត្ថុនោះមានភាពផ្សេងពីគំរូ ដែលអ្នកលក់បានបង្ហាញឲ្យអ្នកទិញមើល ចំពោះគុណភាព និង លក្ខណៈ
- អចលនវត្ថុនោះមិនស្របនឹងវិធីប្រើដែលអ្នកទិញត្រូវបានបង្ហាញដោយជាក់លាក់ ឬ ដោយតុណ្ហីភាពនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា[51]។

ទោះបីជាវិការៈកើតឡើងនៅក្រោយពេល ដែលបានកំណត់ខាងលើនេះក៏ដោយ ប្រសិនបើវិការៈនោះ បានកើតឡើងដោយសារអ្នកលក់ធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួន ក៏អ្នកលក់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ។

ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបានដឹង ឬ មិនបានដឹងដោយសារកំហុសធ្ងន់ធ្ងររបស់ខ្លួនអំពីវិការៈនៃអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកលក់មិនត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈនោះទេ។

អ្នកលក់ ទទួលការធានារ៉ាប់រងចំពោះតែវិការៈអាថ៌កំបាំងតែប៉ុណ្ណោះ គឺមិនទទួលខុសត្រូវចំពោះ

[50] មាត្រា ៥៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[51] មាត្រា ៥៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

វិការៈខាងក្រៅទេ ព្រោះថាវិការៈខាងក្រៅ ជាវិការៈដែលអាចមើលឃើញនឹងភ្នែកបាន ហើយពេលលក់នោះ អ្នកទិញវិញអាចមើលឃើញវិការៈនេះ ដោយខ្លួនឯង បើកាលណាវិការៈខាងក្រៅនេះ គាត់យល់ថាវាមានគុណវិប្បត្តិខ្លាំងចំពោះអចលនវត្ថុនោះ គឺវានាំឲ្យគាត់មិនធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ នៅពេលនោះតែម្តង។ ជាធម្មតាគេអាចរកឃើញវិការៈកំបាំងនោះតាមរយៈដូចជា អ្នកជំនាញ និងការធ្វើកោសល្យវិច័យ។

ប្រសិនបើ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកលក់បានប្រគល់អចលនវត្ថុដែលមានវិការៈ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការប្រគល់អចលនវត្ថុជំនួស ការជួសជុលវិការៈ ការរំលាយកិច្ចសន្យា ឬ ការបន្ថយនូវតម្លៃស្របតាមកិច្ចសន្យា។

៦.១. ករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុជំនួស

ក្នុងករណីដែល កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញមានវិការៈ អ្នកលក់ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុជំនួសដែលគ្មានវិការៈឲ្យទៅអ្នកទិញសុចរិត និង គ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ។ ប៉ុន្តែ បើការរៀបចំអចលនវត្ថុដែលមានប្រភេទដូចគ្នា ដោយអ្នកលក់នឹងបង្កើតបន្ទុកមិនសមរម្យហួសហេតុដល់អ្នកលក់ នោះអ្នកលក់នឹងមិនមានករណីយកិច្ចប្រគល់អចលនវត្ថុជំនួសឡើយ ប៉ុន្តែ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចសងសំណងការខូចខាតចំពោះអ្នកទិញ[52]។

៦.២. ករណីយកិច្ចជួសជុល

អ្នកលក់ ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចជួសជុលអចលនវត្ថុដែលមានវិការៈ ចំពោះអ្នកទិញដែលសុចរិត និងគ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញមានវិការៈ។ ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនការជួសជុលវិការៈ នឹងដាក់បន្ទុកមិនសមរម្យហួសហេតុដល់អ្នកលក់ នោះអ្នកលក់មិនមានករណីយកិច្ចជួសជុលឡើយ[53]។

៦.៣. ករណីយកិច្ចបន្ថយថ្លៃលក់

សិទ្ធិទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់របស់អ្នកទិញ ក្នុងករណីអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ ទោះបីជាថ្លៃលក់ត្រូវបានបង់រួចហើយក៏ដោយ ឬ មិនទាន់បង់ក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញអាចទាមទារបន្ថយថ្លៃលក់នោះតាមសមាមាត្រនៃភាពខុសគ្នានៅពេលប្រគល់រវាងតម្លៃនៃអចលនវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និងតម្លៃនៃអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់បានដែរ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ជួសជុលវិការៈ នោះដោយស្របទៅតាមមាត្រា ៥៤២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬ ករណីដែលអ្នកទិញមិនព្រមទទួលសេចក្តីស្នើផ្តល់ការជួសជុលរបស់អ្នកលក់ដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ នោះអ្នកទិញមិនអាចទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់បានឡើយ[54]។

អ្នកទិញមានសិទ្ធិជ្រើសរើសនូវអចលនវត្ថុដែលខ្លួនចង់បាន ដើម្បីបំពេញតម្រូវការរបស់ខ្លួន។

[52] មាត្រា ៥៤០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[53] មាត្រា ៥៤១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[54] មាត្រា ៥៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ម្យ៉ាងវិញទៀត អ្នកទិញមានសិទ្ធិបង្កើតនូវកាតព្វកិច្ចមួយចំនួនចំពោះអ្នកលក់។

ទោះនឹងលែងទិញក្តី ការទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃក្តី អ្នកទិញត្រូវតវ៉ាក្នុងរយៈពេល ១ឆ្នាំចាប់ពីថ្ងៃប្រគល់អចលនវត្ថុ។ បើសិនមានការរកក្នុងរយៈពេល ១ឆ្នាំចាប់ពីថ្ងៃដែលប្រគល់អចលនវត្ថុ។ បើសិនមិនមានការតវ៉ាក្នុងរយៈពេល ១ឆ្នាំនេះទេ ការស្ងៀមស្ងាត់នោះ ទុកដូចជាការយល់ព្រម។

៦.៤. ការរំលាយកិច្ចសន្យា

ប្រសិនអ្នកទិញ មិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបាន ដោយសារអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ អ្នកទិញនោះអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ប្រសិនបើអ្នកទិញសុចរិត និង គ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ។ បើអ្នកទិញមានភស្តុតាងថា វិការៈនោះមានមុនពេលលក់ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់នោះលុបចោលកិច្ចសន្យា ឬ ក៏បន្ថយថ្លៃបាន[55]។

៦.៥. ទាមទារសំណងការខូចខាត

ប្រសិនអ្នកទិញ មិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបាន ដោយសារអចលនវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ អ្នកទិញនោះអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ប្រសិនបើអ្នកទិញសុចរិត និង គ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ។ បើអ្នកទិញមានភស្តុតាងថា វិការៈនោះមានមុនពេលលក់ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់នោះលុបចោលកិច្ចសន្យា ឬ ក៏បន្ថយថ្លៃបាន[56]។

៦.៦. បញ្ញត្តិពិសេសស្តីពីដីដែលមានទំហំខ្វះ ឬលើស

យោងតាមមាត្រា ៥៤៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានចែងអំពីបញ្ញត្តិពិសេសនៃការការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ នៅក្នុងករណីដែលដីមានទំហំខ្វះ ឬ លើស។ ជាទូទៅ ការលក់ទិញដីត្រូវធ្វើឡើងយ៉ាងហោចណាស់សម្រាប់តំបន់ពាណិជ្ជកម្ម។ ជាងនេះទៅទៀត ប្រសិនបើគូភាគីបានបញ្ជាក់ពីទំហំដីសរុប និងកំណត់តម្លៃតាមខ្នាតដីច្បាស់លាស់ វាមានលក្ខណៈងាយស្រួល ក្នុងការគណនា គម្លាតរវាងដីពិតប្រាកដ និងទំហំដីដែលបានបញ្ជាក់។ ដូច្នេះ ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើទំហំដីពិតប្រាកដតិចជាងទំហំដីដែលបានបញ្ជាក់ នោះអ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យផ្តល់តាវកាលិកនូវផ្នែកដែលខ្វះ បន្ថយនូវតម្លៃដី រំលាយកិច្ចសន្យា (ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា) និង/ឬ សំណងនៃការខូចខាត[57]។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើទំហំដីពិតប្រាកដលើសពីទំហំដីដែលបានបញ្ជាក់ នោះអ្នកលក់ដែលសុចរិត និងគ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរអាចទាមទារបន្ថែមតម្លៃដីដែលលើសនោះបាន លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេង[58]។

ក៏ប៉ុន្តែ អ្នកទិញអាចទាមទារការសង្គ្រោះទាំងនេះបាន ប្រសិនបើៈ

[55] មាត្រា ៥៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[56] មាត្រា ៥៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[57] មាត្រា ៥៤៦ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[58] មាត្រា ៥៤៦ ត្រង់កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ក. អ្នកលក់ដឹងការខ្វះទំហំដីនោះ

ខ. អ្នកលក់បានធានានូវទំហំដីនោះ

គ. ទំហំខ្វះមានច្រើនជាង ៥ភាគរយនៃទំហំដែលបានបញ្ជាក់

ហើយនៅក្នុងករណីដែលទំហំដីពិតប្រាកដ មានទំហំលើសពីដីដែលបានបញ្ជាក់ នោះអ្នកលក់មិនអាចទាមទារបន្ថែមតម្លៃដីបានឡើយ[59]។ ក៏ប៉ុន្តែ មានតែអ្នកលក់ដែលសុចរិត និងគ្មានកំហុសទើបអាចទាមទារឲ្យបន្ថែមតម្លៃដីបាន ប្រសិនបើទំហំដីពិតប្រាកដលើសពីដីដែលបានបញ្ជាក់ ចំនួន៥ភាគរយ។

ឧទាហរណ៍៖ ប្រសិនបើ ខ បានទិញដីទំហំ ១០០០ ម៉ែត្រការ៉េ ក្នុងតម្លៃ ១០០០ដុល្លារ ពី ក ប៉ុន្តែទំហំពិតប្រាកដមានតែ ៩៩០ ម៉ែត្រការ៉េ។ ប្រសិនបើ គូភាគី បានព្រមព្រៀងថា តម្លៃ គឺ១០ ដុល្លារក្នុងមួយម៉ែត្រការ៉េ នោះ ខ អាចទាមទារឲ្យផ្តល់តាវកាលិកនូវផ្នែកដែលខ្វះ ឬ បន្ថយតម្លៃដីចំនួន ៥ ដុល្លារ ឬក៏រំលាយកិច្ចសន្យាដែលមាន តែក្នុងករណីដែល ខ មិនសម្រេចបាននូវគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា និង/ឬទាមទារសំណងនៃការខូចខាត លុះត្រាតែ ខ បានធ្វើសកម្មភាពដោយសុចរិត និងគ្មានកំហុសធ្ងន់ធ្ងរ។ ប្រសិនបើគូភាគីមិនបានសម្រេចពីតម្លៃតាមខ្នាតដីច្បាស់លាស់នោះទេ ខ អាចទាមទារការសង្គ្រោះទាំងនេះបានតែក្នុងករណីដែល ក បានដឹងពីការខ្វះ ទំហំដីនោះ ក បានធានានូវទំហំដីនោះ។

ផ្នែកទី៣៖ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

ក្រោយពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកទិញត្រូវមានករណីយកិច្ចដូចខាងក្រោម៖

១. ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញមានករណីយកិច្ច បង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាតាមកាលបរិច្ឆេទ និងនៅទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីនៃការលក់អចលនវត្ថុដែលមានតែកំណត់ពេលនៃការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់នោះ ត្រូវសន្មតថាពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃទិញ ត្រូវធ្វើឡើងដំណាលគ្នានៃពេលកំណត់នៃការប្រគល់អចលនវត្ថុ ឬ ការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីដែរ។

ក្នុងករណីដែល មិនបានកំណត់ពេលធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុផង មិនបានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃផង អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទៅអ្នកលក់ នៅពេលដែលអ្នកលក់ទាមទារឲ្យអ្នកទិញបង់ថ្លៃទិញ។

ក្នុងករណីដែល មិនបានកំណត់ទីកន្លែង ដែលត្រូវបង់ថ្លៃទិញនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ប្រសិនបើការបង់ថ្លៃត្រូវធ្វើព្រមគ្នានឹងការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ អ្នកទិញ

[59] មាត្រា ៥៤៦ ត្រង់កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ត្រូវបង់ថ្លៃនៅទីកន្លែងដែលអ្នកលក់ត្រូវធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ[60]។

កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញគឺ ការបង់ប្រាក់ទៅឲ្យអ្នកលក់ ដែលការបង់ប្រាក់នេះវាអាស្រ័យទៅតាមដំណាក់កាលដូចខាងក្រោម៖

១.១. គោរពតាមពេលវេលា

បើកាលណានៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងដោយគូភាគី ហើយមានកំណត់ពេលវេលានៅក្នុងការបង់ប្រាក់នោះ អ្នកលក់ ត្រូវតែរងចាំរហូតដល់ថ្ងៃដែលមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើងនោះ ទើបអាចចាត់វិធានការ នៅក្នុងការធ្វើឲ្យអ្នកទិញ បង់ប្រាក់មកឲ្យខ្លួនគឺ មិនអាចធ្វើមុនពេលមកដល់ថ្ងៃដែលចុះកិច្ចសន្យាឡើយ។

ប៉ុន្តែ មានករណីដែល អាចធ្វើឲ្យអ្នកលក់ អាចទាមុនកាលកំណត់បានគឺ ដោយសារអ្នកទិញនោះទទួលមរណភាព ព្រោះនៅពេលដែលអ្នកលក់ប្រគល់អចលនវត្ថុឲ្យទៅអ្នកទិញហើយនោះ អ្នកលក់ គឺក្លាយទៅជាម្ចាស់បំណុលរបស់អ្នកទិញ ដោយសារតែអ្នកទិញមិនទាន់ប្រគល់លុយ។

១.២. ទីកន្លែង

ជាធម្មតានៅពេលការរស់នៅប្រចាំថ្ងៃមនុស្សម្នាក់ៗ តែងតែធ្វើការលក់ទិញជាធម្មតា ហើយការទិញនោះគឺ តែងតែធ្វើការបង់ប្រាក់នៅពេលដែលអ្នកលក់ប្រគល់អចលនវត្ថុ មកឲ្យអ្នកទិញ។ ជាទូទៅទីកន្លែងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវប្រព្រឹត្តទៅនៅទីកន្លែងដែលលក់នោះ។ តែភាគីក៏អាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះផងដែរ។

១.៣. មធ្យោបាយក្នុងការទូទាត់

មធ្យោបាយទូទាត់ គឺជាការកំណត់យករូបិយប័ណ្ណ ឬ ក៏រូបិយវត្ថុ ឬ ក៏តាមមធ្យោបាយផ្សេងទៀតដើម្បីយកមកទូទាត់ជាមួយនឹងតំលៃអចលនវត្ថុ។ មូលហេតុមានការកំណត់ទៅលើមធ្យោបាយទូទាត់ដូច្នេះគឺដោយសារតែអត្រាប្តូរប្រាក់មានការប្រែប្រួល ដែលវានាំឲ្យមានការខាតបង់ទៅលើអ្នកលក់ក៏ដូចជាអ្នកទិញ។

២. កាតព្វកិច្ចបង់ការប្រាក់

ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញ បានទទួលការប្រគល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាពីអ្នកលក់រួចហើយនោះអ្នកទិញត្រូវបង់ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញ រហូតដល់ពេលបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញចប់សព្វគ្រប់ ឬ បង់ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវ។ ប៉ុន្តែ បើអ្នកទិញមិនទាន់បានទទួលការប្រគល់កម្មវត្ថុពីអ្នកលក់នោះអ្នកទិញមិនចាំបាច់ត្រូវបង់ការប្រាក់ ឬ ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវទេ[61]។

ការប្រាក់ត្រូវកំណត់ទៅតាមកិច្ចសន្យា ឬ តាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី និងតាមការកំណត់របស់

[60] មាត្រា ៥៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[61] មាត្រា ៥៥៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ច្បាប់ ៥ ភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំ។ ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញ និង ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវ អ្នកទិញមិនចាំបាច់ត្រូវបង់ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញ ឬ ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវ រហូតដល់ពេលដែលអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុត្រូវបានប្រគល់ឡើយ។

៣. ករណីយកិច្ចទទួលយកអចលនវត្ថុដែលខ្លួនទិញ

អ្នកទិញត្រូវមានករណីយកិច្ចទទួលអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ[62]។ ប្រសិនបើ អ្នកលក់បានប្រគល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមកឲ្យអ្នកទិញ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញ បដិសេធក្នុងការទទួលអចលនវត្ថុដែលបានប្រគល់នោះ អ្នកទិញ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួល។ ដូច្នេះ ប្រសិនបើ អ្នកទិញបដិសេធក្នុងការទទួលការផ្តល់ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយសារកំហុសរបស់អ្នកទិញ នោះអ្នកលក់អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាត និង អ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះ នៅក្នុងករណីដែល ការមិនទទួលយកការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ គឺជាការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ។ ក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុត្រូវបានបាត់បង់ ឬ ខូចខាតដោយគ្មានកំហុសរបស់អ្នកលក់ អ្នកទិញ ត្រូវទទួលបន្ទុកហានិភ័យនោះ[63]។

ក្នុងករណីដែល អ្នកលក់បានផ្តល់នូវការសង តែអ្នកទិញនៅតែមិនព្រមទទួលអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុ អ្នកលក់អាចតម្កល់ ឬ លក់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះបានតាមបញ្ញត្តិនៃ មាត្រា ៤៥៧ និង មាត្រា ៤៥៨ និង មាត្រា ៤៥៩ កថាខណ្ឌទី ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។

ផ្នែកទី៤៖ សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ

អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់អនុវត្តករណីយកិច្ចបាន។ អ្នកទិញអាចកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យបន្ថែមដើម្បីឲ្យអ្នកលក់អនុវត្តករណីយកិច្ចបាន។ អ្នកទិញមិនអាចទាមទារការសង្គ្រោះចំពោះការបំពានកិច្ចសន្យាក្នុងអំឡុងពេលនេះទេ លើកលែងតែករណីដែល អ្នកទិញទទួលដំណឹងពីអ្នកលក់ថាអ្នកលក់មិនអនុវត្ត ករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងអំឡុងពេលនោះ។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញមិនត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាតដែលបាន កើតឡើងដោយសារការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តករណីយកិច្ចតាមពេលកំណត់ដើមទេ។

១. សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញអាចធ្វើការបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ បានប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ មានដូចជា៖

១.១. ក្នុងករណីដែលតតិយជនអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ

ក្នុងករណីដែល មានអ្នកអះអាងសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយមានការបារម្ភថា អ្នកទិញនឹងបាត់បង់នូវសិទ្ធិទាំងអស់ ឬមួយភាគដែលខ្លួនបានទិញនោះ អ្នកទិញអាច

[62] មាត្រា ៥៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[63] មាត្រា ៥៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញទាំងអស់ ឬ មួយភាគទៅតាមទំហំនៃហានិភ័យនោះបាន។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដាក់ប្រាតិភោគសមរម្យ។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកលក់អាចទាមទារឲ្យអ្នកទិញតម្កល់ថ្លៃទិញបាន[64]។

១.២. សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា

អ្នកទិញអាចមិនព្រមបង់ថ្លៃទិញបាន រហូតដល់ពេលដែលអ្នកលក់បានផ្តល់នូវការសងចំពោះកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ មិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ឬ ករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃជាមុន[65]។

១.៣. សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

ទោះបីជាអ្នកទិញ បានអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកលក់មានពេលកំណត់ដើម្បីអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក៏ដោយ ប្រសិនបើមានការបារម្ភយ៉ាងជាក់ស្តែងថា អ្នកលក់នឹងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ក៏អ្នកទិញអាចប្រកែកមិនបង់ថ្លៃទិញបានដែរ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដាក់ប្រាតិភោគ ឬ ចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភនោះ[66]។

តាមការរៀបរាប់ខាងលើនេះ អ្នកលក់មានសិទ្ធិ ក៏ដូចជាករណីយកិច្ចមួយចំនួនក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាដូចជា សិទ្ធិជួសជុល សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ សិទ្ធិទទួលផលករណីយកិច្ចផ្តល់ពត៌មាន ឬពន្យល់ ផ្ទេរសិទ្ធិ ប្រគល់វត្ថុ រក្សាទុកវត្ថុ ទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ដែលទាំងអស់នេះទាមទារឲ្យអ្នកលក់ត្រូវអនុវត្តកិច្ចសន្យាឲ្យបានល្អ ប្រសិនបើមានកំហុសខុសឆ្គងអ្វីមួយនោះ កិច្ចសន្យានេះអាចរំលាយ ឬអ្នកលក់អាចទទួលខុសត្រូវលើការសងសំណងដែលបានខូចខាត។ ចំណែកឯអ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចមួយចំនួនដូចអ្នកលក់ដែរ ដូចជា ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃកាតព្វកិច្ចបង់ការប្រាក់ ករណីយកិច្ចទទួលយកវត្ថុ និងសិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ។ សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចទាំងអស់នេះ គឺជាកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវអនុវត្តបន្ទាប់ពីបានបង្កើតជាកិច្ចសន្យាមួយដែលស្របនឹងច្បាប់។

បន្ទាប់ពីបានសិក្សាអំពី ករណីយកិច្ចរបស់គូភាគីក្នុងកិច្ចសន្យារួចហើយ ការសិក្សានេះនឹងបន្តទៅជំពូកទី៣ អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ។

---

[64] មាត្រា ៥៥៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[65] មាត្រា ៥៥៨ ត្រង់កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

[66] មាត្រា ៥៥៨ ត្រង់កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី៣
ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ

យោងតាមបទបញ្ញត្តិមាត្រា៥១៦ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ២០០៧ បានចែងថា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីទាំងសងខាងតែប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិពិសេសក្នុងច្បាប់។ ប៉ុន្តែភាគីអាចកំណត់យកការធ្វើលិខិតយថាភូត ឬលិខិតឯកជនជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់ការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ដូច្នេះយើងអាចយល់បានថា ការលក់ទិញមានអានុភាពនៅពេលដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានការព្រមព្រៀងគ្នាទៅតាមឆន្ទៈ និងការចង់បានទៅវិញទៅមក នោះនឹងនាំឲ្យកិច្ចសន្យាទិញលក់បានបង្កើតអានុភាព។

ប៉ុន្តែបើយើងមើលតាមបទបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ត្រង់មាត្រា ១៣៥ (លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង) បានបញ្ញត្តិថា ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង មិនមានអានុភាពទេបើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី។

ហេតុដូច្នេះ ជាគោលការណ៍សារៈសំខាន់ក្នុងការទទួលបានភាពជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ដែលជាការធានាថាអចលនវត្ថុនោះមានសុវត្ថិភាពជាការចាំបាច់ នៅពេលដែលការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ឬដីធ្លីនោះ គឺត្រូវធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។

ដែលនៅក្នុងជំពូកទី៣នេះនឹងរៀបរាប់ពី ការផ្ទេរអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី (ប្លង់ទន់) និងការផ្ទេរអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីហើយ (ប្លង់រឹង) ព្រមទាំងបែបបទ ទម្រង់ឯកសារ ពាក្យស្នើសុំផ្សេងៗ និង នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុ។

ផ្នែកទី១៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុមិនទាន់បានចុះបញ្ជី (ប្លង់ទន់)

ក.និយមន័យ

ចំពោះការហៅថាប្លង់ទន់នេះពុំមានចែងក្នុងច្បាប់ ឬឯកសារផ្លូវការណាមួយឡើយ ប៉ុន្តែពាក្យនេះប្រជាជនយើងប្រើប្រាស់យ៉ាងទូលំទូលាយ។ ប្លង់ទន់ ពុំមែនជាសិទ្ធិពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ឡើយ ប៉ុន្តែនៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង គឺសំដៅលើការទទួលស្គាល់នូវសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្នុងវិសាលភាពជាកំណត់មួយហើយអាចជាជំហានមួយឈានទៅរកការទទួលបាននូវសិទ្ធិកាន់កាប់ ឬកម្មសិទ្ធិជាស្ថាពរក្នុងករណីដែលសាមីអ្នកកាន់កាប់នោះ អាចបំពេញបាននូវលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់តម្រូវ។

អ្នកដែលមានអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី (ហៅកាត់ថា ប្លង់ទន់ ដែលជាការនិយមហៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជា) ត្រូវបានទទួលស្គាល់ថាជាអ្នករស់នៅ ឬកាន់កាប់លើទីតាំងអចលនវត្ថុនោះតែ

ប៉ុណ្ណោះ។ ប្លង់ទន់លើអចលនវត្ថុ គឺជាឯកសារដែលជាប្រភេទក្រដាសទន់ ឬគុណភាពទាប ដែលអាចមានច្រើនទម្រង់ និងកត់ត្រាអំពីការកាន់កាប់ ក្នុងនោះអាចមានជាការបញ្ជាក់ដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានថ្នាក់ភូមិ ឃុំ/សង្កាត់ ឬអាចដល់ថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ ឬអាចជាលិខិតលក់ទិញ ឬកិច្ចសន្យាផ្ទេរសិទ្ធិយ៉ាងសាមញ្ញដែលពុំមានអាជ្ញាធររដ្ឋដឹងឮឡើយ។

ខ.ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការផ្ទេរអចលនវត្ថុមិនទាន់ចុះបញ្ជី(ប្លង់ទន់)

តាំងពីច្បាប់ភូមិបាល ត្រូវបានអនុម័តចាប់តាំងពីឆ្នាំ២០០១មក ហើយត្រូវបានវិសោធនកម្មមាត្រាជាច្រើន ព្រមទាំងមានលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងៗដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានចេញជាបន្តបន្ទាប់ក៏ពិតមែនក៏ក្បាលដីមួយចំនួនធំនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា នៅតែមិនទាន់បានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវនៅឡើយ។

អចលនវត្ថុប្លង់ទន់នេះ ពុំមានការកំណត់ទទួលស្គាល់ពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ទេ ហើយការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមានប្លង់ទន់ តាមធម្មតាធ្វើឡើងតាមរយៈសេចក្តីបញ្ជាក់លើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ ពីសំណាក់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ចាប់ពីកម្រិតរដ្ឋបាលថ្នាក់ភូមិ ឬឃុំ/សង្កាត់ ឬរហូតដល់ស្រុក/ខណ្ឌ។ ជាទូទៅដំណើរការផ្ទេរសិទ្ធិបែបនេះ មានលក្ខណៈងាយស្រួល ឆាប់រហ័ស និងចំណាយតិច។

យោងតាមប្រការ៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី បានចែងថា មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃឯកសារណាប រួមមានការបញ្ជាក់អំពីប្រភព និងកាលបរិច្ឆេទនៃការកាន់កាប់ អំពីស្ថានភាពដី ប្រវត្តិដី។

យោងតាមប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ១៥៩ ប្រក/ជនស/មជ ចុះថ្ងៃទី១៥ មិថុនា ឆ្នាំ២០១៦ ស្តីពីការកែសម្រួលប្រកាស៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ ប្រក/ជនស/មជ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី បានចែងថា មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជា លិខិតលក់ទិញផ្តាច់ អំណោយផ្តាច់ កិច្ចសន្យាបញ្ចាំ ដាក់ធានាហ៊ីប៉ូតែកកិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលវែង កិច្ចសន្យាបង្កើតសេរភាព ផលុបភោគ អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។ ក្នុងការបញ្ជាក់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើ អត្តសញ្ញាណអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃលិខិតកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ចំពោះទម្រង់នៃលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជីអាចមើលនៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធខាងក្រោយ។

ផ្នែកទី២៖ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិចំពោះអចលនវត្ថុដែលចុះបញ្ជីហើយ(ប្លង់រឹង)

១. និយមន័យ

អចលនវត្ថុប្លង់រឹង គឺសំដៅទៅលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីស្របតាមនីតិវិធីរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់។

អចលនវត្ថុប្លង់រឹង គឺ រឹងទាំងក្រដាសរឹងទាំងប្រសិទ្ធភាពក្នុងផ្លូវច្បាប់។ ឯកសារប្លង់រឹងអាចជា

ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី (ប្លង់ស្លាបមាន់) វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប្លង់អិលម៉ែប(L-Map) វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ឬ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិរួម (ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយអនុក្រឹត្យ លេខ១២៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១២ ខែសីហា ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ) ដែលបញ្ជាក់អំពីការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី[67]។

ចំពោះអចលនវត្ថុដែលមានប្លង់រឹងនេះ គូភាគីអាចតាក់តែងកិច្ចសន្យា ដែលមានចែងអំពីលក្ខខណ្ឌសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីយ៉ាងលម្អិត រាប់បញ្ចូលទាំងដំណាក់កាលបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុដោយអនុលោមទៅតាមដំណាក់កាល នៃការចាត់ចែងផ្ទេរសិទ្ធិ។ ក៏ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាបែបនេះគ្រាន់តែជាឯកសារនៃការព្រមព្រៀងគ្នាជាលក្ខណៈឯកជនរវាងគូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ ដោយមិនអាចយកទៅចាត់ចែងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបានឡើយ។ ដូច្នេះដើម្បីចាត់ចែងផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបាន គូភាគីត្រូវបំពេញបែបបទលើលិខិតយថាភូត របស់រដ្ឋបាលសុរិយោដី និងផ្តិតស្នាមមេដៃ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច។

ហើយនៅពេលមន្ត្រីសុរិយោដីបំពេញនីតិវិធី និងបែបបទ ក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួនរួចហើយ ច្បាប់តម្រូវឱ្យបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា លើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ តាមអត្រា ៤% ស្របតាមច្បាប់ជាធរមាន ហើយបន្ទុកនៃការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានេះជា កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទទួលសិទ្ធិ (សេចក្តីណែនាំស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ថ្ងៃទី១៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦)។ ក្រោយពីបានបង់ពន្ធត្រឹមត្រូវរួចរាល់ហើយ អាជ្ញាធរសុរិយោដីនឹងបញ្ចប់នីតិវិធីនៃការផ្ទេរសិទ្ធិ ដោយធ្វើការចុះបញ្ជីការផ្ទេរនេះក្នុងកំណត់ត្រាផ្លូវការ និងចារនិទ្ទេសន៍សម្គាល់នូវការផ្ទេរសិទ្ធិនៅលើឯកសារប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ជាការបញ្ចប់ដំណើរការផ្ទេរសិទ្ធិជាផ្លូវការ និងដោយស្របច្បាប់[68]។

ដូច្នេះដើម្បីសិក្សាឲ្យបានច្បាស់លាស់ចំពោះនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ឯកសារពាក់ពន្ធផ្សេងប្រព្រឹត្តទៅបែបណាខ្លះនោះយើងមើលទៅខាងក្រោមបន្ត។

២. នីតិវិធី និងបែបបទផ្សេងៗនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

២.១. ចំណុចសំខាន់ផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ក. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច

ស្ថាប័ន ដែលមានសមត្ថកិច្ចទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។

[67] ឯកសារបណ្តុះបណ្តាល និងណែនាំអនុវត្តស្តីពីការវិនិច្ឆ័យ និងបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឆ្នាំ២០១៦, ទំព័រ ២០

[68] http://www.lareine.com.kh/news/eco-bussiness/7319/

រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត និងរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបង្កើតសៀវភៅទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ដាច់ដោយឡែកពីសៀវភៅទទួលពាក្យសុំផ្សេងៗទៀត។

រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលបានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុត្រូវផ្ញើពាក្យសុំនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។

ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ តាមន័យនៃប្រកាសនេះ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[69]។

ខ. ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងការចុះបញ្ជី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី ត្រូវចុះបញ្ជីទៅតាមចំណុចដែលមាននៅក្នុងពាក្យសុំរបស់អ្នកដាក់ពាក្យសុំ ឬ លិខិតផ្ទុកផ្តាក់។

ការចុះបញ្ជីនូវចំណុចដែលត្រូវចុះបញ្ជី គឺត្រូវចុះនៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី ដែលពាក់ព័ន្ធ[70]។

គ. ការចុះលេខរៀងលំដាប់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី

រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុត្រូវចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ នៅលើពាក្យសុំចុះបញ្ជីដែលទទួលបានដោយផ្ទាល់ ឬ ទទួលបានពីរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬ នៅលើលិខិតផ្ទុកផ្តាក់ ដែលបានទទួលពីតុលាការ ឬ ពីស្ថាប័ន ដែលមានសមត្ថកិច្ច ផ្សេងទៀត។

ក្នុងករណីមានការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីច្រើនទៅលើអចលនវត្ថុតែមួយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវចុះបញ្ជីទៅតាមលំដាប់លេខរៀងជាបន្តបន្ទាប់ នៃការទទួលពាក្យសុំ និងកាលបរិច្ឆេទនៃការទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី ឬ លិខិតផ្ទុកផ្តាក់ ដែលបានទទួលពីតុលាការ ឬ ពីស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចផ្សេងទៀត[71]។

ម្យ៉ាងវិញទៀត លំដាប់អាទិភាព នៃសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីនៅលើអចលនវត្ថុតែមួយ ត្រូវអនុលោមតាមលំដាប់ពេលវេលានៃការចុះបញ្ជី លើកលែងតែមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត។ លំដាប់អាទិភាពនៃការចុះបញ្ជីបន្ថែម ត្រូវអនុលោមតាមលំដាប់នៃការចុះបញ្ជីចម្បង។ ជាមួយនឹង លំដាប់

[69] ប្រការ ៥ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣
[70] ប្រការ ៦ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣
[71] ប្រការ ៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

អាទិភាពនៃការចុះបញ្ជីបន្ថែមដែលស្ថិតនៅក្នុងការចុះបញ្ជីចម្បងដដែល ត្រូវអនុលោមតាមលំដាប់ពេលវេលានៃការចុះបញ្ជីបន្ថែម[72]។

ឃ. ការកែតម្រូវ និងការច្រានចោលពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញតម្រូវឲ្យគោរពតាមគោលការណ៍ដែលគេបានកំណត់ ប្រសិនបើមិនគោរព សមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីអាចមានការសម្រេចដូចជា៖

១. ក្នុងករណីពាក្យចុះបញ្ជី ធ្វើឡើងដោយមានចំណុចខ្វះខាតដូចខាងក្រោម រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី ត្រូវបង្គាប់ឲ្យកែតម្រូវដោយកំណត់ពេលសមរម្យ៖

- ពុំបានផ្តល់ឯកសារដែលចាំបាច់
- ខ្លឹមសារនៅក្នុងពាក្យសុំ និងឯកសារភ្ជាប់មិនស្របគ្នា
- អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គល ដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីនៅក្នុងពាក្យសុំចុះបញ្ជី មិនដូចគ្នានឹងសៀវភៅចុះបញ្ជី។
- ពុំបានបង់ពន្ធ ឬ សោហ៊ុយសេវាផ្សេងៗ ទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី

២. ក្នុងករណីបុគ្គលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីមិនបានកែតម្រូវតាមការបង្គាប់ ដូចបានកំណត់ក្នុងចំណុចទី១ ខាងលើទេ រដ្ឋបាលសុរិយោដីនោះ ត្រូវលើកពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះចោល។

៣. បើពាក្យសុំចុះបញ្ជីធ្វើឡើងពុំបានត្រឹមត្រូវ ដោយមូលហេតុ នៃការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីខុសសមត្ថកិច្ច ឬ ការចុះបញ្ជី ដែលកំពុងដាក់ពាក្យសុំនោះបានធ្វើឡើងម្តងហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ត្រូវលើកពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះចោល។

៤. ក្រៅពីមូលហេតុដែលបានរៀបរាប់នៅក្នុងចំណុចទី២ និងចំណុចទី៣ ខាងលើនេះ ប្រសិនបើពាក្យសុំនោះមិនអនុលោមតាមលក្ខខណ្ឌ នៃប្រកាសនេះ ឬ ច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនោះរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ក៏អាចលើកចោលពាក្យសុំបានដែរ។

៥. ការលើកពាក្យសុំចោលដូចមានចែងក្នុងចំណុចទី២ ចំណុចទី៣ និងចំណុចទី៤ ខាងលើនេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើលិខិតលើកចោលជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយមានបញ្ជាក់ពីមូលហេតុ ហើយត្រូវជូនដំណឹងអំពីការលើកចោលនេះទៅបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាង។

៦. ចំពោះការលើកចោលពាក្យសុំខាងលើនេះ អាចធ្វើការតវ៉ាទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលបាន។ ប្រសិនបើរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាលលើកចោលការតវ៉ានេះ បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំតវ៉ាអាចធ្វើការតវ៉ាទៅរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ បាន។

[72] ប្រការ ៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

ចំពោះការលើកចោលក្នុងកថាខណ្ឌខាងលើនេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់កណ្តាល ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទៅបុគ្គលដែលបានដាក់ពាក្យសុំតវ៉ា។

៧. នៅពេលដែលលើកពាក្យសុំចុះបញ្ជីដោយផ្អែកលើប្រកាសនេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវប្រគល់ឯកសារភ្ជាប់ទៅឲ្យអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ឬ អ្នកតំណាងវិញ[73]។

២.២. បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬបុគ្គលផ្សេងទៀតដែលត្រូវប្រើសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី[74]។

ក. ភាគីអ្នកលក់ទិញ

ជាជំហ៊ានតាមផ្លូវច្បាប់ និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលមានប្លង់រឹងភាគីលក់ទិញ ត្រូវចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ហើយក្នុងការសកម្មភាពជាក់ស្តែងកិច្ចសន្យានេះច្រើនធ្វើឡើងដោយមានការបញ្ជាក់ពីមេធាវី។ បន្ទាប់មកអ្នកទិញត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌ។ ពាក្យស្នើសុំនោះ គឺសុំលុបកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ចេញពីបញ្ជីសុរិយោដី និងចុះកម្មសិទ្ធិអ្នកទិញទៅក្នុងបញ្ជីសុរិយោដីវិញ។ ហើយអ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុករាល់សោហ៊ុយចំណាយ ដើម្បីឲ្យការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌចាត់ការពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការកំណត់ចំណូលពីសោហ៊ុយសេវាសុរិយោដីលេខ ៣៧៧ ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០០២ របស់ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់)។

អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ត្រូវទៅការិយាល័យសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌដើម្បីចុះហត្ថលេខាលើលិខិតលក់ទិញផ្តាច់ ដែលលិខិតលក់ទិញផ្តាច់នេះ គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងធ្វើឡើងដោយឱឡារិកនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដែលនៅក្នុងនោះអ្នកលក់បង្ហាញឆន្ទៈពិតប្រាកដថាព្រមលក់ ហើយអ្នកទិញបង្ហាញឆន្ទៈថាពិតជាព្រមទិញ ហើយការលក់ទិញនេះមិនអាចប្រែក្រឡាស់ដោយហេតុផលណាមួយឡើយ។ លិខិតលក់ទិញផ្តាច់ត្រូវមានស្នាមមេដៃរបស់ភាគីទាំងសងខាង ដោយរួមបញ្ចូលទាំងស្នាមមេដៃសហព័ទ្ធរបស់ភាគីទាំងពីរផងប្រសិនបើរៀបការរួច។

ខ. ភាគីតំណាង

បើក្នុងករណីអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល នោះត្រូវមានអ្នកតំណាង ឬភាគីតំណាងក្នុងការស្នើសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុនោះ គឺតំណាងនីតិបុគ្គលក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដែលអ្នក

[73] ប្រការ ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

[74] ប្រការ ៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

តំណាងនេះត្រូវមានសេចក្តីសម្រេចរបស់ម្ចាស់ភាគហ៊ុន ដោយត្រូវមានឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងនេះ នីតិបុគ្គល (ច្បាប់ដើមមួយច្បាប់ និងថតចម្លងដែលបានធ្វើនីត្យានុកូលកម្មពីច្បាប់) និងអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ថតដែលមានបញ្ជាក់ត្រឹមត្រូវរបស់អ្នកតំណាងដែលមានសិទ្ធិ (សញ្ជាតិខ្មែរ) ចំនួនបីសន្លឹក (ច្បាប់)[75]។

បើក្នុងករណី អ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជាជនស្ថិតក្រោមអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ដោយ អ្នកតំណាងតាមច្បាប់កំណត់នេះ ត្រូវមានឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងតាមសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការ (នេះបើក្នុងករណីដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជាជនស្ថិតក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ដែលត្រូវបាន ប្រកាសដោយតុលាការ និងជនស្ថិតនៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភដែលត្រូវបានប្រកាសដោយតុលាការ)។

២.៣. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ

ក. ទម្រង់នៃពាក្យសុំផ្ទេរ

នៅពេលកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូច ខាងក្រោម៖

ក. គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម៖

- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក

ខ. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម៖

- ការលក់ទិញ

គ. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ. ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

[75] https://www.realestate.com.kh/km/news/can-foreigners-own-land-in-cambodia/

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី

ង. អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ[76]

ខ. ភាពចាំបាច់នូវឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ត្រូវផ្តល់ឯកសារចាំបាច់មួយចំនួនដូចខាងក្រោម ទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជីនីមួយៗ៖

- ឯកសារដែលបញ្ជាក់ អំពីអត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គល ដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី
- លិខិតបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាងរបស់អភិបាលតំណាងនីតិបុគ្គល ប្រសិនបើអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល
- ឯកសារបញ្ជាក់សិទ្ធិតំណាង ក្នុងករណីអ្នកដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនោះ ជាជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអ្នកតំណាង ដែលកំណត់ដោយច្បាប់
- លិខិតប្រគល់សិទ្ធិតំណាង ក្នុងករណីដែលពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ
- ឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុ នៃការចុះបញ្ជី
- ឯកសារបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុ នៃឧបាទេសកម្ម ក្នុងករណីដែលអ្នកដាក់ពាក្យសុំជាឧបាទេសិន
- ឯកសារបញ្ជាក់ពីការយល់ព្រមរបស់តតិយជន ក្នុងករណីពាក់ព័ន្ធផលប្រយោជន៍តតិយជននោះ
- ប័ណ្ណ
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតដែលកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់[77]។

២.៤. របៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ក. សៀវភៅគោលបញ្ជីដី

ដោយហេតុថា ការចុះបញ្ជី ត្រូវគោរពទៅតាមច្បាប់រដ្ឋធម្មនុញ្ញ ដែលបានកំណត់អំពីសិទ្ធិរបស់ប្រជាពលរដ្ឋម្នាក់ៗ និងច្បាប់ភូមិបាល ដែលបានបញ្ជាក់អំពីកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋ និងឯកជន និងត្រូវអនុវត្តន៍តាមអនុក្រឹត្យលេខ៤៦ អនក្រ.បក ស្តីពីនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី និងសារាចរលេខ០០១ ដនស/សជ អនុវត្តនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី (ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ)។ តាមរយៈនេះ សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី គឺជាសៀវភៅដែលកត់ត្រាទុកនូវ អត្តសញ្ញាណក្បាលដី អត្តសញ្ញាណអ្នកកាន់កាប់/ប្រើប្រាស់ដី និង ប្រភេទទ្រព្យ/កំណត់សិទ្ធិ

[76] ប្រការ ២៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

[77] ប្រការ ២៧ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

ដែលមាននៅលើក្បាលដី[78]។

ខ. របៀបចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដី បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ដូចខាងក្រោម៖

ក. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ប្រភេទទ្រព្យ» ត្រូវសរសេរលេខរៀងចុះបញ្ជីពីមុខរួចសរសេរឈ្មោះរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ។

ខ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត» ត្រូវសរសេរ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើតរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ។

គ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «សារតា» ត្រូវសរសេរឈ្មោះឪពុកម្តាយរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ។

ឃ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃលិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ត្រូវសរសេរដូចខាងក្រោម៖

ករណីលក់ទិញ៖

- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់ «ឈ្មោះ................ លក់ឲ្យឈ្មោះ........... សំបុត្រចុះថ្ងៃ.................. ល.រ AC............... » ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទ នៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។
- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់ «ឈ្មោះ............ លក់ឲ្យឈ្មោះ............ ចំណែក............. ឈ្មោះ................. ចំណែក............សំបុត្រចុះថ្ងៃ.............ល.រ AC......... » ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទ នៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។
- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់ «ឈ្មោះ.................. លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ............. ចំណែក..............សំបុត្រចុះថ្ងៃ............... ល.រ AC....... » ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទ នៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។
- ក្នុងករណីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់ «ឈ្មោះ................... លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ................ចំណែក............. ឈ្មោះ.................ចំណែក.............សំបុត្រចុះថ្ងៃ............. ល.រ AC................ » ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទ នៃការចុះ

[78] ឯកសារបណ្តុះបណ្តាល និងណែនាំអនុវត្តស្តីពី ការយល់ដឹងជាសាធារណៈ និងការចូលរួមពីសហគមន៍ និងការរៀបចំដែនដីសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឆ្នាំ២០១៦, ទំព័រ ៣

បញ្ជីជាទឹកក្រហម[79]។

គ. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា

ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើអចលនវត្ថុត្រូវកំណត់តាមអត្រា៤% ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ឬការការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់កាប់អចលនវត្ថុដែលជាសំណង់ ឬ/និងដីក្រោមរូបភាពជាការលក់ ការដោះដូរ ឬ ការទទួលអំណោយ[80]។ ដើម្បីឱ្យមានភាពងាយស្រួល រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួង សេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុអាចកំណត់តម្លៃសម្រាប់រយៈកាលនីមួយៗ ដើម្បីធ្វើជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការគិតគូរប្រាក់ពន្ធដែល ត្រូវបង់ ដោយយោងទៅតាមប្រកាសស្តីពី ការកំណត់មូលដ្ឋានគិតពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។ ហើយភាគីដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកទិញ អចលនវត្ថុ (អ្នកទទួលកម្មសិទ្ធិ) ដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់មានភារៈកិច្ចត្រូវបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋ។

ពន្ធប្រថាប់ត្រាត្រូវបានលើកលែងក្នុងលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

ទី១៖ ការទទួលកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់ដីក្នុងលក្ខណៈសម្បទានពីរដ្ឋសម្រាប់ប្រយោជន៍សេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមកិច្ចពីដីឯកជនរបស់រដ្ឋដល់ជនក្រីក្រដែលខ្វះដីសម្រាប់សាងសង់លំនៅដ្ឋាន ឬ/និងធ្វើកសិឧហ្សាកម្ម ឬ កសិកម្មជាលក្ខណៈគ្រួសារ។

ទី២៖ ពន្ធនេះក៏ត្រូវអនុគ្រោះចំពោះការទទួលសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់ពីសាច់ញាតិរវាងឪពុក-ម្តាយបង្កើត និងកូនបង្កើត រវាងប្តី និងប្រពន្ធ និង រវាងយាយ-តាបង្កើត និងចៅបង្កើតតាមពីររូបភាពរួមមាន៖ សន្តតិកម្ម (សំដៅការផ្ទេរអចលនវត្ថុពីមនុស្សស្លាប់ទៅញាតិ) និងប្រទានកម្ម (សំដៅដល់ការផ្ទេរ អចលនទ្រព្យពីមនុស្សនៅរស់ឲ្យញាតិដោយមិនគិតថ្លៃ)[81]។

២.៥. ការលុបចោលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ក. នីតិវិធីក្នុងការដាក់ពាក្យសុំលុបចោលចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ ប្រសិនបើមានតតិយជនដែលមានទំនាក់ទំនងដែលប្រយោជន៍នៅក្នុងការចុះបញ្ជីអំពីការលុបការចុះបញ្ជីនេះ អាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែមានការយល់ព្រមពីតតិយជននោះ។

ពាក្យសុំចុះចញ្ជីនៅក្នុងប្រការ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម៖

ក. គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម៖

- ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
- ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក

[79] ប្រការ ៩០ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

[80] http://www.tax.gov.kh/breg.php

[81] ប្រការ ៥ នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧

- ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូល
- ការលុបការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក

ខ. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោមៈ

- ការលុបចោលកិច្ចសន្យា
- ការរំលាយកិច្ចសន្យា
- ការព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា
- មូលហេតុផ្សេងទៀតដែលមានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត

គ. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ
- ឯកសារភ្ជាប់ដូចមានចែងក្នុងប្រការ២៧[82]

ខ. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបចោលការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដី បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការលុបចោលការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដែលបានកំណត់នៅក្នុងប្រការ៣១ (ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ) ត្រូវឆូតទឹកក្រហមលើចំណុចដែលបានចុះនៅក្នុងខ្ទង់ អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់អចលនវត្ថុ ខ្ទង់ លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ ឬខ្ទង់បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ ឬខ្ទង់សេចក្តីផ្សេងៗ ហើយត្រូវសរសេរនៅក្នុងខ្ទង់លេខាចារឹកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ ថា លេខ...........

[82] ប្រការ ៣១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

លុបចោលការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយមូលហេតុការព្រមព្រៀងគ្នារំលាយកិច្ចសន្យា ឬការលុបចោលកិច្ចសន្យា ឬការរំលាយកិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃ.............ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅរួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម[83]។

២.៦. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

កិច្ចសន្យាពិសេសនៃការលោះ (មាត្រា៥៦០នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) គឺអ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញវិញបានដោយសងប្រាក់ដែលអ្នកទិញបានបង់ និងសងសោហ៊ុយដែលមាន (មាត្រា៥៦៣) ដូចជា៖

- បង់សោហ៊ុយក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ដើម្បីលោះវិញ
- ហើយបើនៅក្នុងករណីដែលអ្នកទិញ ឬអ្នកទទួលបន្តវត្ថុពីអ្នកទិញបានចេញចំណាយសោហ៊ុយចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវសងទៅវិញនូវការចំណាយជាចាំបាច់សម្រាប់គ្រប់គ្រង និងថែរក្សាវត្ថុទាំងអស់
- រីឯការចំណាយបង្កើនតម្លៃវិញអ្នកលក់ត្រូវសង ទៅអ្នកទិញវិញនូវសោហ៊ុយដែលអ្នកទិញ ឬអ្នកទទួលបន្តវត្ថុពីអ្នកទិញបានចេញ ឬ តម្លៃប្រាក់ដែលកើននោះទៅតាមជម្រើសរបស់អ្នកលក់ ក្នុងកម្រិតដែលបានកំណត់តម្លៃនោះនៅតែមាន។

ដូច្នេះអ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដោយផ្អែកលើការសន្យាពិសេសនៃសិទ្ធិលោះដែលបានកំណត់ច្បាស់លាសនៅក្នុងលិខិតនៃកិច្ចសន្យា។

ក. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេស និងការលុបចោលនៃការលោះ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដី បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការសន្យាពិសេសនៃការរំលោះ គឺត្រូវចុះក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី (សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬ សៀវភៅចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ សៀវភៅចុះបញ្ជីផលុបភោគ) ក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃ លិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ថា: «លេខ-លេខ ឈ្មោះ លក់ឲ្យឈ្មោះ ក្នុងតម្លៃ សោហ៊ុយធ្វើកិច្ចសន្យា អំឡុងពេលលោះ តាមការសន្យាពិសេសសនៃការលោះ ចុះថ្ងៃ» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម[84]។

ខ. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការលុបចោលការចុះបញ្ជីអំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដី បានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការលុបការចុះបញ្ជី អំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ គឺត្រូវចុះនៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី (សៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ឬ សៀវភៅចុះបញ្ជីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ឬ សៀវភៅចុះបញ្ជីផលុបភោគ) ក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃ

[83] ប្រការ ៩៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

[84] ប្រការ ១៣២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

លិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ» ថា: «លេខ លុបការចុះបញ្ជី អំពីការសន្យាពិសេសនៃការលោះ លេខ-លេខ ដោយមូលហេតុការផុតអំឡុងពេល ឬ ការអនុវត្តសិទ្ធិលោះ ឬ ព្យាកុលភាព ចុះថ្ងៃ» ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ រួចបោះត្រាលេខាចារឹក និង ចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម[85]។

២.៧. របៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

ក. ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅពេលចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ត្រូវបានផ្ទេរទាំងមូល ឬមួយផ្នែកពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅក្នុងប្រការ ២៦ (ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី) ត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម៖

ក. គោលបំណងណាមួយដូចខាងក្រោម៖

- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ឈ្មោះ................នៃលេខ..........ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ឈ្មោះ................នៃលេខ..........

ខ. មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទណាមួយដូចខាងក្រោម៖

- ការលក់ទិញ ឬ
- ការបែងចែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ

គ. បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត
- អាសយដ្ឋាន
- ឈ្មោះឪពុក និងឈ្មោះម្តាយ

ឃ. ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី

ង. អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី
- លេខក្បាលដី ឬលេខប័ណ្ណ
- ឯកសារភ្ជាប់[86]

[85] ប្រការ ១៣៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

[86] ប្រការ ២៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

ខ. របៀបចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ

នៅពេលរដ្ឋបាលសុរិយោដីបានទទួល ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគដែលបានកំណត់នៅក្នុងចំណុចខាងលើ គឺត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីដូចខាងក្រោម៖

ក. នៅក្នុងខ្ទង់(column) ត្រង់ «នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ប្រភេទទ្រព្យ» ត្រូវសរសេរលេខរៀងចុះបញ្ជីពីមុខរួចសរសេរឈ្មោះរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាទឹកខៀវ ឬខ្មៅ។

ខ. នៅក្នុងខ្ទង់ (column) ត្រង់ «ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត» ត្រូវសរសេរ ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើតរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅ។

គ. នៅក្នុងខ្ទង់(column) ត្រង់ «សារតា» ត្រូវសរសេរឈ្មោះឪពុកម្តាយរបស់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ជាទឹកខៀវ ឬខ្មៅ។

ឃ. នៅក្នុងខ្ទង់(column) ត្រង់ «លេខាចារឹកដោយសង្ខេប នៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ» ត្រូវសរសេរដូចខាងក្រោម៖

(១) ករណីលក់ទិញ៖

- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់។ ឈ្មោះ................. លក់ឲ្យឈ្មោះ................ ចំណែក........... សំបុត្រចុះថ្ងៃ.............. ល.រ AC............ ជាទឹកខៀវ ឬ ខ្មៅរួចបោះត្រាលេខាចារឹកនិងកាលបរិច្ឆេទ នៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។
- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់។ ឈ្មោះ.................... លក់ឲ្យឈ្មោះ......................... ចំណែក................ ឈ្មោះ........................ ចំណែក................ សំបុត្រចុះថ្ងៃ.............. ល.រ AC................ ជាទឹកខៀវ ឬខ្មៅរួចបោះត្រាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។
- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលតែម្នាក់ ឈ្មោះ................. លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ................ ចំណែក............ សំបុត្រចុះថ្ងៃ................. ល.រ AC.......... ជាទឹកខៀវ ឬខ្មៅរួចបោះត្រាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម។
- ក្នុងករណីផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែកឲ្យទៅបុគ្គលលើសពីម្នាក់ឈ្មោះ........... លក់មួយផ្នែកឲ្យឈ្មោះ................ ចំណែក......... ឈ្មោះ.............. ចំណែក............ សំបុត្រចុះថ្ងៃ........... ល.រ AC............. ជាទឹកខៀវ ឬទឹកខ្មៅ រួចបោះត្រាចារឹក និងចុះកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះបញ្ជីជាទឹកក្រហម[87]។

[87] ប្រការ ៩១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣

២.៨. របៀបនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដំណើរការដូចតទៅ៖

សហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជន នៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

១. សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយបញ្ជាក់ច្បាស់អំពីអត្តសញ្ញាណ និងព័ត៌មានទាំងឡាយនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនឲ្យបានត្រឹមត្រូវ និងត្រូវភ្ជាប់មកជាមួយនូវ៖

- វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតការដ្ឋានសំណង់
- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយបញ្ជាក់ពីចំនួនជាន់ ចំនួនចំណែកឯកជន ដោយមានលេខយោង និងព័ត៌មានអំពីចំណែករួមនៃអាគារ
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ
- ឯកសារពាក់ផ្សេងទៀតប្រសិនបើមាន។

២. ពាក្យស្នើសុំនេះត្រូវយកទៅដាក់នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអាគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅ។ មន្ត្រីទទួលបន្ទុកត្រូវចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យជូនអ្នកស្នើសុំ។

៣. ក្រោយការទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណាង និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យទម្រង់ និងឯកសារភ្ជាប់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ហើយត្រូវបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះ ទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្តក្នុងរយៈពេល (បី) ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចឲ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជី។

៤. មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យសម្រេច ក្នុងរយៈពេល (បី) ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការលើពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះ។

៥. ក្រោយពីមន្ទីរសម្រេចឲ្យអនុវត្ត ដំណើរការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណាង និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើសេចក្ដីជូនដំណឹងរយៈពេល ១(មួយ)សប្ដាហ៍មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះប្រមូលទិន្នន័យ។

៦. មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ក្នុងរយៈពេល ១(មួយ)សប្ដាហ៍យ៉ាងយូរ ត្រូវចុះសហការជាមួយមន្ត្រីឃុំ សង្កាត់ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬតំណាង និង សហកម្មសិទ្ធិករ ដើម្បីប្រមូលនិងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ នៅទីតាំងជាក់ស្ដែងដើម្បីបំពេញ

ទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យ។

៧. ក្រោយប្រមូលទិន្នន័យជាក់ស្តែងអំពីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិរួច មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារទាំងអស់ និងលើកយោបល់ក្នុងរយៈពេល ១(មួយ)សប្តាហ៍មកមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យ និងសម្រេចឲ្យបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ។

ប្រសិនបើមានការមិនច្បាស់លាស់ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្តអាចស្វែងរកព័ត៌មានបន្ថែម ឬចាត់តាំងមន្ត្រីជំនាញដើម្បីចុះស៊ើបអង្កេត ឬបញ្ជាក់បន្ថែមក្នុងរយៈពេល ១(មួយ)សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ។

៨. ក្រោយពីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណាង និងសុរិយោដីរាជធានីខេត្តបានសម្រេចឲ្យបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានរួចហើយ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវលទ្ធផលនៃការប្រមូលទិន្នន័យរយៈពេល ១(មួយ)សប្តាហ៍ដើម្បីឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ និងអ្នកមានផលប្រយោជន៍ អាចតវ៉ា ឬស្នើធ្វើការកែតម្រូវ។ ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈត្រូវអនុវត្តនៅទីតាំងអចលនវត្ថុផ្ទាល់ និងនៅសាលាឃុំសង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ។

ក្នុងករណីមានការតវ៉ា ឬវិវាទ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវព្យាយាមសម្រុះសម្រួលស្វែងរកការឯកភាពគ្នា។

ក្នុងករណីមិនអាចរកការសម្រុះសម្រួលបាន ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនករណីវិវាទនេះទៅតុលាការ ដើម្បីដោះស្រាយតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន។

៩. ផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយប្រសិនបើគ្មានបណ្តឹងតវ៉ា ឬប្រសិនបើរាល់វិវាទត្រូវបានដោះស្រាយរួចរាល់ហើយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអាគារសហកម្មសិទ្ធិ តាមការស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងរយៈពេល ១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ[88]។

យើងសង្កេតឃើញថានៅក្នុងការផ្ទេរអចលនវត្ថុមិនទាន់ចុះបញ្ជី ឬប្លង់ទន់នេះមិនមានការធានាពីបទដ្ឋានគតិយុត្តណាមួយទេ ហើយប្លង់ទន់នេះក៏មិនមានការបញ្ជាក់ណាមួយបង្ហាញថាប្រភេទនៃប្លង់ទន់នេះមានអ្វីខ្លះនោះដែរ ដោយនៅក្នុងការប្រាស្រ័យទំនាក់ទំនងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋបានបង្ហាញប្លង់ទន់គឺជាលិខិតលក់ទិញផ្តាច់របស់គូភាគីដែលមានការទទួលស្គាល់ដោយអាជ្ញាធរភូមិ ឃុំ ចៅសង្កាត់ និង

[88] មាត្រា ១៧ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ឆ្នាំ២០០៩

លិខិតបញ្ជាក់ផ្សេងៗដែលចេញដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ ដែលជាហានិភ័យខ្ពស់ដែលនាំឲ្យមានវិវាទទាក់ទងនឹងព្រំដី វិវាទទាក់ទងនឹងការត្រួតគ្នាលើទីតាំងអចលនវត្ថុតែមួយ។ល។ រីឯការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីរួច យើងបានឃើញថាការទិញអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជីរួចត្រូវមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិស្របតាមនីតិវិធីរបស់ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច គឺក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់ ព្រមទាំងមានបទដ្ឋានគតិយុត្តរបស់រាជរដ្ឋាភិបាល កំណត់ទទួលស្គាល់ចំពោះនីតិវិធីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រឹមត្រូវ ដែលទាំងអស់នេះជាភាពមាំទាំដើម្បីធានាការទទួលបានកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

នៅក្នុងប្រទេសជឿនលឿនដែលមានក្របខណ្ឌគតិយុត្តត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់ គ្រប់សកម្មភាព ឬប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុទាំងអស់ត្រូវតែមានកិច្ចសន្យាត្រឹមត្រូវ និងត្រូវចុះបញ្ជីឲ្យបានច្បាស់លាស់។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាវិញ ការលក់ទិញមួយចំនួននៅមិនទាន់ប្រតិបត្តិតាមច្បាប់ឲ្យទាន់ពេញលេញមួយរយភាគរយ ដូចជាមិនទាន់បានធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញឲ្យបានត្រឹមត្រូវ រីឯការលក់ទិញចំនួនធំនៅមិនទាន់បានចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវនៅឡើយទេ។ ហេតុផលមិនមានកិច្ចសន្យាលក់ទិញច្បាស់លាស់ ពេលខ្លះអាចបណ្តាលមកពីអ្នកលក់ទិញពួកគាត់មិនមានចំណេះដឹងគតិយុត្តទាក់ទងនឹងវិស័យនេះ និងពេលខ្លះទៀតកើតចេញពីចេតនារបស់អ្នកលក់ទិញដោយហេតុថាពួកគេមិនចង់ឲ្យមានចំណាងតាមផ្លូវច្បាប់ ដើម្បីចៀសវាងពីការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជាដើម។

យ៉ាងណាមិញ បន្ទាប់ពីបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទខាងលើនេះ ដើម្បីធានាថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីមានភាពត្រឹមត្រូវ និងស្របច្បាប់ អ្នកលក់ទិញត្រូវគោរពតាមដំណាក់កាលមួយចំនួន។ ដំណាក់កាលទីមួយ ផ្ទៀងផ្ទាត់វិញ្ញាបនបត្រជាមួយការិយាល័យសុរិយោដីពាក់ព័ន្ធ ដំបូងអ្នកទិញត្រូវផ្ទៀងផ្ទាត់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដីធ្លីជាមួយការិយាល័យសុរិយោដីនៅក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ដើម្បីពិនិត្យមើលបំណុល ឬផ្ទៀងផ្ទាត់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដំណើរការនេះ ម្យ៉ាងវិញទៀតពិនិត្យទៅលើប្រភេទនៃប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ។ ដំណាក់កាលទីពីរ ទទួលព័ត៌មានលំអិតអំពីអចលនវត្ថុ អ្នកទិញត្រូវតែសាកសួរព័ត៌មានលម្អិតអំពីអចលនវត្ថុនោះពីមន្ត្រីថ្នាក់ក្រោមនៅឃុំសង្កាត់។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកទិញត្រូវសាកសួរព័ត៌មាននៅទីតាំងដែលទិញអចលនវត្ថុ ដើម្បីទទួលបានព័ត៌មានជាក់លាក់មួយ។ លើសពីនេះទៅទៀតការស្វែងរកជាផ្លូវការនូវប័ណ្ណកម្មសិទ្ធ គួរតែប្រព្រឹត្តទៅនៅការិយាល័យសុរិយោដីខណ្ឌ/ស្រុក។ ដំណាក់កាលទីបី អ្នកលក់ទិញត្រូវមានការព្រមព្រៀងគ្នា ដោយអ្នកលក់បង្ហាញឆន្ទៈលក់ ហើយអ្នកទិញបង្ហាញឆន្ទៈចង់ទិញ ដោយបង្កើតបានជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយអាចជាទំរង់លិខិតឯកជន និងលិខិតយថាភូត។ ដំណាក់កាលទីបួន អ្នកលក់ទិញត្រូវយកកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ មកអនុវត្ត ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពគ្រប់គ្រាន់និង ចងជាករណីយកិច្ច និងសិទ្ធិ ចំពោះគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ដំណាក់កាលទីប្រាំ អ្នកលក់ទិញត្រូវយកឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធទៅកាន់ការិយាល័យសុរិយោដីដើម្បីធ្វើការដាក់ពាក្យចុះឈ្មោះស្នើសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិកាន់កាប់ចំពោះអចលនវត្ថុនោះ ហើយអ្នកទិញត្រូវធ្វើការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះអចលនវត្ថុនោះ ឬមានការព្រមព្រៀងជាក់លាក់ណាមួយដែលកំណត់ពីករណីយកិច្ចបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា។ ដំណាក់កាលចុងក្រោយ គឺទទួលបានប្លង់កម្មសិទ្ធិ អ្នកទិញទទួលប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិពីនាយកដ្ឋានសុរិយោដី ដោយការិយាល័យសុរិយោដីខណ្ឌ ឬ ស្រុកបានបញ្ជូន "ឯកសារផ្ទេរ

កម្មសិទ្ធិ” ទាំងអស់ទៅនាយកដ្ឋានសុរិយោដី ដែលជាអ្នកចេញវិញ្ញាបនបត្រចុងក្រោយសម្រាប់ឈ្មោះម្ចាស់ថ្មីក្នុង ប្លង់កម្មសិទ្ធិ។

ដំណាក់កាលទាំងប្រាំមួយនេះហាក់ដូចជា ដំណើរការដ៏ស្មុកស្មាញដោយសារតែមានស្ថាប័នរដ្ឋជាច្រើនបានពាក់ព័ន្ធក្នុងដំណើរការនេះ។ ទោះជាយ៉ាងណាជាលទ្ធផល គឺប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិទាំងនេះមានសុវត្ថិភាព និងភាពស្របច្បាប់ ដែលអាចបង្ការជម្លោះនៅថ្ងៃអនាគត។ លំនៅដ្ឋានថ្មីរបស់អ្នក គឺជាទ្រព្យដ៏ធំបំផុតមួយរបស់អ្នក ដូច្នេះការអនុវត្តន៍តាមនីតិវិធីត្រឹមត្រូវ គឺជាចំណុចសំខាន់ សម្រាប់ភាពរីករាយនាពេលអនាគតរបស់អ្នក។ ស្របគ្នានេះដែរ ដោយសារតែតម្រូវការរបស់សង្គម និងការដើរទៅមុខដ៏លឿននៃវិស័យអចលនវត្ថុរបស់កម្ពុជានាពេលកន្លងមកនេះ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមយ៉ាងមុតមាំថា ប្រធានបទស្រាវជ្រាវបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្រ្តមួយនេះ នឹងចូលរួមជាចំណែកដ៏ប្រសើរលើការតាក់តែង ការចងក្រងការស្រាវជ្រាវ និងការវិភាគនាពេលអនាគត ជុំវិញទិដ្ឋភាពគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

អនុសាសន៍

ឆ្លើយតបជាមួយការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីប្រធានបទ **ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន** ខាងលើនេះ យើងខ្ញុំបាទបានស្វែងរកនៅឯកសារដែលមានតម្លៃគតិយុត្តដែលអាចឆ្លើយតបទៅនឹងអត្ថន័យជាសារវន្តប្រកបដោយខ្លឹមសារដែលអាចយកទៅប្រើការជាប្រយោជន៍បាន។

យោងតាមខ្លឹមសារអត្ថន័យ ស្មារតីផ្លូវច្បាប់ ទិដ្ឋភាពការអនុវត្ត គោលនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាចំពោះដីធ្លី និងស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៅក្នុងទំនាក់ទំនងរបស់ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នក្នុងការដំណើរការ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន យើងខ្ញុំបាទបានយល់ឃើញថា៖

- នៅក្នុងដំណើរការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាគ្រប់រូបគួរតែធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឲ្យបានត្រឹមត្រូវដើម្បីជៀសវាងវិវាទណាមួយនាពេលក្រោយ និងជាកត្តាមួយក្នុងការតតាំងជាមួយនឹងតតិយជន។
- ជនបរទេសដែលចូលមកវិនិយោគវិស័យនៅកម្ពុជា គួរស្វែងរកក្រុមហ៊ុនក្នុងស្រុកដែលមានលក្ខណៈស្តង់ដារត្រឹមត្រូវ ដើម្បីបញ្ចៀសហានិភ័យក្នុងការទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ព្រោះថាជាទូទៅកិច្ចព្រមព្រៀងឯកជនបានបង្កើតឡើង ដែលភាគីភាគហ៊ុនកម្ពុជាផ្តល់សិទ្ធិពិសេសដល់ ភាគីបរទេសក្នុងការកាន់កាប់ដីធ្លី ដោយដីមិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយគ្មានការព្រមពៀងពីភាគីបរទេសបានទេ ប៉ុន្តែវិធីនេះនៅតែបរាជ័យ បើសិនភាគីកម្ពុជាបដិសេធមិនទទួលស្គាល់។
- គ្រប់ដំណើរការលក់ទិញអចលនវត្ថុគួរធ្វើជា លិខិតយថាភូតដែលមានការទទួលស្គាល់ និងជាពិសេសត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ឲ្យបានត្រឹមត្រូវ។
- ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាគ្រប់រូបត្រូវតែធ្វើការបង់ពន្ធដែលជាកាតព្វកិច្ចមួយក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីជៀសវាងការភាពយឺតយ៉ាវក្នុងការបញ្ចប់នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ មួយទៀតគឺបំពេញនូវកាតព្វកិច្ចដែលជាពលរដ្ឋល្អ និងជាថវិការបស់ជាតិក្នុងការធ្វើនូវគំរោងអភិវឌ្ឍនានាពេលអនាគត ក៏ដូចជាជំរុញប្រសិទ្ធភាព និងយុត្តិធម៌ក្នុងសកម្មភាពប្រចាំថ្ងៃ។
- ការលក់ទិញអចលនវត្ថុមួយដែលមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់ និងមានលក្ខខណ្ឌគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជន មិនថាវិស័យរដ្ឋ ឬវិស័យឯកជន ការលក់ទិញបែបនេះវានាំឲ្យមានផលប្រយោជន៍ដល់ភាគីម្ចាស់អចលនវត្ថុនាពេលអនាគតដូចជា ក្នុងករណីការអភិវឌ្ឍនានាដែលបានប៉ះពាល់ដល់អចលនវត្ថុ ការលក់ទិញតាមទំរង់ត្រឹមត្រូវបែបនេះ អាចទទួលបានសំណងនៃការខូចខាត តាមសមាមាត្រទៅនឹងការប៉ះពាល់នោះ។

- សំណូមពរដល់ ស្ថាប័នដែលទទួលបន្ទុក ព្រមទាំងអជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងវិស័យអចលនវត្ថុ ជួយសម្រួលនីតិវិធី ក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុឲ្យមានភាពរលូន និងរហ័ស ដើម្បីផ្តល់ភាពជាភាពងាយស្រួល និងប្រសិទ្ធភាពក្នុងការការពារប្រជាពលរដ្ឋក្នុងការប្រើប្រាស់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិដើម្បីតតាំងជាមួយតតិយជន នៅពេលមានវិវាទឲ្យមានប្រសិទ្ធភាព៕

ឯកសារយោង

ច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២១ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ១៩៩៣
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
- ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០១១
- ច្បាប់ស្តីពីសហគ្រាសពាណិជ្ជកម្មកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៥
- ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១
- អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ចុះថ្ងៃទី១២ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៩
- ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧
- ប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពីការកែសម្រួលប្រកាស៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ ប្រក/ដនស/មជ ចុះថ្ងៃទី០៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីតួនាទី និងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់ ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី ចុះថ្ងៃទី១៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦
- ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១៣
- សេចក្តីណែនាំ ស្តីពីការអនុវត្តប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឫសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០១៦

សៀវភៅ និងអត្ថបទផ្សេងៗ

- ឯកសារបណ្តុះបណ្តាល និងណែនាំអនុវត្តស្តីពី ការយល់ដឹងជាសាធារណៈ និងការចូលរួមពីសហគមន៍ និងការរៀបចំដែនដីសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឆ្នាំ២០១៦
- ឯកសារបណ្តុះបណ្តាល និងណែនាំអនុវត្តស្តីពី ការវិនិច្ឆ័យ និងបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវឯកសារនៃការវិនិច្ឆ័យសម្រាប់ការចុះបញ្ជីដីធ្លីមានលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឆ្នាំ២០១៦

គេហទំព័រ

- http://www.lareine.com.kh/news/eco-bussiness/7319/
- https://www.realestate.com.kh/km/news/can-foreigners-own-land-in-cambodia/
- http://www.tax.gov.kh/breg.php
- https://opendevelopmentcambodia.net/km/topics/land-sales-and-trades/