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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

សិទ្ធិ និងភារកិច្ចរបស់ភាគីនៅក្នុង កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី១៨ ខែមីនា ឆ្នាំ២០១៩ ដល់ថ្ងៃទី១៦ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៩

តាក់តែងឡើងដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **ក. ទួត ច័ន្ទតា**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោកស្រី **ម៉ូលី បញ្ញា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ១៩

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៥
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៩

សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំ **ទូត ច័ន្ទនា** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ(ជំនាន់ទី ១៩) ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ឆ្នាំ២០១៥-២០១៩ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច សូមធ្វើការគោរព និងថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅចំពោះ៖

លោកឪពុក និងអ្នកម្ដាយ ដែលលោកទាំងពីរបានផ្ដល់កំណើតដល់កូន និងខិតខំចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាអប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅដល់កូន ព្រមទាំងបានខិតខំប្រឹងប្រែងទំនុកបម្រុងកូនឱ្យបានទទួលនូវការសិក្សាអប់រំ ចាប់តាំងពីថ្នាក់បឋមសិក្សារហូតដល់បានបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ប្រកបដោយជោគជ័យគួរជាទីមោទក:។

ថ្នាក់ដឹកនាំ លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានបង្ហាត់បង្រៀនដល់នាងខ្ញុំ យ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់រាល់គ្រប់មុខវិជ្ជាដ៏មានតម្លៃ ទើបធ្វើឱ្យនាងខ្ញុំទទួលបាននូវចំណេះដឹងដ៏ឧត្ដុង្គឧត្ដម ដើម្បីទុកជាស្ពានមួយដ៏មានតម្លៃ និងមានប្រសិទ្ធិភាពសម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍ខ្លួនទៅថ្ងៃអនាគត។

លោកស្រី **ប៉ូលី បញ្ញា** ដែលជាសាស្ត្រាចារ្យទទួលបន្ទុកដឹកនាំសារណា បានខិតខំបង្ហាត់បង្ហាញអស់ពីកម្លាំងកាយ កម្លាំងចិត្ត ប្រាជ្ញាស្មារតី និងពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ផ្ដល់ជាគំនិតផ្ដួចផ្ដើមដ៏ច្រើនក្នុងការជំរុញ ណែនាំដល់នាងខ្ញុំ ក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងចងក្រងសារណានេះឡើងរហូតបានបញ្ចប់ជាស្ថាពរ។

ព្រមទាំង លោកសាស្ត្រាចារ្យ **គង់ សាផន** ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ក្នុងការជួយផ្ដល់យោបល់ បទពិសោធន៍ល្អៗ គំនិតក្នុងការរៀបចំអត្ថបទសារណានេះ ជួយកែតម្រូវនូវចំនុចខ្វះខាត និងផ្ដល់ជាឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងអត្ថបទសារណានេះ។

ជាទីបញ្ចប់នាងខ្ញុំ សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងក្រៃលែង និងសូមបួងសួងដល់បារមីស័ក្តិសិទ្ធិទាំងពួងនៅលើលោកនេះ ជួយតាមថែរក្សាអស់លោកអ្នកមានគុណទាំងអស់ ឱ្យជួបតែសេចក្ដីសុខសេចក្ដីចម្រើនគ្រប់ពេលវេលា កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ក្នុងរយៈពេល ៤ឆ្នាំ តាមរយៈការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច នាងខ្ញុំបានទទួលចំណេះដឹងជាច្រើនពីសំណាក់លោកលោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ។ ក្នុងផ្នែកនីតិសាស្ត្រ គេបានបែងចែកជានីតិសាធារណៈ និងនីតិឯកជន។ នីតិទាំងពីរនេះ សុទ្ធតែមានសារៈប្រយោជន៍ទទួលយកជាចំណេះដឹង។ នីតិឯកជន គឺជាច្បាប់ដែលបញ្ញត្តិអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តរវាងភាគីដែលមានភាពស្មើគ្នា ដូចជាទំនាក់ទំនងនៃការជួញដូរឯកជន ដូចជា កម្មសិទ្ធិ និងកិច្ចសន្យា(ទំនាក់ទំនងទ្រព្យសម្បត្តិ) ដែលជាហេតុនាំឱ្យនាងខ្ញុំសម្រេចចិត្តយកមកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវក្នុងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ដែលមានចំណងជើងស្តីពី " **សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា** "។

ដោយសង្កេតឃើញថា នាពេលបច្ចុប្បន្នវិស័យអចលនវត្ថុ មានការកើនឡើងគួរឱ្យកត់សម្គាល់ដែលជាហេតុនាំឱ្យប្រតិបត្តិការលក់ទិញមានការកើនឡើង។ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ ត្រូវបានបង្កើតឡើងពុំមានការចុះបញ្ជី និងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដោយម្ចាស់សិទ្ធិខ្លះមានត្រឹមតែលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិបញ្ជាក់ពីមេភូមិចៅសង្កាត់ ធ្វើឱ្យសិទ្ធរបស់គាត់មិនបានពេញលេញ ជាហេតុនាំឱ្យជនខិលខូចមានឱកាសឆបោកជាដើម។ ដោយបានដឹងថា ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ មិនមានភាពងាយស្រួលក្នុងការអនុវត្ត ដោយហេតុថា ជាការចងកាតព្វកិច្ចគូភាគីទៅវិញទៅមកឱ្យអនុវត្តបានខ្ជាប់ខ្ជួន និងប្រព្រឹត្តទៅដោយរលូន ដូចនេះ ត្រូវតែមាននូវយន្តការដើម្បីការពារចំពោះការលក់ទិញនេះ ប្រកបដោយលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ ស្របច្បាប់ និងបង្ការវិវាទដែលនឹងកើតឡើងនាពេលអនាគត។

ដោយមើលឃើញកត្តាទាំងនេះហើយ បានជំរុញឱ្យនាងខ្ញុំ សម្រេចចិត្តយកប្រធានបទដែលបានបញ្ជាក់ខាងលើ មកធ្វើជាកម្មវត្ថុស្រាវជ្រាវនៃសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ។ នៅក្នុងការចងក្រងសារណា នាងខ្ញុំបានយកអត្ថបទច្បាប់នានា ព្រមទាំងឯកសារមួយចំនួនទៀត ដែលទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញមកធ្វើជាអំណះអំណាង ដើម្បីស្រាវជ្រាវបន្ថែមលើប្រធានបទនេះ។

ការចងក្រងសារណានេះ ប្រាកដជាមាននៅចន្លោះខ្វះខាត ទាំងខ្លឹមសារ អត្ថន័យ និងអក្ខរាវិរុទ្ធដូចនេះ នាងខ្ញុំនឹងរងចាំការកែតម្រូវពីសំណាក់លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ ដើម្បីឱ្យស្នាដៃនេះកាន់តែល្អប្រសើរ។ ជាចុងបញ្ចប់ នាងខ្ញុំសង្ឃឹមថាសារណានេះ នឹងអាចជួយចូលរួមចំណែកក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗ និងការអនុវត្តពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងសង្គមជាក់ស្តែង។

មាតិកា

សេចក្ដីផ្ដើម ១

ជំពូកទី១
សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ៣
កថាខណ្ឌទី១ សិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ ៤
ក. សិទ្ធិជួសជុល ៤
ខ. សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ ៤
គ. សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ ៥
ឃ. សិទ្ធិទទួលផល ៦
កថាខណ្ឌទី២ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ៧
ក. កាតព្វកិច្ចពន្យល់ ៧
ខ. កាតព្វកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកលក់ ៨
ខ.១. ករណីយកិច្ចត្រូវប្រគល់អចលនវត្ថុ ៨
ខ.២. ករណីយកិច្ចរក្សាទុកអចលនវត្ថុ ៩
គ. កាតព្វកិច្ចទទួលសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ៩
ឃ. កាតព្វកិច្ចធានា ១០
ឃ.១. ការធានាការរំខានដោយសកម្មភាពរបស់អ្នកលក់ ឬតតិយជន ១០
ឃ.២. ការធានាផ្ដល់វត្ថុគ្មានវិការៈ ១០
ង. កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងការប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ ១១
ង.១. កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ១១
ង.២. ការប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ ១២
ផ្នែកទី២ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ១៣
កថាខណ្ឌទី១ សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ ១៣
ក. សិទ្ធិទទួលផល ១៣
ខ. សិទ្ធិបដិសេធចំពោះការបង់ថ្លៃទិញ ១៣
គ. សិទ្ធិទាមទាររបស់អ្នកទិញចំពោះវត្ថុមានវិការៈ ១៤

គ.១. សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញ និងសិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាត ១៤
គ.២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយតម្លៃលក់ ១៤
គ.៣. សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ ១៥
គ.៤ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកទិញ ១៥
កថាខណ្ឌទី២ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ១៥
ក. កាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ ១៦
ក.១. វិធីនៃការបង់ប្រាក់ ១៦
ក.២. ការបង់ការប្រាក់ ១៧
ក.៣. ការបង់ប្រាក់កក់ ១៧
ក.៤. ការទទួលបន្ទុកសោហ៊ុយ ១៨
ខ. កាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ១៩

ជំពូកទី២

ការទទួលខុសត្រូវលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១ ការកំណត់អំពីការបំពានលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ២០
កថាខណ្ឌទី១ ការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្ត ២១
ក. ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលពិតប្រាកដ ២២
ខ. ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលមិនពិតប្រាកដ ២២
គ. ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានកំណត់ពេលវេលា ២៣
កថាខណ្ឌទី២ អលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្ត ២៣
ក.ករណីដែលគ្មានសមត្ថភាពដោយសារសង្គម ឬបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច ២៣
ខ. ករណីដែលគ្មានលទ្ធភាពដោយសារគ្មានវត្ថុ ២៤
កថាខណ្ឌទី៣ ការអនុវត្តមិនបានពេញលេញ ២៤
ក. ករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែមួយភាគ ២៥
ខ. ករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែតាវកាលិកមិនបានពេញលេញ ២៥
គ. ករណីផ្សេងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា ២៥
កថាខណ្ឌទី៤ ករណីដទៃទៀតនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ២៥
ផ្នែកទី២ វិធីសង្គ្រោះចំពោះការបំពានលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ២៦
កថាខណ្ឌទី១ សិទ្ធិទាមទារអោយអនុវត្តដោយបង្ខំ ២៦

ក. លក្ខខណ្ឌនៃការបង្ខំឱ្យអនុវត្ត ២៦
ខ. ប្រភេទនៃការបង្ខំឱ្យអនុវត្ត ២៧
ខ.១. ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយផ្ទាល់ ២៧
ខ.២. ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយជំនួស ២៧
ខ.៣. ការបង្ខំឱ្យអនុវតដោយប្រយោល ២៧
កថាខណ្ឌទី២ សិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ២៨
ក. លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលខុសត្រូវសំណងនៃការខូចខាត ២៨
ក.១. កំហុសរបស់ភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ២៨
ក.២. កំហុសដែលកើតចេញពីជំនួយភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ២៩
ខ. ទំហំនៃសំណងការខូចខាត ២៩
ខ.១. ការខូចខាតជាទ្រព្យសម្បត្តិ និងការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្ត ៣០
ខ.២. លក្ខណៈនៃការខូចខាត ៣១
គ. នីតិវិធីនៃការអនុវត្ត ៣២
ឃ. អាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិទាមទារសំណង ៣២
កថាខណ្ឌទី៣ សិទ្ធិទាមទាររំលាយកិច្ចសន្យា ៣៣
ក. ប្រភព និងប្រភេទនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ៣៣
ក.១. ប្រភពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ៣៣
ក.២. ប្រភេទនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ៣៤
ខ. អានុភាព និងការរលត់សិទ្ធិនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ៣៥
ខ.១. អានុភាពសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ៣៦
ខ.២. ការរលត់សិទ្ធនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា ៣៧
គ. នីតិវិធីអនុវត្ត ៣៨
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៤០
អនុសាសន៍ ៤២
ឯកសារពិគ្រោះ
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា វិស័យលក់ទិញអចលនវត្ថុ កំពុងតែមានការរីកចំរើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់ មិនថាតែការលក់ទិញផ្ទះសម្បែង បុរី សំណង់អគារ ឬដីធ្លី។ ជាក់ស្តែងមានអ្នកវិនិយោគទុនមិនថាក្នុងស្រុក ក្រៅស្រុក ឬប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ កំពុងតែយកចិត្តទុកដាក់លើវិស័យអចលនវត្ថុនេះ ដោយអ្នកខ្លះ យកអចលនវត្ថុធ្វើជាមុខជំនួញ (សាងសង់បុរីលក់ ឬសាងសង់រោងចក្រ ឬសំណង់អគារពាណិជ្ជកម្មជាដើម) ហើយអ្នកខ្លះទៀត ទុកជាកេរ្ត៍មរតកសម្រាប់កូនចៅ ដែលធ្វើឱ្យមានការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានលក្ខណៈកាន់តែផុសផុលឡើង។

សព្វថ្ងៃ ក្នុងប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុ នៅតែមានវិវាទកើតឡើងជាហូរហែរ ដោយសារតែប្រជាពលរដ្ឋយើងមួយចំនួន មិនទាន់យល់ច្បាស់ពីវិធានច្បាប់ទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ពួកគាត់ បង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយគ្មានការគោរពតាមនីតិវិធី ឬតាមលក្ខខណ្ឌនៃការលក់ទិញ ហើយគ្មានការដឹងឮពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ដែលងាយធ្វើឱ្យពួកគាត់បាត់បង់សិទ្ធិ ហេតុនេះជាឱកាសដ៏ល្អសម្រាប់ជនខិលខូចមួយចំនួនឆបោក បន្លំ កេងប្រវ័ញ្ច និងប្រើប្រាស់អំណាចបង្ខំពួកគាត់ឱ្យលក់ដោយគ្មានហ៊ានជំទាស់។ ដើម្បីចៀសនូវបញ្ហាទាំងនេះ ពួកគាត់ត្រូវសិក្សាស្វែងយល់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដែលត្រូវទទួលបាន ហើយត្រូវអនុវត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។

មួយវិញទៀត ខ្លឹមសារក្នុងសារណានេះ ផ្តោតសំខាន់ទៅលើ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ លើសពីនេះ ក៏ផ្តោតសំខាន់លើការទទួលខុសត្រូវរបស់ភាគី ក្នុងករណីដែលភាគីណាមួយមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ដើម្បីឱ្យការលក់ទិញអចលនវត្ថុ មានដំណើរការទៅដោយរលូន និងបញ្ចៀសនូវបញ្ហាផ្សេងៗ គូភាគីគួរតែបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយផ្អែកលើគោលការណ៍សុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់ ព្រមទាំងគោរពនូវលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញផងដែរ។ យើងបានដឹងហើយថា ការលក់ទិញអចលនវត្ថុ មានលក្ខណៈពិសេសជាងការលក់ទិញវត្ថុផ្សេងៗ ដែលតម្រូវឱ្យគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែគោរពឱ្យបានគ្រប់នូវលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់ ព្រមទាំងអនុវត្តឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួនតាមកិច្ចសន្យាដែលព្រមព្រៀង។

ប្រធានបទខាងលើ ពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់សំរាប់សិស្ស និស្សិត និងមហាជនទូទៅ ក្នុងការសិក្សាស្វែងយល់ពីសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវក្នុងករណីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច សំរាប់ការអនុវត្តជាក់ស្តែង ដើម្បីបញ្ចៀសនូវវិវាទផ្សេងៗ។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ក៏មានចំណោទបញ្ហាគតិយុត្តបានចោទឡើងថា៖

១. តើអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ទទួលបានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះ?

២. ក្នុងករណីដែលមានភាគីណាមួយមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដើម្បីឱ្យភាគីនោះទទួលខុសត្រូវរបស់ខ្លួន តើភាគីម្ខាងទៀតអាចទាមទារនូវវិធីសង្គ្រោះអ្វីខ្លះ?

ដើម្បីធ្វើការសិក្សាស៊ីជម្រៅលើប្រធានបទខាងលើនេះ នាងខ្ញុំសូមបង្ហាញប្លង់គោលសំខាន់ពីររួមមាន៖

ជំពូកទី១ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី២ ការទទួលខុសត្រូវលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី១

សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី
នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី១

សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បុគ្គលគ្រប់រូប មានលក្ខណសម្បត្តិអាចក្លាយជាប្រធាននៃសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ច។[១] ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា វាបានបង្កើតឱ្យមានចំណងគតិយុត្តរវាងគូភាគី គឺចង កាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីទៅវិញទៅមក ស្របគ្នានោះ សិទ្ធិរបស់គូភាគីក៏កើតមានឡើងដែរ ហើយសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនោះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយសុចរិត ផ្អែកតាមភាពស្មោះត្រង់។[២] កាតព្វកិច្ច គឺជាការចងភ្ជាប់ រវាងបុគ្គល២នាក់ ឬច្រើននាក់ ដែលភាគីដើមបំណុលអាចបង្ខំដល់ភាគីកូនបំណុលឱ្យអនុវត្ត តាវកាលិកណាមួយ។

នៅក្នុង ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ពាក្យថា " សិទ្ធិ " ជាគោលការណ៍សេរីភាពនៃការអនុវត្តសិទ្ធិ ត្រូវបានទាញចេញពី គោលការណ៍ដែលមិនអាចរំលោភបំពានជាដាច់ខាតនៃកម្មសិទ្ធិ[៣] មានន័យថា មិនត្រឹមតែជាកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះទេ គឺថែមទាំងសិទ្ធិដទៃទៀតដែរ រួមមាន ជីវិត រូបកាយ សុខភាព សេរីភាព នាម កត្តិយស ភាពឯកជន ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតដែលជាផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹង លក្ខណៈបុគ្គល[៤]។

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ មានសុពលភាពនៅពេលដែលគូភាគីទទួលបាននូវសិទ្ធិ និងអនុវត្ត កាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនមានយ៉ាងខ្ជាប់ខ្ជួន។ នៅក្នុងជំពូកនេះដែរ នឹងធ្វើការបង្ហាញអំពីសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ (ផ្នែកទី១) និងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ (ផ្នែកទី២)។

ផ្នែកទី១ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់

ទិសដៅនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាការផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឬសិទ្ធិដទៃទៀត ដែលអ្នកលក់ មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកទិញ[៥]។ ទោះបីអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចបែបនេះក៏ដោយ ក៏អ្នកលក់ នៅតែមានសិទ្ធិដែលច្បាប់បានផ្តល់ជូន ដើម្បីប្រើប្រាស់នៅពេលដែលខ្លួនត្រូវបាន អ្នកទិញបំពានកិច្ចសន្យា។

---

[១] មាត្រា ៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[២] មាត្រា ៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៣] មាត្រា ៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៤] មាត្រា ១០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥] មាត្រា ៥១៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងមាត្រា ៦៦ ច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

កថាខណ្ឌទី១ សិទ្ធិរបស់អ្នកលក់

ដើម្បីធានាសុវត្ថិភាពរបស់អ្នកលក់ ក្នុងករណីអ្នកទិញបានបំពានកិច្ចសន្យា ច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិដល់អ្នកលក់ដូចជា សិទ្ធិជួសជុល (ក) សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ (ខ) សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ (គ) និងសិទ្ធិទទួលផល (ឃ)។

ក. សិទ្ធិជួសជុល

ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ប្រគល់វត្ថុដែលមានវិការៈ មុនពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ អ្នកលក់នោះអាចជួសជុលវិការៈរហូតដល់ពេលកំណត់នោះបាន[៦]។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ[៧]។ ទោះបីជាក្រោយពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ក៏ដោយ អ្នកលក់អាចជួសជុលវិការៈទាំងអស់ដោយចេញនូវចំណាយដោយខ្លួនឯងបាន លុះត្រាតែមិនបណ្តាលឱ្យមានការខូចខាតផលប្រយោជន៍ហួសហេតុរបស់អ្នកទិញ[៨]។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការទាមទារសំណងនៃការខូចខាត និងការអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាឡើយ[៩]។

ខ. សិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ថ្លៃលក់ទិញគឺជាផ្នែកដែលសំខាន់ដែលគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែកំណត់ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ ដោយបង្ហាញនូវចំនួនថ្លៃដើមពិតប្រាកដ ឬវិធីកំណត់ចំនួនប្រាក់ដែលត្រូវប្រគល់ដើម្បីធានានូវសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យានេះ។ ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ អាចត្រូវបានកំណត់ដោយយោងតាមតម្លៃអចលនវត្ថុនៅទីផ្សារក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬអនាគត ឬដោយផ្អែកតាមការវាយតម្លៃដែលធ្វើឡើងដោយតតិយជន ដែលត្រូវបានជ្រើសរើសតាមរបៀបកំណត់របស់គូភាគី[១០]។

មួយវិញទៀត ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ក៏អាចកំណត់ចំនួនថ្លៃលក់ទិញដោយបង្ហាញនូវចំនួនថ្លៃដើមពិតប្រាកដ ឬដោយឱ្យអ្នកទិញបង់ធនលាភដែលមិនមានកំណត់ពេល ឬធនលាភមួយជីវិតបាន។ តាមរយៈសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចនេះ អ្នកលក់មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យអ្នកទិញបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញបានក្នុង

[៦] មាត្រា ៥៩១ ចំនុច ១ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៧] មាត្រា ៥៩១ ចំនុច ១ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨] មាត្រា ៥៩១ ចំនុច ២ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៩] មាត្រា ៥៩១ ចំនុច ២ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១០] មាត្រា ៥២១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ករណីដែលភាគីអ្នកទិញមិនបានបង់ប្រាក់ទៅឱ្យអ្នកលក់ទៅតាមពេលវេលា និងទីកន្លែងដែលបានកំណត់ជាក់លាក់នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យានេះ ហើយករណីនេះមិនអាចអនុវត្តបានទេ ប្រសិនបើមិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញ។

ភាគីទាំងសងខាងត្រូវចេញថ្លៃសោហ៊ុយទាំងអស់ស្មើគ្នា[១១] (រួមមាន ធ្វើលិខិតយថាភូត ឬបង្កើតកិច្ចសន្យាជាដើម) ដោយហេតុថាកិច្ចសន្យាលក់ទិញធ្វើឡើងដោយផ្តល់ប្រយោជន៍ដល់គូភាគី តែក្នុងករណីដែលកំណត់ផ្សេងពីនេះ ឬមិនបានកំណត់ទេ អ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះសោហ៊ុយទាំងអស់ដែលអ្នកលក់បានចំណាយ។ ចំពោះសោហ៊ុយសម្រាប់នីតិវិធីចាំបាច់ដើម្បីឱ្យអ្នកទិញធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិដោយពិតប្រាកដដូចជា ការចុះបញ្ជីជាលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង ការចុះបញ្ជីដែលជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើតការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស គឺជាសោហ៊ុយសំរាប់អនុវត្តកាតព្វកិច្ច មិនមែនជាសោហ៊ុយសម្រាប់បង្កើតកិច្ចសន្យាទេ ដូចនេះ បើគ្មានការព្រមព្រៀងទេ ជាគោលការណ៍សោហ៊ុយនេះ ជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់[១២]។

ដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិដីលើស ចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និងកំណត់នូវតម្លៃតាមខ្នាតដីច្បាស់លាស់ តែតាមការពិតទំហំដីដែលមាននោះលើសពីទំហំដែលបានបញ្ជាក់ អ្នកលក់ដែលមិនបានដឹងអំពីការលើសទំហំនោះ ហើយពុំមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងនោះ អាចទាមទារឱ្យអ្នកទិញបន្ថែមតម្លៃដីដែលលើសនោះ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ។

គ. សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ[១៣]

- សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា គឺជាសិទ្ធិមួយដែលច្បាប់បានផ្តល់ជូនដល់អ្នកលក់ ក្នុងគោលបំណងដើម្បីធានាថាអ្នកទិញនឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃទិញរបស់ខ្លួនដូចការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា។ តាមរយៈសិទ្ធិតវ៉ានេះ អ្នកលក់អាចប្រកែកមិនព្រមផ្ទេរសិទ្ធិដែលជា

---

[១១] មាត្រា ៥២២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១២] មាត្រា ៥២២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងសេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ៣ ទំព័រ ៦។

[១៣] មាត្រា ៥៥១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

កម្មវត្ថុ និងមិនព្រមប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញបាន រហូតដល់អ្នកទិញបានផ្តល់ការសង ចំពោះកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃលក់ដូចកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។

➢ សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

ក្នុងប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុ អ្នកលក់អាចមានការបារម្ភ និងទាមទារឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា ដោយសារកំហុសរបស់អ្នកទិញ ដូចជាបានលាក់នូវកង្វះនៃទ្រព្យធន ឬក្ស័យធន ឬបានក្លាយជាកង្វះនូវទ្រព្យសម្បត្តិក្រោយពេលធ្វើកិច្ចសន្យារួច។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកលក់អាចបដិសេធក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យទៅអ្នកទិញដោយអនុវត្តសិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា។ ទោះបីយ៉ាងណា ក្នុងករណីដែលកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញនោះ ពុំទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ឬករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការអនុវត្តករណីផ្ទេរសិទ្ធិ ឬកាតព្វកិច្ចប្រគល់ជាមុន ដែលអនុវត្តភាគច្រើនក្នុងប្រតិបត្តិការលក់ទិញនោះ អ្នកលក់មិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិនេះបាននោះទេ។

ម៉្យាងវិញទៀត ទោះបីជាអ្នកលក់បានអនុវត្តឱ្យអ្នកទិញមានពេលកំណត់ដើម្បីសងថ្លៃកម្មវត្ថុក៏ដោយ ប្រសិនបើអ្នកទិញបានក្ស័យធន ឬបានក្លាយទៅជាមានកង្វះនូវទ្រព្យធន ក្រោយពេលធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬបានលាក់នូវកង្វះនៃទ្រព្យធនមុនពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ក៏អ្នកលក់អាចប្រកែកមិនផ្ទេរសិទ្ធិ និងមិនប្រគល់កម្មវត្ថុនោះបានដែរ លើកលែងករណីដែលអ្នកទិញបានដាក់ប្រាតិភោគ ឬ ចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភនោះ។

ឃ. សិទ្ធិទទួលផល

ផល គឺជាប្រយោជន៍ដែលកើតចេញពីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលក្នុងនោះរួមមានផលធម្មជាតិ ឬផលស៊ីវិល។ ច្បាប់ បានកំណត់លក្ខខណ្ឌមួយចំនួន ដើម្បីផ្តល់សិទ្ធិដល់អ្នកលក់អាចទទួលបានផលនោះបាន។ តាមរយៈសិទ្ធិនេះ អ្នកលក់នឹងទទួលបានកម្មសិទ្ធិទៅផលធម្មជាតិកើតចេញពីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ប្រសិនបើផលនោះបានកើតនៅមុនពេលប្រគល់វត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញ។ ការកំណត់នេះ គឺមានភាពស្របច្បាប់ និងយុត្តិធម៌ចំពោះអ្នកលក់ ព្រោះថាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមិនទាន់បានផ្ទេរនៅឡើយ ដូចនេះ អ្នកលក់នៅតែជាកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកកាន់កាប់វត្ថុដដែល។[១៤]

ម៉្យាងវិញទៀត ផលធម្មជាតិដែលកើតមកនោះ គឺបានមកពីការខំប្រឹងប្រែង និងស្ថិតនៅក្រោមការថែរក្សារបស់អ្នកលក់ពីមុនមកដែរ។ ក្រៅពីនេះ អ្នកលក់ក៏អាចទទួលបានផងដែរ នូវផលស៊ីវិលដែលកើតចេញពីកម្មវត្ថុនៃការលក់នោះ ដូចជាថ្លៃឈ្នួលជាដើមដែលទទួលបានមុនពេលប្រគល់

[១៤] មាត្រា ៥៥៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

កម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនោះទៅឱ្យអ្នកទិញ។ ប៉ុន្តែទោះបីជាយ៉ាងណា ក្នុងករណីដែលមានការព្រមព្រៀងពិសេសជាមុន រវាងភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលមានខ្លឹមសារផ្ទុយពីការកំណត់របស់ច្បាប់នោះកម្មសិទ្ធិករនៃផលធម្មជាតិនោះ ត្រូវកំណត់តាមកិច្ចសន្យាពិសេសតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីជារឿងសមហេតុផលដែលទទួលស្គាល់ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយស្មោះត្រង់ក្នុងការលះបង់សិទ្ធិរបស់ភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យា ដើម្បីសម្រួលដល់ប្រតិបត្តិការលក់ទិញឱ្យកាន់តែមានភាពរលូន។ ស្របពេលដែលទទួលបាននូវសិទ្ធិ អ្នកលក់ត្រូវតែគោរពផងដែរនូវកាតព្វកិច្ចទាំងឡាយដែលកំណត់ក្នុងច្បាប់។

កថាខណ្ឌទី២ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ពីកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់រួមមានដូចជា កាតព្វកិច្ចពន្យល់(ក) កាតព្វកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកលក់(ខ) កាតព្វកិច្ចទទួលសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ(គ) កាតព្វកិច្ចធានា(ឃ) និងកាតព្វកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិនិងការប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ(ង)។

ក. កាតព្វកិច្ចពន្យល់

ជាទូទៅ អ្នកលក់មានព័ត៌មានពីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ដូចនេះកាតព្វកិច្ចពន្យល់គឺជាផ្នែកមួយសំខាន់ដែលធ្វើឱ្យប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានដំណើរការរលូន។ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិការទទួលបន្ទុកធានា គ្មានការបញ្ចាំ គ្មានការផ្ទេរសិទ្ធិ គ្មានការឃាត់ទុក គ្មានជាប់បន្ទុកនៅធនាគារ ឬជាប់វិវាទនៅតុលាការ សិទ្ធិដែលជាកម្មសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ និងព្រំដែននៃអចលនវត្ថុ ព្រមទាំងទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ[១៥]។

ការណ៍ដែលអ្នកលក់ ត្រូវតែពន្យល់ឱ្យច្បាស់លាស់ដល់អ្នកទិញ ពីព្រោះដើម្បីការពារកុំឱ្យមានវិវាទកើតឡើងនាពេលអនាគត គូភាគីគួរតែបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយយល់ពីខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យានោះដោយត្រឹមត្រូវគ្មានមន្ទិលសង្ស័យ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បំពានកាតព្វកិច្ចពន្យល់នេះ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតដែលបានកើតឡើងដោយសារការមិនបានពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់លាស់ពីព័ត៌មាននៃកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនេះ។

ចំពោះការពន្យល់នូវហេតុផលមិនពិត ឬលាក់ហេតុពិតដោយចេតនាចំពោះចំនុចដែលមានឥទ្ធិពលលើការសម្រេចចិត្តរបស់អ្នកទិញក្នុងការធ្វើ ឬមិនធ្វើកិច្ចសន្យា ហើយជាលទ្ធផលនាំឱ្យអ្នកទិញមានការភាន់ច្រឡំ នឹងធ្វើកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការភាន់ច្រឡំនេះ អាចមានករណីដែលកិច្ចសន្យានោះត្រូវលុបចោល ដោយយកការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការផ្ដល់ព័ត៌មានមិនពិត

[១៥] មាត្រា ៥២៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ការគំរាមកំហែង ឬអំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ មកធ្វើជាមូលហេតុ។[១៦]

ខ. ភាតព្វកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកលក់

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ អ្នកលក់ ត្រូវអនុវត្តជាដាច់ខាតក្នុងសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដែលតម្រូវការចាំបាច់ធានាឱ្យអ្នកទិញអាចប្រើប្រាស់សម្រេចបានតាមបំណងរបស់ខ្លួន។ អ្នកលក់ត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់ ត្រូវប្រគល់អចលនវត្ថុ ត្រូវតែថែរក្សាទុកនូវអចលន-វត្ថុនោះរហូតដល់ពេលត្រូវប្រគល់ ព្រមទាំងប្រគល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិចំពោះអ្នកទិញតាមកិច្ចសន្យា[១៧] ការធានាសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ (វិការៈនៃវត្ថុ ឬធានាចំពោះការរំខាន)។ ដើម្បីឱ្យអ្នកទិញអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលទៅលើវត្ថុដែលខ្លួនចង់បានឱ្យទាន់ពេលវេលា អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវប្រគល់អចលនវត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញ(ខ.១) តាមកាលបរិច្ឆេទ និងតាមទីកន្លែងដែលគូភាគីបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា និងករណីយកិច្ចរក្សាទុកអចលនវត្ថុ(ខ.២)។

ខ.១. ករណីយកិច្ចត្រូវប្រគល់អចលនវត្ថុ[១៨]

ជាទូទៅការកំណត់ប្រគល់វត្ថុ ត្រូវប្រគល់ស្របពេលដែលកំណត់បង់ថ្លៃទិញវត្ថុនោះតាមកាលបរិច្ឆេទ និងតាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវប្រគល់ផង និងមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ផង អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុនៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុ។ ចំពោះការដែលមិនបានកំណត់ទីកន្លែងប្រគល់ទេ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅទីតាំងដែលវត្ថុតាំងនៅនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា និងក្រៅពីនេះ ត្រូវប្រគល់វត្ថុនៅលំនៅឋានរបស់អ្នកទិញ។ អ្នកលក់ ត្រូវចេញសោហ៊ុយសម្រាប់ប្រគល់វត្ថុ លើកលែងតែមានការកំណត់ផ្សេងពីនេះ។ ប៉ុន្តែបើសោហ៊ុយនោះកើនឡើងដោយសារការផ្លាស់ប្តូរលំនៅឋានរបស់អ្នកទិញ ឬដោយសារអំពើណាមួយរបស់អ្នកទិញ អ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកនៃកំណើនសោហ៊ុយនោះ។

ចំពោះការប្រគល់វត្ថុដែលជាអចលនវត្ថុ គឺជាការប្រគល់លក្ខណៈពិសេសដែលអ្នកលក់ត្រូវប្រគល់សោរនៃអគារ ឬប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ។

[១៦] មាត្រា ៣៩៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១៧] មាត្រា ៥៣០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១៨] មាត្រា ៥៤៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ខ.២. ករណីយកិច្ចរក្សាទុកអចលនវត្ថុ

ករណីយកិច្ចរក្សាទុកវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ក្រៅពីការប្រគល់វត្ថុហើយ នៅមានកាតព្វកិច្ចសំខាន់មួយទៀត គឺអ្នកលក់ត្រូវរក្សាទុកវត្ថុនោះ ដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយល្អ រហូតដល់ពេលវេលាប្រគល់វត្ថុនោះទៅអ្នកទិញ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ធ្វើឱ្យបាត់បង់ ឬធ្វើឱ្យខូចខាតវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុដោយសារការធ្វេសប្រហែសរបស់ខ្លួន អ្នកលក់ត្រូវតែទទួលខុសត្រូវលើករណីនេះ តែបើការខូចខាត ឬបាត់បង់ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ អ្នកលក់មិនទទួលខុសត្រូវនោះទេ។[១៩] ចំពោះអចលនវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចក្នុងការរក្សាទុកនូវកម្មសិទ្ធិនោះឱ្យបានគង់វង្សដើម្បីសម្រាប់ធ្វើការផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទិញ ដោយមិនអាចធ្វើការចាត់ចែងផ្សេងៗដូចជា ប្រទានកម្ម ឬលក់បន្តឱ្យទៅអ្នកផ្សេង។

គ. កាតព្វកិច្ចទទួលសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ[២០]

កាតព្វកិច្ចទទួលសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ គឺជាការធានាក្នុងការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកលក់ចំពោះអ្នកទិញ។

ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិទាំងមូលជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញទៅឱ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ថែមទាំងអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតទៀតផង ទោះបីអ្នកទិញស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពបានដឹង ឬមិនបានដឹងថាអ្នកលក់មិនមែនជាកម្មសិទ្ធករក៏ដោយ។

ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនអាចទទួលសិទ្ធិមួយភាគនោះដើម្បីផ្ទេរទៅអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យបន្ថយនូវតម្លៃតាមសមាមាត្រនៃភាគនោះបាន។ ប្រសិនបើ អ្នកទិញមិនបានដឹងថា ភាគខ្វះនោះមិនមែនជារបស់អ្នកលក់ទេ ហើយបើទទួលស្គាល់បានក៏អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានដែរ។[២១]

ចំពោះសិទ្ធិក្នុងការទាមទារឱ្យអនុវត្តចំពោះការរំលាយកិច្ចសន្យា និងការសងសំណងនៃការខូចខាតនោះមានក្នុងអំឡុងពេល ១ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញបានដឹងការពិតក្នុងករណីដែលនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ឬនៅពេលដែលអ្នកទិញបានដឹងថាសិទ្ធិមួយភាគក្នុងចំណោមសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមិនមែនជារបស់អ្នកលក់នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា។[២២]

---

[១៩] មាត្រា ៥៥២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[២០] មាត្រា ៥៣៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[២១] មាត្រា ៥៣៣ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[២២] មាត្រា ៥៣៣ ចំនុច ៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ឃ. ភាតព្វកិច្ចធានា

ការធានាចំពោះការរំខាន គឺជាកាតព្វកិច្ចដ៏សំខាន់មួយដែលអ្នកលក់ត្រូវតែធានាដល់អ្នកទិញ ចៀសវាងនាំឱ្យបាត់បង់ផលប្រយោជន៍របស់ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ការធានាមាន ២ ដូចជា ការធានាការរំខានដោយសកម្មភាពរបស់អ្នកលក់ ឬតតិយជន(ឃ.១) និងការធានាផ្តល់វត្ថុគ្មានវិការៈ(ឃ.២)។

ឃ.១. ការធានារំខានដោយសកម្មភាពរបស់អ្នកលក់ ឬតតិយជន

- **ការធានាការរំខានដោយសកម្មភាពរបស់អ្នកលក់**[២៣]

អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចក្នុងការធានាពីការរំខានដោយសកម្មភាពរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ ព្រោះថា ប្រសិនបើជាអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកលក់មករំខានដល់អ្នកទិញ ទោះជាក្រោមរូបភាពណាក៏ដោយ នឹងនាំឱ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ វាហាក់ដូចជាបាត់បង់នូវធាតុសំខាន់របស់វាគឺការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដ៏ត្រឹមត្រូវ។ ការរំខានពីអ្នកលក់មានរូបភាពដូចជា ការរំលោភលើកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនបានផ្ទេរឱ្យទៅអ្នកទិញ ឬ ការលើកសំអាងថាខ្លួនមានសិទ្ធិផ្សេងៗលើអចលនវត្ថុ។

- **ការធានាការរំខានពីតតិយជន**[២៤]

ក្រៅពីការធានារំខានពីសកម្មភាពរបស់ខ្លួនហើយ អ្នកលក់ក៏ត្រូវធានាផងដែរនូវការរំខានពីតតិយជន ដើម្បីឱ្យអ្នកទិញមានទំនុកចិត្តលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ អ្នកលក់ត្រូវតែធានាថាខ្លួនពិតជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះ។ ការរំខានពីតតិយជន មានរូបភាពដូចជា តតិយជននោះទាមទារដកហូតយកអចលនវត្ថុនោះទាំងស្រុង ឬមួយផ្នែកពីអ្នកទិញ ព្រោះថាតតិយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ (ភាគច្រើនកើតឡើងចំពោះអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី) ឬបង្ហាញថាខ្លួនមានសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុនោះ។

ឃ.២ . ការធានាផ្តល់វត្ថុគ្មានវិការៈ

ការធានាផ្តល់វត្ថុគ្មានវិការៈ គឺជាកាតព្វកិច្ចដ៏មានសារៈសំខាន់ដែលធ្វើឱ្យអ្នកទិញ នឹងមានទំនុកចិត្តក្នុងការទិញនូវវត្ថុអ្វីមួយពីអ្នកលក់។ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ អ្នកលក់ត្រូវធ្វើយ៉ាងណាធានាថាវត្ថុដែលប្រគល់នោះ មានគុណភាពល្អ និងស្របតាមលក្ខណៈដែលបានកំណត់ក្នុង

---

[២៣] សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ" និស្សិត ងួន រតនៈ ទំព័រ ២៧ ឆ្នាំ២០១៣។

[២៤] សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ" និស្សិត ងួន រតនៈ ទំព័រ ២៨ ឆ្នាំ២០១៣។

កិច្ចសន្យា។[២៥] ជាពិសេសចំពោះការលក់អចលនវត្ថុ អ្នកលក់ត្រូវធានាឱ្យបានថាខ្លួនពិតជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុដោយត្រឹមត្រូវ គ្មានការផ្ទេរ ការបញ្ចាំ ឬជាប់បន្ទុកនៅធានាគារឡើយ។ បើក្នុងករណីមានវិការៈដូចដែលបានរៀបរាប់ខាងលើកើតឡើង អ្នកទិញមានសិទ្ធិជ្រើសរើសនូវវិធានការណាមួយដែលជាវិធីសមស្របជាងគេ ដើម្បីទាមទារឱ្យអ្នកលក់អនុវត្ត។ ក្នុងករណីមានវិការៈ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុជំនួស ជួសជុលវិការៈ រំលាយកិច្ចសន្យា ឬ បន្ថយនូវតម្លៃស្របតាមកិច្ចសន្យា។[២៦]

ខ. កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងការប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ

នៅក្នុងចំនុចនេះដែរ ពិតជាសំខាន់ដែលអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិទៅឱ្យអ្នកទិញ(ង.១) និងប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ(ង.២) ដើម្បីបញ្ជាក់ពីសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ។

ង. ១. កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

នាពេលបច្ចុប្បន្ន ប្រជាពលរដ្ឋតាមតំបន់ខេត្តក្រុងមួយចំនួន មានត្រឹមតែលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ឬ ហៅថា ប្លង់ទន់ (ឬលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី) និងតាមតំបន់ខេត្តក្រុងខ្លះទៀត មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ហៅថា ប្លង់រឹង (ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី)។ ហេតុនេះហើយ បានជាវិវាទកើតមានឡើងភាគច្រើនលើប្រជាពលរដ្ឋដែលមានត្រឹមលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី ព្រោះថាលិខិតនេះ គឺជាការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលពុំមានការកំណត់ការទទួលស្គាល់ពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ ជាធម្មតាកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលធ្វើឡើងរវាងគូភាគីមានការទទួលស្គាល់ត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានចាប់គិតពីកម្រិតរដ្ឋបាលថ្នាក់ភូមិ ឬឃុំ/សង្កាត់តែប៉ុណ្ណោះ ហើយយកកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ ទៅសាលាស្រុក/ខណ្ឌ ដើម្បីឱ្យមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចបញ្ជាក់លើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនោះ។

គោលបំណងចម្បងរបស់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ(ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី ឬហៅថាប្លង់រឹង ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ) មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិដទៃលើទ្រព្យសម្បត្តិ[២៧] ហើយកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ បានចែងលម្អិតពីសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវដោយអនុលោម

[២៥] មាត្រា ៥៣៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[២៦] មាត្រា ៥៤០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[២៧] មាត្រា ៥២៨ និងមាត្រា ៥៣០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

តាមច្បាប់កំណត់ ហើយមានការដឹងឮពីថ្នាក់មូលដ្ឋានឡើងទៅ ជាពិសេសកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវធ្វើឡើងតាមទម្រង់លិខិតយថាភូតរបស់រដ្ឋបាលសុរិយោដី ហៅថា លិខិតលក់ផ្តាច់[២៨]។ បើពុំដូច្នោះទេកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ ពុំមានសុពលភាពឡើយ ហើយលិខិតយថាភូតនេះមានភាពចាំបាច់ក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ហើយជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពទៀតផង។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ នឹងនាំឱ្យមានការផ្លាស់ប្តូរកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនោះផងដែរ (នាំឱ្យកម្មសិទ្ធិករថ្មី ទទួលបានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬប្លង់រឹងនោះ ដែលតតិយជនមិនអាចអះអាងចំពោះកម្មសិទ្ធិករថ្មីនេះបាន)។

លើសពីនេះទៀត ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ តម្រូវឱ្យបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបច្ចុប្បន្នអត្រា ៤% នៃតម្លៃអចលនវត្ថុដែលវាយតម្លៃដោយអាជ្ញាធរពន្ធដារ[២៩]។ កាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធនេះ គូភាគីអាចមានការព្រមព្រៀងកំណត់ថា អ្នកណាជាអ្នកអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធនេះ។

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ត្រូវបានគេកត់ទុកក្នុងសៀវភៅសុរិយោដីផ្លូវការមួយ ហៅថា សៀវភៅគោលបញ្ជីដី។ សៀវភៅគោលបញ្ជីដីនេះ គេប្រើដើម្បីចុះបញ្ជីនូវព្រំប្រទល់ដី តម្លៃ និងព័ត៌មានផ្សេងទៀត ហើយគ្រប់គ្រងថែរក្សាដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដែលជាវត្ថុមិនអាចជំទាស់បាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលបានចុះបញ្ជី[៣០]។

ង.២. ការប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ

អ្នកទិញអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញបាន លុះត្រាតែអ្នកលក់បានប្រគល់ឯកសារព្រមទាំងលិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់បញ្ជាក់ពិសិទ្ធិលើវត្ថុនោះទៅអ្នកទិញ[៣១]។ ហេតុនេះ លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់បញ្ជាក់សិទ្ធិ ដែលអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចប្រគល់ទៅឱ្យអ្នកទិញនោះ គឺសំដៅទៅលើប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិដែលជាលិខិតកិច្ចសន្យា ឬឯកសារចាំបាច់សម្រាប់ចុះបញ្ជីដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះ ដើម្បីធានាថាអ្នកទិញបានទទួលនូវឋានៈជាកម្មសិទ្ធិករដោយស្របច្បាប់ និងមិនមាន

[២៨] មាត្រា ៦៥ ច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

[២៩] ប្រកាស ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ ៥០៧ សហវ/ប្រ.ក. ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧ ប្រការ៦ ចំនុចទី១។

[៣០] សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា " ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា " និស្សិតឈ្មោះ ម៉ុក ទេវី និង ជ្រឹង ស្រីណៃត្រ ឆ្នាំ២០១៥។

[៣១] មាត្រា ៥៣០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ការបារម្ភពីការអះអាងរបស់តតិយជន អំពីភាពជាកម្មសិទ្ធិករលើអចលនវត្ថុនោះ ព្រោះខ្លួនមានភស្តុតាងបញ្ជាក់គ្រប់គ្រងសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។

ផ្នែកទី២ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកទិញមិនខុសគ្នាទៅនឹងអ្នកលក់នោះទេ គឺអ្នកទិញមានសិទ្ធិ(កថាខណ្ឌទី១) និងកាតព្វកិច្ច(កថាខណ្ឌទី២) ដែលច្បាប់បានកំណត់។

កថាខណ្ឌទី១ សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ

ក្រៅពីមានកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ឱ្យទៅអ្នកលក់ហើយ អ្នកទិញនៅមានសិទ្ធិមួយចំនួនដែលច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិទៅឱ្យអ្នកទិញដូចជា សិទ្ធិទទួលផល(ក) សិទ្ធិបដិសេធចំពោះការបង់ថ្លៃទិញ(ខ) និងសិទ្ធិទាមទាររបស់អ្នកទិញចំពោះវត្ថុមានវិការៈ(គ)។

ក. សិទ្ធិទទួលផល(សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ)

សិទ្ធិទទួលផលនៅទីនេះ គឺជាការបកស្រាយផ្ទុយពីមាត្រា ៥៥៣។ សិទ្ធិទទួលផល គឺជាសិទ្ធិដែលអ្នកទិញទទួលបានពីការផ្ទេរសិទ្ធកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទៅឱ្យអ្នកទិញ។ នៅពេលនោះ អ្នកទិញបានក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញនៅលើអចលនវត្ថុនោះ ហើយមានសិទ្ធិតតាំងចំពោះតតិយជនទាំងអស់។ លើសពីនេះ អ្នកទិញអាចទទួលបានប្រយោជន៍ដែលកើតចេញពីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលក្នុងនោះរួមមានផលធម្មជាតិ ឬផលស៊ីវិល ក្នុងករណីដែលមានការព្រមព្រៀងពិសេសជាមុនរវាងភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ការកំណត់យកតាមកិច្ចសន្យាពិសេសតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ជារឿងសមហេតុផល ដែលទទួលស្គាល់ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយស្មោះត្រង់ក្នុងការលះបង់សិទ្ធិរបស់ភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យា ដើម្បីសម្រួលដល់ប្រតិបត្តិការលក់ទិញឱ្យកាន់តែមានភាពរលូន។

ខ. សិទ្ធិបដិសេធចំពោះការបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញ អាចបដិសេធចំពោះការបង់ថ្លៃទាំងអស់ ឬមួយភាគទៅតាមសមាមាត្រនៃទំហំហានិភ័យនោះបាន នៅក្នុងករណីដែលតតិយជនបានអះអាងថាជាកម្មសិទ្ធិករមួយភាគ ឬទាំងអស់។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញ មិនអាចបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ ប្រសិនបើ អ្នកលក់បានដាក់នូវប្រាតិភោគសមរម្យទៅឱ្យអ្នកទិញ។ [៣២]ប្រសិនបើ តតិយជនមានសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកទិញ

[៣២] មាត្រា ៥៥៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

អាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ដូចជា ការជួសជុល ការប្រគល់វត្ថុជំនួស ការបន្ថយតម្លៃ ការសងសំណងការខូចខាត ឬការរំលាយកិច្ចសន្យា។[៣៣]

គ. សិទ្ធិទាមទាររបស់អ្នកទិញចំពោះវត្ថុមានវិការៈ

កាតព្វកិច្ចធានានូវវិការៈលើវត្ថុរបស់អ្នកលក់ អ្នកទិញមានសិទ្ធិទាមទារទៅលើវត្ថុដែលមានវិការៈរួមមានដូចជា៖

គ.១. សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញ និងសិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាត

អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យប្តូរនឹងវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ ឬជួសជុលវត្ថុដែលមានវិការៈ ប៉ុន្តែអ្នកលក់អាចប្រកែកមិនអនុវត្តពេញលេញបាន ក្នុងករណីមានហេតុផលត្រឹមត្រូវ[៣៤]។ សិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត អ្នកទិញអាចទាមទារបាន លុះត្រាតែអ្នកលក់បានប្រគល់វត្ថុមានវិការៈ និងមានហេតុផលត្រឹមត្រូវសំរាប់ទាមទារសំណងនោះ[៣៥]។

គ.២. សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយតម្លៃលក់

ក្នុងករណីវត្ថុដែលប្រគល់មានវិការៈ ទោះបីជាថ្លៃលក់បង់ហើយ ឬមិនទាន់ហើយក៏ដោយក៏អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃលក់ តាមសមាមាត្រនៃភាពខុសគ្នានៅពេលប្រគល់វត្ថុរវាងតម្លៃនៃវត្ថុដែលគ្មានវិការៈនោះដោយស្របតាមសមាមាត្រ ៥៤២ តែបើក្នុងករណីអ្នកលក់បានធ្វើការជួសជុលដោយអនុវត្តចំពោះវត្ថុមានវិការៈ ហើយអ្នកទិញមិនព្រមទទួលដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវក៏អ្នកទិញមិនអាចទាមទារឱ្យបន្ថយតម្លៃលក់បានឡើយ[៣៦]។

ដោយផ្អែកលើបញ្ញត្តិដីខ្វះ[៣៧] ចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និងកំណត់នូវតម្លៃតាមខ្នាតដីច្បាស់លាស់ តែតាមការពិតទំហំដីដែលមាននោះមិនគ្រប់នឹងទំហំដែលបានបញ្ជាក់ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់ផ្តល់តាវការលិកនូវផ្នែកដែលខ្វះ ឬបន្ថយនូវតម្លៃដីនោះទៅតាមទំហំដែលខ្វះ ឬរំលាយកិច្ចសន្យា និង

---

[៣៣] សៀវភៅពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣ ចំនុច ៥.៣.១. ទំព័រ ១៩។

[៣៤] មាត្រា ៥៤២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៣៥] មាត្រា ៥៤៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៣៦] មាត្រា ៥៤៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៣៧] មាត្រា ៥៤៦ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ទាមទារសំណងនៃការខូចខាតតាមមាត្រា៥៤២ ដល់មាត្រា៥៤៥បាន លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងពីនេះ។

គ.៣. សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ[៣៨]

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ភាគីអ្នកទិញមានករណីបង់ថ្លៃទិញ។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញក៏មានសិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញបានដែរ ចំពោះករណីដែលមានតតិយជនអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ និង អាចតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងការតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ។ ចំពោះការតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និងការតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ អ្នកទិញអាចមិនព្រមបង់ថ្លៃទិញបាន រហូតដល់ពេលដែលអ្នកលក់បានផ្តល់ការនូវការសងចំពោះកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ ប៉ុន្តែមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយចំពោះករណីដែលកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់មិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធ ឬករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃជាមុន។

ចំពោះករណីដែលអ្នកទិញ បានអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកលក់មានពេលកំណត់ដើម្បីអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក៏ដោយ ប្រសិនបើមានការបារម្ភយ៉ាងជាក់ស្តែងថា អ្នកលក់នឹងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនក៏អ្នកទិញអាចប្រកែកមិនបង់ថ្លៃទិញបានដែរ។ ប៉ុន្តែមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដាក់ប្រាតិភោគ ឬចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភនោះ។

គ.៤ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកទិញ

អ្នកទិញមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បានប្រគល់វត្ថុដែលមានវិការៈដែលជាហេតុធ្វើឱ្យអ្នកទិញមិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា។[៣៩]

កថាខណ្ឌទី២ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានចែងពីកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ។ នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី២ នេះដែរ នឹងធ្វើការបែងចែកកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញជា ២ ចំនុចគឺ កាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ (ក) និង កាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ (ខ)។

[៣៨] មាត្រា ៥៥៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៣៩] មាត្រា ៥៤៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក. ភាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់

តាមច្បាប់ភូមិបាល តម្លៃ គឺជាធាតុសំខាន់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ព្រោះបើមិនបានកំណត់ជាប្រាក់ ឬតម្លៃនោះ កិច្ចសន្យានេះនឹងចាត់ទុកជាមោឃៈ[៤០]។ យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ តម្លៃលក់ទិញ ត្រូវតែជាចំនួនប្រាក់ ហើយកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា[៤១]។ ការបង់ថ្លៃ ភាគីអាចធ្វើការកំណត់បានដោយការបង់ភ្លាមៗ បង់តាមដំណាក់ បង់រំលោះ បង់តាមមូលប្បទានប័ត្រ ឬដោយការបង្វែរតាមរយៈធនាគារ។

ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ អាចត្រូវបានកំណត់ដោយយោលទៅតាមតម្លៃទីផ្សារក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬអនាគត ឬដោយផ្អែកលើការវាយតម្លៃដែលធ្វើឡើងដោយតតិយជន ត្រូវបានជ្រើសរើសតាមរបៀបកំណត់ដោយគូភាគី។ ករណីដែលការវាយតម្លៃធ្វើឡើងដោយតតិយជន ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយការភាន់ច្រឡំ ឬពុំមានសមភាព (ចំណេញទៅលើភាគីម្ខាងទៀតច្រើនជាង) ភាគីដែលខូចប្រយោជន៍របស់ខ្លួនដោយសារការវាយតម្លៃនោះ អាចតវ៉ាចំពោះការវាយតម្លៃនោះបាន[៤២]។

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ អ្នកទិញដាច់ខាតត្រូវតែមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃប្រាក់ដែលខ្លួនសន្យាថានឹងបង់ទៅឱ្យអ្នកលក់ តាមកាលបរិច្ឆេទ និងនៅទីកន្លែងដែលតាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា[៤៣]។ ចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើការអនុវត្ត និងបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ដូចជាថ្លៃលក់ និងរបៀបបង់ប្រាក់ ពេលវេលាបង់ប្រាក់ និងទីកន្លែងបង់ប្រាក់ជាដើម។

ខាងក្រោមនេះ នឹងធ្វើការបង្ហាញពី វិធីនៃការបង់ប្រាក់(ក.១) ការបង់ការប្រាក់(ក.២) និងការបង់ប្រាក់កក់(ក.៣) និងការទទួលបន្ទុកសោហ៊ុយ(ក.៤)។

ក.១. វិធីនៃការបង់ប្រាក់

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គូភាគីអាចកំណត់យកវិធីជាច្រើនដើម្បីបង់ប្រាក់ និងទទួលយកប្រាក់បង់នោះ។ វិធីនៃការបង់ប្រាក់ មានដូចជា៖ ការបង់តាមរយៈគូភាគីផ្ទាល់(បង់ភ្លាមៗ) ការបង់តាមរយៈការបង់រំលោះ(ដោយយកការប្រាក់ ឬមិនយកការប្រាក់) ការបង់តាមដំណាក់ ការបង់តាម

[៤០] មាត្រា ៦៩ ច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨-០១ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

[៤១] មាត្រា ៥២១ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៤២] មាត្រា ៥២១ ចំនុច ២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៤៣] មាត្រា ៥៥៥ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

មូលប្បទានបត្រ ការបង់តាមរយៈរូបិយាណត្តិ ការបង់តាមប័ណ្ណបញ្ជា ឬការបង់តាមរយៈធនាគារផ្ទាល់ខ្លួន។

ក.២. ការបង់ការប្រាក់

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ជាគោលការណ៍ការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ និងការបង់ថ្លៃទិញត្រូវអនុវត្តព្រមគ្នា[៤៤]។ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបានទទួលការប្រគល់វត្ថុនៃកិច្ចសន្យាពីអ្នកលក់រួចហើយ នោះអ្នកទិញត្រូវបង់ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញ រហូតដល់ពេលបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញចប់សព្វគ្រប់ ឬប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវ។ ប៉ុន្តែករណីដែលអ្នកទិញ មិនទាន់ទទួលបានការប្រគល់វត្ថុពីអ្នកលក់ នោះអ្នកទិញមិនចាំបាច់ត្រូវបង់ការប្រាក់ ឬប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវទេ។ ជាការពិតគូភាគី អាចបង្កើតកិច្ចព្រមព្រៀងពិសេសដែលកំណត់អ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវបង់ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញ ឬបង់ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវបាននៅក្រោយកាលបរិច្ឆេទបាន។

ក.៣. ការបង់ប្រាក់កក់

ប្រាក់កក់ គឺជាប្រាក់មួយដែលបញ្ជាក់នូវការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដើម្បីធ្វើការបញ្ជាក់សិទ្ធិក្នុងការទិញអ្វីមួយពីអ្នកលក់នោះ[៤៥]។ មួយវិញទៀត ប្រាក់កក់ ជាប្រាក់សម្រាប់រំលាយកិច្ចសន្យា ឬរឹបអូសយកប្រាក់កក់មកធ្វើជាប្រាក់ធានាសំណងក្នុងករណីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ បើមានការព្រមព្រៀងថា ប្រាក់កក់ធានាសំណងក្នុងករណីបំពានកិច្ចសន្យាក៏ដោយ ក៏អាចមានករណីបកស្រាយរួមគ្នាដែរថា ជាប្រាក់កក់សម្រាប់រំលាយកិច្ចសន្យាដែរ។ ប្រសិនបើ អ្នកទិញមិនចង់អនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនត្រូវបំពេញចំពោះអ្នកលក់នោះ អ្នកទិញត្រូវបោះបង់នូវប្រាក់កក់នោះទៅឱ្យអ្នកលក់ដោយអ្នកទិញមិនអាចទាមទារនូវប្រាក់កក់ដែលខ្លួនបានបង់រួចនោះទេ ដូចនេះ ប្រសិនបើអ្នកទិញមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនចំពោះអ្នកលក់នោះទេ ខ្លួនត្រូវតែបោះបង់ប្រាក់កក់នោះ។ ប៉ុន្តែអ្នកលក់ក៏អាចមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយសងប្រាក់ស្មើនឹង ២ដងនៃប្រាក់កក់នោះមកវិញបានដែរ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ ឬអ្នកទិញតែម្ខាងបានចាប់ផ្តើមអនុវត្ត ដូចនេះកិច្ចសន្យានេះមិនអាចរំលាយដោយអ្នកលក់ ឬអ្នកទិញម្ខាងទៀតទេ ព្រោះគោលបំណងនៃមាត្រានេះ គឺចង់ការពារផលប្រយោជន៍ដល់អ្នកលក់ ឬអ្នកទិញម្ខាងនោះដែលបានចាប់ផ្តើមអនុវត្ត។

---

[៤៤] មាត្រា ៥៥៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងសៀវភៅមេរៀន រដ្ឋប្បវេណីភាគទី៣ មូលដ្ឋាននៃនីតិកិច្ចសន្យា។

[៤៥] មាត្រា ៥១៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងសេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ទំព័រ ៣។

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុចាំបាច់ណាស់ ត្រូវតែកំណត់ឱ្យច្បាស់លាស់ ដើម្បីកុំឱ្យមានវិវាទចំពោះការបង់ថ្លៃទិញដោយមូលហេតុនៃការយឺតយ៉ាវ ហើយការកំណត់នោះ មានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ពីកាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែង ព្រោះពេលវេលាបង់ប្រាក់ និងទីកន្លែងបង់ប្រាក់ពិតជាសំខាន់ណាស់ដែលគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែគោរពយ៉ាងខ្ជាប់ខ្ជួន ជៀសវាងមានវិវាទកើតឡើង[៤៦]។

ជាទូទៅ យើងឃើញថាការបង់ប្រាក់តាមកាលបរិច្ឆេទកើតមានឡើងនៅពេលដែលអ្នកលក់ធ្វើការប្រគល់វត្ថុ(ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) ទៅឱ្យអ្នកទិញ ដូចនេះគេសន្មតថា ការកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការប្រគល់វត្ថុ គឺជាការកំណត់នៃការបង់ប្រាក់ដូចគ្នា។ តាមរយៈមាត្រានេះ ប្រសិនបើគូភាគីមិនបានធ្វើការកំណត់ពេលវេលាបង់ប្រាក់ទេនោះ ចំពោះអចលនវត្ថុគឺសន្មតថាការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីចំពោះអចលនវត្ថុ ត្រូវសន្មតថាជាពេលដែលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃទិញ។ ចាំបាច់ណាស់ដែលគូភាគីបង្កើតការព្រមព្រៀងដោយកំណត់អំពីទីកន្លែងដែលត្រូវបង់ប្រាក់ដូចទៅនឹងការកំណត់ពីពេលវេលាដែលត្រូវបង់ប្រាក់ដែរ។ មានន័យថា ការបង់ប្រាក់នៅទីណាក៏បានដែរ ឱ្យតែគូភាគីបានយល់ព្រមក្នុងការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា[៤៧]។

តែបើក្នុងករណីដែលគូភាគីមិនបានកំណត់ចំពោះទីកន្លែងបង់ថ្លៃនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ប្រសិនបើការបង់ត្រូវធ្វើព្រមគ្នានឹងការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ អ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃទិញនៅទីកន្លែងដែលអ្នកលក់ត្រូវធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ។ ទោះបីមានការកំណត់ពីកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃទិញរបស់អ្នកទិញក៏ដោយក៏អ្នកទិញអាចមានសិទ្ធិបដិសេធបាន បើក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមានការបារម្ភពីការបាត់បង់សិទ្ធិទាំងអស់ ឬមួយភាគ ឬមានការអះអាងសិទ្ធិលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ។ ដូចនេះ អ្នកទិញមានសិទ្ធិបដិសេធចំពោះការបង់ថ្លៃទិញ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញយល់ថានឹងមានហានិភ័យកើតឡើង។

ក.៤ ការទទួលបន្ទុកសោហ៊ុយ

បន្ទាប់ពីបានកំណត់ថ្លៃលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលអ្នកទិញត្រូវប្រគល់ដល់អ្នកលក់ហើយ គូភាគីត្រូវចេញសោហ៊ុយស្មើគ្នា (រួមមាន ធ្វើលិខិតយថាភូត ឬបង្កើតកិច្ចសន្យាជាដើម) ដោយហេតុថា កិច្ចសន្យាលក់ទិញធ្វើឡើងដោយផ្តល់ប្រយោជន៍ដល់គូភាគី។

---

[៤៦] មាត្រា ៥៥៥ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៤៧] មាត្រា ៥៥៥ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក្នុងករណីដែលមានការចំណាយសោហ៊ុយផ្សេងទៀត វាស្ថិតនៅលើគូភាគីជាអ្នកកំណត់ថា តើអ្នកណាជាអ្នកទទួលបន្ទុកសោហ៊ុយចំណាយនោះ គឺកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវតែអនុវត្តតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។

ខ. កាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុ

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ អ្នកទិញត្រូវមានកាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ[៤៨] ដូចនេះហើយបានជានៅក្នុងកិច្ចសន្យា ចែងយ៉ាងច្បាស់លាស់ពីពេលវេលា និងទីកន្លែងកំណត់ជាក់លាក់[៤៩] ដើម្បីចៀសវាងវិវាទដែលកើតឡើងដោយសារចេតនា ឬអចេតនារបស់អ្នកទិញ ដើម្បីគេចវេសពីចំណាយផ្សេងៗ។

ប្រសិនបើអ្នកលក់ បានប្រគល់វត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមកឱ្យអ្នកទិញ ប៉ុន្តែអ្នកទិញបដិសេធក្នុងការទទួលវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់ នោះអ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការយឺតយ៉ាវនៅក្នុងការទទួល (មាត្រា ៥៥៩)។ អ្នកលក់ អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាត និងអាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះ ក្នុងករណីដែលការមិនទទួលយកការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ គឺជាការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ (មាត្រា៥៥៩)។[៥០]

[៤៨] មាត្រា ៥៥៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៤៩] មាត្រា ៥៥៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥០] សៀវភៅមេរៀន រដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣ ទំព័រ ៧៩។

ជំពូកទី ២

ការទទួលខុសត្រូវលើ
កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី២
ការទទួលខុសត្រូវលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ការសង្គ្រោះចំពោះការបំពានលើកិច្ចសន្យា[៥១] គឺជាវិធានការមួយដែលក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិ ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពហើយ តែបែរជាមានភាគីណាមួយ មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដូចនេះ បទប្បញ្ញត្តិនេះបានជួយសម្រួលដល់ភាគីម្ខាងដែលរងការ ខូចខាតដោយសារភាគីម្ខាងទៀតមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឱ្យទទួលបាននូវវិធីសង្គ្រោះចំពោះការ មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនេះ។ ប៉ុន្តែបទប្បញ្ញត្តិនេះ ក៏បានជួយសម្រួលដល់ភាគីដែលមិនអនុវត្ត កាតព្វកិច្ច ដែលការពារពីការទាមទារហួសហេតុពីភាគីម្ខាងទៀតផងដែរ។

ដើម្បីអាចធ្វើការស្វែងយល់អំពីខ្លឹមសារនៃការសង្គ្រោះចំពោះការបំពានលើកិច្ចសន្យា ជាដំបូង យើងត្រូវយល់ពីការកំណត់អំពីការបំពានលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (ផ្នែកទី១) ជាមុនសិន ទើបយើងអាចយល់ពីវិធីសង្គ្រោះចំពោះការបំពានលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (ផ្នែកទី២) ដោយត្រឹមត្រូវស្របតាមច្បាប់កំណត់។

ផ្នែកទី១ ការកំណត់អំពីការបំពានលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យា គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងភាគីពីរនាក់ ឬច្រើននាក់ មានបំណងដូចគ្នាក្នុងការបង្កើត កែប្រែ និងរំលត់កាតព្វកិច្ច[៥២]។ ដូចនេះ ជាហេតុនាំឱ្យភាគីទាំងអស់ មានកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក[៥៣] ដោយភាគីម្ខាងដែលទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីករណីយកិច្ច ហៅថា "ម្ចាស់បំណុល" ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀតដែលមានករណីយកិច្ច ហៅថា "កូនបំណុល" ហើយគូភាគី ត្រូវតែអនុវត្ត កាតព្វកិច្ចរៀងៗខ្លួនតាមខ្លឹមសារដែលខ្លួនបានព្រមព្រៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

ជាគោលការណ៍មូលដ្ឋាននៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី គោលការណ៍ទទួលខុសត្រូវលើកំហុស "បើគ្មាន កំហុសទេ គឺមិនមានការទទួលខុសត្រូវកើតឡើងឡើយ"។ ពាក្យថា "ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច" ចាំបាច់ត្រូវតែមានកំហុស ឬចេតនាដែលកើតចេញពីភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យា[៥៤]។ ក្នុងករណីដែល

[៥១] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី គន្ថីទី៤ ជំពូកទី៤ ផ្នែកទី២(ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំ ដល់ផ្នែកទី៤ នៃការរំលាយកិច្ចសន្យា។

[៥២] មាត្រា ៣១១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥៣] មាត្រា ៣០៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥៤] ច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី ករណីប្រទេសជប៉ុន ចំនុច ៤.១. ករណីនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ទំព័រ ១០៨។

ភាគីម្ខាងណាទទួលបាននូវវិធីសង្គ្រោះលើការបំពានកិច្ចសន្យា លុះត្រាតែភាគីណាមួយទៀតមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

ដើម្បីអាចឱ្យភាគីដែលរងការខូចខាត ដោយសារភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទទួលបាននូវវិធីសង្គ្រោះលើការបំពានកិច្ចសន្យាដែលកំណត់ដោយច្បាប់ លុះត្រាតែយើងយល់ពីអត្ថន័យ និងមូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាមុនសិន។

ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច[៥៥] សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលកើតចេញពីការព្រមព្រៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ហេតុដូចនេះ ដើម្បីអាចចាត់ទុកករណីណាមួយដែលភាគីម្ខាងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ជាភាពចាំបាច់ យើងត្រូវពិចារណាថា តើភាគីម្ខាងនោះមានករណីយកិច្ចអ្វីខ្លះដែលមានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា?

ការពិចារណាទៅលើករណីយកិច្ចរបស់ភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា វាបានផ្តល់នូវភាពងាយស្រួលក្នុងការធ្វើសេចក្តីសម្រេចថាភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច មូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច មានដូចជា ការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច (កថាខណ្ឌទី១) អលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្ត (កថាខណ្ឌទី២) ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានពេញលេញ (កថាខណ្ឌទី៣) និងករណីដទៃទៀតនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច (កថាខណ្ឌទី៤) មានកើតឡើងដែរឬទេ? ហើយតើយើងអាចដឹងពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយរបៀបណា?

ខាងក្រោមនេះ នឹងធ្វើការបង្ហាញពីមូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនីមួយៗដូចតទៅៈ

កថាខណ្ឌទី១ ការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

ការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច[៥៦] គឺជាប្រភេទមួយនៃមូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វ-កិច្ច។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ដោយឡែក ពុំបានឱ្យនិយមន័យច្បាស់លាស់ពី "ការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្ត" ទេ។ ប៉ុន្តែបើយើងធ្វើការពិចារណាលើមាត្រា ៣៩១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី "ការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្ត" មានន័យថា គូភាគីបានកំណត់ពេលវេលាជាក់លាក់ដែលត្រូវតែអនុវត្ត ប៉ុន្តែបែរជាមានភាគីម្ខាងទៀត មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដូចដែលបានកំណត់ពេលវេលាជាក់លាក់នោះឱ្យកន្លងផុតដោយមិនអើពើសោះពីកាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនត្រូវបំពេញ។ នៅក្នុងមាត្រាដដែលនេះបានធ្វើការបែងចែកពីពេលវេលាដែលត្រូវតែអនុវត្តជា ៣ ដែលមានភាពខុសៗគ្នា ដែលជាវិធីងាយ

[៥៥] មាត្រា ៣៨៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥៦] មាត្រា ៣៩១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ស្រួលក្នុងការសម្រេចថា ភាគីម្ខាងបានយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តដែលគូភាគីបានកំណត់ដូចជា ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលពិតប្រាកដ(ក) ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលមិនពិតប្រាកដ(ខ) និងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានកំណត់ពេលវេលា(គ)។

ក. ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលពិតប្រាកដ

ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលពិតប្រាកដ[៥៧] ជាពេលវេលាមួយដែលគូភាគីបានកំណត់ច្បាស់លាស់ថា កាតព្វកិច្ចត្រូវតែបានអនុវត្ត។ ការកំណត់ពេលពិតប្រាកដនេះ វាបានធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងយល់ឃើញច្បាស់ថា នឹងមានការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចពីភាគីម្ខាងទៀតយ៉ាងពិតប្រាកដ។ បើសិន ភាគីម្ខាងទៀតមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមការកំណត់ពេលពិតប្រាកដទេ វាជាការយឺតយ៉ាវរបស់ភាគីនោះ។

ឧទាហរណ៍៖

ក បានលក់ដីឱ្យទៅ ខ ក្នុងតម្លៃ ១០០.០០០,០០ ដុល្លារអាមេរិក។ ក និង ខ បានកំណត់ពេលជាក់លាក់ ដើម្បីប្រគល់ និងទទួលប្រាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាថា ថ្ងៃទី១០ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៩ ភាគី ខ ត្រូវតែប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ១០០.០០០,០០ ដុល្លារអាមេរិក។ លុះដល់ថ្ងៃទី១១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៩ ភាគី ខ នៅតែមិនទាន់ប្រគល់ប្រាក់តាមការកំណត់ជាក់លាក់នោះ។

ខ.ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលមិនពិតប្រាកដ

ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានការកំណត់ពេលមិនពិតប្រាកដ[៥៨] ជាពេលវេលាមួយដែលគូភាគីច្បាស់ថា ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនឹងមកដល់ ប៉ុន្តែមិនដឹងថាពេលណាមកដល់ទេ។ ក្នុងករណីដែលមានការកំណត់ពេលមិនពិតប្រាកដ ភាគីម្ខាងបានជឿជាក់ថា ភាគីម្ខាងទៀតនឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន នៅពេលដែលការកំណត់នោះមកដល់។ ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងទៀតនោះ បានដឹងថាពេលកំណត់នោះមកដល់ហើយ តែបែរជាមិនទាន់អនុវត្តកាតព្វកិច្ច ក្រោយពេលដែលខ្លួនបានដឹងពីពេលកំណត់នោះ។ ចំនុចនេះ ចាត់ទុកជាការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្ត។

ឧទាហរណ៍៖

ក បានលក់ដីឱ្យទៅ ខ ក្នុងតម្លៃ ១០០.០០០,០០ ដុល្លារអាមេរិក ដែលកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាថា បង់ជា ៣ដំណាក់កាល។ ដំណាក់ការទី៣ ជាដំណាក់កាលចុងក្រោយនៃការបង់ប្រាក់ចំនួន

[៥៧] មាត្រា ៣៩១ ចំនុច ក ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥៨] មាត្រា ៣៩១ ចំនុច ខ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

៣០.០០០,០០ ដុល្លារអាមេរិក បន្ទាប់ពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចរាល់។ លុះដល់ពេលផ្ទេរសិទ្ធិរួចរាល់ ភាគី ខ នៅតែមិនទាន់បង់ប្រាក់នៅដំណាក់ទី៣ទៀត។

គ. ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានកំណត់ពេលវេលា

ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានកំណត់ពេលវេលា[៥៩] គឺជាពេលវេលាមួយដែលភាគីមិនបានកំណត់ថា ត្រូវអនុវត្តនោះទេ។ តែវាជាការទាមទាររបស់ភាគីម្ខាង ដើម្បីឱ្យភាគីម្ខាងទៀតចាំបាច់ត្រូវតែអនុវត្ត។ ប្រសិនបើភាគីម្ខាងនោះ បានទទួលការទាមទារហើយ តែនៅមិនទាន់អនុវត្តទៀតនោះ វាជាការចាត់ទុកនៃការយឺតយ៉ាវអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

ឧទាហរណ៍៖

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី ក និង ខ មិនបានកំណត់ពីពេលវេលាប្រគល់ប្រាក់ទេ។ តែនៅពេល ក បានទាមទារឱ្យ ខ ប្រគល់ប្រាក់ ភាគី ខ ត្រូវតែប្រគល់ប្រាក់តាមការទាមទាររបស់ ក បើ ខ មិនប្រគល់ប្រាក់តាមការទាមទាររបស់ ក ហើយទុកឱ្យកន្លងហួស។ នេះចាត់ទុក ខ យឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្ត។

កថាខណ្ឌទី២ អលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្ត

អលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ទោះបីជាមុនកំណត់ពេលក៏ដោយ[៦០]។ ស្ថានភាពដែលចាត់ទុកថា ភាគីម្ខាងទៀតគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការអនុវត្តដូចជា ករណីដែលគ្មានសមត្ថភាពដោយសារសង្គម ឬបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច (ក) និងករណីដែលគ្មានសមត្ថភាពដោយសារគ្មានវត្ថុ(ខ)។

ក. ករណីដែលគ្មានសមត្ថភាពដោយសារសង្គម ឬបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច[៦១]

- **សង្គម**

ពាក្យថា " សង្គម " សំដៅលើស្ថានភាពដែលបានកើតឡើងដោយសារការមិនបានដឹងជាមុន ឬពុំបានព្រៀងទុកជាមុនថានឹងកើតឡើង។ ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់តាវកាលិក គឺជាវត្ថុដែលគូភាគីបានកំណត់ជាក់លាក់ថា នឹងត្រូវអនុវត្តនាពេលអនាគត ហើយប្រសិនបើកម្មវត្ថុជាក់លាក់មិន

---

[៥៩] មាត្រា ៣៩១ ចំនុច គ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៦០] មាត្រា ៣៩២ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងសៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ទណ្ឌកម្មនៃកិច្ចសន្យា" និស្សិត ហេង សុផារិទ្ធិ និង ឈឺន ប៊ុនធី ឆ្នាំ២០១៦ ទំព័រ ៥១។

[៦១] មាត្រា ៣៩២ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

អាចយកមកអនុវត្តបានដោយសារស្ថានភាពសង្គម នោះការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនឹងត្រូវក្លាយជាអលទ្ធភាព។

➢ **បញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច**

ពាក្យថា " បញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច " សំដៅទៅលើស្ថានភាពដែលត្រូវបានកើតឡើងដោយការមិនបានដឹងជាមុន និងដោយដឹងហេតុណាមួយ ដូចក្ស័យធនជាដើម។ ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់តាវកាលិក គឺជាកម្មវត្ថុដែលគូភាគីបានកំណត់ជាក់លាក់ដែលនឹងត្រូវអនុវត្តនាពេលកំណត់ណាមួយ ប៉ុន្តែបែរជាមិនអាចអនុវត្តបានដោយសារតែបញ្ហាសេដ្ឋកិច្ច នោះការអនុវត្តនឹងក្លាយជាអលទ្ធភាព។

ក្នុងករណីដែលអលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្តដោយសារករណីណាមួយខាងលើ[៦២] ភាគីដែលរងការខូចខាតមិនអាចទាមទារឱ្យភាគីដែលអលទ្ធភាព អនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំបានទេ មានន័យថា ទាមទារត្រឹមសំណងនៃការខូចខាតតែប៉ុណ្ណោះ។

ខ. ករណីដែលគ្មានលទ្ធភាពដោយសារគ្មានវត្ថុ

ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការផ្តល់តាវកាលិក គឺជាវិធីមួយដែលគូភាគីបានកំណត់ជាក់លាក់ តែបែរជាខូចទ្រង់ទ្រាយដើម ឬដោយសារការច្នៃប្រឌិត ឬបានបាត់បង់ ហើយមិនអាចយកកម្មវត្ថុណាមួយផ្សេងទៀតមកជំនួសវត្ថុជាក់លាក់នោះទេ នឹងចាត់ទុកថាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្លាយជាអលទ្ធភាព។

កថាខណ្ឌទី៣ ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានពេញលេញ

ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានពេញលេញ[៦៣] សំដៅទៅលើករណីដែលភាគីម្ខាងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែតាវកាលិកនៃការអនុវត្តនោះ គឺមិនបានពេញលេញ។ ការណ៍ដែលចាត់ទុកការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានពេញលេញ ត្រូវបានបែងចែកជា ៣ គឺករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែមួយភាគ(ក) ករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែតាវកាលិកមិនបានពេញលេញ(ខ) និងករណីផ្សេងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា(គ)។

---

[៦២] សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ទណ្ឌកម្មនៃកិច្ចសន្យា" និស្សិត ហេង សុផារិទ្ធិ និង ឈឺន ប៊ុនធី ឆ្នាំ២០១៦ ទំព័រ ៥២។

[៦៣] មាត្រា ៣៩៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ក. ករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែមួយភាគ

ករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែមួយភាគ សំដៅទៅលើស្ថានភាពដែលភាគីម្ខាងបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមខ្លឹមនៃកិច្ចសន្យា និងអនុវត្តតាមពេលវេលាកំណត់រួចហើយ ប៉ុន្តែតាវកាលិកនោះ គឺបានតែមួយភាគនៃកាតព្វកិច្ចទាំងអស់[៦៤]។

ខ. ករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែតាវកាលិកមិនបានពេញលេញ

ករណីដែលកាតព្វកិច្ចត្រូវបានអនុវត្តតែតាវកាលិកមិនបានពេញលេញ សំដៅទៅលើស្ថានភាពដែលភាគីម្ខាងបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា និងអនុវត្តតាមពេលវេលាកំណត់ក៏ប៉ុន្តែតាវកាលិកនៃការអនុវត្តនោះ មានវិការៈណាមួយដែលបណ្តាលឱ្យខូចប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀត[៦៥]។

គ. ករណីផ្សេងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា

នៅចំនុចនេះ យើងពិបាកសន្និដ្ឋានថា ករណីផ្សេងទៀតដែលចាត់ទុកថាមិនបានអនុវត្តពេញលេញតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាក្នុងរូបភាពជាក់ស្តែងណាស់។ ប៉ុន្តែភាគីដែលរងការខូចខាត អាចទាមទារឱ្យភាគីម្ខាងទៀតឱ្យទទួលខុសត្រូវដោយផ្អែកលើការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច[៦៦] ដែលអាចជ្រើសរើសលក្ខខណ្ឌណាមួយមកអះអាង និងបញ្ជាក់ថាភាគីម្ខាងនោះមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចពេញលេញ។

កថាខណ្ឌទី៤ ករណីដទៃទៀតនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច[៦៧]

" ករណីដទៃទៀតនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច វាជាការពិបាកសម្រេចថា តើសកម្មភាពបែបណារបស់ភាគី ចាត់ទុកថាជាការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ក្រៅពីការយឺតយ៉ាវនៅក្នុងការអនុវត្ត ឬ អលទ្ធ

[៦៤] ស៊ុម សុខម្ភ បច្ចេកទេស និងវិធីសាស្ត្របកស្រាយ បទដ្ឋានគតិយុត្តនានា រាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៩ ទំព័រ ៦ ចំនុច ១.៣.វិធីបកស្រាយ ឬធ្វើវិចារណកិច្ចតាមអនុលោមវិធី ឬវិធីពន្លាន័យ។

[៦៥] សៀវភៅពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣ ចំនុច ៥.៣.១. ទំព័រ ១៦០។

[៦៦] ស៊ុម សុខម្ភ បច្ចេកទេស និងវិធីសាស្ត្របកស្រាយ បទដ្ឋានគតិយុត្តនានា រាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៩ ទំព័រ ៦ ចំនុច ១.១.វិធីបកស្រាយ ឬធ្វើវិចារណកិច្ចតាមសទិសវិធី ឬវិធីប្រដូច។

[៦៧] មាត្រា ៣៩៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ភាពនៅក្នុងការអនុវត្ត ឬការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានពេញលេញ។ ឱ្យតែសកម្មភាពរបស់ភាគីម្ខាងនោះ ស្ថិតនៅក្នុងប្រភេទណាមួយនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះ វាមានលក្ខណៈគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីទាមទារឱ្យភាគីម្ខាងនោះឱ្យទទួលខុសត្រូវចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។[៦៨] ករណីផ្សេងពីករណីទាំងបីខាងលើ ដែលយើងអាចធ្វើការបកស្រាយបានថា ភាគីមិនបានអនុវត្តស្របតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា និងមិនគោរពតាមគោលការណ៍សុចរិត និងភាពស្មោះត្រង់។

ផ្នែកទី២ វិធីសង្គ្រោះចំពោះការបំពានលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាបានបញ្ជាក់យ៉ាងច្បាស់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឱ្យមានដំណើរដោយរលូន។ ការកំណត់បែបនេះ គឺដើម្បីឱ្យគូភាគីទទួលការគោរពសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និងត្រូវធានាឱ្យបាននូវការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកដោយស្មារតីសុចរិត ស្មោះត្រង់ និងបញ្ចៀសនូវបញ្ហាទាំងឡាយណាដែលបានកើតឡើងពីភាគីទុច្ចរិតម្ខាងទៀត។ នៅក្នុងករណីដែលមានភាគីណាមួយមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ភាគីនោះនឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយការទទួលខុសត្រូវនោះ ជាវិធីសង្គ្រោះដែលជួយសម្រួលដល់គូភាគី។

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិពីវិធីសង្គ្រោះចំពោះការបំពានលើកិច្ចសន្យា[៦៩] ដែលចែកចេញជា ៣ប្រភេទគឺ សិទ្ធិទាមទារអោយអនុវត្តដោយបង្ខំ(កថាខណ្ឌទី១) សិទ្ធិទាមទារសំណងខូចខាត(កថាខណ្ឌទី២) និងសិទ្ធិទាមទារដោយការរំលាយកិច្ចសន្យា(កថាខណ្ឌទី៣) ។

កថាខណ្ឌទី១ សិទ្ធិទាមទារអោយអនុវត្តដោយបង្ខំ

សិទ្ធិទាមទារអោយអនុវត្តដោយការបង្ខំ គឺជាវិធីមួយដែលច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិដល់ភាគីដែលរងការខូចខាតពីភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយបង្ខំឱ្យអនុវត្តតាមនីតិវិធីតុលាការក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងនោះ មិនអនុវត្តតាមស្ម័គ្រចិត្ត[៧០]។

ក. លក្ខខណ្ឌនៃការអនុវត្តដោយបង្ខំ

ការអនុវត្តដោយបង្ខំ មិនមែនជាវិធីមួយដែលចេះតែអាចទាមទារឱ្យអនុវត្តពីភាគីម្ខាងទៀតទេ លុះត្រាតែភាគីដែលអាចទាមទារ អាចបញ្ជាក់ពីមូលហេតុច្បាស់លាស់ពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

---

[៦៨] សៀវភៅកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ២០១០ ភាគ២ គន្ថីទី៤ មាត្រា ៣៩៤ ទំព័រ ១០៧។

[៦៩] មាត្រា ៣៩០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៧០] មាត្រា ៣៩៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ដោយស្ម័គ្រចិត្ត ព្រោះវាជានីតិវិធីដែលត្រូវអនុវត្តតាមឆន្ទានុសិទ្ធិរបស់តុលាការ មុននឹងតុលាការចេញសាលក្រមបាន។ ហេតុនេះ ភាគីដែលទាមទារឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ត្រូវភ្ជាប់ជាមួយនឹងសេចក្តីបញ្ជាក់អំពីការជូនដំណឹងដំបូងឱ្យភាគីនោះ អនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយស្ម័គ្រចិត្តជាមួយនឹងពាក្យបណ្តឹងផង ទើបតុលាការចេញសាលក្រមបង្គាប់ឱ្យអនុវត្ត[៧១]។

ខ. ប្រភេទនៃការបង្ខំឱ្យអនុវត្ត

ភាគីដែលរងការខូចខាតពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយស្ម័គ្រចិត្តពីភាគីម្ខាងទៀត អាចទាមទារឱ្យភាគីម្ខាងនោះអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទៅតាមនីតិវិធីដោយបង្ខំបាន។ នីតិវិធីបង្ខំឱ្យអនុវត្ត មាន ៣ ប្រភេទដូចជា ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយផ្ទាល់(ខ.១) ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយជំនួស (ខ.២) និងការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយប្រយោល(ខ.៣)។

ខ.១. ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយផ្ទាល់[៧២]

ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយផ្ទាល់ គឺជាវិធីមួយសម្រេចនូវខ្លឹមសារនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមរយៈស្ថាប័នតុលាការ ដែលភាគីរងការខូចខាត អាចទាមទារឱ្យភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយគ្មានពាក់ព័ន្ធនឹងឆន្ទៈរបស់ភាគីនោះឡើយ។

ខ.២. ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយជំនួស[៧៣]

ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយជំនួស គឺជាមួយទៀតដែលភាគីម្ខាងរងការខូចខាត អាចទាមទារឱ្យតតិយជនអនុវត្តខ្លឹមសារនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជំនួសភាគីដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយស្ថាប័នតុលាការអាចទាមទារសោហ៊ុយពីភាគីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះបាន។

[៧១] សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ទណ្ឌកម្មនៃកិច្ចសន្យា" និស្សិត ហេង សុផារិទ្ធិ និង ឈឹន ប៊ុនធី ឆ្នាំ២០១៦ ទំព័រ ៦៦ ចំនុច ក.២. កូនបំណុលមិនអនុវត្តកាព្វកិច្ចដោយស្ម័គ្រចិត្ត។

[៧២] សៀវភៅពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣ ចំនុច ២.១. ទំព័រ ១៦១។

[៧៣] សៀវភៅពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣ ចំនុច ២.២. ទំព័រ ១៦១។

ខ.៣. ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយប្រយោល[៧៤]

ការបង្ខំឱ្យអនុវត្តដោយប្រយោល គឺជាវិធីដែលដាក់សម្ពាធខាងផ្លូវចិត្តទៅលើភាគីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដើម្បីបង្ខំឱ្យអនុវត្ត[៧៥]។ វិធីនេះ ជាមធ្យោបាយបង្គាប់ឱ្យបង់សំណងនៃការខូចខាតដោយតុលាការ រហូតដល់ពេលភាគីម្ខាងនោះបានអនុវត្ត។

កថាខណ្ឌទី២ សិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត

សិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត គឺជាវិធីមួយដែលច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិដល់ភាគីដែលរងការខូចខាតពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។

សំណងនៃការខូចខាត គឺជាការខូចខាតដែលបណ្តាលមកពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ប្រសិនបើ ភាគីម្ខាងមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ភាគីដែលរងការខូចខាត អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតមានឡើងបាន[៧៦]។

ដើម្បីអាចទាមទារសំណងខូចខាតពីភាគីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបាន លុះត្រាតែគោរពនូវលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលខុសត្រូវសំណងខូចខាត(ក) ទំហំនៃសំណងនៃការខូចខាត(ខ) នីតិវិធីនៃការអនុវត្ត(គ) និងអាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិទាមទារសំណង(ឃ)។

ក. លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលខុសត្រូវសំណងនៃការខូចខាត

យើងត្រូវសិក្សាស្វែងយល់ពីលក្ខខណ្ឌនៃការទទួលខុសត្រូវលើសំណងនៃការខូចខាត ដែលអាចកើតឡើងដោយកំហុសរបស់ភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច(ក.១) និងកំហុសដែលកើតឡើងដោយសារកំហុសរបស់អ្នកជំនួយរបស់ភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច(ក.២)។

ក.១. កំហុសរបស់ភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

នៅចំណុចនេះ ភាគីដែលរងការខូចខាត ត្រូវបញ្ជាក់ថា ភាគីម្ខាងទៀតពិតជាមានកំហុសក្នុងការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ កំហុស គឺជាធាតុមួយដែលត្រូវតែមានជាចាំបាច់ ដើម្បីឱ្យមានការទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាត។ កំហុស សំដៅទៅលើសកម្មភាពដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមកម្មវត្ថុ

---

[៧៤] សៀវភៅពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣ ចំនុច ២.៣. ទំព័រ ១៦១។

[៧៥] មាត្រា ៥២៨ ក្រមនីតិរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/០៧-០៦ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៦។

[៧៦] មាត្រា ៣៩៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

នៃកិច្ចសន្យា ហើយនៅពេលមានកំហុសកើតឡើង ច្បាស់ណាស់វានឹងមានការខូចខាត។ ការខូចខាតនេះ ត្រូវបានជួសជុលដោយសំណងថ្លៃខូចខាត និងសំណងជំងឺចិត្តតាមជាក់ស្តែង។

ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាង បានបញ្ជាក់ថា ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនមែនបណ្តាលមកពីកំហុសរបស់ខ្លួន ភាគីនោះនឹងមិនទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតនេះទេ។ ដូចនេះ ភាគីម្ខាងនោះត្រូវទទួលបន្ទុកថា ខ្លួនមិនបានប្រព្រឹត្តកំហុសទេ។[៧៧]

ក.២. កំហុសដែលកើតចេញពីអ្នកជំនួយរបស់ភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី មិនបានចែងច្បាស់ពី "អ្នកជំនួយ" ទេ ប៉ុន្តែសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចត្រួតពិនិត្យបាន។ ក្នុងករណីដែលភាគីអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយប្រើនិយោជិត ឬសមាជិកគ្រួសារ នោះនិយោជិត ឬសមាជិកគ្រួសារ គឺជាអ្នកជំនួយ[៧៨]។

ដោយផ្អែកគោលការណ៍នៃការទទួលខុសត្រូវរបស់បុគ្គលឯកជន នោះភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនចាំបាច់សងសំណងនៃការខូចខាតដែលបង្កឡើងដោយតតិយជនឡើយ។ ប្រសិនបើ ភាគីនោះបានប្រើប្រាស់អ្នកជំនួយឱ្យអនុវត្តកិច្ចការជំនួសខ្លួន ឬឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជំនួសខ្លួន ហើយអ្នកជំនួយខកខានមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ភាគីនោះត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាតដល់ភាគីដែលរងការខូចខាតដោយមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយហេតុថា ភាគីដែលប្រើប្រាស់អ្នកជំនួយ បានទទួលផលប្រយោជន៍ពីការប្រើប្រាស់អ្នកជំនួយនោះ ហើយស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ខ្លួនទៀត។

ភាគីដែលប្រើអ្នកជំនួយ អាចរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវសំណងបាន លុះត្រាតែបញ្ជាក់ថាខ្លួនគ្មានកំហុស តែវាពិតជាកើតឡើងដោយសារកំហុសរបស់អ្នកជំនួយ។ ដូចនេះ អ្នកជំនួយជាអ្នកទទួលខុសត្រូវលើសំណងខូចខាតដែលកើតចេញពីកំហុសរបស់ខ្លួន។

ខ. ទំហំនៃសំណងនៃការខូចខាត

ទំហំនៃសំណងនៃការខូចខាត គឺជាការខូចខាតដែលកើតឡើងតិច ឬច្រើនដែលគេអាចប៉ាន់ស្មានបាន។ ការប៉ាន់ស្មាននេះ អាចធ្វើឡើងដោយអ្នកជំនាញ ឬចៅក្រម។ មូលហេតុដែលមានការកំណត់ទំហំនៃសំណងការខូចខាត ដោយសារទំហំនៃការទាមទារមានកម្រិតដែលមិនអាចកំណត់បានចំពោះភាគីម្ខាងទៀត។

---

[៧៧] មាត្រា ៣៩៨ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៧៨] សៀវភៅកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗ ឆ្នាំ២០១០ ភាគ២ គន្ថីទី៥ មាត្រា ៣៩៨ ចំនុច ២ ទំព័រ ១១១។

ភាគីដែលរងការខូចខាត អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតពីភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា។ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីនេះ គឺជាមូលហេតុនៃការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន។ ទំហំនៃសំណងការខូចខាត ពិចារណាទៅលើការខូចខាតជាទ្រព្យសម្បត្តិ និងការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្ត(ខ.១) និងលក្ខណៈនៃការខូចខាត(ខ.២)។

ខ.១. ការខូចខាតជាទ្រព្យសម្បត្តិ និងការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្ត

➢ ការខូចខាតជាទ្រព្យសម្បត្តិ

ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ការខូចខាត ដែលអាចទាមទារសំណងបាន មាន២គឺ ការខូចខាតផលប្រយោជន៍ពីការអនុវត្ត និង ការខូចខាតលើការចំណាយដែលគ្មានប្រយោជន៍[៧៩]។

- ការខូចខាតផលប្រយោជន៍ពីការអនុវត្ត គឺជាការខូចខាតប្រយោជន៍ ដែលភាគីម្ខាងរំពឹងទុកថានឹងទទួលបានផលប្រយោជន៍ពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ប៉ុន្តែ ការរំពឹងទុកនោះ មិនបានកើតឡើងពីការអនុវត្តរបស់ភាគីម្ខាងនោះទេ ជាហេតុដែលធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងទៀតខូចខាតផលប្រយោជន៍ ហើយអាចទាមទារសំណងខូចខាតបាន។
- ការខូចខាតលើការចំណាយដែលគ្មានប្រយោជន៍ គឺជាការខូចខាតដែលបានចំណាយទៅលើការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ការខូចខាតនេះ មិនត្រឹមតែខូចខាតផលប្រយោជន៍ពីការអនុវត្តប៉ុណ្ណោះទេ វាថែមទាំងការចំណាយ ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀត ប្រសិនបើកើតពីការអនុវត្តដែលភាគីម្ខាងទៀតទាមទារអនុវត្ត។ ភាគីដែលរងការខូចខាត អាចទាមទារសំណងខូចខាតលើការចំណាយ ឬបន្ទុកដែលកើតឡើងពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។

➢ ការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្ត[៨០]

ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា អាចទាមទារសំណងការខូចខាតផ្លូវចិត្តពីភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ក្រៅពីសំណងនៃការខូចខាតជាទ្រព្យសម្បត្តិ ច្បាប់ក៏បានទទួលស្គាល់សំណងនៃការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្តផងដែរ។ ការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្ត ពុំមានការកំណត់ច្បាស់លាស់ ដូចសំណងនៃការខូចខាតជាទ្រព្យសម្បត្តិនោះទេ ប៉ុន្តែវាបានពិចារណាទៅលើស្ថានភាពជាក់ស្តែងដែលភាគីម្ខាង

[៧៩] មាត្រា ៤០០ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨០] មាត្រា ៤០០ ចំនុច ២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ទៀតរងការខូចខាត។ ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្តនេះ គ្រាន់តែជាការទាមទារបន្ថែម ដោយផ្អែកលើការខូចខាតតែប៉ុណ្ណោះ។ ជាពិសេស មានតែថៅក្រមទេ ដែលមានឆន្ទានុសិទ្ធិសម្រេចផ្តល់សំណងនៃការខូចខាតខាងផ្លូវចិត្ត ដោយអាស្រ័យលើអង្គហេតុជាក់ស្តែង។

ខ.២. លក្ខណៈនៃការខូចខាត

នៅពេលមានភាគីណាមួយខកខានមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ភាគីម្ខាងទៀតអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន។ ប៉ុន្តែ ភាគីដែលរងការខូចខាត អាចទាមទារត្រឹមកម្រិតនៃការខូចខាតដែលបានកើតឡើងតែប៉ុណ្ណោះ។ កម្រិតនៃការខូចខាត[៨១] ត្រូវបានបែងចែកជា ៣ គឺការខូចខាតធម្មតា ការខូចខាតពិសេស និងការខូចខាតពីឆន្ទៈទុច្ចរិត។

- **ការខូចខាតធម្មតា**[៨២]

ការខូចខាតធម្មតា គឺជាការខូចខាតដែលនឹងកើតឡើងចំពោះភាគីម្ខាងទៀតដោយសារការមិនអនុវត្តកាព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។

- **ការខូចខាតពិសេស**[៨៣]

ការខូចខាតពិសេស គឺជាការខូចខាតដែលកើតឡើងចំពោះភាគីម្ខាងទៀតដោយសារកាលៈទេសៈពិសេស ហើយគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចព្យាករណ៍បាននូវការខូចខាតនោះ ដែលនឹងអាចកើតឡើងនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា។

- **ការខូចខាតពីឆន្ទៈទុច្ចរិត**[៨៤]

ការខូចខាតពីឆន្ទៈទុច្ចរិត គឺជាការខូចខាតដែលភាគីម្ខាងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយមានគោលបំណងធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងទៀតរងការបាត់បង់ប្រយោជន៍។ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ដោយមានគំនិតព្យាបាទ ឬអំពើស្មោះគ្រង់ពីភាគីម្ខាងទៀត ភាគីដែលរងការខូចខាត អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតនេះបាន។

---

[៨១] មាត្រា ៤០១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨២] មាត្រា ៤០១ ចំនុច ក ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨៣] មាត្រា ៤០១ ចំនុច ខ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨៤] មាត្រា ៤០១ ចំនុច គ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

គ. នីតិវិធីនៃការអនុវត្ត

នីតិវិធីនៃការអនុវត្តទាមទារសំណងនៃការខូចខាត[៥៥] គឺជាដំណោះស្រាយដែលគូភាគីប្រើប្រាស់សម្រាប់ទទួលបានសំណងនៃការខូចខាតតាមរយៈការជ្រើសរើសរបស់គូភាគី។ ដំណោះស្រាយដែលគូភាគីប្រើប្រាស់អាចជាដំណោះស្រាយក្រៅផ្លូវតុលាការ ឬតាមផ្លូវតុលាការ។

- **ក្រៅផ្លូវតុលាការ**

ដំណោះស្រាយក្រៅផ្លូវតុលាការ គឺជាមធ្យោបាយដែលផ្អែកលើគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន បានផ្តល់នូវសិទ្ធិដល់គូភាគីក្នុងការជ្រើសរើសនៃការទាមទារសំណងខូចខាតដែលកើតពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

ការទាមទារក្រៅផ្លូវតុលាការអាចដោះស្រាយវិវាទបាន លុះត្រាតែគូភាគីនៃវិវាទយល់ព្រមទទួលយកការដោះស្រាយនោះ ទោះបីក្រោមរូបភាពណាក៏ដោយ ហើយវានឹងបង្កើតអានុភាពផ្លូវច្បាប់ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាង យល់ព្រមផ្តល់សំណងខូចខាតដល់ភាគីម្ខាងទៀត។

- **តាមផ្លូវតុលាការ**

ដំណោះស្រាយតាមផ្លូវតុលាការ គឺជាដំណោះស្រាយមួយដែលគូភាគីបានជ្រើសរើស ក្នុងករណីដែលគូភាគីមិនអាចដោះស្រាយវិវាទក្រៅផ្លូវតុលាការបាន។ តុលាការ អាចសម្រេចផ្តល់សំណងនៃការខូចខាតបាន លុះត្រាតែភាគីដែលរងការខូចខាតពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត ដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការមានសមត្ថកិច្ច។ ជាពិសេសភាគីម្ខាងនោះ ត្រូវតែបញ្ជាក់ថា ភាគីម្ខាងទៀតពិតជាមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ដូចនេះ បើតុលាការយល់ឃើញថាពិតជាមានការខូចខាតដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នោះតុលាការនឹងសម្រេចពីសំណងការខូចខាតដល់ភាគីដែលរងការខូចខាត។

ឃ. អាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិទាមទារសំណង

នៅពេលដែលការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចណាមួយកើតឡើង ម្ចាស់បំណុលអាចអនុវត្តវិធីសង្គ្រោះជាច្រើនដូចជា ការទាមទារឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដោយបង្ខំ សំណងនៃការខូចខាត និងការរំលាយកិច្ចសន្យា។ មួយក្នុងចំណោមវិធីសង្គ្រោះខាងលើ សំណងនៃការខូចខាត ត្រូវបានកំណត់អាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិ ដូចគ្នានឹងគោលការណ៍ទូទៅនៃអាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិ

[៥៥] សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ទណ្ឌកម្មនៃកិច្ចសន្យា" និស្សិត ហេង សុដាវិទ្ធិ និង ឈឺន ប៊ុនធី ឆ្នាំ២០១៦ ចំនុច ២.២.១.៣. វិធីអនុវត្តនៃការទាមទារ ទំព័រ ៦៣ ។

លើបំណុលដែរ ពោលគឺ ៥ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលអនុវត្តសិទ្ធិនោះបាន[៨៦]។ ហេតុនេះ ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច អំឡុងពេលនៃអាជ្ញាយុកាលរំលត់សិទ្ធិត្រូវបានចាប់ផ្តើមគិតនៅពេលដែលការខូចខាតកើតឡើង មិនមែននៅពេលដែលការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចកើតឡើងនោះទេ។

កថាខណ្ឌទី៣ សិទ្ធិទាមទារអោយរំលាយកិច្ចសន្យា

សិទ្ធិទាមទារអោយរំលាយកិច្ចសន្យា គឺជាវិធីមួយទៀតដែលច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិដល់ភាគីដែលបាត់បង់ប្រយោជន៍ពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ វិធីសង្គ្រោះដោយការរំលាយកិច្ចសន្យា យើងសិក្សាទៅលើប្រភព និងប្រភេទនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា(ក) និងអានុភាព និងការរលត់សិទ្ធនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា(ខ) និងនីតិវិធីនៃការអនុវត្ត(គ)។

ក. ប្រភព និងប្រភេទនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា

ខាងក្រោមនេះ នឹងធ្វើការបង្ហាញពីប្រភពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា(ក.១) និងប្រភេទនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា(ក.២) ដើម្បីឱ្យយល់កាន់តែស៊ីជម្រៅ។

ក.១. ប្រភពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា

ដើម្បីអាចសិក្សាស្វែងយល់ពីវិធីនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាបាន យើងត្រូវយល់ពីប្រភពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាជាមុនសិន។ ការរំលាយកិច្ចសន្យា អាចធ្វើទៅបានចំពោះតែកិច្ចសន្យាអញមញ្ញតែប៉ុណ្ណោះ ដោយសារការរំលាយនេះ អាចធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដោយយកមូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីម្ខាងទៀត[៨៧]។

ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច គឺជាប្រភពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែលក្ខខណ្ឌដែលចាំបាច់បំផុតអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន លុះត្រាតែភាគីម្ខាងទៀតបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនេះ។ ករណីមួយចំនួនដែលចាត់ទុកថាជាការបំពានយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងររួមមានដូចជា[៨៨]៖

- ទី១៖ ភាគីម្ខាង បានដាស់តឿនភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងទៀតនោះនៅតែមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ទោះបីខ្លួនត្រូវបានដាស់តឿនក៏ដោយ។[៨៩]

---

[៨៦] មាត្រា ៤០៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨៧] មាត្រា ៤០៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨៨] មាត្រា ៤០៨ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៨៩] មាត្រា ៤០៨ ចំនុច ក ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

- ទី២៖ យឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងកំឡុងពេលវេលាកំណត់ពិសេស។[៥០]
- ទី៣៖ករណីនៃការអលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្ត ជាការមិនអាចផ្តល់នូវតាវកាលិក។[៥១]
- ទី៤៖ ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយមូលហេតុនៃការបាត់បង់ទំនុកចិត្ត ដោយភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចជឿជាក់ថាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនឹងកើតមានឡើង។[៥២]

មូលហេតុដែលកំណត់ករណីដែលចាត់ទុកថាជាការបំពានយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាការរំលាយកិច្ចសន្យា ព្រោះការរំលាយកិច្ចសន្យាជាវិធីមួយដ៏មានប្រសិទ្ធិភាពដែលទទួលស្គាល់ការបដិសេធនូវអានុភាពនៃកិច្ចសន្យារបស់គូភាគី។ ប៉ុន្តែការរំលាយកិច្ចសន្យា ត្រូវបានបែងចែកជា២គឺ ការរំលាយដោយផ្នែក និងការរំលាយទាំងស្រុង។

- **ការរំលាយដោយផ្នែក**

ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយផ្នែក សំដៅទៅលើការរំលាយត្រង់ផ្នែកណាមួយដែលភាគីម្ខាងអនុវត្តផ្ទុយទៅនឹងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា ហើយអាចទាមទារឱ្យលុប ឬកែប្រែលក្ខខណ្ឌដែលផ្ទុយតែប៉ុណ្ណោះ ពោលគឺមិនប៉ះពាល់ដល់សុពលភាពនៃលក្ខខណ្ឌដទៃទៀតនៅក្នុងកិច្ចសន្យាឡើយ។

- **ការរំលាយទាំងស្រុង**

ការរំលាយទាំងស្រុង សំដៅលើការរំលាយទាំងស្រុងនូវខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាដែលបណ្តាលមកពីកំហុសយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងររបស់ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យា ហើយកិច្ចសន្យានោះលែងមានសុពលភាពទាំងស្រុង។

បន្ទាប់ពីបានស្វែងយល់ពីមូលហេតុនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាហើយ យើងក៏ត្រូវពិចារណាលើប្រភេទសិទ្ធិដែលរំលាយកិច្ចសន្យាផងដែរ។

ក.២. ប្រភេទនៃសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមួយធ្វើការរំលាយទៅបានត្រឹមត្រូវនោះ ដាច់ខាតការរំលាយនោះ វាកើតចេញពីមូលហេតុពិតប្រាកដដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យានោះអាចរំលាយបាន។ មូលហេតុពិតប្រាកដនោះ ការរំលាយដោយមានការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងការរំលាយដែលកំណត់ដោយច្បាប់។

---

[៥០] មាត្រា ៤០៨ ចំនុច ខ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥១] មាត្រា ៤០៨ ចំនុច គ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥២] មាត្រា ៤០៨ ចំនុច ឃ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

➢ **សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដែលកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា**

ការរំលាយកិច្ចសន្យា សំដៅទៅលើសកម្មភាពឯកតោភាគីដែលធ្វើឱ្យភាគីទាំងសងខាងរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួននៅក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត[៥៣]។ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាអាចត្រូវបានកើតឡើង ប្រសិនបើលក្ខខណ្ឌនៅក្នុងមាត្រា ៤០៧ (ការរំលាយដោយមូលហេតុមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច) និងមាត្រា ៤០៨ (ការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ) ត្រូវបានបំពេញ។ មាត្រានេះ ទាក់ទងនឹងការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយយកការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចជាមូលហេតុ[៥៤]។

សិទ្ធិរំលាយដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ជាសិទ្ធិរំលាយដែលត្រូវបានផ្តល់ទៅឱ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យាក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់មួយចំនួន ដែលត្រូវគោរពតាមការបង្ហាញឆន្ទៈឯកតោភាគីរបស់អ្នកមានសិទ្ធិរំលាយដែលមានលក្ខណៈប្រហាក់ប្រហែលគ្នាទៅនឹងការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយច្បាប់កំណត់ (ការរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយយកមូលហេតុមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច)[៥៥] ។

ចំពោះការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយការព្រមព្រៀង គឺវាពឹងផ្អែកទៅតាមខ្លឹមសារនៃការព្រមព្រៀងដែលមានគោលបំណងរំលាយកិច្ចសន្យារបស់គូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែការព្រមព្រៀងរំលាយកិច្ចសន្យានេះ គឺជាមូលហេតុផ្ទាល់ខ្លួនរបស់ភាគី នោះជាធម្មតា ដាច់ខាតមិនត្រូវធ្វើឱ្យខូចប្រយោជន៍របស់តតិយជន[៥៦]។

➢ **ការរំលាយកិច្ចសន្យាដែលកំណត់ដោយច្បាប់**

ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយច្បាប់កំណត់នៅទីនេះ សំដៅទៅលើបុគ្គលដែលទទួលបានការកម្រិតសមត្ថភាពដែលបានកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី[៥៧]។ ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពរួមមានដូចជា អនីតិជន ជននៅក្រោមរបបអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន និងជននៅក្រោមរបបហិត្វប្បត្ថម្ភ។ ក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យា ធ្វើឡើងដោយជនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ដូចនេះ

[៥៣] មាត្រា ៤១១ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងសៀវភៅពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី កថាខណ្ឌទី៤ ការរំលាយកិច្ចសន្យា ចំនុច ១ ប្រភពនៃសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ទំព័រ ១៧៦។

[៥៤] មាត្រា ៤០៩ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងសេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រា ទំព័រ ១២៥។

[៥៥] មាត្រា ៤១៤ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥៦] មាត្រា ៤១៤ ចំនុច ២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៥៧] មាត្រា ១៨ មាត្រា ២៦ និងមាត្រា ៣០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

ការរំលាយកិច្ចសន្យា អាចធ្វើទៅបានដោយមានការសុំប្តឹងពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬហិតូបម្ភក:។ លើសពីនេះទៅទៀត សំដៅទៅលើភាគីណាមួយដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឬបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ទោះបីភាគីម្ខាងទៀតបានដាស់តឿនភាគីម្ខាងនោះឱ្យអនុវត្តអំឡុងពេលសមរម្យ[៩៨]។

ខ. អានុភាព និងការរលត់នូវសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

យើងបានដឹងហើយថា ការរំលាយកិច្ចសន្យាកើតចេញពីការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ហើយការរំលាយកិច្ចសន្យានេះ មានសិទ្ធិរំលាយដោយមានការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា និងការរំលាយដែលកំណត់ដោយច្បាប់។

ខាងក្រោមនេះ នឹងធ្វើការបកស្រាយពីអានុភាពនៃសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា(ខ.១) និងការរលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា(ខ.២)។

ខ.១. អានុភាពនៃសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី អានុភាពដែលកើតចេញពីការរំលាយកិច្ចសន្យារួមមាន[៩៩]៖

- ទី១៖ គូភាគីរួចផុតពីកាតព្វកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែកាតព្វកិច្ចសងការខូចខាត[១០០]។
- ទី២៖ គូភាគីមានកាតព្វកិច្ច ធ្វើបដិទានឡើងវិញទៅស្ថានភាពដើម[១០១]។
- ទី៣៖ ភាគីត្រូវសងប្រាក់ជាមួយនឹងការប្រាក់ ឬបង្វិលវត្ថុជាមួយនឹងផលប្រយោជន៍ដែលទទួលបានពីវត្ថុ[១០២]។

ការប្រាក់ក្នុងអំឡុងពេលនៃការយឺតយ៉ាវនោះ ត្រូវគណនាតាមអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់។ បើអត្រាការប្រាក់ខ្ពស់ជាងអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់ នោះត្រូវគណនាតាមអត្រាការប្រាក់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើកូនបំណុលមានកំហុសចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នោះម្ចាស់បំណុលអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតចំពោះការខូចខាតដែលលើសពីចំនួនទឹកប្រាក់នៃការប្រាក់ក្នុងអំឡុងពេលនៃការយឺតយ៉ាវបាន។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះ បន្ទុកក្នុងការ

---

[៩៨] មាត្រា ៤១៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[៩៩] មាត្រា ៤១១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១០០] មាត្រា ៤១១ ចំនុច ១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១០១] មាត្រា ៤១១ ចំនុច ២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១០២] មាត្រា ៤១១ ចំនុច ៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

បញ្ជាក់ពីកំហុសត្រូវបានប្តូរ មានន័យថាកូនបំណុលអាចរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតទាំងឡាយដែលលើសពីការប្រាក់ក្នុងអំឡុងពេលនៃការយឺតយ៉ាវ ប្រសិនបើកូនបំណុលនោះបញ្ជាក់ថាខ្លួនគ្មានកំហុសចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះទេ។

- ទី៥៖ មិនធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលរបស់តតិយជន[១០៣]

ប៉ុន្តែមិនបានចែងច្បាស់ពីអានុភាពនៃការរំលាយកិច្ចសន្យាថា តើការរំលាយកិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពប្រតិសកម្ម ឬមិនមានអានុភាពប្រតិសកម្ម។ ការរំលាយកិច្ចសន្យា មានអានុភាពប្រតិ-សកម្ម សំដៅទៅលើការធ្វើបដិទានទៅលើស្ថានភាពដើម ហើយមានកាតព្វកិច្ចត្រូវសងត្រឹមកម្រិតផលប្រយោជន៍ដែលទទួលបាន។ ចំណោកឯ ការរំលាយកិច្ចសន្យាដែលមិនមានអានុភាពប្រតិ-សកម្ម សំដៅលើការធ្វើបដិទានទៅស្ថានភាពដើម ហើយកាតព្វកិច្ចដើមត្រូវបានផ្លាស់ប្តូរជាសិទ្ធិទាមទារ ហើយមិនអាចក្លាយជាសេចក្តីចម្រើនឥតហេតុ។

ខ.២. ការរលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិការរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចធ្ងន់ធ្ងរ ហើយក៏បានបញ្ជាក់ពីលក្ខខណ្ឌនៃអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាផងដែរ។ ដូចនេះ ក្នុងករណីភាគីដែលមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ត្រូវតែអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាឱ្យទាន់ពេលវេលា ជៀសវាងនូវការរលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា។

សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានឹងត្រូវរលត់ដោយហេតុថា ដល់អាជ្ញាយុកាល ការខូចខាតនូវកម្មវត្ថុដែលកើតឡើងដោយមានចេតនា និងការរលត់ដោយការអនុវត្ត។

- **អាជ្ញាយុកាលនៃការរលត់សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា**

សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ដោយមូលហេតុនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិទាមទារធ្វើបដិទានឡើងវិញទៅស្ថានភាពដើម នឹងត្រូវរលត់ដោយកំឡុងពេល ០៥ឆ្នាំ ក្រោយពីពេលដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ត្រូវគិតចាប់ពីពេលដែលមានការយឺតយ៉ាវ ហើយការយឺតយ៉ាវគិតចាប់ពីពេលដែលភាគីម្ខាងទៀត បានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរួចរាល់។[១០៤]

[១០៣] មាត្រា ៤១១ ចំនុច ៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

[១០៤] មាត្រា ៤១៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ និងសៀវភៅពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទថៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣ ទំព័រ ១៩២។

➤ **ការខូចខាតនូវកម្មវត្ថុដែលកើតឡើងដោយមានចេតនា**

សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានឹងត្រូវរលត់ ក្នុងករណីដែលកើតឡើងពីការខូចខាតនូវកម្មវត្ថុដោយចេតនា ហើយភាគីដែលមានសិទ្ធិរំលាយនោះបានធ្វើឱ្យខូចខាត ឬបាត់បង់ ឬធ្វើឱ្យវត្ថុនោះក្លាយជាវត្ថុមួយផ្សេងទៀត ដោយសារលក្ខខណ្ឌនេះផ្ទុយទៅនឹងគោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និងស្មោះត្រង់។[១០៥]

➤ **ការរលត់ដោយសារការអនុវត្ត**

ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយមូលហេតុនៃការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្ត អាចរលត់ទៅបានដោយភាគីម្ខាងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងអំឡុងពេលដែលភាគីម្ខាងទៀតទាមទារឱ្យអនុវត្ត។[១០៦]

គ. នីតិវិធីនៃការអនុវត្ត[១០៧]

យោងតាមមាត្រា ៤០៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ គូភាគី អាចរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការជូនដំណឹងក្រៅផ្លូវតុលាការតែប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែវិធីរំលាយកិច្ចសន្យាតាមផ្លូវតុលាការនៅតែមានការអនុវត្តនៅក្នុងសង្គមជាក់ស្តែង។

➤ **ក្រៅផ្លូវតុលាការ**

យោងតាមមាត្រា ៤០៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ភាគីម្ខាង អាចបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យាតាមការជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀត។ ការជូនដំណឹងដំណឹងអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យាអាចជ្រើសរើសមធ្យោបាយណាមួយក៏បាន ដែលភាគីម្ខាងយល់ថា សមរម្យ និងងាយស្រួលបន្សល់ទុកជាភស្តុតាងក្នុងការអះអាងតាមផ្លូវច្បាប់ ដូចជា លិខិតជូនដំណឹងលាយលក្ខណ៍ជាអក្សរ ឬសារអេឡិចត្រូនិច។

➤ **តាមផ្លូវតុលាការ**

ប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀត ត្រូវបានភាគីម្ខាងជូនដំណឹងអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យារួចហើយ ប៉ុន្តែភាគីម្ខាងទៀតនោះនៅតែទាមទារឱ្យភាគីម្ខាងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះ ភាគីម្ខាងអាចធ្វើបណ្តឹងសុំបញ្ជាក់នត្ថិភាពនៃកិច្ចសន្យាបាន។ សាលក្រម ឬសាលដីកាស្ថាពរបញ្ជាក់អំពីនត្ថិភាពនៃកិច្ចសន្យា

[១០៥] មាត្រា ៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២-០៧ ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧

[១០៦] សៀវភៅពន្យល់ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ១ ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទចៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៣ ទំព័រ ១៩២។

[១០៧] សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ទណ្ឌកម្មនៃកិច្ចសន្យា" និស្សិត ហេង សុជាតិទ្ធិ និង ឈឹន ប៊ុនធី ឆ្នាំ២០១៦។

គឺជាសេចក្ដីសម្រេចដែលបញ្ជាក់អំពីភាពដែលគ្មានករណីយកិច្ចត្រូវបំពេញឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមកតទៀតទេ។

មុននឹងតុលាការចេញសាលក្រមបញ្ជាក់នត្ថិភាពនៃកាតព្វកិច្ច តុលាការត្រូវត្រួតពិនិត្យអំពីលក្ខខណ្ឌបណ្ដឹងជាមុនសិន។ ទោះបីជាដើមចោទមានសិទ្ធិធ្វើបណ្ដឹងទាមទារបញ្ជាក់នត្ថិភាពនៃកាតព្វកិច្ចក៏ពិតមែន ឬក៏មិនមែន មានន័យថា តុលាការត្រូវតែចេញសាលក្រមតាមការទាមទារនោះ។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវទាក់ទងនឹង សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុរួចមក យើងសង្កេតឃើញថា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាប្រភេទកិច្ចសន្យាមួយដែលមានសារៈសំខាន់ដែលមិនអាចខ្វះបាននៅក្នុងសកម្មភាពលក់ទិញនេះ។ យើងដឹងហើយថា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនមានភាពងាយស្រួលក្នុងការអនុវត្តទេ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានដំណើរការប្រព្រឹត្តទៅដោយរលូន និងមានសុពលភាពពេញលេញនោះ គូភាគីតម្រូវឱ្យកំណត់នូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទៅវិញទៅមកក្នុងការអនុវត្តផងដែរ ហើយជាចាំបាច់ត្រូវតែគោរពតាម និងអនុវត្តឱ្យបានខ្ជាប់ខ្ជួន។ ក្នុងករណីដែលមានភាគីណាមួយ មិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទេ កិច្ចសន្យានោះត្រូវបានលុបចោល ឬធ្វើការរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ហើយច្បាប់ក៏បានផ្តល់នូវភាពយុត្តិធម៌ផងដែរ ចំពោះភាគីដែលត្រូវបានទទួលរងនូវការខូចខាតដោយសារតែភាគីម្ខាងទៀតនោះ ដោយឱ្យភាគីដែលរងការខូចខាតនោះ អាចអនុវត្តទៅតាមអ្វីដែលបានចែងនៅក្នុងច្បាប់ ជាពិសេសក្រមរដ្ឋប្បវេណី ដែលជាក្រមមួយមានសារៈសំខាន់ដែលបានកំណត់ចំពោះការទទួលបាននូវការសងការខូចខាតពីព្យសនៈកម្មដែលភាគីម្ខាងទៀត បានបង្កឡើងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ ដែលបញ្ជាក់ពីទណ្ឌកម្មដែលភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ត្រូវទទួលខុសត្រូវ។ មួយវិញទៀត ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ មានសុពលភាពពេញលេញ និងច្បាប់ទទួលស្គាល់ និងអាចតតាំងចំពោះតតិយជនបាន ដាច់ខាតកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ ត្រូវតែបង្កើតឡើងតាមទម្រង់លិខិតយថាភូត ដោយមានការចូលរួមអន្តរាគមពីសំណាក់មន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ច ហើយត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឱ្យអ្នកទិញទៀតផង។ ជាពិសេស ច្បាប់ទទួលស្គាល់តែបុគ្គលដែលមានឈ្មោះចុះបញ្ជីក្នុងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិតែប៉ុណ្ណោះ។

រាល់សកម្មភាពលក់ទិញអចលនវត្ថុទាំងអស់ ប្រសិនបើគូភាគីទាំងនោះ មិនបានបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញឱ្យបានត្រឹមត្រូវដែលបញ្ជាក់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី តម្លៃ និងរបៀបបង់ថ្លៃលក់ទិញទេនោះ វាងាយនឹងផ្តល់ហានិភ័យដល់គូភាគី ជាពិសេសកិច្ចសន្យានោះ ចាត់ទុកថាគ្មានសុពលភាពក្នុងការអនុវត្ត។ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ វាបានផ្តល់នូវសុវត្ថិភាព និងទំនុកចិត្តដល់គូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ជាពិសេសបញ្ចៀសនូវបញ្ហាផ្សេងៗនាពេលខាងមុខ ដែលអាចបង្កជាផលលំបាកនៅពេលក្រោយបាន ដូចជា ការចំណាយប្រាក់ដែលគ្មានប្រយោជន៍ ការបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យា ការខាតបង់ពេលវេលា និងការបែកបាក់សាមគ្គី និងការសហការមុខជំនួញជាដើម។

ដូចនេះ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាដំណើរការដោយរលូន មានការទទួលខុសត្រូវ មានសុពលភាព និង កាត់បន្ថយបញ្ហា និងហានីភ័យផ្សេងៗ គូភាគីត្រូវតែបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយគោរពតាមបទដ្ឋានគតិយុត្តឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ព្រោះនេះគឺជាវិធីដ៏ល្អបំផុតសម្រាប់គូភាគីដែលធ្វើឱ្យភាគីទាំងនោះមានការទុកចិត្តលើគ្នា និងផ្តល់សុវត្ថិភាពនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ឆ្លងតាមរយៈការស្រាវជ្រាវ និងការតាក់តែងអត្ថបទសារណាដែលមានប្រធានបទ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា រួចមក ចំពោះការង្កើតកិច្ចសន្យាគឺគូភាគីគួរតែធ្វើការត្រិះរិះពិចារណាសិក្សាស្វែងយល់ពីចំនុចសំខាន់ៗ ជាពិសេសលក្ខខណ្ឌថ្លៃលក់ទំហំនៃសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញឱ្យបានច្បាស់លាស់ ដើម្បីចៀសវាងវិវាទទៅថ្ងៃក្រោយ។ ដូចនេះ ចំនុចដែលគួរពិចារណារួមមានៈ

១. ប្រភេទនៃប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ

អ្នកទិញ គួរពិនិត្យមើលថា តើអ្នកលក់មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិប្រភេទណា? តើជាវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ(ប្លង់រឹង) ឬលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជី(ប្លង់ទន់)? ប្រសិនបើ អ្នកលក់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ មានន័យថា គាត់គឺជាកម្មសិទ្ធិករពេញលេញនៅលើអចលនវត្ថុរបស់គាត់។ ក្នុងករណីនេះ គេអាចមានការទុកចិត្តច្រើនជាងពីព្រោះថានៅលើវិញ្ញាបនបត្រនេះ មានបញ្ជាក់ពីទំហំ ទីតាំងរបស់ដី និងឈ្មោះរបស់អចលនវត្ថុនោះ ដែលចេញដោយមន្ត្រីសុរិយោដី។ ម៉្យាងទៀត គេមានការងាយស្រួលក្នុងការផ្ទៀងផ្ទាត់ប័ណ្ណប្រភេទនេះជាមួយនឹងមន្ត្រីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី (ចុះបញ្ជី)។ ប្រសិនបើមានការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ ការចុះកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើឡើងតាមទម្រង់បែបបទដែលដាក់ឱ្យប្រើ ដោយក្រសួងសុរិយោដីដែលគេហៅថា លិខិតលក់ផ្តាច់។ ប្រសិនបើអ្នកលក់មានត្រឹមតែប្លង់ទន់ មានន័យថា គាត់គ្រាន់តែជាអ្នកកាន់កាប់ស្របច្បាប់ប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែគាត់មិនទាន់ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិពេញលេញនៅឡើយទេ។តាមច្បាប់គាត់ក៏មានសិទ្ធិលក់ ឬផ្ទេរ ឬដាក់បញ្ចាំ ឬដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ក៏ប៉ុន្តែអ្នកទិញ គួរតែមានការប្រុងប្រយ័ត្នខ្ពស់ ចំពោះការទិញអចលនវត្ថុប្រភេទនេះ។

២. ប្រវត្តិរបស់អចលនវត្ថុ

ត្រូវមើលថា តើអចលនវត្ថុនេះបានផ្ទេរជាប៉ុន្មានតំណាតគ្នា បានប៉ុន្មានដំណាក់កាលមកហើយហើយនៅក្នុងដំណាក់កាលនីមួយៗ តើមានបានផ្ទេរដោយគោរពតាមនីតិវិធីកំណត់ដោយច្បាប់ដែរឬទេ? ការផ្ទៀងផ្ទាត់បែបនេះ ដើម្បីឱ្យប្រាកដថាអចលនវត្ថុ ដែលអ្នកលក់កំពុងមានក្នុងដៃនេះ បានធ្វើដោយស្របច្បាប់ ហើយម្ចាស់អចលនវត្ថុកាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ដែរ ចៀសវាងម្ចាស់ពីរ បីទៅថ្ងៃក្រោយ។

៣. ស្ថានភាពអចលនវត្ថុ

ក្រោយពីបានពិនិត្យឃើញច្បាស់ពីប្រភេទឯកសារនៃអចលនវត្ថុនេះហើយ បើទោះជាអចលនវត្ថុនេះ ជាវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់បានចុះបញ្ជីក៏ដោយ អ្នកទិញគួរតែពិនិត្យមើលស្ថានភាពអចលនវត្ថុនោះ។ ត្រូវមើលថា តើជុំវិញអចលនវត្ថុនោះ មានអចលនវត្ថុផ្សេងទៀតដែរឬទេ? តើមានរបងព័ទ្ធ ឬព្រំដែនកំណត់ច្បាស់លាស់ដែរឬទេ? ប្រសិនបើមើលទៅឃើញថា ព្រំដែនអចលនវត្ថុនោះមិនច្បាស់លាស់ គេត្រូវធ្វើការវាស់វែងកំណត់ព្រំដែនអចលនវត្ថុ មុននឹងចុះកិច្ចសន្យា។ ការវាស់វែងកំណត់ព្រំដែនអចលនវត្ថុនេះ ត្រូវតែធ្វើឡើងដោយមានវត្តមានអាជ្ញាធរសុរិយោដីជាអ្នកដឹងឮ។ ទាំងនេះ គឺដើម្បីចៀសវាងជម្លោះជាមួយអ្នកជិតខាង ក្រោយពីសម្រេចចិត្តចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ។

៤. បន្ទុកនៅលើអចលនវត្ថុ

គេត្រូវពិនិត្យមើលថា អចលនវត្ថុនោះ ត្រូវបានយកទៅដាក់បញ្ចាំធានាបំណុល ឬជួល ដែរឬទេ? តើអចលនវត្ថុនេះ មានជាប់ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការដែលហាមមិនឱ្យលក់ ឬក៏ជាកម្មវត្ថុដែលត្រូវតុលាការរឹបអូសដែរឬទេ? ប្រសិនបើមាន គេត្រូវតែដោះបន្ទុកនោះឱ្យជ្រះស្រឡះជាមុនសិន មុននឹងចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ។

៥. អចលនវត្ថុជាចំណែក

ដោយពេលបច្ចុប្បន្ននេះ ប្រទេសកម្ពុជាកំពុងអភិវឌ្ឍ ជាពិសេសហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ។ មុននឹងសម្រេចចិត្តចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ អ្នកទិញគួរពិចារណាមើលថា តើអចលនវត្ថុនោះមានជាប់ជាចំណែកផ្លូវ ឬត្រូវចំកន្លែងដែលជាគម្រោងអភិវឌ្ឍរបស់រដ្ឋាភិបាលដែរឬទេ? បើសិនជាមានមែន តើមានការប៉ះពាល់ត្រឹមកម្រិតណា? នេះជាផ្នែកដែលត្រូវពិចារណាផងដែរ។

៦. ស្វែងរកជំនួយ

មុននឹងសម្រេចចិត្តទិញអចលនវត្ថុណាមួយ អ្នកទិញត្រូវតែទទួលព័ត៌មានពីមេភូមិ ចៅសង្កាត់ ឬប្រជាពលរដ្ឋដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ ព្រោះថាមានតែពួកគាត់ទេ ដែលបញ្ជាក់កាន់តែច្បាស់លាស់ពីអចលនវត្ថុនោះ ថាមានបន្ទុក ឬមិនជាប់បន្ទុក ឬមិនមានវិវាទណាមួយកើតមានឡើងចំនុចនេះហើយ ជាហេតុឱ្យអ្នកទិញ សម្រេចចិត្តទិញអចលនវត្ថុដោយមិនមានការព្រួយបារម្ភ។

ដើម្បីកុំឱ្យមានការសម្រេចចិត្តខុស ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា អ្នកទិញគួរពិចារណាចំនុចខាងលើដើម្បីចៀសវាងមានបញ្ហានៅថ្ងៃក្រោយ ជាពិសេសអ្នកលក់(ម្ចាស់អចលនវត្ថុ) គួរតែយកចិត្តទុកដាក់លើប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ងាយស្រួលក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។

ឯកសារពិគ្រោះ

- **ច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិផ្សេងៗ**

១. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០៧

២. ច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១

៣.ប្រកាស ស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា លេខ ៥០៧ សហវ/ប្រ.ក. ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៧

- **សៀវភៅ និងឯកសារផ្សេងៗ**

៤.សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ២០១១

៥. សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្រសួងយុត្តិធម៌ ឆ្នាំ២០០៩ (ភាគទី១ ទី២ និងទី៣)

៦. មូលហេតុនៃអង្គហេតុចម្បង រៀបរៀងដោយ ក្រុមការងារកិច្ចការរដ្ឋប្បវេណីនៃគណៈមេធាវី និង កម្មវិធីសហប្រតិបត្តិការផ្នែកតុលាការជាមួយគណៈមេធាវី ឆ្នាំ២០១០

៧. នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ ចាំង ស៊ីណាត ឆ្នាំ២០០៣ និង២០០៥

៨. នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ ចាត សូវីរៈ ឆ្នាំ២០០៨

៩. នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ ជ័យ ឥន្ទតេរ៉ូ ឆ្នាំ២០១០

១០. នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ កេង សុម៉ារិទ្ធិ ឆ្នាំ២០១២

១១. សៀវភៅ សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា "ទណ្ឌកម្មនៃកិច្ចសន្យា" និស្សិតឈ្មោះ ល.ហេង សុធារិទ្ធិ និង ល. ឈឺន ប៊ុនធី ឆ្នាំ២០១៦។

ឧបសម្ព័ន្ធ

លេខ : C ឃ 0272

អក្សរសញ្ញាខ្ទង់ ... / ... 7 / 329

ភិនភាគក្បាលដី				អត្រានុកូលដ្ឋានអ្នកកាន់កាប់				ការជួសបន្ត		សេចក្ដីជ...
ប្រភេទដី	ទំហំ			នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ទាំងប្ដី ប្រពន្ធ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងស្រុកកំណើត	សាវតារ	សញ្ជាតិ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិត សញ្ញា និងសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	
	ហ	អ	ស							
[illegible]	02	00	00	[illegible]	1960 [illegible] 1951 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] 05.11.1992 [illegible] 266 [illegible]		[illegible]
				[illegible] (PF [illegible]) [illegible]	1967 [illegible] 1972 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] (PF [illegible]) [illegible] (PF [illegible]) [illegible] 20.3.2008 [illegible] Ae [illegible]		

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ផ្ទេរសិទ្ធិលើកទី...

បណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ

លេខ : ស.ទ 004950

ឃុំ-សង្កាត់ : ....

ស្រុក-ខណ្ឌ : ....

ខេត្ត-ក្រុង : ....

ស្វាយរៀង. ថ្ងៃទី 10 ខែ 7 ឆ្នាំ 2008

ត.ប រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី

ចៀវ យ៉ា

ក្រដាសពុម្ពលេខ.៩

ឈ្មោះដី : .... ឈ្មោះភូមិ ....

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង : ....

ខាងត្បូង : ....

ខាងកើត : ....

ខាងលិច : ....

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

ប្រធានការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល.

ការស : បើលោកអ្នកបានទទួលប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានបំណែក ជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលទិញដូរក្តី ឬទទួល
ក្តីក្តី ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់អចលនវត្ថុទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ឬផ្លាស់ឈ្មោះ
ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំង នេះទេ
លនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាសិទ្ធិកាន់កាប់របស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

****

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី

ខ្ញុំបាទនាងខ្ញុំឈ្មោះ...គឹម គន...... ភេទ...ប្រុស... អាយុ...៥២... ឆ្នាំ ហើយប្តី ឬ ប្រពន្ធឈ្មោះ......................
អាយុ.......... ឆ្នាំ មានទីលំនៅអចិន្ត្រៃយ៍ ភូមិ ...[illegible]... សង្កាត់ ឃុំ...[illegible]...
ខណ្ឌ ស្រុក...[illegible]... ក្រុង ខេត្ត...កំពង់ស្ពឺ... ។

សូមធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីមួយកន្លែងដែលមានទំហំក្រឡា...[illegible]...
ស្ថិតនៅភូមិ...[illegible]... ស្ថិតនៅភូមិ ...[illegible]... សង្កាត់...[illegible]...
ខណ្ឌ ស្រុក...[illegible]... ក្រុង ខេត្ត...កំពង់ស្ពឺ... ។

ទៅអោយឈ្មោះ......

ភេទ...ស្រី... អាយុ...៣១... ឆ្នាំ ហើយប្តីឬប្រពន្ធ.............................. ភេទ............... អាយុ............ ឆ្នាំ
មានទីលំនៅអចិន្ត្រៃយ៍ ភូមិ ...[illegible]... សង្កាត់ ឃុំ...[illegible]... ខណ្ឌ ស្រុក...[illegible]...
.... ក្រុង ខេត្ត...កំពង់ស្ពឺ... ។ ដើម្បីកាន់កាប់ចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃនេះតទៅ

ក្នុងករណីមានវិវាទកើតឡើង ខ្ញុំបាទឈ្មោះ...គឹម គន...

ហើយប្តីឬប្រពន្ធ.. សូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។

[illegible] ។

ធ្វើនៅថ្ងៃទី...១៥... ខែ...១០...... ឆ្នាំ១៩៩៥

សាក្សីទី១	សាក្សីទី២	ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ	ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់សិទ្ធិ
[illegible]	[illegible]		គឹម គន

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា :
ស្នាមមេដៃខាងលើនេះ ពិតជាស្នាមមេដៃរបស់
ឈ្មោះ...គឹម គន និង [illegible]...
...[illegible]...
ដែលបានផ្តិតនៅចំពោះមុខខ្ញុំពិតមែន ។
ធ្វើនៅថ្ងៃទី...១៥... ខែ...១០... ឆ្នាំ១៩៩៥
មេឃុំ ...[illegible]...

[illegible]

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា :
ហត្ថលេខា និងត្រាខាងលើនេះពិតជាហត្ថលេខា
របស់...[illegible]... មេឃុំ
...[illegible]... ក្រោមដៃខ្ញុំ ។
ធ្វើនៅថ្ងៃទី...១៥... ខែ...១០... ឆ្នាំ១៩៩៥
អភិបាលស្រុក

[illegible]

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាខណ្ឌដង្កោ

សាលាសង្កាត់..................

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និងផ្ទះសម្បែង

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ..ភេទ...........អាយុ..........ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ........................ ប្តី-ប្រពន្ធឈ្មោះ..អាយុ...........ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ..............................មានអាស័យដ្ឋាន ផ្ទះលេខ............ ផ្លូវលេខ...........ភូមិ............................ ឃុំ-សង្កាត់.............................. ស្រុក-ខណ្ឌ........................ ខេត្ត-រាជធានី...។

យល់ព្រមផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់

ដី-ផ្ទះ..........................ឡូតិ៍លេខ......................មួយកន្លែងទំហំ..ស្ថិតនៅក្រុមទី.................. ភូមិ...................................សង្កាត់......................................ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញនិងមានព្រំប្រទល់ :

ខាងជើងទល់និង.. ខាងត្បូងទល់និង..

ខាងកើតទល់និង.. .... ខាងលិចទល់និង... ......

ដែលបានកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់តាំងពីឆ្នាំ.....................រហូតមកដល់សព្វថ្ងៃនេះមានបង្កាន់ដៃលេខ..................ចុះថ្ងៃទី......... ខែ...........ឆ្នាំ.............អោយទៅឈ្មោះ....... ....ភេទ.............អាយុ...........ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ .... ប្តី-ប្រពន្ធឈ្មោះ...................................អាយុ........ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ............................មាន អាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ...............ផ្លូវលេខ..........ក្រុម........ភូមិ.......................................ឃុំ-សង្កាត់............................ស្រុក-ខណ្ឌ.................................ខេត្ត-រាជធានី.......................... ....ដើម្បីកាន់កាប់ប្រើប្រាស់និងចាត់ចែងតទៅ ។

ក្រែងពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងពីរភាគី សូមផ្តិតមេដៃទុកជាចំណាំទៅថ្ងៃក្រោយ និងសូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

អ្នកផ្ទេរ **អ្នកទទួល** **សាក្សី**

លេខ.........................
បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា
ហត្ថលេខាខាងស្តាំនេះពិតជាហត្ថលេខារបស់
លោក...
ចៅសង្កាត់..........................ប្រាកដមែន ។
ដង្កោ. ថ្ងៃទី.........ខែ.........ឆ្នាំ ២០១..
អភិបាលខណ្ឌដង្កោ

លេខ.........................
បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា
ស្នាមមេដៃខាងលើនេះពិតជាស្នាមមេដៃរបស់
ឈ្មោះ...
....
បានផ្តិតមេដៃចំពោះមុខយើងប្រាកដមែន ។
ភ្នំពេញ. ថ្ងៃទី.........ខែ.........ឆ្នាំ ២០១..
ចៅសង្កាត់.............................

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំបញ្ជាក់ការកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ [illegible] អាយុ 58 ឆ្នាំ សញ្ជាតិ [illegible] ប្រពន្ធឬប្តីឈ្មោះ..........................
អាយុ.........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ..............ទីលំនៅសព្វថ្ងៃ ភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible]
ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible] ។

សូមគោរពជូន

លោក អភិបាលស្រុក [illegible]

តាមរយៈ: លោក មេភូមិ [illegible]
លោក មេឃុំ [illegible]

កម្មវត្ថុ: សំណើសុំការបញ្ជាក់អំពីដីធ្លី ដែលខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំបានកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ពីមុនមក ។

តាមកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមជំរាបជូនលោកអភិបាលស្រុកជ្រាបថា : ចាប់តាំងពីថ្ងៃទី.........
ខែ [illegible] ឆ្នាំ 2004 ...... ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ បានកាន់កាប់ដី [illegible] មួយកន្លែង
ទំហំប្រមាណ [illegible] ដែលមានព្រំប្រទល់ ខាងលិចទល់នឹង [illegible] ខាងកើតទល់
នឹង [illegible] ខាងជើងទល់នឹង [illegible] ខាងត្បូងទល់នឹង..................................
ដែលបានមកពី [illegible]
និងបាន [illegible] ។

ខ្លឹមសារដូចបានរៀបរាប់ខាងលើពិតជាត្រឹមត្រូវ បើសិនជាខុសពីការពិតខ្ញុំសូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកអភិបាលស្រុកមេត្តាពិនិត្យ បញ្ជាក់លើការកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីរបស់ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ ដោយយោបល់អនុគ្រោះ ។

ធ្វើនៅថ្ងៃទី 17 ខែ [illegible] ឆ្នាំ 2004
ស្នាមមេដៃអ្នកស្នើសុំ

[illegible]

លេខ 0.49 [illegible]
បានឃើញ [illegible]
ថ្ងៃទី 17 ខែ 0[illegible] ឆ្នាំ២០០4
ជ. មេភូមិ

[illegible]

លេខ 60.2/04
បានឃើញ [illegible]
ថ្ងៃទី [illegible] ខែ 03 ឆ្នាំ២០០4
មេឃុំ

[illegible]

លេខ......................
បានឃើញ ....
ធ្វើនៅថ្ងៃទី.........ខែ...........ឆ្នាំ២០០....
អភិបាលស្រុក

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

*****

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លី

-ខ្ញុំបាទឈ្មោះ [illegible] អាយុ 44 ឆ្នាំ ជនជាតិ ខ្មែរ សញ្ជាតិ ខ្មែរ
និងឈ្មោះ [illegible] ភេទស្រី អាយុ 35 ឆ្នាំ ត្រូវជា ប្រពន្ធ ។

-ទីលំនៅ នៅភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible]

-មុខរបរ [illegible] ។

សូមផ្ទេរសិទ្ធិ

នូវដី[illegible] ចំនួន.......... ហិកតា ដែលមានបណ្តោយ 220 ម៉ែត្រ និងទទឹង 106+110 ម៉ែត្រ
នៅចំណុច.................................... ដែលមានព្រំប្រទល់:

-ខាងកើតទល់នឹង : [illegible]

-ខាងត្បូងទល់នឹង : [illegible]

-ខាងលិចទល់នឹង : [illegible]

-ខាងជើងទល់នឹង : [illegible]

ឲ្យទៅលោក [illegible] ភេទប្រុស អាយុ 58 ឆ្នាំ នៅភូមិ [illegible]
ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible] កាន់កាប់គ្រប់គ្រងជាកម្មសិទ្ធិ
ចាប់ពីថ្ងៃនេះតទៅ ។

យើងខ្ញុំសូមធានា និងសន្យាថា នៅថ្ងៃក្រោយមានជនណាមកតវ៉ាទាមទារលើដីនេះ យើងខ្ញុំនឹងចេញមុខដោះស្រាយ និងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។

ធ្វើនៅ [illegible] ថ្ងៃទី 10 ខែ [illegible] ឆ្នាំ 2004

[illegible] អ្នកទិញ អ្នកលក់

លេខ.......................

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា :

ឈ្មោះ [illegible] និង ឈ្មោះ [illegible] ទាំងពីរនាក់នេះ
ពិតជាប្រជាជននៅភូមិ [illegible] បានផ្ទេរសិទ្ធិដី [illegible]
ចំនួន 2/660 [illegible] របស់ខ្លួនឲ្យទៅលោក [illegible] ពិតប្រាកដមែន ។

[illegible] ថ្ងៃទី 10 ខែ [illegible] ឆ្នាំ 2004

មេភូមិ

[illegible]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យស្នើសុំបញ្ជាក់ការកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ...[illegible]...........អាយុ 58 ឆ្នាំ សញ្ជាតិ [illegible]... ប្រពន្ធឬប្ដីឈ្មោះ.....................
អាយុ.........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ............ ទីលំនៅសព្វថ្ងៃ ភូមិ [illegible]......... ឃុំ [illegible]..............
ស្រុក [illegible]..............ខេត្ត [illegible]............. ។

សូមគោរពជូន

លោក អភិបាលស្រុក អូរជ្រៅ

តាមរយៈ: លោក មេភូមិ [illegible]............
លោក មេឃុំ [illegible].........

កម្មវត្ថុ: សំណើសុំការបញ្ជាក់អំពីដីធ្លី ដែលខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំបានកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ពីមុនមក ។

តាមកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមជំរាបជូនលោកអភិបាលស្រុកជ្រាបថា : ចាប់តាំងពីថ្ងៃទី........ ខែ [illegible]...ឆ្នាំ 2004.... ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ បានកាន់កាប់ដី [illegible]..............................មួយកន្លែង ទំហំប្រមាណ [illegible] ម²........ដែលមានព្រំប្រទល់ ខាងលិចទល់និង [illegible]............ ...ខាងកើតទល់និង [illegible].................ខាងជើងទលនិង [illegible].........................ខាងត្បូងទល់និង [illegible]..................... ដែលបានមកពី [illegible] 2004.............. និងបាន...[illegible].. ។

ខ្ញុំសូមសារភាពថាបានរៀបរាប់ខាងលើពិតជាត្រឹមត្រូវ បើសិនជាខុសពីការពិតខ្ញុំសូមទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកអភិបាលស្រុកមេត្តាពិនិត្យ បញ្ជាក់លើការកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ដីធ្លីរបស់ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ ដោយយោបល់អនុគ្រោះ ។

ធ្វើនៅថ្ងៃទី 17 ខែ [illegible] ឆ្នាំ 2004

ស្នាមមេដៃអ្នកស្នើសុំ

[illegible]

លេខ 049 [illegible]
បានឃើញ [illegible]
....
[illegible] ថ្ងៃទី 17 ខែ [illegible] ឆ្នាំ2004
ជ. មេភូមិ

ឡឿង-ម៉ៅ

លេខ 602 [illegible]
បានឃើញ [illegible]
....
[illegible] ថ្ងៃទី 19 ខែ 03 ឆ្នាំ2004
មេឃុំ

ស៊ុខ-សាវណ្ណ

លេខ......................
បានឃើញ ....
....
....
....
អូរជ្រៅ ថ្ងៃទី.........ខែ...........ឆ្នាំ200...
អភិបាលស្រុក

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

មន្ទីរសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ

ពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ ដីធ្លី

ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំឈ្មោះ................................ភេទ ប្រុស អាយុ ៣១ សញ្ជាតិ ខ្មែរ

ប្រពន្ធ ប្ដី ឈ្មោះ...ទីលំនៅនៅភូមិ [illegible]

ឃុំ [illegible]..........ស្រុក ទួលគោក..............ខេត្ត ភ្នំពេញ.................. ។

សូមគោរពជូន

- លោកអភិបាលស្រុក . ខណ្ឌ សែនសុខ.............................

តាមរយៈ . លោកមេឃុំ . ចៅសង្កាត់ [illegible]...........................

- លោកប្រធានការិយាល័យភូមិបាលស្រុក.ខណ្ឌ សែនសុខ................

កម្មវត្ថុ : សំណើសុំកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ ដីធ្លី

ដូចមានចែងក្នុងកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ បានកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដី......................... នៅភូមិ [illegible]......ឃុំ [illegible]....ស្រុក [illegible]...... ខេត្ត [illegible]....ដែលមានទំហំ [illegible]...... តាំងពីឆ្នាំ ១៩[illegible]... មកទល់បច្ចុប្បន្ន ។ ដីនេះ មានព្រំប្រទល់

- ខាងជើងទល់នឹង [illegible]
- ខាងត្បូងទល់នឹង [illegible]........
- ខាងកើតទល់នឹង [illegible].....
- ខាងលិចទល់នឹង [illegible]......

អាស្រ័យហេតុនេះ, សូមលោកអភិបាលស្រុក . ខណ្ឌ សែនសុខ....................................... មេត្តាពិនិត្យ និង សំរេចចេញប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ របស់ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ ដោយអនុគ្រោះ ។ ខ្ញុំបាទ នាងខ្ញុំ សូមប្ដេជ្ញាថាអនុវត្តតាមរាល់កាតព្វកិច្ច និង បទបញ្ជាផ្សេងៗ ដែលរដ្ឋបានកំណត់ ។

ធ្វើនៅ [illegible]..ថ្ងៃទី [illegible]..ខែ [illegible]...ឆ្នាំ១៩[illegible]..

ស្នាមមេដៃ

លេខ...789/99 [illegible]

បានឃើញ និង បញ្ជូនមកលោក

ប្រធានការិយាល័យភូមិបាល ស្រុក.ខណ្ឌ

ដើម្បីពិនិត្យ និង សំរេច តាមការគួរ

ថ្ងៃទី [illegible] ខែ [illegible]......ឆ្នាំ ១៩[illegible]..

មេឃុំ ចៅសង្កាត់

[illegible]

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចព្រមព្រៀងលក់ដី

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះបានធ្វើឡើង នៅ...[illegible]......ថ្ងៃទី [illegible].ខែ.[illegible] ឆ្នាំ១៩៩[illegible] រវាង ៖

_ លោក អ្នកស្រី..[illegible]..អាយុ.[illegible].សញ្ជាតិ [illegible]. ដែលមានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ.....ផ្លូវលេខ [illegible]
សង្កាត់.[illegible]. ខណ្ឌ..[illegible]....ក្រុង.[illegible]... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ. [illegible]
និងលោក អ្នកស្រី..............អាយុ....សញ្ជាតិ..........ត្រូវជា.....................
ដែលចាប់ពីនេះតទៅហៅថា "អ្នកលក់" ។

_ និងលោកអ្នក ស្រី. . . .អាយុ....សញ្ជាតិ.[illegible]. ដែលមានអាស័យផ្ទះលេខ [illegible]..........
សង្កាត់.[illegible].....ខណ្ឌ..[illegible]....ក្រុង.[illegible]...................
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ............... ដែលចាប់ពីនេះតទៅហៅថា "អ្នកទិញ" ។
_ ភាគីទាំពីរយល់ព្រមនិងគ្នាដូចតទៅ ៖

១_ អ្នកលក់យល់ព្រមលក់ និង អ្នកទិញយល់ព្រមទិញដីទំហំ [illegible].....ឡូត៍លេខ........ ដែលមានទីតាំង ៖
ខាងជើងទល់នឹង.....[illegible]..................................
ខាងត្បូងទល់នឹង.....[illegible]..................................
ខាងលិចទល់នឹង.......[illegible]..................................
ខាងកើតទល់នឹង.......[illegible]..................................
ដាដីស្ថិតនៅក្នុងភូមិ [illegible].ឃុំ..[illegible]..ស្រុក..[illegible]........ខេត្ត..[illegible]..
(មើលផែនទីដាក់ទួសតាមទីតាំងដីនេះ ដែលបានភ្ជាប់ជាមួយកិច្ចសន្យានេះ) បច្ចុប្បន្នកាន់កាប់ដោយលោក អ្នកស្រី. [illegible]
.... មានប័ណ្ណសំគាល់អចលនវត្ថុលេខ.[illegible]...ចុះថ្ងៃទី [illegible].ខែ.[illegible].. ឆ្នាំ១៩៩[illegible]
ចេញដោយការិយាល័យសុរិយោដី. [illegible]........ ។

២_ ដោយបានពិនិត្យមើលយ៉ាងល្អិតល្អន់ និងដោយពេញចិត្តលើឯកសារ និងព្រំដីយ៉ាងតាមខ្សែទីមួយខាងលើរួចហើយ
ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមចំពោះ តំលៃដីលក់ជាទឹកប្រាក់ចំនួនជាលេខ...[illegible]..........
ជាអក្សរ.([illegible])........ ។

៣_ ការបង់ប្រាក់ទូទាត់ថ្លៃដី ត្រូវធ្វើជាដំណាក់ៗ តាមកាលបរិច្ឆេទ ដូចតទៅ :
● ដំណាក់កាលទីមួយ : គក់ប្រាក់ចំនួន.....%,ជាលេខ.....[illegible]..............
ជាអក្សរ...([illegible]).......................................
នៅថ្ងៃទី.[illegible]..ខែ.[illegible]...ឆ្នាំ ១៩៩[illegible] ។ លក្ខខណ្ឌ : អ្នកលក់ត្រូវចាប់ធ្វើលិខិតប័ណ្ណសំគាល់កម្មសិទ្ធ ទៅឱ្យអ្នកទិញ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យា

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................................ភេទ..........អាយុ.........ឆ្នាំ,សញ្ជាតិ.........
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..............................និងឈ្មោះ..........................អាយុ........ឆ្នាំ
សញ្ជាតិ............កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ..............................មានទីលំនៅផ្ទះលេខ..............
ផ្លូវលេខ..........ក្រុម.........ភូមិ...........................ឃុំ-សង្កាត់.................................
ស្រុក-ខណ្ឌ............................ខេត្ត-រាជធានី..។

សូមចុះកិច្ចសន្យា

ចំពោះដី..................មួយកន្លែងដែលមានទំហំ...............................ស្ថិតនៅផ្លូវលេខ.........
ក្រុមទី.......ភូមិ.........................សង្កាត់................................ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ ។
ដែលបានកាន់កាប់ទទួលបន្តពីឈ្មោះ.............................និងឈ្មោះ............................
នេះខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ និងបំពេញបែបបទសុំធ្វើប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនៈវត្ថុ ដើម្បីបានកាន់កាប់ស្របច្បាប់ជាធរមាន ។ នៅថ្ងៃអនាគតពេលរាជរដ្ឋាភិបាលរៀបចំអភិវឌ្ឍន៍ហើយប៉ះពាល់ដល់ដីនេះខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំសូមគោរពតាមគោលការណ៍ដែលច្បាប់រដ្ឋបានកំណត់ ។

ក្នុងករណីដែលពុំបានអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាខាងលើទេនោះ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំសូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ ។

ក្រែងពុំប្រាកដខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ និងផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាចំណាំ ។

ធ្វើនៅ.....................ថ្ងៃទី..........ខែ............ឆ្នាំ២០.....

ស្នាមមេដៃស្តាំ

ប្តី ប្រពន្ធ

....

លេខ......................ល.ប
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា
ឈ្មោះ...................................
....
ពិតជាបានផ្តិតមេដៃស្តាំចំពោះមុខយើងចៅសង្កាត់ប្រាកដមែន ។
...................ថ្ងៃទី.............ខែ.............ឆ្នាំ២០.......
ចៅសង្កាត់:..........................

ឧបសម្ព័ន្ធទី ២
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ....អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ......... ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការ
គ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

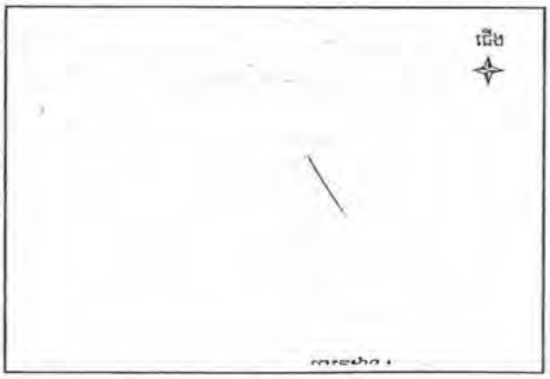
វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

លេខ : ....

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

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : ....
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ ....

យោង :
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ........ ឆ្នាំ..........



ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ....... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

<u>ប្រកាស</u> : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ តំណែ ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបញ្ចាំ ឬហ៊ុំ ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាចារិកការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនឹងពុំមានជាការធានាបាត់លោកអ្នកក៏មិនកើត បទកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អត្តសញ្ញាខ្លួន : ....

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

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

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្តានុកូលដ្ឋានម្ចាស់ចំណែកឯកជន				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សាវតា	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

លេខ : ៩ VI 1391

អក្សរសញ្ញាខ្ទង ស៊ី 281/S 25

ភិនភាគក្បាលដី				អត្តសញ្ញាណផ្ទាល់អ្នកកាន់កាប់				ការផ្ទេរសិទ្ធ		
ប្រភេទដី	ទំហំ			នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ទាំងប្តី ប្រពន្ធ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងស្រុកកំណើត	សាវតារ	សញ្ជាតិ	លេខចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិត សញ្ញា និងតារាលក្រមគុណការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	សេចក្តីផ្សេងៗ
	ហ.ត	អា	ស							
ស្រែ	00	09	79	ទ្រាំ. សុធី ([illegible])	1970 ស្រុក [illegible]	ភូមិ [illegible] ឃ. [illegible]	ខ្មែរ	[illegible] VI 0916 ចុះបញ្ជីនៅថ្ងៃ 23-7-2009 ទ្រាំ សុធី [illegible] [illegible] ថ្ងៃ 21-8-2009 [illegible] 4C 086/[illegible]		[illegible] 17-12-2007 [illegible] លេខ: 3402/07 [illegible] ចុះថ្ងៃ 17-12-2007

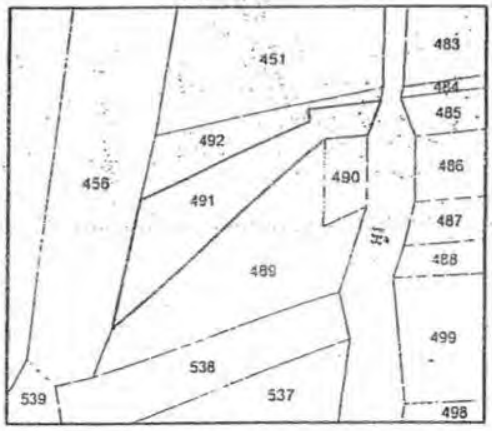
ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 15060501-0491

រាជធានី/ខេត្ត	: ពោធិ៍សាត់	សន្លឹកផែនទីលេខ	: 5533-III 135
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ	: វាលវែង	លេខក្បាលដី	: 491
ឃុំ សង្កាត់	: ថ្មដា	ទំហំ	: 11382 ម៉ែត្រ^2
ភូមិ	: ឯកភាព	ប្រភេទដី	:
		រូបភាពប្រើប្រាស់ដី	: កសិកម្ម
		លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី	: ឯកជន



មាត្រដ្ឋាន 1/5000

ធ្វើនៅពោធិ៍សាត់ ថ្ងៃទី ១៦ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៧

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

ស្វែក ទេព វិឡ

យោង : អនុក្រឹត្យលេខ ២៣៤ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី ១១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៣

កំណត់សម្គាល់ : ទំហំផ្ទៃក្រឡាគណនាតាមការវាស់វែងដោយប្រើឧបករណ៍វាស់វែង GPSmap 62s កាន់ដៃ

[illegible]

No 0606487

ឈ្មោះកម្មសិទ្ធិករ:	ជា គឹមសួរ	១៩៤៧	ស្រុកគងពិសី ខេត្តកំពង់ស្ពឺ	ឪ: ជា សូត្រ	ម៉ែ: អ៊ិន អ៊ិកាន
	និង				
	នាង ហែម ស៊ីថា	១៩៥០	ស្រុកចំការលើ ខេត្តកំពង់ចាម	ឪ: ហែម ថាំ	ម៉ែ: បាត់ ជុត
	(ប្តីប្រពន្ធ)				

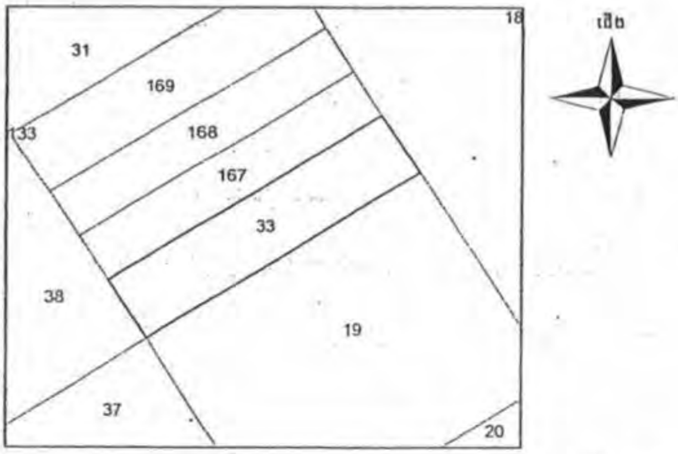
អត្រានុកូលដ្ឋានម្ចាស់អចលនវត្ថុ			ការផ្ទេរសិទ្ធិ		12040804-0033
នាមត្រកូល និង នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និង ទីកន្លែងកំណើត	សាវតារ	លេខាចារិក ដោយសង្ខេបនៃ លិខិតសញ្ញា ឬ សាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើ អចលនវត្ថុ	សេចក្តីផ្សេងៗ
១	២	៣	៤	៥	៦
(ទ្រព្យរួមប្តីប្រពន្ធ)	មើលពត៌មាននៅខាងលើ		ទិញ		[illegible] 0086
[illegible] (ប្តីប្រពន្ធ)	1967 [illegible] 1969 [illegible] 3	[illegible]	[illegible] 18.12.2012 [illegible] 0102/2013		[illegible] 01/01/2013 [illegible]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ

លេខ : 12040804-0033

ខេត្ត ក្រុង :	ភ្នំពេញ	សន្លឹកផែនទីលេខ :	5932-II 81 a 1
ស្រុក ខណ្ឌ :	ទួលគោក	លេខក្បាលដី :	33
ឃុំ សង្កាត់ :	បឹងកក់ទី២	ទំហំ :	148 ម^{២}
ភូមិ :	៤	ប្រភេទដី :	
		លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ដី :	ឯកជន



មាត្រដ្ឋាន 1/500

ធ្វើនៅភ្នំពេញ.ថ្ងៃទី ១៤ ខែ ៥ ឆ្នាំ ២០០៤

តប.ទេសរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី

ឆាយ-ឫទ្ធិសែន

ប្រយ័ត្ន: បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានទំលែកជាកេរ្តិ៍ ទទួលទិញ-ផ្ទេរ ទទួលអំណោយ ឬហ៊ុំព័ទ្ធកេរ្តិ៍ ឬផ្លាស់ប្តូរឈ្មោះដោយវិធីផ្សេង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ដើមទៅធ្វើលិខិតផ្ទេរដោយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចដើម្បីផ្ទេរឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាធិការនៅការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលស្រុកដែលដីលោកអ្នកស្ថិតនៅ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ
នៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ
នាយកដ្ឋាន/សាខា_______________

លិខិតប្រកាស
ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនទ្រព្យ

I. ព័ត៌មានកម្មសិទ្ធិករ

០១ បរិយាយ	ឈ្មោះ	ភេទ	អាយុ/ឆ្នាំ	លេខលិខិតសម្គាល់ខ្លួន[១]	អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នរបស់ម្ចាស់អចលនទ្រព្យ					
					ផ្ទះលេខ	ផ្លូវ	ភូមិ	ឃុំ/សង្កាត់	ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ	ខេត្ត/រាជធានី
អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ										
អ្នកទទួលសិទ្ធិ										
ទូរស័ព្ទអ្នកទទួលសិទ្ធិ:					សារអេឡិចត្រូនិក (E-mail) អ្នកទទួលសិទ្ធិ:					

(១)- សូមគូសក្នុងប្រអប់ ☐ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរ ☐ សំបុត្របញ្ជាក់កំណើត ☐ សៀវភៅគ្រួសារ ☐ សៀវភៅស្នាក់នៅ ☐ លិខិតបញ្ជាក់ទីលំនៅ ☐ លិខិតឆ្លងដែនសម្រាប់ជនបរទេស

II. ព័ត៌មានអចលនទ្រព្យ

០២- ឯកសារសម្គាល់អចលនទ្រព្យ : លិខិតលេខ _______________ ចុះថ្ងៃទី ____ ខែ ____ ឆ្នាំ ____ ចេញដោយ _______________

- អាសយដ្ឋានអចលនទ្រព្យ : លេខ ___________ ផ្លូវ ___________ ភូមិ _______________ ឃុំ/សង្កាត់ _______________

ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ _______________ ខេត្ត/រាជធានី _______________ ។

- ប្រភពផ្ទេរសិទ្ធិ : ☐ទិញ ☐ អំណោយ ☐ ដោះដូរ
- ប្រភេទអចលនទ្រព្យ : ១- ☐ ដី ២- ☐ សំណង់:
  - ☐ បេតុង (☐ ផ្ទះ ☐ អគារ)
  - ☐ មិនមែនបេតុង (☐ ផ្ទះ ☐ អគារ)
  - ☐ ខុនដូ

III. ការគណនាប្រាក់ពន្ធ

០៣ បរិយាយអចលនទ្រព្យ	ដី / សំណង់					តម្លៃអចលនទ្រព្យ
	អាយុកាលសំណង់		ជាន់ទី(២)	ទំហំ (ម^2)	តម្លៃ/ម^2	
	ដល់១០ឆ្នាំ	លើស១០ឆ្នាំ				
1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6
១- ដី						
២- សំណង់ :						
- ជាន់ក្រោមដី						
- ជាន់ផ្ទាល់ដី						
- ជាន់ទី១						
- ជាន់ទី២ - ទី៥						
- ជាន់ទី៦ - ទី១០						
- ចាប់ពីជាន់ទី១១ ឡើងទៅ						
តម្លៃសរុប						
☐ អនុញ្ញាតឱ្យដក ១០០,០០០,០០០រៀល ចំពោះប្រទានកម្ម						
☐ អនុញ្ញាតឱ្យដក ២០០,០០០,០០០រៀល ចំពោះសន្តតិកម្ម						
មូលដ្ឋានគិតពន្ធ						
ប្រាក់ពន្ធត្រូវបង់ = មូលដ្ឋានគិតពន្ធ x ៤%						

(២)- សម្រាប់សំណង់ ចំពោះជាន់ទី២ដល់ទី៥ ជាន់ទី៦ដល់ទី១០ និង ចាប់ពីជាន់ទី១១ ឡើងទៅ ត្រូវគិតរួមបញ្ចូលគ្នាទាំងជាន់ និងទំហំ ។

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំសូមធានាថា ព័ត៌មានទាំងអស់នៅលើលិខិតប្រកាសនេះពិតជាត្រឹមត្រូវ និងសូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ទាំងឡាយជាធរមាន ប្រសិនបើព័ត៌មានណាមួយមានការក្លែងបន្លំ ។

ធ្វើនៅ_______________, ថ្ងៃទី ____ ខែ ________ ឆ្នាំ ________

ហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃស្តាំ

សម្រាប់មន្ត្រីពន្ធដារ

របៀបទូទាត់ការបង់ប្រាក់ : ☐សាច់ប្រាក់ ☐មូលប្បទានប័ត្រ ☐ផ្ទេរ

ចំនួនទឹកប្រាក់ ....

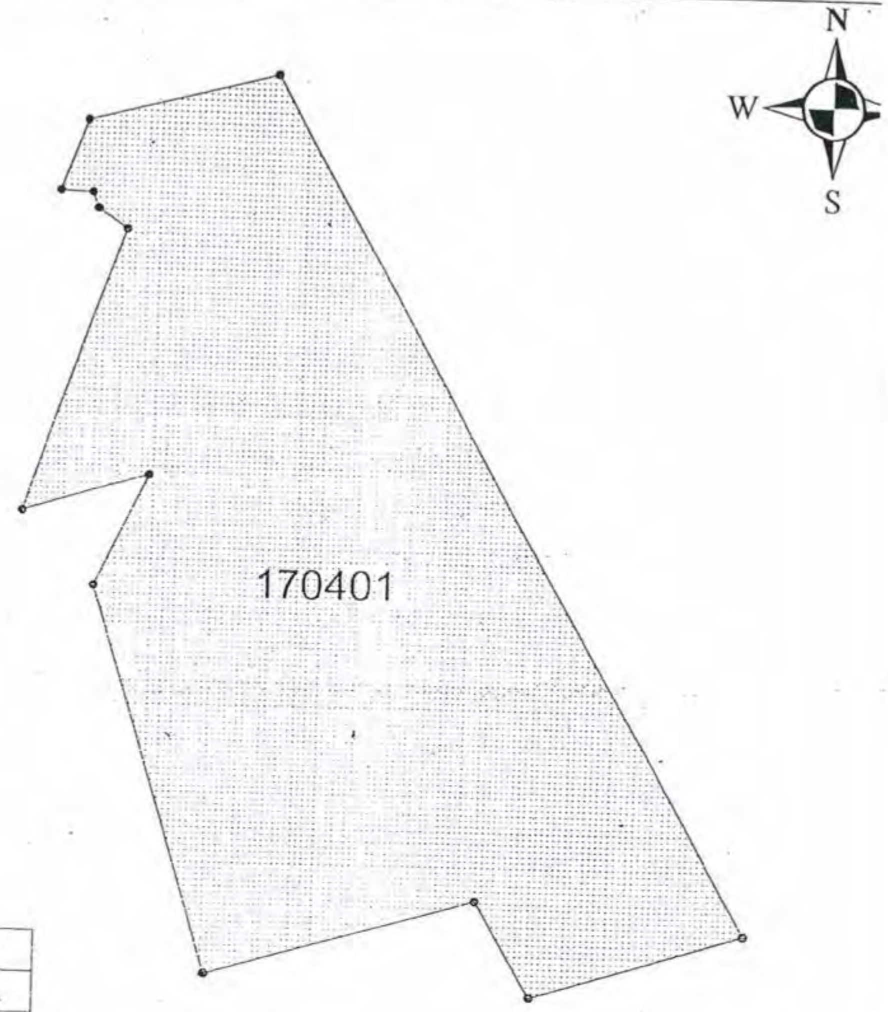
បង់តាមបង្កាន់ដៃលេខ.................................ចុះថ្ងៃទី ..../........./.........

លរ.លេខ គណនេយ្យកម្ម.................................ថ្ងៃធ្វើ........./........./.........

ឈ្មោះមន្ត្រីពន្ធដារ.................. ....ហត្ថលេខា ....

ទីតាំងក្បាលដីឈ្មោះ..............................

ស្ថិតនៅភូមិអូរណា ឃុំស្រែខ្ទុម ស្រុកកែវសីមា ខេត្តមណ្ឌលគិរី



[illegible]

[illegible] GPS Map 60csx

Projection UTM .Zone,Datum WG84

Point_ID	X	Y
1	704994	1343440
2	704864	1343406
3	704845	1343356
4	704868	1343355
5	704872	1343344
6	704892	1343330
7	704911	1343157
8	704822	1343130
9	704875	1343078
10	704957	1342807
11	705147	1342861
12	705186	1342795
13	705332	1342840

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សេចក្ដីបញ្ជាក់របស់អ្នកមានព្រំប្រទល់ដីជាប់គ្នា

យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា ដូចមានឈ្មោះនៅក្នុងពាក្យស្នើសុំកាន់កាប់ដីធ្លី របស់ឈ្មោះ [illegible] នៅភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ពិតជាអ្នកមានព្រំប្រទល់ដីជាប់គ្នាមែន ហើយគ្មានបញ្ហាប្រឡូកលើការកាន់កាប់ដី [illegible] ស្នើសុំកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីនេះ ពិតប្រាកដមែន ។

បើខ្លាចក្រែងមិនពិត យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សូមផ្ដិតមេដៃស្ដាំទុកជាចំណាំនេះស្រាប ។

ថ្ងៃទី 24 ខែ 05 ឆ្នាំ ២០០

ព្រំប្រទល់ខាងជើង	ព្រំប្រទល់ខាងត្បូង	ព្រំប្រទល់ខាងកើត	ព្រំប្រទល់ខាងលិច
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

បានឃើញ និង [illegible]

ថ្ងៃទី 25 ខែ 05 ឆ្នាំ ២០០៦

មេឃុំ [illegible]

[illegible]

ថ្ងៃទី 24 ខែ 05 ឆ្នាំ ២០០

ស្នាមមេដៃសាម៉ីខ្លួន

[illegible]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតប្រគល់_ទទួលប្រាក់ថ្លៃទិញ_លក់ដី

លោកស្រី ម៉ក់ ស៊ីថា សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ : ០១០០២៩៨៧២ មានអាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ:១៤ ផ្លូវ២០២ ភូមិ១៤/៤១ សង្កាត់ផ្សារដើមគរ ខណ្ឌទួលគោក រាជធានីភ្នំពេញ ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុដែល មានលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ផ្ទះលេខ : ៦១១១/០៧ ប.ជ ចុះថ្ងៃទី១៨ខែកក្កដាឆ្នាំ២០០៧ ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ ជ្រៃកោង សង្កាត់ចោមចៅ ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ **ជាអ្នកលក់ដី** ហៅកាត់ថា **ភាគី "ក"** លេខទូរស័ព្ទ : 012 754 557 ។

និង

លោក **ហួរ ហួរ** អាយុ ៤៩ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ : ០១០១២៦៧៩៧ និង ប្រពន្ធឈ្មោះ **មាស សុខជា** សញ្ជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ : ០១០១២៦៧៩៨ មានអាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ :១៦៨២ ផ្លូវជាតិលេខ៥ ភូមិ ក២ សង្កាត់ច្រាំងចំរេះ២ ខណ្ឌឫស្សីកែវ រាជធានីភ្នំពេញ **ជាអ្នកទិញដី** ហៅកាត់ថា **ភាគី "ខ"** លេខទូរស័ព្ទ : 077 777 751 ។

ភាគី "ក" បានទទួលប្រាក់ចំនួន USD 232.500 (ថ្លៃបីម៉ឺនពីរពាន់ប្រាំរយដុល្លាអាមេរិកគត់) ជាប្រាក់បង្គ្រប់ថ្លៃទិញ-លក់ដីនៃដំណាក់កាលទី២ ផ្អែកតាមប្រការ៣ ក្នុង *កិច្ចសន្យាចុះថ្ងៃទី០១ខែកញ្ញាឆ្នាំ២០១១* ពីភាគី "ខ" គ្រប់ចំនួនពិតប្រាកដមែន ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី.....06.... ខែ.ភទ្របទ.......ឆ្នាំ២០១១

ស្នាមមេដៃស្តាំ ភាគី "ខ"

ហួរ ហួរ , មាស សុខជា

ស្នាមមេដៃស្តាំ ភាគី "ក"

ម៉ក់ ស៊ីថា

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា:

គូភាគីទាំងពីរនាក់ពិតជាបានផ្តិតមេដៃ នៅចំពោះមុខមេធាវីប្រាកដមែន ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី...06..... ខែភទ្របទ ឆ្នាំ ២០១១

មេធាវី ហត្ថលេខា និងត្រា

មេធាវី.នៅ_ចំនួសុជាតិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតបញ្ជាក់អំពីសាក្សីព្រំប្រទល់

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ....[illegible]..........អាយុ..៥៤...ឆ្នាំ ជនជាតិ ខ្មែរ......សញ្ជាតិ ខ្មែរ.......

ប្រពន្ធឬប្ដីឈ្មោះ..........................អាយុ.......ឆ្នាំ ជនជាតិ...............សញ្ជាតិ............ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន

ភូមិ [illegible]....ឃុំ [illegible]..........ស្រុក [illegible]..........ខេត្ត [illegible]............។

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំបានដាក់ពាក្យស្នើសុំការបញ្ជាក់ការកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដី [illegible]........ទំហំប្រមាណ [illegible] ម៉ែ

ដែលមានទីតាំងនៅក្នុងភូមិ [illegible]................ឃុំ [illegible]..........ស្រុកអូរជ្រៅ ខេត្តបន្ទាយមានជ័យ ។

ដីនេះខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំបានមកពី...... [illegible] 2004 ....និងបាន

....................[illegible]..រហូតមកដល់សព្វថ្ងៃនេះ ។

សាក្សីព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង	ខាងត្បូង	ខាងកើត	ខាងលិច
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ស្នាមមេដៃខាងលើនេះ បានផ្ដិតបញ្ជាក់ឯកភាព និងកំណត់ព្រំប្រទល់យ៉ាងច្បាស់លាស់ បើសិនជាមានការក្លែងបន្លំ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមទទួលទោសតាមច្បាប់ ។

ធ្វើនៅថ្ងៃទី 17......ខែ [illegible].....ឆ្នាំ២០04

ស្នាមមេដៃ

លេខ 049 [illegible]

[illegible]

[illegible] ថ្ងៃទី 17 ខែ [illegible] ឆ្នាំ២០០4

ជ. មេភូមិ

[illegible]

លេខ 602/04 [illegible]

[illegible]

[illegible] ថ្ងៃទី [illegible] ខែ 03 ឆ្នាំ២០០4

ជ. មេឃុំ

[illegible]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កំណត់ហេតុអង្កេតបឋម

ឆ្នាំ [illegible]

សមាសភាពចូលរួម

[illegible]

[illegible]

[illegible]

បានចុះទៅដល់ទីតាំងដីរបស់ឈ្មោះ [illegible] អាយុ [illegible] ឆ្នាំ សញ្ជាតិ [illegible] ប្តី.ប្រពន្ធ ឈ្មោះ..................អាយុ.........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ............ដែលបានដាក់ពាក្យស្នើសុំបញ្ជាក់ការកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី កាលពីថ្ងៃទី 17 ខែ [illegible] ឆ្នាំ ២០០4 ។

លទ្ធផល

ជាប្រភេទដី [illegible] ទទឹងប្រមាណ 106+110 បណ្តោយប្រមាណ [illegible] ទំហំប្រមាណ [illegible]

មានទីតាំងត្រង់ចំណុច..................

ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ព្រំប្រទល់ ខាងជើងទល់នឹង [illegible] ខាងត្បូងទល់នឹង [illegible] ខាងកើតទល់នឹង [illegible] ខាងលិចទល់នឹង [illegible] ។

ប្រវត្តិដើមដីនេះ [illegible]

[illegible]

សព្វថ្ងៃដីនេះ បាន [illegible] ។

ការអង្កេតបានចប់សព្វគ្រប់នៅវេលាម៉ោង 24.50 នាថ្ងៃទីខែឆ្នាំដដែល ដោយបានអានអោយម្ចាស់ដី និងអ្នកចូលរួមស្តាប់ឆ្លើយថាត្រឹមត្រូវប្រាកដមែន ដោយយោបល់ប្រមផ្តិតមេដៃ និងចុះហត្ថលេខាទុកជាចំណាំ ។

ម្ចាស់ដី | អ្នកចុះអង្កេត | អ្នកធ្វើកំណត់ហេតុ

[illegible] | [illegible] | [illegible]

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតធានាអះអាង

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................................ភេទ..........អាយុ.........ឆ្នាំ,សញ្ជាតិ.........
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ...........................និងឈ្មោះ...........................អាយុ.........ឆ្នាំ
សញ្ជាតិ............កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ...............................មានទីលំនៅផ្ទះលេខ..............
ផ្លូវលេខ............ក្រុម..........ភូមិ..............................ឃុំ-សង្កាត់....................................
ស្រុក-ខណ្ឌ..................................ខេត្ត-រាជធានី.. ។

សូមធានាអះអាង

ចំពោះដី..................មួយកន្លែងដែលមានទំហំ...............................ស្ថិតនៅផ្លូវលេខ.........
ក្រុមទី...........ភូមិ....................................សង្កាត់......................................ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ ។
ដែលបានផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីឱ្យទៅឈ្មោះ...
និងឈ្មោះ................................កាន់កាប់បន្តនោះពិតជាពុំមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនៈវត្ថុ ពុំមានការដាក់ជួលដាក់បញ្ចាំ ឬ ធ្វើអំណោយទានទៅជនណាមួយ ពុំមានពាក់ព័ន្ធទំនាស់ ឬដីកាហាមឃាត់របស់តុលាការ និងពុំមានពាក់ព័ន្ធដីសាធារណៈ ដែលរដ្ឋហាមឃាត់ឡើយ ។

ក្រែងពុំប្រាកដខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ និងផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាចំណាំ ។

ធ្វើនៅ.....................ថ្ងៃទី..........ខែ............ឆ្នាំ២០.....
ស្នាមមេដៃស្តាំ

ប្តី ប្រពន្ធ

....

លេខ......................ល.ប
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា
ឈ្មោះ....................................
....
ពិតជាបានផ្តិតមេដៃស្តាំចំពោះមុខយើងចៅសង្កាត់ប្រាកដមែន ។
..................ថ្ងៃទី..............ខែ..............ឆ្នាំ២០.......
ចៅសង្កាត់...........................

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ឃុំ.....................

ភូមិ.....................

លិខិតកិច្ចសន្យាក្នុងការទាស់វែង

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ ជី ប៉ុន ភេទ ប្រុស អាយុ 64 ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ខ្មែរ ប្តី ឬ ប្រពន្ធ.........................
មានទីលំនៅភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ស្រុក ស្វាយទាប ខេត្ត ស្វាយរៀង ។

មានទីតាំងនៅភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ស្រុក ស្វាយទាប ខេត្ត ស្វាយរៀង មាន
បណ្តោយប្រវែង.........................ទទឹងប្រវែង......................... ទំហំសរុប 58,50 ។

ចាប់ព្រំប្រទល់

- ខាងជើងទល់នឹង : [illegible]
- ខាងត្បូងទល់នឹង : ជី ប៉ុន
- ខាងកើតទល់នឹង : [illegible]
- ខាងលិចទល់នឹង : [illegible]

ពិតជាដីរបស់យើងខ្ញុំពិតប្រាកដមែន ហើយដីនេះពុំទាន់មានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុទេ ។ បើសិនជា
យើងខ្ញុំ និយាយបំភាន់ដល់មន្ត្រីភ្នាក់ងារសុរិយោដី និង អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចខ្ញុំបាទឈ្មោះ ....
និងនាង ....ហ៊ានទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

ក្រែងមិនប្រាកដ ខ្ញុំបាទ - នាងខ្ញុំ សូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាចំណាំ ។

ថ្ងៃទី 11 ខែ 05 ឆ្នាំ 2007

សាក្សីដឹងឮ

ស្នាមមេដៃ

[illegible] [illegible]

[illegible] [illegible]

.... ជី ប៉ុន

លេខ 072/07

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា
ស្នាមមេដៃស្តាំខាងលើនេះពិតជារបស់ឈ្មោះ
ជី ប៉ុន និង នាង.....................
ដែលមានដី និង ព្រំប្រទល់ច្បាស់លាស់ហើយ
ដីនេះពុំមានទំនាស់ និង ពាក់ពន្ធ័អ្វីឡើយ ។
ថ្ងៃទី 11 ខែ 05 ឆ្នាំ 2007

មេឃុំ

ហួត សារ៉ែម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាខណ្ឌដង្កោ

សាលាសង្កាត់.[illegible]

លិខិតបញ្ជាក់

យើង......[illegible]........ចៅសង្កាត់.[illegible]..............ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ

សូមបញ្ជាក់ថា :

ដី/ផ្ទះ....[illegible]................មួយកន្លែង. ដែលមានទំហំ.[illegible]........ម៉ែត្រក្រឡា. និងមានព្រំប្រទល់ដូចខាងក្រោម:

-ខាងជើងទល់នឹង......[illegible]..................

-ខាងកើតទល់នឹង.[illegible].......................

-ខាងត្បូងទល់នឹង...[illegible]........................

-ខាងលិចទល់នឹង...[illegible]........................

ស្ថិតនៅក្រុមទី.........................ភូមិ.[illegible].......សង្កាត់ .[illegible]...................

ដែលឈ្មោះ.............[illegible]...............និងឈ្មោះ.. -- ....។

បានផ្ទេរទៅអោយឈ្មោះ...[illegible]......និងឈ្មោះ...........................សូមអះអាងចំពោះមុខច្បាប់ថា : ដី/ផ្ទះ..[illegible]........នេះ :

១-ពុំទាន់មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ ។

២-ពុំមានដាក់ ជួល-បញ្ចាំ ឬធ្វើអំណោយទៅអោយជនណាមួយឡើយ ។

៣-ពុំមានពាក់ព័ន្ធទំនាស់ ឬដីកាហាមឃាត់របស់តុលាការឡើយ ។

៤-ពុំមានពាក់ព័ន្ធដីសាធារណៈដែលរដ្ឋហាមឃាត់ឡើយ ។

យើងចេញលិខិតនេះ អោយសាម៉ីខ្លួនយកទៅប្រើប្រាស់ សំរាប់បំពេញបែបបទផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដី/ផ្ទះខាងលើប៉ុណ្ណោះ ។

ធ្វើនៅ..............ថ្ងៃទី.[illegible]...ខែ.[illegible].ឆ្នាំ ២០០.[illegible]

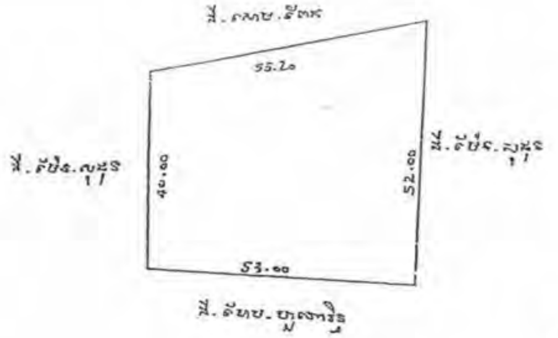
ចៅសង្កាត់.[illegible]

ឧបសម្ព័ន្ធ ៣

ប្លង់បង្ហាញទីតាំងដី ស្នើសុំកាន់កាប់ជាកម្មសិទ្ធ

របស់ក្រុមហ៊ុន " ... " ស្ថិតនៅភូមិ ... សង្កាត់ ... ខណ្ឌ ...

E : 1/1000

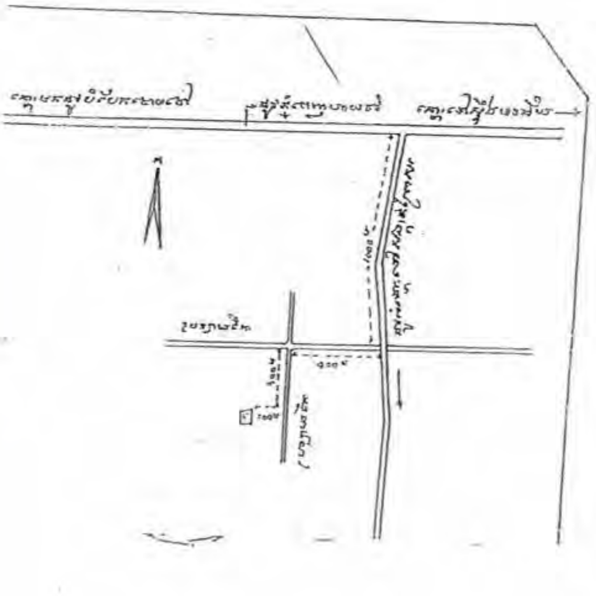


កំណត់សំគាល់

... ផ្ទៃក្រឡាសរុប : 2664 ម^2 00

ថ្ងៃទី 14 ខែ 10 ឆ្នាំ 1999

ស៊ុន សារ៉ា



ថ្ងៃទី 15 ខែ 10 ឆ្នាំ 1999

ហ៊ុប ផាន

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណទទួលប្រាក់

ឈ្មោះ [illegible] ភេទ [illegible] ឯកសារកំណត់អត្តសញ្ញាណ 23001586 លេខ..............

ចុះថ្ងៃទី.............................និងឈ្មោះ [illegible] ភេទ [illegible] ឯកសារកំណត់អត្តសញ្ញាណ..............

លេខ............................ ចុះថ្ងៃទី .... ត្រូវជា [illegible]

អាស័យដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ ....ក្រុមទី 20 ភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible]

ខេត្ត [illegible] បានទទួលប្រាក់ចំនួន [illegible]..

ពីឈ្មោះ [illegible] ភេទ [illegible] ឯកសារកំណត់អត្តសញ្ញាណ..............................លេខ..............

ចុះថ្ងៃទី.............................អាស័យដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..............ក្រុមទី 14 ភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible]

ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible] ។

ជាថ្ងៃដែលយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់[illegible] ចំនួន..............កន្លែង ដែលមានលិខិតបញ្ជាក់អចលនទ្រព្យ: ត្រពាំង [illegible]

១. ....

២. ....

៣. ....

ជូនគាត់ដើម្បីគំកល់ទ្រព្យធន ។

ស្នាមមេដៃសាក្សីនិងលី　　　ស្នាមមេដៃអ្នកទទួល　　　ស្នាមមេដៃអ្នកប្រគល់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាប្រគល់ - ទទួលប្រាក់

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ [illegible] អាយុ 45 ឆ្នាំ សញ្ជាតិ [illegible] កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ 03[illegible] ចុះថ្ងៃទី 27 ខែ [illegible] ឆ្នាំ ២០០[illegible] និងប្រពន្ធឈ្មោះ [illegible] អាយុ [illegible] ឆ្នាំ សញ្ជាតិ ...... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ...... មានទីលំនៅភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible] ។ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ ...... ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ ...... ឆ្នាំ ...... ។

បានលក់ដីផ្ទាល់ខ្លួន ឬ [illegible] ស្ថិតនៅក្នុងភូមិ [illegible] ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible] ដែលមានបណ្ដោយប្រវែង 3[illegible] ម៉ែត្រ ទទឹងប្រវែង 110 [illegible] ម៉ែត្រ និង មានព្រំប្រទល់ដូចខាងក្រោម :

- ខាងកើត ជាប់នឹង [illegible] - ខាងលិច ជាប់នឹង [illegible]
- ខាងជើង ជាប់នឹង [illegible] - ខាងត្បូង ជាប់នឹង [illegible]

ក្នុងតម្លៃ ...... ឬជាម៉ែត្រក្រឡាដី ...... តម្លៃសរុប 5000 $ ([illegible])
អោយទៅឈ្មោះ [illegible] អាយុ 51 ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ 010[illegible]03 ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ ...... ឆ្នាំ ...... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ ...... ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible] ។

ភាគីអ្នកទិញ បានប្រគល់ប្រាក់ ចំនួន 5000 $ ([illegible]) ជាមុនអោយ ម្ចាស់ដី ដោយសេចក្ដីទុកចិត្ត ប្រគល់គ្រប់ចំនួន នៅពេលដែល ភាគីអ្នកលក់បានធ្វើលិខិត ផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លី អោយទៅភាគីអ្នកទិញ ដោយមានបញ្ជាក់ ភូមិ ឃុំ ស្រុក ទទួលស្គាល់ ត្រឹមត្រូវ តាមផ្លូវច្បាប់ ។
ភាគីអ្នកទិញក្នុងករណីដែលភាគីអ្នកលក់បានរត់គេចសារចោលសព្វគ្រប់ហើយពុំព្រមប្រគល់ប្រាក់ផ្ដាច់ជូនទៅភាគីអ្នកលក់ នោះប្រាក់កក់ខាងលើត្រូវទុកជាអាសាបង់ ។

តែបើថ្ងៃក្រោយភាគីអ្នកលក់មានការកែប្រែ ចំពោះកិច្ចសន្យាខាងលើនេះ ភាគីអ្នកលក់ត្រូវសង អោយភាគីអ្នកទិញវិញនូវទឹកប្រាក់ចំនួន ១ x ១០ ដងនៃប្រាក់កក់ ។

ប្រសិនបើថ្ងៃក្រោយភាគីណាមួយ ពុំព្រមអនុវត្តន៍ តាមកិច្ចសន្យាខាងលើ ភាគីនោះត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ ។

បើឡើងបញ្ជាក់ពីការពិត យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា សូមផ្ដិតមេដៃស្ដាំទុកជាភស្តុតាង ។

ធ្វើនៅ [illegible] ថ្ងៃទី 25 ខែ 06 ឆ្នាំ ២០០៧

ស្នាមមេដៃអ្នកលក់	សាក្សីទី១	សាក្សីទី២	ស្នាមមេដៃអ្នកទិញ
[illegible]	[illegible]		[illegible]

ក្បាលដី និងអចលនៈវត្ថុ ដូចមានខាងក្រោមនេះ នៅក្នុងឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible]

លេខរៀងនិងលេខផែនទី ឬលេខបញ្ញើ	ទំហំ	ប្រភេទដី	ព្រំប្រទល់				បន្ទុកដែលជាប់នូវអចលនៈវត្ថុ
			ខាងជើង	ខាងត្បូង	ខាងកើត	ខាងលិច	
[illegible] 1371	00 15 00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible] A4 [illegible] B1	[illegible] A3 [illegible] B3	

ធ្វើជាពីរច្បាប់ ថ្ងៃ [illegible] ខែ [illegible] ឆ្នាំ [illegible] នៅចំពោះយើង [illegible]
[illegible] បានឃើញឈ្មោះ [illegible]
និងឈ្មោះ ...
ដែលយើងបានសួរបញ្ជាក់ដល់សាម៉ីខ្លួនទាំងនេះ ឃើញថាពិតប្រាកដជាសាម៉ីខ្លួនដែលជាគូភាគីត្រឹមត្រូវតាមសេចក្តីលិខិតនេះហើយ យើងបានអានសេចក្តីលិខិតទាំងស្រុង ដោយក្បោះក្បាយអោយគូភាគីស្តាប់ គូភាគីទទួលយល់ព្រមជាត្រឹមត្រូវនឹងចុះហត្ថលេខានៅខាងក្រោមសេចក្តីលិខិតនេះ ឬផ្តិតមេដៃហើយ ។

អត្ត: 010264534 05.04-2002

បានអានសេចក្តីនៃលិខិតនេះអោយគូភាគីស្តាប់ចំពោះមុខ

អត្ត: 010035829 13.07-[illegible]

សាក្សី - ឈ្មោះ [illegible] អាយុ 36 ឆ្នាំ ទីលំនៅ ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible]
ឈ្មោះ [illegible] អាយុ 3[illegible] ឆ្នាំ ទីលំនៅ ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible]

ផ្តិតមេដៃស្តាំ

បញ្ជាក់ចុះលេខ [illegible]

ECO HOLDINGS LTD.

អ្នកលក់ អ្នកទិញ សាក្សី ហត្ថលេខានិងត្រាមេឃុំដែលបញ្ជាក់

[illegible] [illegible]

អ្នកតែងលិខិត .... **លក់ផ្តាច់**

VENTE DEFINITIVE

លេខ...136/07.............

ក្រដាសពុម្ពលេខ៦
ទីទុកឯកសារ

អ្នកលក់-ឈ្មោះ...[illegible]...... អាយុ...៥២...... ឆ្នាំ ជាតិ ខ្មែរ...... ទីលំនៅ ភូមិ...[illegible]...
ឃុំ...[illegible]............ ស្រុក...[illegible]............ ខេត្ត ភ្នំពេញ............

អ.ត: 010338703 04.04.2002 [illegible]

លិខិតឆ្លងដែន [illegible]
សុខចិត្តព្រមលក់ផ្តាច់ឥតមានសញ្ញាអ្វីឡើយ

បានពិនិត្យ
ថ្ងៃទី [illegible]
[illegible]

អ្នកទិញ-ឈ្មោះ...[illegible]...... អាយុ 43...... ឆ្នាំ ជាតិ ខ្មែរ...... ទីលំនៅ ភូមិ...[illegible]...
ឃុំ...[illegible]...... ស្រុក...[illegible]...... ខេត្ត ភ្នំពេញ......

អត្រានុកូលដ្ឋាន

	ប្តី	ប្រពន្ធ
ឆ្នាំកំណើត		
ឃុំ		
ឪពុក		
ម្តាយ		

សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍លេខ..............
ចុះថ្ងៃ.............. ឃុំ..............
.... ស្រុក..............

[illegible] ... ចុះថ្ងៃទី 30 ... លេខ [illegible]
ចំនួន...16.000.000...
ជាអក្សរ...[illegible]...
តាមបង្កាន់ដៃលេខ...502075... ចុះថ្ងៃទី...2-2-09
ភ្នំពេញ ថ្ងៃទី...2... ខែ...2... ឆ្នាំ២០០៩
ត.ប អគ្គនាយក
ប្រធាននាយកដ្ឋានច្បាប់ វិវាទនិងស្ថិតិ

[illegible]

សុខចិត្តព្រមទិញជាស្រេចឥតមានលក្ខខណ្ឌអ្វីឡើយ

តម្លៃជាប្រាក់...[illegible] (440.550...)...........

....

តែមប្រឹ.............................. បានទទួលសំបុត្រដើម

ប្រដាប់ត្រា.............. បង្កាន់ដៃលេខ.............. ចុះថ្ងៃ.............. នៅថ្ងៃ..............

រង្វាន់លិខិត.............. ដ.............. ដ.............. ឈ្មោះ..............

ប.ស.អ.............. ដ.............. ដ.............. ផ្តិតមេដៃស្តាំ

បុក្ខរម. ឯកសារប្រគល់ទៅម្ចាស់ដើម
ថ្ងៃទី 18 ខែ 2 ឆ្នាំ២០០៩

អ្នកតែងលិខិត

ម៉ា_សួនសារា លក់ផ្តាច់

VENTE DEFINITIVE

លេខ 597/12

ក្រដាសពុម្ពលេខ 6

ទីទុកឯកសារ ២០104/13

អ្នកលក់-ឈ្មោះ [illegible] អាយុ ៤៥ ឆ្នាំ ជាតិ ខ្មែរ ទីលំនៅ ភូមិ ផ្ទះ [illegible]

ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible]

អត្ត: 010229342 / 05-04-02 " បំពេញកិច្ចសន្យាប្រាប់ប្រគល់ " អត្ត: 010229343 / 14-11-08

បានពិនិត្យ
ថ្ងៃទី ២ ខែ 12 ឆ្នាំ ២០12
ដោយ: [illegible]

សុខចិត្តព្រមលក់ផ្តាច់ឥតមានសញ្ញាអ្វីឡើយ

អត្ត: 010791465 / 18-08-12

អ្នកទិញ-ឈ្មោះ [illegible] អាយុ ៤៥ ឆ្នាំ ជាតិ ខ្មែរ ទីលំនៅ ភូមិ ផ្ទះ ៤៤៩

ឃុំ [illegible] ស្រុក [illegible] ខេត្ត [illegible]

បានប្រគល់ប្រាក់

បញ្ជីលេខ 1 ទំព័រ [illegible] លេខរៀង 228

អត្ត: 010399179 / 06-11-02

បានបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាចំនួន [illegible]

អត្រានុកូលដ្ឋាន

	ប្តី	ប្រពន្ធ
ឆ្នាំកំណើត	1967	1969
ឃុំ	[illegible]	[illegible]
ឪពុក	[illegible]	[illegible]
ម្តាយ	[illegible]	[illegible]

សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍លេខ

ចុះថ្ងៃ ឃុំ

ស្រុក

តាមលិខិត [illegible] លេខ 229 ចុះថ្ងៃទី 18 [illegible] 2013

ថ្ងៃទី 18 ខែ 01 ឆ្នាំ២០13

ជ. [illegible] អគ្គនាយក

អគ្គនាយករងនីតិកម្មដ្ឋានច្បាប់ វិវាទនិងសុរិយោដី

ទៀម_ចន

សុខចិត្តព្រមទិញជាស្រេចឥតមានលក្ខខ័ណ្ឌអ្វីឡើយ

តម្លៃជាប្រាក់ [illegible] (1.296.000.000 ៛)

កែមប្រែ

បានទទួលសំបុត្រដើម

ប្រថាប់ត្រា បង្កាន់ដៃលេខ ចុះថ្ងៃ

នៅថ្ងៃ

វង្កាន់លិខិត ដ ដ

ឈ្មោះ

ប.ស.អ ដ ដ

ផ្តិតមេដៃស្តាំ

ប្តូររូប

ចំនួនប្រគល់ជូនម្ចាស់ដើម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ ព្រំ សុធី ភេទ ប្រុស អាយុ ៣៩ ឆ្នាំ ជនជាតិ ខ្មែរ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ : ០១០៣៣៨៧០៣ ចុះថ្ងៃទី ០៤ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០០២ មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ ៧៨ ផ្លូវលេខ ១៣៨ សង្កាត់ ផ្សារដេប៉ូ ខណ្ឌ ទួលគោក រាជធានីភ្នំពេញ។

សូមផ្ទេរសិទ្ធិជូន

ឈ្មោះ លឹម ថាវី ភេទ ស្រី ជនជាតិ ខ្មែរ សញ្ជាតិ ខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ : ០១០០៦៤៧៣៦ មានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងនាមខ្ញុំ ក្នុងការបំពេញទៅតាមលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម :

១- មានសិទ្ធិចុះកិច្ចសន្យាទិញ-លក់ដី ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ សង្កាត់ ទួលសង្កែ ខណ្ឌ ឫស្សីកែវ រាជធានីភ្នំពេញ មានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ : ភព ១០៣៨១ ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០០៨ ជំនួសមុខអោយខ្ញុំ។

២- មានសិទ្ធិទទួលប្រាក់កក់ដំបូងពីការទិញ-លក់ដី ដែលមានចំនួនមិនលើសពី ១០% នៃតំលៃដីសរុប។

៣- ចំពោះប្រាក់ថ្លៃទិញ-លក់ដីដែលនៅសល់ ភាគីអ្នកទិញត្រូវបង់ទៅធនាគារ **ANZ Royal Bank** បញ្ចូលទៅក្នុងគណនីលេខ : **1434970** របស់ឈ្មោះ-**ព្រំ សុធី** រហូតដល់គ្រប់ថ្លៃដីទាំងស្រុង។

លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនេះ មានប្រសិទ្ធិភាពអនុវត្តចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃស្តាំនេះតទៅ។

ភ្នំពេញ. ថ្ងៃទី 08 ខែ 06 ឆ្នាំ ២០១៣

ស្នាមមេដៃស្តាំ អ្នកទទួលសិទ្ធិ	ស្នាមមេដៃស្តាំ អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ
លឹម ថាវី	ព្រំ សុធី

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា :

លោក ព្រំ សុធី បានផ្តិតមេដៃចំពោះមុខយើងប្រាកដមែន។

ភ្នំពេញ. ថ្ងៃទី 08 ខែ 06 ឆ្នាំ ២០១៣

ហត្ថលេខា និង ត្រា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មេធាវី AVOCAT ATTORNEY AT LAW KINGDOM OF CAMBODIA

មេធាវី. ស្រ៊ុំ-គីមឃ្សៀ

អាស្រ័យហេតុនេះសូមលោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត.................... មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើដោយអនុគ្រោះ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី   ខែ   ឆ្នាំ

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬតំណាង	អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬតំណាង
(ស្នាមម្រាមដៃ)	*(ស្នាមម្រាមដៃ)*

ឯកសារភ្ជាប់ ៖ ....

- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ............. នៃលេខ................. ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ............. នៃលេខ.................

ខ– មូលហេតុ ៖

- ការលក់ទិញ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- ប្រទានកម្ម ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............ ឬ
- ការដូរ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............ ឬ
- សន្តតិកម្ម ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............ ឬ
- ការបែងចែកមត៌កតាមការព្រមព្រៀង ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............ ឬ
- អច្ច័យទាន ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............ ឬ
- សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............ ឬ
- ការបែងចែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............ ឬ
- ការបោះបង់ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី........ខែ..........ឆ្នាំ......... ឬ
- មូលហេតុផ្សេងទៀត.............................ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ...........។

គ– បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ...
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត...
- ឈ្មោះឪពុក....................................ឈ្មោះម្ដាយ......................................
- អាសយដ្ឋាន..

– បុគ្គលមានភាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ...
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត...
- ឈ្មោះឪពុក....................................ឈ្មោះម្ដាយ......................................
- អាសយដ្ឋាន..

ឃ– ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី (ប្រសិនបើជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគ).......................

ង– អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី...
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ..

- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ............ នៃលេខ.................. ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ............ នៃលេខ..................

ខ- មូលហេតុ ៖

- ការលក់ទិញ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- ប្រទានកម្ម ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- ការដូរ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- សន្តតិកម្ម ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- ការបែងចែកមត៌កតាមការព្រមព្រៀង ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- អច្ច័យទាន ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- សាលក្រម ឬ សាលដីកាស្ថាពរ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- ការបែងចែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ............. ឬ
- ការបោះបង់ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគ ចុះថ្ងៃទី........ខែ..........ឆ្នាំ......... ឬ
- មូលហេតុផ្សេងទៀត.............................ចុះថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ...........។

គ- បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ...
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត...
- ឈ្មោះឪពុក...................................ឈ្មោះម្តាយ..
- អាសយដ្ឋាន...

- បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ...
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និងទីកន្លែងកំណើត...
- ឈ្មោះឪពុក...................................ឈ្មោះម្តាយ..
- អាសយដ្ឋាន...

ឃ- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

- ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី (ប្រសិនបើជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគ).......................

ង- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី..
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ...

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

យើងខ្ញុំ ឈ្មោះ.................. ភេទ................ អាយុ.........ឆ្នាំ[1] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ..........ផ្លូវលេខ...........ភូមិ...............ឃុំ/សង្កាត់...................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..............រាជធានី/ខេត្ត.....................(បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និង ឈ្មោះ.................. ភេទ................អាយុ.........ឆ្នាំ[2] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ..............ផ្លូវលេខ..............ភូមិ................ឃុំ/សង្កាត់................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ....................... រាជធានី/ខេត្ត.....................(បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី)។

សូមគោរពជូន

លោក/លោកស្រីប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត[3]....

កម្មវត្ថុ ៖ សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរ..................(កម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ កម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូល ឬ ចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក)

យោង ៖ មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ...

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ដូចខាងក្រោម ៖

ក– គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី ៖

- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក ឬ

---

[1] និង[2] ក្នុងករណីបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គល ត្រូវសរសេរនាមករណ៍ និងអាសយដ្ឋានដែលជាទីស្នាក់ការរបស់នីតិបុគ្គលនោះ។

[3] ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជីដាក់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ត្រូវសរសេរបន្ថែមថា ៖ "តាមរយៈ លោក/លោកស្រីប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.................."

ចំណាំ ៖ សូមជម្រាបថា ៖ ដើម្បីជៀសវាងការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលបានឱ្យលឿនជាប់រវាងទិភាពដោយថាហេតុ ម្ចាស់សិទ្ធិអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត ដោយផ្ទាល់តែម្តងក៏បានដែរ (សូមមើលប្រការ ៥ ដល់ប្រការ ៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស-ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៥ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣)។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យា

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ...............................ភេទ..........អាយុ..........ឆ្នាំ,សញ្ជាតិ.........
កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ...............................និងឈ្មោះ...........................អាយុ.........ឆ្នាំ
សញ្ជាតិ............កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ...............................មានទីលំនៅផ្ទះលេខ...............
ផ្លូវលេខ...........ក្រុម..........ភូមិ...............................ឃុំ-សង្កាត់...................................
ស្រុក-ខណ្ឌ...................................ខេត្ត-រាជធានី...។

សូមចុះកិច្ចសន្យា

ចំពោះដី...................មួយកន្លែងដែលមានទំហំ...............................ស្ថិតនៅផ្លូវលេខ.........
ក្រុមទី.......ភូមិ.........................សង្កាត់..................................ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ ។
ដែលបានកាន់កាប់ទទួលបន្តពីឈ្មោះ...............................និងឈ្មោះ..............................
នេះខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ និងបំពេញបែបបទសុំធ្វើប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនៈវត្ថុ ដើម្បីបានកាន់កាប់ស្រប ច្បាប់ជាធរមាន ។ នៅថ្ងៃអនាគតពេលរាជរដ្ឋាភិបាលរៀបចំអភិវឌ្ឍន៍ហើយប៉ះពាល់ដល់ដីនេះខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមគោរពតាមគោលការណ៍ដែលច្បាប់រដ្ឋបានកំណត់ ។

ក្នុងករណីដែលពុំបានអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាខាងលើទេនោះ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំសូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ចំពោះមុខច្បាប់ ។

ក្រែងពុំប្រាកដខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ និងផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាចំណាំ ។

ធ្វើនៅ......................ថ្ងៃទី..........ខែ.............ឆ្នាំ២០.....
ស្នាមមេដៃស្តាំ

ប្តី ប្រពន្ធ

....

លេខ......................ល.ប
បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថា
ឈ្មោះ......................................
....
ពិតជាបានផ្តិតមេដៃស្តាំចំពោះមុខយើងចៅសង្កាត់ប្រាកដមែន ។
..................ថ្ងៃទី..............ខែ..............ឆ្នាំ២០......
ចៅសង្កាត់:..........................