សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Université Royale de Droit et des Sciences Économiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

តួនាទីសារការីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២១ ដល់ថ្ងៃទី២៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១

ស្រាវជ្រាវដោយ

ឈ្មោះនិស្សិត៖ ក. **អ៊ុច សុខច័ន្ទណារី**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **កាន់ សុទ្ធប៉ូលីន**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី២៦ (អាហារូបករណ៍)

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៧

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២១

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

នាងខ្ញុំឈ្មោះ **អ៊ុច សុខច័ន្ទណារី** ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី២២ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ។ សូមសម្តែងនូវការដឹងគុណយ៉ាជ្រាវជ្រៅបំផុតចំពោះ៖

អ្នកមានគុណទាំងពីរ ដែលបានផ្តល់កំណើត និងខិតខំចិញ្ចឹមបីបាច់កូន ដោយមិនខ្លាចនឿយហត់ តាំងពីតូចរហូតដល់ធំ។ លោកទាំងពីរតែងតែប្រៀនប្រដៅ លើកទឹកចិត្ត ផ្តល់នូវដំបូលមានល្អៗ និងបានផ្គត់ផ្គង់អោយកូនសិក្សារៀនសូត្រតាំងពី ថ្នាក់តូច រហូតដល់បានថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ដែលនឹងបញ្ចប់នាពេលខាងមុខនេះ ។

ឯកឧត្តមបណ្ឌិត លុយ ចណ្ណា ដែលជាសកលវិទ្យាធិការនៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានផ្តល់ឱកាសឲ្យនាងខ្ញុំបាន ចូលរៀនថ្នាក់នីតិសាស្ត្រនេះចាប់តាំងពីឆ្នាំមូលដ្ឋាន រហូតដល់មានឱកាសសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់ បរិញ្ញាបត្រផងដែរ។

លោក និងលោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ នៃសាកលវិទ្យាល័យ ភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបាន បង្ហាត់បង្រៀន នាងខ្ញុំចាប់តាំងពីឆ្នាំមូលដ្ឋាន រហូតដល់ពេលបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនេះ។

លោកសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ កាន់ សុទ្ធប៉ូលីន ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ក្នុងការចង្អុលបង្ហាញផ្លូវ ណែនាំ ត្រួតពិនិត្យ និង កែតម្រូវ លើកកិច្ចការសារណារបស់នាងខ្ញុំ ដើម្បីឲ្យស្នាដៃមួយនេះកាន់តែមានគុណភាពប្រសើរឡើង។

មិត្តនិស្សិត និងសិស្សច្បង ដែលបានចំណាយពេលវេលាដ៏មានតម្លៃ ជួយប្អូនក្នុងការផ្តល់ ជាមតិយោបល់ កម្លាំងចិត្ត ប្រភពឯកសារ ព្រមទាំងបានត្រួតពិនិត្យកិច្ចការរបស់ប្អូន ហើយបានជួយកែតម្រូវនូវរាល់ កំហុសឆ្គងរបស់ប្អូន ដើម្បីអោយបាននូវសារណាមួយដែលមានភាពប្រសើរឡើង។

នាងខ្ញុំ សូមបួងសួងដល់វត្ថុស័ក្តសិទ្ធិដែលមាននៅក្នុងលោកឲ្យជួយតាមថែរក្សា លោកឪពុក អ្នកម្តាយ សកលវិទ្យាធិការ លោក និងលោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ លោកសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ និង មិត្តនិស្សិត សិស្សច្បង ទាំងអស់សូមអោយជួបតែពុទ្ធពរទាំង៤ប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ និង ពលៈ កុំបីឃ្លៀនឃ្លាតឡើយ៕

អារម្ភកថា

គោលបំណងដែលនាងខ្ញុំជ្រើសរើសប្រធានបទ “**តួនាទីសារការីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ**” ដោយសារតែនាងខ្ញុំចាប់អារម្មណ៍លើវិជ្ជាជីវៈសារការី និងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាទើបជម្រុញអោយនាងខ្ញុំខិតខំសិក្សាស្វែងយល់អោយ ស៊ីជម្រៅ តាមលទ្ធភាពដែលអាចធ្វើបាន ដើម្បីជាទុន សម្រាប់អភិវឌ្ឍចំណេះដឹងរបស់ខ្លួន។

ក្រៅពីនេះ ខ្ញុំមើលឃើញអំពីបញ្ហាដែលទាក់ទងនឹងសារការីគឺ កំពុងតែជួបនឹងបញ្ហាដ៏សំខាន់ជាច្រើនដូចជាការខ្វះខាតចំនួនសារការី និងការមិនត្រូវបានប្រជាជនកម្ពុជាស្គាល់ច្រើនទេ សូម្បីតែ និស្សិតច្បាប់ មន្ត្រីរាជការខ្លះ ក៏មិនស្គាល់ផង កុំថាឡើយប្រជាពលរដ្ឋដែលមិនបានសិក្សាផ្នែកច្បាប់ ឬប្រជាពលរដ្ឋដែលនៅតាមជនបទ។ ប៉ុន្តែវិជ្ជាជីវៈនេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ខ្លាំងណាស់សម្រាប់សង្គមនីតិរដ្ឋដូចជាកម្ពុជា។

បើយើងពិនិត្យមើលលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាវិញ គឺពិតជាមានការពេញនិយមខ្លាំងណាស់។ ក្នុងការលក់ទិញ សារការីដើរតួនាទីសំខាន់ខ្លាំងណាស់ក្នុងការជួយដល់ប្រជាជន គ្រប់ស្រទាប់វណ្ណៈដើម្បីទទួលបាននូវសុវត្ថិភាពគតិយុត្ត ។ ផ្ទុយទៅវិញក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងបច្ចុប្បន្ន សារការីមិនបានមានវត្តមានក្នុងការធ្វើគ្រប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញ អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាទេ ទោះបីជាច្បាប់បានចែងពីសមត្ថកិច្ចរបស់សារការីក្នុងកិច្ចសន្យានេះក៏ដោយ។

ជាងនេះទៅទៀតនោះ សម្រាប់ឯកសារដែលទាក់ទងទៅនឹងសារការីក៏នៅមាន តិចតួចនៅឡើយ។ ដូច្នេះ ខ្ញុំពិតជាចង់ចូលរួមចំណែកក្នុងការ សរសេរនូវស្នាដៃមួយដែលពិតជាអាចក្លាយជាប្រភពឯកសារជំនួយដល់ អ្នកសិក្សាដែលចង់ស្វែងយល់ពីវិជ្ជាជីវៈសារការីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

នាងខ្ញុំ សូមអភ័យទោសពីសំណាក់លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ មិត្តភក្តិជាទីរាប់អាន និងអ្នកសិក្សាពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទុកជាមុននូវរាល់ កំហុសទាំងឡាយដែលកើតឡើង ដោយអចេតនា។ ហើយនាងខ្ញុំសូមស្វាគមន៍ដោយស្មោះសរនូវរាល់មតិរិះគន់ពីអ្នកសិក្សាពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់ ដើម្បីផ្តល់នូវការស្ថាបនាលើស្នាដៃមួយនេះ ដោយសេចក្តីសោមនស្សគ្រប់ពេលវេលា៕

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

១. លំនាំបញ្ហា ១

២. ចំណោទបញ្ហា ២

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ ២

៤. ទំហំនិងដែនកំណត់ ២

៥. អត្ថប្រយោជន៍ នៃការស្រាវជ្រាវ ២

៦. វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ ២

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ៣

ជំពូកទី១

និដ្ឋភាពច្បាប់ទូទៅនិងការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ផ្នែកទី១៖ លក្ខខណ្ឌគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា ៤

១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃ កិច្ចសន្យាលក់ទិញទូទៅ និងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ...៤

១.១ ការព្រមព្រៀង ៤

១.២ សមត្ថភាពគូភាគី ៥

១.៣ កម្មវត្ថុ ៧

១.៤ ថ្លៃលក់ទិញ ៨

២.លក្ខខណ្ឌពិសេសនៃអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយលិខិតយថាភូត.៩

២.១ ខ្លឹមសារនៃមាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧..៩

២.២ ប្រភេទនៃលិខិតយថាភូត...១០

ផ្នែកទី២៖ គោលគំនិតនៃច្បាប់ និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ ទិញ អចលនវត្ថុ.. ១៣

១.គោលគំនិតនៃមាត្រា៣៣៦កថាខណ្ឌ២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧.............................. ១៣

១.១. ការពារអនុប្បទានិក...១៤

១.២. ការពារអនុប្បទាយី...១៤

១.៣. អត្ថិភាពនៃភស្តុតាង..១៤

២. ការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ..១៥

២.១ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលធ្វើដោយបុគ្គលមិនមានសមត្ថកិច្ច...១៥

.២.២ មូលហេតុដែលនាំអោយមានការអនុវត្តផ្ទុយពីច្បាប់...១៦

ជំពូកទី២

កិច្ចការរបស់សារការីក្នុងការតាក់តែង និងបញ្ជាក់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១៖ ការតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតយថាភូតដោយសារការី... ១៧

១. មុនពេលតាក់តែងកិច្ចសន្យារលក់ទិញអចលនទ្រព្យ.. ១៧

១.១ ការប្រឹក្សាយោបល់ដោយសារការី..១៧

១.២ ការផ្ទៀងផ្ទាត់ និងបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណគូភាគី...១៨

១.៣ កាត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុ...១៩

២. ចំណុចសំខាន់ៗ និងទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយសារការី............ ២០

២.១. ចំណុចសំខាន់ៗដែលមានក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ...២០

២.២. ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយសារការី...២២

៣.ក្រោយការតាក់តែង...២២

៣.១.ការចុះហត្ថលេខារបស់គូរភាគី ២២

៣.២.ការចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រារបស់សារការី..២២

ផ្នែកទី២៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតឯកជនដែលបញ្ជាក់ដោយសារការី.....២៣
១.លិខិតឯកជន.....២៣
២ នីតិវិធីនៃការបញ្ជាក់របស់សារការី.....២៣
២.១ ការពិនិត្យឡើងវិញ.....២៤
២.២ ការចុះហត្ថលេខា និងស្នាមមេដៃរបស់គូភាគី.....២៤
២.៣ ការចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រារបស់សារការី.....២៤

ជំពូកទី៣៖ ការទទួលខុសត្រូវរបស់សារការីលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១៖ ធានាប្រសិទ្ធិភាពនៃកិច្ចសន្យា.....២៥
១. នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ.....២៥
២. ការទូទាត់ថ្លៃលក់ទិញ.....២៦
៣. ការតម្កល់ រក្សាទុក និងការគ្រប់គ្រងឯកសារ ជាតស្កុតាង.....២៧
៤. ការរក្សាការសម្ងាត់.....២៧
៥. ការផ្តល់សមធាព.....២៧
៦. ចេញច្បាប់ចម្លងនៃកិច្ចសន្យាដែលជាលិខិតយថាភូត.....២៨
ផ្នែកទី២៖ ការទទួលខុសត្រូវវិជ្ជាជីវៈពេលមានព្យសនកម្ម.....២៨
១. រដ្ឋបាល.....២៨
២. រដ្ឋប្បវេណី.....២៩
៣. ព្រហ្មទណ្ឌ.....២៩
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន.....៣១
អនុសាសន៍.....៣៣
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ហា

ដោយយោងតាមសទ្ធានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ ដែលចុះនៅថ្ងៃទី៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ បានផ្តល់និយមន័យអោយ**សារការី**ថា សារការីគឺជាមន្ត្រីសាធារណៈដែល មានមុខងារធ្វើលិខិតយថាភូត បញ្ជាក់ពីលក្ខខណៈត្រឹមត្រូវ ពិតប្រាកដ ធានារ៉ាប់រងពីកាលបរិច្ឆេទ តម្កល់រក្សាទុក និងចេញសេចក្តីចម្លងយថាភូតនៃលិខិតទាំងឡាយដែលត្រូវតែឲ្យមានការបញ្ជាក់។វិជ្ជាជីវៈនេះ គឺផ្សេងពីវិជ្ជាជីវៈ ក្នុងវិស័យច្បាប់ផ្សេងទៀត ហើយវិជ្ជាជីវៈនេះមិនមែនទើបតែមានវត្តមាននៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាប៉ុន្មាន ឆ្នាំចុងក្រោយនេះទេ តាមការពិតវិជ្ជាជីវៈនេះត្រូវបានបង្កើត ឡើងតាំងពីឆ្នាំ ១៩៥៤ មកម្លេះ តាមរយៈព្រះរាជក្រមលេខ ៩១០ ន.ស ចុះថ្ងៃទី៤ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ១៩៥៤។ បើតាមសៀវភៅវិជ្ជាជាវៈសារការីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា កាលសម័យនោះ វិជ្ជាជីវៈនេះគឺប្រព្រឹត្តទៅតាមឥទ្ធិពលនៃច្បាប់ បារាំង។ វិជ្ជាជីវៈនេះត្រូវបានផ្អាកនៅក្នុងរបបប្រល័យពូជសាសន៍ ដោយសារសង្គ្រាមអស់រយៈពេលជាច្រើនឆ្នាំ។ រហូតដល់ពេល ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ដ៏ដូចជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបង្កើតឡើងទើបយើងឃើញមានការចែងទាក់ទងនឹងសារការីក្នុងប្រតិបត្តិការគតិយុត្តផ្សេងៗ។

សម្រាប់ការលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញគឺសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាង ហៅថាអ្នកលក់មានករណីកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអចលនវត្ថុ អោយទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថាអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃលក់ឲ្យអ្នកលក់។ បើយើងងាកមកមើលការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នវិញនោះគឺពិតជាមានការពេញនិយមខ្លាំងណាស់ ។ សម្រាប់អចលនវត្ថុក្នុងការលក់ទិញគឺសំដៅទៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុ នៅជាប់លើដីដែលមិនអាចផ្លាស់ប្តូរបាន ដីនិងសមាសភាគនៃដីជាដើម។ភាគីអាចទិញ ឬលក់ដីទទេដីដែលមាន អគារ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាដើម។

ដោយយោងតាមមាត្រា៩ នៃច្បាប់ស្តីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ បានបង្ហាញពីសមត្ថកិច្ចសារការីក្នុងការធ្វើលិខិតយថាភូត ដែលជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលមានអនុភាពតាមមាត្រ៣៣៦កថាខណ្ឌ២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ទោះបីជាមាន បញ្ញាត្តិទាក់ទងនឹងចំណុចនេះក៏ដោយ ក៏ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងគឺ មានបញ្ហា ដែលបញ្ហានោះគឺ កិច្ចសន្យាក្នុង ប្រតិបត្តិការលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនបានធ្វើដោយសារការីគ្រប់ករណីទេ។ហើយអ្វីដែលសំខាន់ដែលត្រូវសិក្សាទៀត នោះគឺ នីតិវិធីក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យានោះ ថាតើសារការីគាត់ត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មានសុវត្ថិភាពគតិយុត្ត?ដើម្បីអោយកិច្ចសន្យាក្នុងករណី

ដែលកិច្ចសន្យា ដែលធ្វើដោយសារការី មានភាពត្រឹមត្រូវ និងមានសុវត្ថិភាពគតិយុត្ត។ការទទួលខុសត្រូវលើវិជ្ជាជីវៈរបស់សារការី។

២. ចំណោទបញ្ហា

- តើលិខិតយថាភូតក្នុងមាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ សំដៅលើលិខិតរបស់សារការី រឺយ៉ាងណា?តើច្បាប់ពិតជាតម្រូវអោយ កិច្ចសន្យាលក់ទិញ អចលនវត្ថុត្រូវតែធ្វើដោយសារការីរឺមែនទេ?
- តើក្នុងការអនុវត្តនៃការធ្វើកិច្ចសន្យាសព្វថ្ងៃ គេធ្វើយ៉ាងណាដែរ ត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ដែរទេ? ប្រសិនបើមិនបានធ្វើតាមច្បាប់ទេ ហេតុអ្វីក៏បែបនេះ?
- តើដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយអោយស្របតាមច្បាប់ តើសារការីត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះ?
- តើសារការីត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះ? តើគាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវយ៉ាងដូចម្តេច?
- តើមានអត្ថប្រយោជន៍អ្វីទៅដែលត្រូវធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាលិខិតយថាភូត?

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវមួយនេះនឹងដោះស្រាយនូវចំណោទបញ្ហាខាងលើ ហើយក៏ជួយពង្រីកចំណេះដឹងបន្ថែមដល់ខ្លួនឯង ក៏ដូចជាមិត្តនិស្សិត ទាក់ទងនឹងសារការី ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញជូនគូភាគី។ ក្នុងស្នាដៃសារណានេះ នឹងបង្ហាញពីនីតិវិធី ក៏ដូចជាតួនាទីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ របស់សារការីនាពេលបច្ចុប្បន្ន។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ការស្រាវជ្រាវនេះនឹងរកអោយឃើញថាតើហេតុអ្វីបានជាមុខងាសារការី មិនអាចអនុវត្តមានពេញលេញតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី? តើមានតួនាទីអ្វីខ្លះ? ចុះការអនុវត្តជាក់ស្តែង តើបានបំពេញតាមច្បាប់ ទាំងស្រុងដែរទេ?

៤. ទំហំនិងដែនកំណត់

សិក្សាតែតួនាទីសារការីនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាទេ ក៏មិនសិក្សាពីបទដ្ឋានគតិយុត្តអន្តរជាតិដែរ។

៥. អត្ថប្រយោជន៍ នៃការស្រាវជ្រាវ

- ពង្រឹងចំណេះដឹងបន្ថែមទាក់ទងនឹងតួនាទីសារការី ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។
- បង្កើតនូវឯកសារសម្រាប់សិក្សាស្រាវជ្រាវ។
- លើកឡើងពីបញ្ហាដែលទាក់ទងនឹងប្រធានបទ និងផ្តល់នូវដំណោះស្រាយតាមរយៈអនុសាសន៍។

៦. វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ

ប្រមូលទិន្នន័យតាមរយៈ

- ប្រភពចម្បង(ច្បាប់)
- ប្រភពបន្ទាប់បន្សំ(សៀវភៅ អត្ថបទ សិក្ខាសាលាក្នុងប្រព័ន្ធអ៊ីនធើណែត និងការសាកសួរអ្នកជំនាញ)

៧. រចនាសម្ព័ន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវនេះត្រូវបែងចែកជាជំពូកដូចខាងក្រោម៖

ជំពូកទី១៖ ទិដ្ឋភាពច្បាប់ទូទៅនិងការអនុវត្តជាក់ស្តែង ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញនៅកម្ពុជា

ផ្នែកទី១៖ លក្ខខណ្ឌគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ផ្នែកទី២៖ គោលគំនិតនៃច្បាប់ និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អចលនវត្ថុ

ជំពូកទី២៖ តួនាទីរបស់សារការីក្នុងការតាក់តែង និងបញ្ជាក់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១៖ ការតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតយថាភូតដោយសារការី

ផ្នែកទី២៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតឯកជនដែលបញ្ជាក់ដោយសារការី

ជំពូកទី៣៖ ការទទួលខុសត្រូវរបស់សារការីលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១.៖ ធានាប្រសិទ្ធិភាពនៃកិច្ចសន្យា

ផ្នែកទី២៖ ការទទួលខុសត្រូវវិជ្ជាជីវៈពេលមានព្យសនកម្ម

ជំពូកទី១

ទិដ្ឋភាពច្បាប់ទូទៅនិងការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា
លក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ជំពូកទី១៖ និដ្ឋភាពច្បាប់ទូទៅ និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

ការលក់ទិញគឺជាប្រតិបត្តិការសាមញ្ញដែលកើតមានប្រចាំថ្ងៃ។ ការលក់ទិញខ្លះពិតជាមានភាពងាយស្រួលខ្លាំងណាស់ គឺភាគីអ្នកលក់គ្រាន់តែប្រគល់វត្ថុ ហើយភាគីអ្នកទិញគ្រាន់តែប្រគល់លុយជាការស្រេច។ ប៉ុន្តែការលក់ទិញ អចលនវត្ថុពិតជាមិនងាយស្រួលបែបនេះទេ គឺមានលក្ខខណៈស្មុគស្មាញ ពីព្រោះច្បាប់នៃប្រទេសកម្ពុជា តម្រូវឱ្យ មាននីតិវិធីជាច្រើនដើម្បីឱ្យការលក់ទិញបានសម្រេច ពោលគឺអ្នកទិញទទួលបាននូវកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ហើយអ្នកលក់ទទួលបានថ្លៃលក់ទិញរបស់ខ្លួន។ ច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានបញ្ញាត្តិ ពីលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាដែលមានភាគីម្ខាងមានករណីកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទៅអោយភាគី ម្ខាងទៀត អោយមានអានុភាព។**(ផ្នែកទី១)** ទោះបីជាមានច្បាប់ចែងយ៉ាងច្បាស់ពីបញ្ហានេះក៏ដោយ ក៏ការអនុវត្តជាក់ស្តែងគឺមិនបានដូចច្បាប់ទាំងស្រុងនោះដែរ។**(ផ្នែកទី២)**

ផ្នែកទី១ លក្ខខណ្ឌគតិយុត្តនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា

កិច្ចសន្យាលក់ទិញមានអានុភាព កាលណាគូភាគីបានបង្ហាញនូវឆន្ទៈព្រមព្រៀងក្នុងការលក់ទិញ។ ប៉ុន្តែសម្រាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុតម្រូវអោយការបំពេញលក្ខខណ្ឌពិសេសបន្ថែមលើការព្រមព្រៀងតទៀតទើបមានអានុភាព។

១. លក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាគឺជាកិរិយានៃបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈព្រមគ្នាក្នុងការបង្កើតកែប្រែ ឬរំលត់នៃកាតព្វកិច្ច ។[1] ជាទូទៅដើម្បីអោយកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាព លុះត្រាតែគោរពតាមគោលការណ៍ទូទៅទាំងបីដូចជា ការព្រមព្រៀងរវាងភាគី (១) សមត្ថភាពគូភាគី(២) និង កម្មវត្ថុ (៣) មិនថាជាកិច្ចសន្យា លក់ទិញទូទៅ ឬក៏កិច្ច សន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។

១.១ ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀងគឺជាធាតុផ្សំមួយដ៏សំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ការព្រមព្រៀងអាចមានការបង្ហាញឆន្ទៈចេញមកក្រៅដោយច្បាស់លាស់ ឬដោយស្ងៀមស្ងាត់។ កិច្ចព្រមព្រៀងត្រូវតែពិតប្រាកដ ហើយវាអាចសម្រេចទៅបាននៅពេលដែលភាគីម្ខាងធ្វើសំណើ ហើយភាគីម្ខាងទៀតទទួលសំណើ។[2] មាត្រា ៣៣៦ ថាខណ្ឌ១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[1] មាត្រា៣១១ និយមន័យនៃកិច្ចសន្យា ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

[2] សៀវភៅនីតិកតូកិច្ចរៀបរៀងលោកសាស្ត្រាចារ្យ ញឹក វុធ្នី

ឆ្នាំ២០០៧ បានចែងថា"កិច្ចសន្យាមានអានុភាពដោយសំណើនិង ស្វីការត្រូវគ្នា។" ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាទាំងអស់ត្រូវតែ មាន**សំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា** ដែលជា គោលការណ៍ចាំបាច់[3] ដោយយោងតាមមាត្រា៣៣៧នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ *សំណើគឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យា ដែលធ្វើឡើង ដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយ នឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើរនេះ*។ ប្រសិនបើសំណើនោះបានដឹងដល់ ភាគីម្ខាងទៀតនោះសំណើនោះមានអានុភាព។[4] ចំណែកឯស្វីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានស្វីការដែល អ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ។[5] ហើយស្វីការមានអានុភាពនៅពេលដែល ស្វីការនោះបានដល់អ្នកស្នើ។[6] ការព្រមព្រៀងត្រូវតែគ្មានវិការៈ ពោលគឺគ្មានការភណ្ឌច្រឡំ ការបន្លំបោកប្រាស់ និងហិង្សា។

សរុបមកកិច្ចសន្យាដែលស្របតាមច្បាប់ គឺមិនអាចខ្វះការព្រមព្រៀងបានទេ ហើយការព្រមព្រៀងត្រូវតែគ្មានវិការៈ ដែលអាចបង្ហាញឡើងដោយច្បាស់លាស់ឬស្ងៀមស្ងាត់។ ការព្រមព្រៀងត្រូវមានសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នាជាចាំបាច់ផងដែរ។

១.២ សមត្ថភាពគូភាគី

សម្រាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញទូទៅក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាសំដៅទៅលើអ្នកទិញ និងអ្នកលក់ដែលត្រូវមានសមត្ថភាពតាមច្បាប់តម្រូវដែលជាលក្ខខណ្ឌមួយដ៏សំខាន់។

❖ អ្នកលក់

សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ៖គឺជាសមត្ថភាពរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលជារូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូបដែលអាចជាប្រធាននៃសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ច។[7]អ្នកលក់ត្រូវតែជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់លើវត្ថុដែលខ្លួនលក់នោះ។ ប្រសិនបើភាគីណាម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាមិនមាន សម្ថភាពទទួលសិទ្ធិទេនោះ កិច្ចសន្យានឹងមិនមានសុពលភាពទេ ។ម្យ៉ាងទៀតបើគ្មានការព្រមព្រៀងពីសហាព័ទ្ធទាំងសងខាងទេ សម្រាប់ទ្រព្យសម្បត្តិរួមរបស់សហាព័ទ្ធមិនអាចលក់ដោយសហាព័ទ្ធតែម្ខាងបានទេ ។[8]

[3] មាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌទី១ មាត្រា៥១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

[4] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌ២(និយមន័យសំណើរនិងស្វីការ) ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

[5] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌ៣(និយមន័យសំណើរនិងស្វីការ) ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

[6] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌ៤(និយមន័យសំណើរនិងស្វីការ) ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

[7] មាត្រា៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[8] មាត្រា៩៧៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសម្មភាព៖ អ្នកលក់ត្រូវតែមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើ**សកម្មភាព**[9] តាមច្បាប់ មានន័យថាត្រូវតែជានីតិជន។ តាមមាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ បានកំណត់ពីអនីតិជន គឺជាជនដែលមានអាយុក្រោម១៨ឆ្នាំ។ នោះនីតិជនជាជន ដែលមាន អាយុចាប់ពី ១៨ឆ្នាំឡើងទៅ។ មិនមែនសុទ្ធតែជនដែលមានអាយុ១៨ឆ្នាំសុទ្ធតែមានសមត្ថភាពធ្វើសកម្ម ភាពនោះទេ។ សម្រាប់ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពតាមច្បាប់ គឺមិនអាចធ្វើសកម្មភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់បានទេ ពោលគឺមិនអាចធ្វើកិច្ចសន្យាបានទេ។ ផ្ទុយទៅវិញ អនីតិជនដែលស្ថិតនៅក្នុងអត្តាធិនភាព គឺអាចធ្វើកិច្ចសន្យា បានសម្រាប់ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពមានដូចជា អនីតិជន ជននៅ ក្រោមអាណា ព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។ មានន័យថាជននោះត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព ធ្វើកិច្ចសន្យាដែល មានសុពលភាព។ ជនដែលនៅក្រៅពីជនដែលបានកម្រិតសមត្ថភាពគឺជាជនដែលមានសមត្ថភាពពេញលេញ។ ទោះបីជាមានអ្នកលក់ត្រូវតែជានីតិជនក៏ដោយ ប៉ុន្តែសម្រាប់អនីតិជនដែលទទួលបានអត្តាធិនភាព អាចចុះកិច្ចសន្យាបាន។[10]

សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ៖ អ្នកលក់ត្រូវតែមានសមត្ថភាពអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផល នៃសកម្មភាពរបស់ ខ្លួនតាមផ្លូវច្បាប់ ។ [11] ការបង្ហាញរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ មិនត្រូវមាន វិការៈទេ ពោលគឺការបង្ហាញឆន្ទៈដោយ គ្មានការភាន់ច្រឡំ គ្មានការឆបោក គ្មានការគម្រាមកំហែង គ្មានការបង្ហាញ ឆន្ទៈមិនពិត ឬគ្មានអំពើឈ្លៀតឱកាស ដោយមានគោលបំណងកេងយកចំណេញហួសហេតុ។ ប្រសិនបើការ បង្ហាញឆន្ទៈ មានវិការៈនោះកិច្ចសន្យាមាន សុពលភាព តែអាចលុបចោលបាន។ [12]

ដូចនេះ គូភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្សេងៗដែរ ត្រូវតែមាន សមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិសម្ថភាពខាងឆន្ទៈ និងសម្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព។ មួយវិញទៀត ការបង្ហាញ របស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ មិនត្រូវមានវិការៈទេ ពោលគឺការបង្ហាញឆន្ទៈដោយគ្មានការភាន់ច្រឡំ គ្មានការឆបោក គ្មានការគម្រាមកំហែង គ្មានការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត ឬគ្មានអំពើឈ្លៀតឱកាសដោយមានគោលបំណងកេងយក ចំណេញហួសហេតុ។ ប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈ មានវិការៈនោះកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពតែអាចលុបចោលបាន។

---

[9] សកម្មភាពសំដៅលើកិច្ចសន្យា និងសម្មភាពឯកតោភាគី(មាត្រា១៥ និយមន័យនៃសកម្មភាព ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧)

[10] មាត្រា២២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[11] មាត្រា១៤នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[12] មេរៀនភាគ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីទំព័២១ និង២២

❖ **អ្នកទិញ៖** សម្រាប់អ្នកទិញលក្ខខណ្ឌសមត្ថភាពដូចទៅនឹងអ្នកលក់ដែរប៉ុន្តែមិនមែនគ្រប់បុគ្គលសុទ្ធតែអាចជាក្លាយជាអ្នកទិញបានទេ។ ច្បាប់បានហាមឃាត់បុគ្គលមួយចំនួនមិនអោយធ្វើការទិញ ដូចជាក្នុង ករណីជនបរទេស ដោយយោងតាមរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា៤៤ កថាខណ្ឌ១ បានចែងថា មាន តែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី។ ដូច្នេះហើយ ជនជាតិបរទេសមានន័យថាជារូបវន្តបុគ្គល ដែលគ្មានសញ្ជាតិខ្មែរ មិនអាចជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដែលជាដីធ្លីបានទេ ។

ក្រៅពីជនបរទេស នៅមានបុគ្គលមួយចំនួនទៀតដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន មានដូចជា៖[13]

- អ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិតាមច្បាប់ តាមផ្លូវតុលាការ ឬតាមកិច្ចសន្យា មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ឬអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំនូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានទទួលភារកិច្ចលក់ ដោយផ្ទាល់ខ្លួនឬ តាមរយៈអត្តរការីឡើយ។
- មន្ត្រីរាជការដែលទទួលបន្ទុកចាត់ការការលក់ដោយបង្ខំ ឬទទួលបន្ទុកគ្រប់គ្រងការលក់ដោយបង្ខំ
- ចៅក្រម ព្រះរាជអជ្ញា ក្រឡាបញ្ជី ឬមន្ត្រីតុលាការ ផ្សេងទៀត មិនអាចក្លាចជាអ្នកទិញ ឬជាអ្នកទិញដោយការលក់ ដោយបង្ខំផ្ទាល់ខ្លួន ឬតាមរយៈអន្តរការីនូវវត្ថុ ឬសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុដែលកំពុងចាត់ការនៅតុលាការដែលខ្លួន បំពេញភារកិច្ចបានទេ។
- មេធាវីឬសារការីក្លាយជាអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំនូវវត្ថុ ឬសិទ្ធិដែលទាក់ទងនឹងរឿងក្តីដែលខ្លួនទទួលបន្ទុក។

១.៣ កម្មវត្ថុ

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញមានពីរប្រភេទ គឺអាចជាវត្ថុ និងអាចជាសិទ្ធិ។

❖ **ចំពោះវត្ថុ**

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវតែរួមបញ្ចូលនូវ៖

កម្មវត្ថុជាក់លាក់៖ វត្ថុដែលត្រូវលក់ ត្រូវតែជាវត្ថុដែលជាក់លាក់ ដែលអាចធ្វើកិច្ចសន្យាលក់បានដោយធ្វើការសម្គាល់ឬកំណត់ជាក់លាក់នូវរូបរាង បរិមាណនិងគុណភាព។ គឺវាត្រូវតែកំណត់ ឬអាចកំណត់បាន

---

[13] មាត្រា៥២៥ និង៥២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

មានន័យថាភាគីក្នុងកិច្ចសន្យាមានលទ្ធភាពវាស់ស្ទង់ ទំហំនៃកាតព្វកិច្ចរបស់ពួកគេ។ ក្នុងន័យនេះ វត្ថុអាចជាចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុ។ សម្រាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ កម្មវត្ថុដែលជាវត្ថុ គឺអចលនវត្ថុ។ [14]

កម្មវត្ថុអាចធ្វើកើត៖ គឺកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដែលមនុស្សទូទៅ មិនអាចធ្វើកើត បណ្តាលឱ្យកិច្ចសន្យាមោឃៈ។ វត្ថុដែលមិនអាចធ្វើ កើតអាចបណ្តាលមកពីគឺ៖

- ភាពដែលមិនអាចកើតបណ្តាលមកពីអំពើ។
- ភាពដែលមិនអាចធ្វើកើតដោយសារតែច្បាប់។[15]

ត្រូវស្ថិតក្នុងបច្ចុប្បន្ន៖ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាត្រូវស្ថិតក្នុងបច្ចុប្បន្ន មានន័យថា ក្នុងពេលដែល ឱ្យគូភាគីចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ វត្ថុដែលត្រូវលក់ត្រូវតែមានយ៉ាងពិតប្រាកដ ហើយក្នុងបច្ចុប្បន្នផងដែរ។ ប៉ុន្តែ មានកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយចំនួនអាចធ្វើបានផងដែរ ទោះបីជាវត្ថុនោះមិននៅក្នុងបច្ចុប្បន្នក៏ដោយ ដោយសារតែកម្មវត្ថុនៃ កិច្ចសន្យានោះវាកើតឡើងនៅពេលអនាគត។[16]

កម្មវត្ថុស្របច្បាប់ របៀបរៀបរយសាធារណៈឬទំនៀមទំលាប់ដ៏ល្អប្រពៃ៖ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលស្របច្បាប់មិនប៉ះពាល់ដល់របៀបរៀបរយសាធារណៈ ឬទំនៀមទំលាប់ដ៏ល្អប្រពៃ ទាល់តែកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាស្ថិត ក្នុងពាណិជ្ជកម្ម។ វត្ថុដែលមិនអាចធ្វើពាណិជ្ជកម្ម គឺច្បាប់មិនអនុញ្ញាត្តិឱ្យចរចារនៅលើទីផ្សារ ដោយសារតែកាណា វត្ថុនោះចរចានៅលើទីផ្សា វានាំឲ្យបាត់បង់នូវស្ថេរភាពសង្គម ឬបាត់បង់សណ្តាប់ធ្នាប់សារធារណៈ ឬបាត់បង់នូវ សីលធម៌របស់មនុស្ស ឬក៏មានការរើសអើងពូជសាសន៍។ដូចនេះកិច្ចសន្យាលក់ទិញទាំងអស់ត្រូវមានក្នុង ពាណិជ្ជកម្ម។[17]

❖ **សិទ្ធិ**

សិទ្ធិសំដៅលើសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ គ្រប់គ្រងវត្ថុលក់ទិញ ដែលត្រូវបានផ្ទេរទៅអោយភាគីម្ខាងទៀត ហៅថាអ្នកទិញ (មាត្រា ៥១៥)។ និងសិទ្ធិលើវត្ថុដែលមិនអាចបំបែកបាន ឬមិនអាចផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈ ដើមនៃសមាសធាតុ (មាត្រា ១២១ និងមាត្រា១២៥)។

១.៤ ថ្លៃលក់ទិញ

[14] មាត្រា១២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[15] សៀវភៅ និតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយ លោកសាស្ត្រាចារ្យ យស បានចំរុង និង ខាំ សុមករា ទំព័រ១១

[16] សៀវភៅ និតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយ លោកសាស្ត្រាចារ្យ យស បានចំរុង និង ខាំ សុមករា ទំព័រ១១

[17] សៀវភៅ និតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយ លោកសាស្ត្រាចារ្យ យស បានចំរុង និង ខាំ សុមករា ទំព័រ១៣

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាប្រភេទកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដែលតម្រូវអោយភាគីទាំងពីរ មានកាតព្វកិច្ចទៅវិញទៅមក មានន័យថាភាគីម្ខាងមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ហើយភាគីម្ខាងទៀតមានកាតព្វកិច្ចប្រគល់លុយ ជាថ្នូរនឹងវត្ថុដែលប្រគល់។ ម្យ៉ាងវិញទៀតគេអាចនិយាយបានថា កិច្ចសន្យាលក់ទិញជាកិច្ចសន្យាមូលា ព្រោះកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានបង្កើតឡើង ព្រោះកិច្ចសន្យានោះបង្កើតឡើងក្នុងបំណងស្វែងរកផលប្រយោជន៍ ទៅវិញទៅមក។

ក្នុងការលក់ទិញ ថ្លៃលក់ទិញគឺពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់។ការកំណត់តម្លៃលក់ទិញអាចយោងទៅលើទីផ្សារ ក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ននឹងក្នុងពេលអនាគត ឬដោយផ្អែកលើការវាយតម្លៃ ឬដោយធ្វើឡើងដោយតតីយជនតាមការជ្រើសរើស តាមរបៀបកំណត់ដោយគូភាគី។ ម្យ៉ាងទៀតកំណត់តម្លៃលក់ទិញ អាចធ្វើតាមការព្រមព្រៀង របស់ភាគីទាំងសងខាង។[18]

២.លក្ខខណ្ឌពិសេសនៃអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយលិខិតយថាភូត

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ខុសពីកិច្ចសន្យាធម្មតាដែលទាមទារតែលក្ខខណ្ឌសុពលភាពតែប៉ុណ្ណោះជាការស្រេច។ ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាដែលមាន អ្នកលក់មានករណីកិច្ចលទ្ធកម្ម នូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ច្បាប់តម្រូវអោយធ្វើជាលិខិតយថាភូតទើបមានអានុភាពបើយោងតាមមាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ ។(២.១) សម្រាប់ លិខិតយថាភូត នៅក្នុងមាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ៣ ត្រូវបានពន្យល់នៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមផងដែរ។(២.២)

២.១ ខ្លឹមសារនៃមាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២

មាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ បានចែងថា" ទោះបីជាមានបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌ១ ខាងលើនេះក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិ លើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចលទ្ធកម្ម នូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នឹងមានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើ**លិខិតយថាភូត។"** តាមខ្លឹមសារនៃមាត្រានេះ យើងឃើញមានពាក្យថា **អនុប្បទាន** ដែលជា ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលណាម្នាក់ ដែលជាអនុប្បទាយីទៅអោយបុគ្គលម្នាក់ទៀត ជាអនុប្បទានិក។ ឧទាហរណ៍អនុប្បទានភាគហ៊ុនគឺជាការលក់ភាគហ៊ុន។[19] រីឯ **លទ្ធកម្ម**គឺជាការបានឡើងធ្វើជាម្ចាស់សិទ្ធិ ណាមួយដោយការងាររបស់ខ្លួនក្តី ដោយទិញ ឬដោយដូរក្តី។[20] សម្រាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺមានការធ្វើ អនុប្បទាន នូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ និងលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុពីអ្នកលក់ទៅអោយអ្នកទិញ។ ដូចនេះ

[18] មាត្រា៥២១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧

[19] សទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ១៨៩

[20] សទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ១៣០

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវអនុវត្តតាមមាត្រានេះ ដោយតម្រូវអោយធ្វើជាលិខិតថាភូតទើបមាន អានុភាពតាមច្បាប់។ តាមសទ្ទានុក្រមរដ្ឋប្បវេណី លិខិតយថាភូតគឺជាលិខិតដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តច្បាប់ ដោយមន្ត្រីសាធារណៈ ដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតអោយ ប្រត្តិបត្តិមុខងារនេះ។

សូមទាញចំណាប់អារម្មណ៍ថា ទោះបីជាមានកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលមានអានុភាព មិនមានន័យថាការផ្ទេរ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានអានុភាពទេ។ តាមមាត្រា ១៣៥(**លក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើ អចលនវត្ថុ ដោយការព្រមព្រៀង**) បានចែងថា **ទោះបីមានបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ១៣៣ (ការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយការព្រមព្រៀង) និងមាត្រា១៣៤(លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សដោយការព្រមព្រៀង) នៃក្រមនេះ ក៏ដោយ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាព បើមិនបានចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ស្តីពីការចុះបញ្ជី។** ដូចនេះតាមរយៈមាត្រានេះ យើងឃើញថាលក្ខខណ្ឌដែលត្រូវអនុវត្តមាន ការព្រមព្រៀងរវាងគូរភាគី ដែលជា លក្ខខណ្ឌ ដំបូង ហើយមានការផ្ទេរអចលនវត្ថុ និងការផ្ទេរនូវកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវមានការចុះបញ្ជីទៀតទើប ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមានអានុភាពតាមបទបញ្ញត្តិ និងច្បាប់ជាធរមាន។ ម្យ៉ាងទៀត យើងអាចសន្និដ្ឋានបានថា ការចុះបញ្ជីពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ទោះបីជាមានដើម្បីអោយការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀងមានអានុភាព ត្រូវតែចុះ**បញ្ជី**។

២.២ ប្រភេទនៃលិខិតយថាភូត

សញ្ញាណនៃលិខិតយថាភូតត្រូវបានចែងយ៉ាងច្បាស់លាស់នៅក្នុង មាត្រា៩នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមដែលបញ្ជាក់ពីអត្ថន័យនៃលិខិតយថាភូតគឺ លិខិតទាំងឡាយណាដែលធ្វើឡើងដោយសារការី ឬលិខិតដែលបានបញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវតាម ច្បាប់ដោយសារការី និង លិខិតយថាភូត ដែលធ្វើដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចក្នុងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី។

❖ **លិខិតយថាភូតដែលធ្វើដោយសារការី៖** តាមអត្ថន័យនៃមាត្រា៩ នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានផ្តល់សមត្ថកិច្ចដល់សារការីក្នុងការធ្វើលិខិតយថាភូត ដែលមានចែងក្នុងមាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២។ ប៉ុន្តែយើងមិនដឹងពីអត្ថន័យនៃចំណុចនេះអោយបានច្បាស់នោះទេ។ ដូច្នេះហើយយើងត្រូវមើលការពន្យល់នៃចំណុចនេះតាមមាត្រា៩ "អត្ថន័យនៃលិខិតយថាភូត" នៃសេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយនៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ជាដំបូង កំណត់ពន្យល់ បានពន្យល់ពីការអនុវត្តនៅអតីតកាល ដែលបញ្ជាក់ថា តាមស្មារតីនៃបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៩៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីចាស់ និងចាប់ពីមាត្រា២នៃច្បាប់សារការី ឆ្នាំ១៩៥៤ ជាអាទិ៍ លិខិតយថាភូត

សម្រាប់ការចុះបញ្ជី គឺជាលិខិតយថាភូតដែលសារការីធ្វើ ឬឯកសារដែលមានសរសេរឈ្មោះ អត្តសញ្ញាណដី ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី និងចំណុចផ្សេង ទៀតដែលត្រូវសរសេរ ចូលក្នុងទម្រង់ជាក់លាក់មួយ ហើយអនុប្បទាយី អនុប្បទានិក សាក្សីពីរូប ផ្ដិត ស្នាមមេដៃ និងមេឃុំចៅសង្កាត់ ឬចៅហ្វាយស្រុក-ខ័ណ្ឌ ចុះហត្ថលេខានិងប្រថាប់ត្រាផ្លូវការផងដែរ ចំពោះមុខការិយាល័យចុះបញ្ជី។ តាមអត្ថន័យនៃមាត្រានេះ បច្ចុប្បន្ន លិខិតរបស់សារការី បច្ចុប្បន្ន មិនអាចយកទៅផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបានទេ។ ការពន្យល់នេះបានបញ្ជាក់បន្ថែមទៀតថា ប្រសិនបើមានកិច្ចសន្យាដែលធ្វើដោយសារការី នោះកិច្ចសន្យាផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនឹងបង្កើតអនុភាពតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ នោះអាចបញ្ជាក់បានថា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលកំណត់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់និងអ្នកទិញដែលធ្វើដោយសារការីទើបមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់។

ការដែលធ្វើកិច្ចសន្យាមួយផ្សេងទៀត គឺដើម្បីកំណត់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគីអោយបានច្បាស់លាស់ ក្នុងការលក់ទិញជៀសវាង មានបញ្ហាលំបានទៅអនាគតពេលដែលគូភាគីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាំឲ្យកើតមានវិវាទ។ ត្រង់ចំណុចនេះ មាត្រា៩នៃសេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយនៃច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ជាក់ទៀតថា ប្រសិនបើមានភាគីណាម្ខាង មិនសហការក្នុងការចុះបញ្ជីទេ ភាគីម្ខាងទៀតអាចដាក់ពាក្យបណ្ដឹងទៅតុលាការដែលមានកម្មវត្ថុអោយចុះបញ្ជីបាន។ ក្នុងករណីដែលសាសក្រមឬសាលដីការទទួលស្គាល់ ការទាមទាររបស់ដើមចោទ ការចុះបញ្ជីអាចធ្វើឡើងដោយគ្មានការសហការពីភាគីម្ខាងទៀត តាមមាត្រា៥២៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី។

តាមច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមមាត្រា១១ សម្រាប់មន្ត្រីទទួលបន្ទុកសារការីឬ ក៏បានផ្ដល់សមត្ថកិច្ចអោយមន្ត្រីទទួលបន្ទុកកិច្ចការសារការីធ្វើលិខិតយថាភូតដូចដែលមានកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមតែប៉ុណ្ណោះ។ ដូចនេះមន្ត្រីទទួល បន្ទុកកិច្ចការសារការីក៏អាចធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះដែរ។ សូមបញ្ជាក់ថា ចំនួនមន្ត្រីទទួលបន្ទុកកិច្ចការសារការីនេះត្រូវបានកំណត់ដោយក្រសួងយុត្តិធម៌ ដើម្បីធ្វើកិច្ចការរបស់សារការីជាបណ្ដោះអាសន្នតាមតម្រូវការចាំបាច់តែប៉ុណ្ណោះ។ម្យ៉ាងទៀតមេធាវីសារការីក៏អាចធ្វើកិច្ចសន្យានេះបានដែរ។[21]

❖ **កិច្ចសន្យាដែលសារការីបានបញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់៖** ច្បាប់មិនត្រឹមតែអនុញ្ញាតអោយសារការី អាចតាក់តែងនូវលិខិតនានានោះទេ ច្បាប់ថែមទាំងផ្ដល់ សមត្ថកិច្ច ដល់សារការី ក្នុងការបញ្ជាក់នូវលិខិត

[21] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការផ្ដល់សមត្ថភាពបន្ថែមជាសារការីដល់មេធាវី នៃគណមេធាវីនៃគណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ឯកជនផ្សេងៗ ថាវាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ថែមទៀតផង។ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលធ្វើ ឡើងដោយឆន្ទៈរបស់បុគ្គលឯកជន ទោះជារូបវន្តបុគ្គលក្តី ឬ នីតិបុគ្គលក្តី សុទ្ធតែអាច ទៅរកសារការីដើម្បីអោយគាត់ ផ្ទៀងផ្ទាត់ ថាវាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ហើយ គាត់ នឹងប្រថាប់ត្រានិងចុះហត្ថលេខា ពីភាពត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។ សម្រាប់លិខិតឯកជនដែលសារការី បាន បញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់នេះ ក៏មានអនុភាពដូចដែលកិច្ចសន្យាដែល ធ្វើដោយផ្ទាល់ដោយសារការីដែរ។ ប៉ុន្តែលិខិតដែលបញ្ជាក់នេះ មិនអាចក្លាយជាលិខិតអនុវត្តបានទេ។ លិខិតដែលជាលិខិតអនុវត្តលុះត្រាតែ ធ្វើដោយ សារការី មានកម្មវត្ថុជាការទាមទារអោយសងជាប្រាក់មានកំណត់ និង មានសេចក្តីថ្លែងការរបស់កូនបំណុលថាព្រម អោយអនុវត្តដោយបង្ខំ[22]។ សូមបញ្ជាក់ថា មន្ត្រីទទួលបន្ទុកសារការី គឺមិនមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការធ្វើលិខិតដែល បញ្ជាក់សេចក្តីថ្លែងការណ៍ថា កូនចំណុលនឹងទទួលការអនុវត្តដោយបង្ខំភ្លាមៗតាមដែលមានចែងក្នុងក្រមនីតិវិធី រដ្ឋប្បវេណីទេ។

❖ **លិខិតដែលមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចធ្វើដើម្បីនីតិវិធីចុះបញ្ជី**

មាត្រា៩ ចំណុច ក នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ជាក់ពីសមត្ថកិច្ចរបស់អជ្ញាធរដែលមាន សមត្ថកិច្ច ក្នុងការធ្វើលិខិតយថាភូតក្រៅពី សារការី។ ដែលលិខិតយថាភូតនេះ ខុសពីលិខិតដែលធ្វើដោយសារការី គឺលិខិត នេះធ្វើក្នុងគោលបំណងដើម្បីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។ តាមមាត្រា៩ "អត្ថន័យនៃលិខិតយថាភូត" នៃសេចក្តី កំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយនៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រម រដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ជាក់ថា តាមច្បាប់ភូមិបាល ប្រសិនបើ មាន ឯកសារដែលត្រូវបានរៀបចំឡើងតាមដោយស្ថាប័ន មានសមត្ថកិច្ច ក្នុងការចុះបញ្ជី ដូចមានកំណត់ក្នុងចំណុច ដែលកំណត់ពី លិខិតយថាភូតក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរ កម្មសិទ្ធិជា **ឯកសារដែលមានសរសេរឈ្មោះ អត្តសញ្ញាណ ដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជី និងចំណុចផ្សេង ទៀត ដែលត្រូវសរសេរ ចូលក្នុងទម្រង់ជាក់លាក់មួយ ហើយ អនុប្បទាយី អនុប្បទានិក សាក្សីពីរូប ផ្តិត ស្នាមមេដៃ និង មេឃុំចៅសង្កាត់ ឬចៅហ្វាយស្រុក-ខណ្ឌ ចុះហត្ថលេខានិងប្រថាប់ត្រាផ្លូវការផងដែរ ចំពោះមុខការិយាល័យចុះបញ្ជី។**

ក្រៅពីសារការី អជ្ញាធរដែលមានសមត្ថកិច្ច ធ្វើលិខិតយថាភូត គឺមន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ច ធ្វើក្នុងនីតិវិធី ចុះបញ្ជី។ មន្ត្រីដែលមានសមត្ថកិច្ច ធ្វើក្នុងនីតិវិធីចុះបញ្ជី ក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺសំដៅលើ**អជ្ញាធរសុរិយោដី** ដែលគាត់ចេញ**លិខិតលក់ផ្តាច់**(បញ្ជាក់ដោយ មេឃុំចៅសង្កាត់ ដែលគាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើ អត្តសញ្ញាណអច

[22] វិជ្ជាជាវៈសារការី៖ សុវត្ថិភាពគតិយុត្ត ក្នុងការអភិវឌ្ឍសង្គម ដោយលោកស្រី សារការី នៅសុជាតា តាមរយៈ https://youtu.be/xghn5ssv44A

លនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា)[23]សម្រាប់បំពេញបែបបទផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ សម្រាប់អចលនវត្ថុណាដែល មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬប័ណ្ណភោគៈ(ប្លង់រឹង)។ សម្រាប់ដីដែលគ្មានប័ណ្ណសម្គាល់កម្មសិទ្ធិ(ប្លង់ទន់) គឺមាន**អជ្ញាធរមូលដ្ឋាន** នៃឃុំឬសង្កាត់ និង ស្រុកឬ ខណ្ឌ ឬក្រុង ធ្វើ**លិខិតផ្ទេរសិទ្ធ** សម្រាប់បំពេញបែបបទ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។[24]

ទម្រង់ការចុះបញ្ជីអាចធ្វើទៅបាន ដោយមិនចាំបាច់មាន លិខិតយថាភូតដែលធ្វើដោយសារការីទេ។ប្រសិនបើឯកសារប្រភេទនេះអាចធ្វើឲ្យការចុះបញ្ជីប្រព្រឹត្តិ ទៅបានដែរ គឺមិនមានបញ្ហាអ្វីទេ ក្នុងការទទួលស្គាល់អានុភាពនៃ ការផ្ទេរ កម្មសិទ្ធិ ដោយទទួលស្គាល់ថាបានបំពេញលក្ខខណ្ឌទម្រង់។

ផ្នែកទី២៖ គោលគំនិតនៃច្បាប់ និងការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ទោះបីជាមាន ច្បាប់កំណត់បែបនេះ ក៏ដោយក៏យើងឃើញថា ក្នុងការអនុវត្តប្រចាំថ្ងៃ ប្រជាជនភាគច្រើនតែងតែពឹងពាក់មេធាវី ដើម្បីធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អចលនវត្ថុ ឬហេតុអ្វីបានជាគូភាគី ធ្វើដោយខ្លួនគាត់។

១.គោលគំនិតនៃមាត្រា៣៣៦កថាខណ្ឌ២នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

តាមរយៈសេចក្តីពន្យល់នៃមាត្រានីមួយៗក្រមរដ្ឋប្បវេណី(គន្ទី៤)នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានពន្យល់ពីហេតុផលនៃមាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ដែលបានលើកឡើងពី លក្ខខណ្ឌពិសេសនៃការធ្វើកិច្ចសន្យាជាលិខិតយថាភូត ដើម្បីអោយកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាព។ **មាត្រានេះអនុវត្តតែចំពោះកិច្ចសន្យាស្តីពីការធ្វើអនុប្បទាន នូវ"កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ" តែប៉ុណ្ណោះ ប៉ុន្តែមិនអាចអនុវត្តចំពោះកិច្ចសន្យាសិទ្ធិប្រត្យក្សប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុទេ។** សេចក្តីពន្យល់នៃមាត្រានេះ បានបង្ហាញពីហេតុផលបីយ៉ាងសំខាន់ៗ ថាតើហេតុអ្វីលិខិតយថាភូតគឺជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ សម្រាប់បង្កើត កិច្ចសន្យាម្ខាងដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើ លទ្ធកម្ម សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលមានដូចជា៖

---

[23] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពី ការកែសម្រួលប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ ប្រក/ជនស.សមជ ចុះថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់និងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

[24] សៀវភៅស្តីអំពី កម្រងឯកសារពាក់ព័ន្ធសារការី ឆ្នាំ២០១៧

១.១. ការពារអនុប្បទាយី

ការការពារអនុប្បទាយី(អ្នកលក់) គឺជាលក្ខខណ្ឌទីមួយ នៃកិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវ កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្ម សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត។ តាមការពន្យល់របស់ សេចក្តីកំណត់ពន្យល់នេះ គឺដើម្បីការពារកសិករ ជាអាទិ៍ ពីការធ្វើអនុប្បទានដោយគ្មានការគិតគូរគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ ឬការដកហូតដីធ្លី។ ជាទូទៅប្រជាកសិករខ្មែរ គឺគាត់មិនមានចំណេះដឹងផ្លូវច្បាប់ច្បាស់លាស់នោះទេ ម្លោះហើយពួកគាត់ងាយស្រួលក្នុងការចាញ់បោកពីសំណាក់អ្នកទិញដែលជាជនខិលខូច ដែលនាំអោយពួគាត់ខាតប្រយោជន៍។ ដើម្បីបង្ការនូវបញ្ហានេះកុំឱ្យកើតឡើងទៅលើជនងាយរងគ្រោះពីអំពើទុច្ចរិតណាមួយក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ច្បាប់តម្រូវអោយការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវឱ្យគូភាគី ពឹងពាក់សារការីដើម្បីអោយគាត់ធ្វើកិច្ចសន្យាមួយណាដែលមានសុវត្ថិភាពគតិយុត្ត មានន័យថាកិច្ចសន្យាដែល ស្របទៅតាមច្បាប់។

ដូចនេះប្រសិនបើធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយសារការី នោះគូភាគីមិនបារម្មណ៍ពីការបំពាន់អំពើទុច្ចរិតណាមួយឡើង ទោះបីជាគាត់គ្មានចំណេះដឹងផ្នែកច្បាប់លើការលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ សារការី នឹងជួយអ្នកលក់ ដោយការធ្វើតាមតួនាទី ដែលច្បាប់បានកំណត់ ដែលត្រូវធានានូវសុវត្ថិភាពគតិយុត្តជូនគាត់។

១.២. ការពារអនុប្បទានិក

អនុប្បទានិក នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺអ្នកទិញ។ វាទាក់ទងនឹងការធ្វើលទ្ធកម្មរបស់អ្នកទិញ បានន័យថាទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ។ ការធ្វើអនុប្បទានលើកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលជាទ្រព្យដ៏សំខាន់ តម្រូវឱ្យ មានកិច្ចសន្យាដែលមានខ្លឹមសារត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់។ ជាពិសេសការធ្វើ កិច្ចសន្យាស្តីអំពីការធ្វើលទ្ធកម្ម កម្មសិទ្ធិ នូវអចលនវត្ថុ នៅពេលដែលក្រុមហ៊ុន អចលនវត្ថុ មួយត្រូវលក់ដីឡូត៍ ទៅឱ្យអ្នកទិញដែលជាអ្នកប្រើប្រាស់ ត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្នចំពោះខនៃកិច្ចសន្យា ដែលអាចរកឃើញពីភាពមិន ត្រឹមត្រូវ ដោយសារការី។ បានន័យថាទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ តួនាទីសារការីសំខាន់ដោយសារតែ គាតជួយគូភាគីលើការពិនិត្យលើគ្រប់ទិដ្ឋភាពច្បាប់ក្នុងការលក់ទិញ ហើយគាត់ក៏មើលលើខនៃកិច្ចសន្យា នោះគាត់អាចដឹងថាមានបញ្ហាហើយធ្វើការកែតម្រូវ។

១.៣. អត្ថិភាពនៃភស្តុតាង

ហេតុផលទី៣នៅពេលដែលមានវិវាទកើតឡើង អំពីកិច្ចសន្យានៃការធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិ លើអចលន វត្ថុ អត្ថិភាពនៃភស្តុតាងសង្ឃឹមថាមានភាពច្បាស់លាស់ ដើម្បីជួយសម្រួលក្នុងការដោះស្រាយជម្លោះ ឬការពារជម្លោះមិនអោយកើតឡើង ។ តាមមាត្រា ៤ ចំណុច៩ នៃអនុក្រឹត្យ ស្តីពីការបង្កើតមន្ទីសារការីភ្នំពេញ បានចែងពីការទទួល

តម្កល់ និងរក្សាទុកច្បាប់ដើមនៃកិច្ចសន្យា ដែលសារការីបានតាក់តែង។ ដូចនេះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលបានធ្វើដោយសារការីហើយ គឺត្រូវបានរក្សាសម្រាប់ទុកជាភស្តុតាងដ៏រឹងមាំង សម្រាប់គូភាគី។

២. ការអនុវត្តជាក់ស្តែងក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

យើងឃើញថា តាមរយៈច្បាប់បានបង្ហាញពី អត្ថិភាពនៃសមត្ថកិច្ចរបស់សារការី ក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើអោយកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាព។ ផ្ទុយទៅវិញ ក្នុងការអនុវត្តជាស្តែង យើងឃើញមានការអនុវត្តផ្សេងទៅវិញ។ ដូច្នេះហើយ ទើបយើងត្រូងរកមូលហេតុឱ្យឃើញ ដើម្បីដោះស្រាបញ្ហានេះ។

២.១ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលធ្វើដោយបុគ្គលមិនមានសមត្ថកិច្ច

តាមរយៈការស្រាវជ្រាវកន្លងមក ប្រជាពលរដ្ឋកម្ពុជាភាគច្រើននិយមពឹងពាក់មេធាវី ក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញឱ្យពួកគាត់។ នេះគឺជាការផ្ទុយនឹងមាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ ដែលបានចែងយ៉ាងច្បាស់ថា កិច្ចសន្យាដែលមានភាគីម្ខាងមានករណីកិច្ច ធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬករណីកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនឹងមានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើជាលិខិតយថាភូត។ ផ្ទុយទៅវិញលិខិតដែលមេធាវីធ្វើគឺជាលិខិតឯកជនតែប៉ុណ្ណោះ។ ការដែលអះអាងថា កិច្ចសន្យាដែលមេធាវីធ្វើថាជាខិតឯកជន ពីព្រោះដោយសារតែ តាមសទ្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ បានអោយនិយមន័យ **លិខិតឯកជនគឺជា លិខិតទាំងឡាយណាដែលបង្កើតឡើងដោយ បុគ្គលឯកជន ដោយមានចុះហត្ថលេខាឬស្នាមមេដៃ**។ ម្យ៉ាងទៀត មេធាវីគឺជាវិជ្ជាជីវៈសេរី និង ឯករាជ្យ ដែលមិនស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ស្ថាប័នរដ្ឋណាមួយទេ ដែលចូលរួមបម្រើវិស័យយុត្តិធម៌ផ្នែកច្បាប់ អាចប្រព្រឹត្តទៅបានតែក្នុង ក្របខ័ណ្ឌនៃខណៈមេធាវីតែប៉ុណ្ណោះ។[25] ដូចនេះ លិខិត ឬកិច្ចសន្យាផ្សេងៗ របស់មេធាវីក៏ជាលិខិតឯកជនដែរ។ មួយវិញទៀតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើដោយគូភាគីក៏ជា លិខិតឯកជនដែរ។

សរុបមក កិច្ចសន្យាឯកជនដែលធ្វើដោយ មេធាវីក្តី ធ្វើដោយគូភាគីក្តី គឺមិនមានអានុភាពតាមមាត្រា ៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ ទេ។

២.២ មូលហេតុដែលនាំអោយមានការអនុវត្តផ្ទុយពីច្បាប់

បន្ទាប់ពីបានដឹងពីការអនុវត្តជាក់ស្តែងដែល ផ្ទុយពីមាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ រួចមកយើងត្រូវដឹងពីមូលហេតុនៃបញ្ហានៃការអនុវត្តបែបនេះនៅក្នុងសង្គមកម្ពុជាយើង។

មូលហេតុទីមួយ គឺ ការខ្វះខាតនូវចំនួនសារការី។ ដោយសារតែជាការពិតណាស់ ប្រទេសកម្ពុជាទើបតែរួចផុតពីសង្គ្រាម ហើយទទួលបាននូវសុខសន្តិភាព បន្ទាប់ពីរបបខ្មែរ ក្រហមដួលរលំ ដូចច្នេះហើយ ប្រទេសកម្ពុជា

[25] មាត្រា១ កថាខ័ណ្ឌទី១នៃច្បាប់ស្តីពីលក្ខខន្តិកៈមេធាវីដែលប្រកាសឲ្យប្រើនៅថ្ងៃទី២២ សីហា ឆ្នាំ១៩៩៥

យើង ត្រូវការពេលវេលា និងធនធានមនុស្ស ក្នុងការ អភិវឌ្ឍលើគ្រប់ វិស័យឡើងវិញ។ សម្រាប់វិជ្ជាជីវៈសារការី ក៏ត្រូវបានបាត់បង់ក្នុងភ្លើងសង្គ្រាម ទើបតែត្រូវបានបង្កើតមកវិញនៅ ក្នុងឆ្នាំ២០០១។[26] ហើយមកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ន ចំនួនសារការីក្នុងប្រទេសកម្ពុជា គឺនៅមានកម្រិតនៅឡើយ ទោះបីជាមានការផ្តល់ សមត្ថកិច្ចបន្ថែមជាសារការីជា មេធាវី តាមរយៈ អនុក្រឹត្យ ស្តីពីការផ្តល់សមត្ថកិច្ចបន្ថែម ជាសារការីដល់មេធាវី នៃ គណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយនិងមន្ត្រីទទួលបន្ទុកសារការី ដែលកំណត់តាមរយៈប្រកាសស្តីពី មន្ត្រី ទទួលបន្ទុកកិច្ចការសារការីរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ ក៏ដោយ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត សាលាភូមិន្ទសារការីទើបតែ បានបណ្តុះ បណ្តាលបានតែ ២ជំនាន់ទេ។ [27] នៅឆ្នាំ២០១៦ សារការីដែលទទួលបានការតែងតាំងគិតត្រឹមថ្ងៃទី ០១ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៦ មានចំនួន ត្រឹមតែ២៨រូប និងមន្ត្រីទទួលបន្ទុកកិច្ចការសារការី៤១ រូបតែប៉ុណ្ណោះ។[28] ដូចនេះទោះបីជាបច្ចុប្បន្នសារការីគឺមិនទាន់គ្រប់ចំនួនក្នុងការ បម្រើសេវារបស់ខ្លួនជូន ប្រជាពលរដ្ឋទូទាំងប្រទេសទេ ។

ម្យ៉ាងវិញទៀត ប្រជាជនខ្មែរ ជាពិសេសដែលគាត់រស់នៅខេត្តដាច់ស្រយាលមានភាគតិចណាស់ដែលយល់ដឹងពីច្បាប់ ទាក់ទងនឹងមាត្រា ៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧ ដែលចែងពីសម្តកិច្ចរបស់សារការីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ អ្វីដែលសំខាន់គាត់មិនស្គាល់ផងនូវអ្វីដែលជាវិជ្ជាជីវៈសារការី ហើយពេលខ្លះសូម្បីតែមេធាវីក៏គាត់ប្រហែលជាមិនស្គាល់ផងដែរ។

អ្វីដែលសំខាន់គឺ ទម្លាប់នៃការអនុវត្តបែបនេះគឺបានចាក់រឹសយ៉ាងជ្រៅនៅក្នុងសង្គមកម្ពុជារួចទៅហើយ ហេតុនេះហើយ វាពិតជា ពិបាកណាស់ដែលផ្លាស់ប្តូរនូវទម្លាប់នេះ។

ដូច្នេះ សម្រាប់កម្ពុជា ត្រូវរងចាំរហូតដល់មានចំនួនសារការីគ្រប់គ្រាន់ គឺត្រូវការពេលវាលា និងធនធានមនុស្ស ក្នុងការផ្សព្វផ្សាយនូវវិជ្ជាជីវៈនេះទៅកាន់ ប្រជាពលរដ្ឋដើម្បីអោយ ពួកគាត់បានយល់ដឹង និងចូលរួមគោរពច្បាប់។

[26] គេហទំព័ររបស់មន្ទីសារការីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដកស្រង់ពី link: CIVIL-LAW NOTARY (notarycambodia.com)

[27] គេហទំព័ររបស់សាលាភូមិន្ទសារការី link: http://www.rajp.gov.kh/Notary.html

[28] កម្រងឯកសារពាក់ព័ន្ធសារការី

ជំពូកទី២

កិច្ចការរបស់សារការីក្នុងការតាក់តែង និងបញ្ជាក់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី២៖
កិច្ចការរបស់សារការីក្នុងការតាក់តែង និងបញ្ជាក់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

យើងដឹងហើយថា សារការីមានតួនាទីក្នុងការធ្វើ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែយើងមិនទាន់បានដឹងលំអិតអំពី ថាតើសារការីគាត់ត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាប្រភេទ នោះទេ។ ដូច្នេះ ជាដំបូងយើងនឹងសិក្សាពី ភារកិច្ចរបស់សារការី ក្នុងការតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាមុនសិន។(**ផ្នែកទី១**) ក្រៅពីការតាក់តែងកិច្ចសន្យាជូនគូភាគីដោយខ្លួនឯង ច្បាប់ក៏អនុញ្ញាតឲ្យសារការី អាចបញ្ជាក់នូវលិខិតឯកជន ដែលធ្វើដោយមេធាវី ឬបុគ្គលឯកជនថាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ផ្សេងទៀត បានផងដែរ (**ផ្នែកទី២**)។

ផ្នែកទី១៖ ការតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតយថាភូតដោយសារការី

នៅក្នុងផ្នែកទី១នេះយើងនឹងដឹងថា តើមុនពេលដែលសារការីចាប់ផ្តើម តាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាទូទៅគាត់ត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះ?(**១**) បន្ទាប់មកតើនៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះត្រូវចែងពីចំណុចសំខាន់ៗ អ្វីខ្លះ? (**២**) ម្យ៉ាងវិញទៀត តើគាត់ត្រូវបញ្ចប់កិច្ចការតាក់តែងនេះ ដោយរបៀបណា? (កថាខណ្ឌ៣)

១. មុនពេលតាក់តែងកិច្ចសន្យារលក់ទិញអចលនវត្ថុ

នេះជាដំណាក់កាលដំបូងបំផុត នៃការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ហើយក៏ជាដំណាក់កាលដ៏សំខាន់ និងមានអត្ថប្រយោជន៍ ដល់គូភាគីផងដែរ។

១.១ ការប្រឹក្សាយោបល់

ជាទូទៅ មុននឹងឈានចូលដល់ ការការតាក់តែងនូវកិច្ចសន្យាមួយ គូរភាគីនៃកិច្ចសន្យា និងអ្នកដែលគូភាគី ជឿទុកចិត្តអោយធ្វើជាសាក្សី ក្នុងកិច្ចសន្យារបស់ពួកគេ តែងតែមានការពិភាក្សាគ្នា ជាមុនសិន។

ដោយយោងតាមមាត្រា១ ចំណុច២ កថាខណ្ឌ២ នៃព្រះរាជក្រមលេខ៩១០ន.ស ចុះថ្ងៃទី៤ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ១៩៥៤ បានចែងថា "ករណីកិច្ចជាដើមរបស់សារការី គឺ ត្រូវបំភ្លឺ, ឲ្យដំណឹងនិងទូន្មាន គូសញ្ញាអំពី លិខិតដែលអ្នកនេះបានធ្វើ ឬមានបំណងនឹងធ្វើ ហើយដោយខ្លួនជាមន្ត្រីសាធារណ...។ ដូច្នេះកិច្ចការដំបូងបំផុតរបស់សារការី គឺត្រូវផ្តល់យោបល់ផ្លូវ ច្បាប់ដល់គូរភាគីទាំងសងខាង។ ដោយសារតែប្រជាជនភាគច្រើន ដែលជាគូភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យា ពោលគឺអ្នក លក់ និងអ្នកទិញ គឺមិនសូវមានចំណេះដឹងច្រើនផ្នែកផ្លូវច្បាប់ទេ ដូច្នេះ ប្រសិនបើគ្មាន អ្នកច្បាប់ធ្វើការណែនាំ ពន្យល់អំពីបញ្ហាផ្លូវច្បាប់ឲ្យបានច្បាស់លាស់ទេ ពួកគាត់អាចនឹងមានបញ្ហាតទៅថ្ងៃក្រោយ។ នៅក្នុងឱកាសនៃ ការពិភាក្សានេះ វាជាឧកាសដែល អ្នកលក់ និង អ្នកទិញបានបញ្ជាញឆន្ទៈរបស់ពួកគេទៅសារការី ផងដែរ។

ការពិភាក្សា ក៏ដូចជាការពិគ្រោះយោបល់ ពិតជាមានសារសំខាន់ចំពោះអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ពីព្រោះថា សារការី មានតួនាទីជាទីប្រឹក្សា (ជូនដំបូន្មានខាងផ្លូវច្បាប់)ហើយក៏ជាអ្នកឯកទេសខាងផ្លូវច្បាប់ផងដែរ ជាអ្នកវិជ្ជាជីវៈផ្នែកច្បាប់ ដែលមានចំណេះដឹងជ្រៅជ្រះផ្នែកច្បាប់ ជាពិសេសគឺផ្នែករដ្ឋប្បវេណី។[29] គឺដោយសារតែគាត់បានរៀនច្បាប់ និងបានទទួលការបណ្តុះបណ្តាល ផ្នែកសារការី នេះ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ គាត់អាចជាអ្នកមានបទពិសោធន៍ច្រើន ក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ។ ដូច្នេះគាត់អាច ធ្វើការពន្យល់ឬណែនាំដល់គូភាគីអំពីអ្វីដែលគូភាគីត្រូវពិចារណា ឬ អ្វីដែលត្រូវធ្វើ ឬក៏ត្រូវតម្រូវអោយ ផ្តល់នូវឯកសារផ្សេងៗក្នុងនីតិវិធីធ្វើកិច្ចសន្យា ដើម្បីកុំអោយបាត់បងប្រយោជន៍ផ្នែកផ្លូវច្បាប់ ហើយនិងបង្ការកុំអោយមានជម្លោះ ទៅថ្ងៃក្រោយ។ ហើយគូរភាគីក៏អាចសួរនាំសារការី នូវចម្ងល់ដែលខ្លួនមាន ឬលើកពីចំណុចដែល ភាគីចង់បានដែលទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យានោះផងដែរ។

សារការីត្រូវបំពេញ បេសកកម្ម ផ្តល់យោបល់ អនាគតិ និងវត្ថុវិស័យ ជូនចំពោះគូភាគីទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យា ដើម្បីត្រួតពិនិត្យតុល្យភាពនៃកិច្ចសន្យា។ ក្នុងន័យនេះ សារការីត្រូវដែល ផ្តល់យោបល់ដោយមិនលំអៀងទៅអ្នកលក់ ឬក៏អ្នកទិញ គឺត្រូវតែនៅចំកណ្តាលរវាងគូភាគី។

ជាពិសេសនៅក្នុងរឿងអចលនវត្ថុ ដូចជាដីធ្លីនេះជាដើម គឺវាពិតជាមានភាពចាំបាច់ណាស់សម្រាប់ការទទួលបានការប្រឹក្សាយោបល់ និងទទួលបានការតម្រង់ទិសពីសារការី មុននឹងឈានទៅដំណាក់កាលបន្ទាប់។ ដោយសារតែ អចលនវត្ថុមានតម្លៃខ្ពស់ និងនីតិវិធីក្នុងការទិញមានលក្ខណៈស្មុគស្មាញ ហើយក៏ត្រូវការពេលវេលាយូរជាងការលក់ទិញវត្ថុផ្សេងៗ អញ្ចឹងហើយបើគូភាគី មិនបានយល់ច្បាស់ពីច្បាប់ទេ គឺអាចនឹងមានហានិភ័យកើតឡើង។ ដូចនេះ ជម្រើសល្អបំផុតគឺត្រូវ មានអ្នកដែលជំនាញផ្នែកច្បាប់ដូចជាសារការី ជួយបំភ្លឺផ្លូវ ទើបការទិញលក់ប្រកបដោយសុវត្ថិភាព។

១.២. ការផ្ទៀងផ្ទាត់ និងបញ្ជាក់ អត្តសញ្ញាណរបស់គូភាគី

ត្រូវច្បាស់ថាតើនណាជាអ្នកទិញ តើនណាជាអ្នកលក់។ ពេលខ្លះអ្នកលក់និងអ្នកទិញអាចជាភាគីផ្សេង អាចជា អ្នកដំណាង ឯអ្នកទិញវិញពេលខ្លះ គាត់គ្រាន់តែជាឈ្មួញ តែភាគីជាអ្នកទិញពិតប្រាកដ ជាអ្នកផ្សេង ថាផ្ទេរមកអោយឈ្មួញនោះសិន បន្ទាប់មកបានបែរបទផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺផ្ទេរដាក់អ្នកទិញពិតប្រាកដ ដោយសារតែអ្នកទិញដែលជាម្ចាស់លុយពិត គាត់មិនមានវត្តមាននៅខ្មែរ នៅពេលបច្ចុប្បន្ន ឬក៏ជាប់នូវស្ថានភាពណាមួយដែលគាត់មិន

[29] សៀវភៅវិជ្ជាជិវៈសារការីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា(ដោយសង្ខេប) ទំព័រទី៣០

អាចមក ចុះកិច្ចសន្យាបាន គឺគាត់អោយអ្នកផ្សេងមកទិញជំនួស។ តើដីនោះជាដីដែលមានវិវាទ ដីប្លង់រឹងចុះបញ្ជី ជាប់ បណ្តឹង ជាប់ជាមួយអង្គារធរ។ សម្រាប់ដីប្លង់រឹង ត្រូវពិនិត្យមើលលើដីកម្មសិទ្ធិ ទៅពិនិត្យមើលទាំងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ សៀវភៅគោលបញ្ជីដីផ្លូវទំហំដី ប្លង់រឹង ប្លង់ទន់ បើប្លង់ទន់ ទាក់ទងនឹងទំហំដី ដែលអាចមានការប្រប្រួលទាក់ទង នឹងតម្លៃ គឺគូភាគីខ្លះថាអត់យកតាមតម្លៃនោះទេ។ ប្លង់រឹងអត់ប្រែប្រួលទេ ព្រោះគេបានវាស់វែងចប់សព្វគ្រប់អស់ហើយ។

សារការី ជាមន្ត្រីសាធារណៈ ដែល ត្រូវបានបង្កើតឡើងដើម្បីធានាពីភាពត្រឹមត្រូវលើលិខិតស្នាមផ្សេងៗ ថាវាពិតជាមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ក៏ដូចជាព័ត៌មានពិតជាក់ស្តែង និងត្រឹមត្រូវរបស់គូភាគីដែលជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យា។[30] នេះគឺជាកិច្ចការដែលមានសារសំខាន់មួយដែលសារការីត្រូវតែបំពេញក្នុងនីតិវិធីនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយនេះ។ ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ចំណុចសំខាន់ៗដែលសារការីត្រូវតែផ្ទៀងផ្ទាត់ដោយខានពុំបាន នោះមាន ដូចជា **អត្តសញ្ញាណគូភាគី** ។ថាតើ អ្នកលក់មានអត្តសញ្ញាណដូចនឹងអត្តសញ្ញាណបណ្ណរឹទេ? ត្រូវច្បាស់ថាតើនណាជាអ្នកទិញ តើនណាជាអ្នកលក់។ ពេលខ្លះអ្នកលក់និងអ្នកទិញអាចជាភាគីផ្សេង អាចជាអ្នកដំណាង ឯអ្នកទិញវិញពេលខ្លះ គាត់គ្រាន់តែជាឈ្មួញ តែភាគីជាអ្នកទិញពិតប្រាកដ ជាអ្នកផ្សេង ថាផ្ទេរមកអោយឈ្មួញនោះសិន បន្ទាប់មកបានបែបបទផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺផ្ទេរដាក់អ្នកទិញពិតប្រាកដ ដោយសារតែអ្នកទិញដែលជាម្ចាស់លុយពិត គាត់មិនមានវត្តមាននៅខ្មែរ នៅពេលបច្ចុប្បន្ន ឬក៏ជាប់នូវស្ថានភាពណាមួយដែលគាត់មិនអាចមកចុះកិច្ចសន្យាបាន គឺគាត់អោយអ្នកផ្សេងមកទិញជំនួស។

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ សារការីដែលជាមន្ត្រីសាធារណៈ ត្រូវតែពិនិត្រមើល ក៏ដូចជា ផ្ទៀងផ្ទាត់ លើចំណុច ដែលទាក់ទងទៅនឹង អត្តសញ្ញាណរបស់គូភាគី ដែលជាអ្នកលក់និងអ្នកទិញដែលជាចំណុច ចាំបាច់ សម្រាប់ចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទិញលក់អលនវត្ថុ ថាត្រឹមត្រូវតាមការពិតជាក់ស្តែងតាមឯកសារដែលគាត់តម្រូវដែរទេ។ការធ្វើបែបនេះគឺដើម្បី បញ្ចៀសបញ្ហាដែលកើតឡើងដែលទាក់ទងនឹងអត្តសញ្ញាណនៃគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។

១.៣. ការត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុ

ក្រៅពីចំណុចសម្គាល់គូភាគី បញ្ហាទ្រព្យដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ក៏ជារឿងសំខាន់ដែលសារការីមិនត្រូវមើលរំលងដែរ។ សារការីត្រូវពិនិត្យមើលថាតើ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា នេះមានជាប់បន្ទុកអ្វីដែររឺទេ

[30] មាត្រា១ ចំណុច២ កថាខណ្ឌព្រះរាជក្រឹត្រលេខ៩១០ន.ស ថ្ងៃទី៤ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ១៩៥៤

ដូចជាតើអចលនវត្ថុនោះ ជាប់ដាក់បញ្ចាំធានា បំណុល ជាប់ប្រវាស់ ជាប់ជួល ឬក៏ជាប់ការហាមមិនអោយលក់ ហើយត្រូវរឹបអូស ដោយជាប់សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការដែរឬទេ។ ម្យ៉ាងទៀត តើអចលនវត្ថុ នោះមាន ប្រភេទនៃ បណ្ណកាន់កាប់ ជាប្លង់ រឹង ឬប្លង់ទន់ ស្ថានភាពដី ថាតើដីភោគៈ ឬដីកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីជៀងវាងបញ្ហាចម្រូងចម្រាស់ ឬក៏ វិវាទរវាងអ្នកលក់និងអ្នកទិញ ។ តើដីនោះជាដីដែលមានវិវាទ ដីប្លង់រឹងចុះបញ្ជី ជាប់បណ្តឹង ជាប់ជាមួយអជ្ញាធរ ។ សារការីធ្វើការ ស្រាវជ្រាវតាមរយៈការប្រមូលឯកសារមួយចំនួនដូចជា[31]

- អត្រានុកូលដ្ឋានៈ

១. អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ

២. សៀវភៅគ្រួសារ

៣. សំបុត្រកំណើត

៤. សំបុត្រអាហ៍ពិពាហ៍(នៅលីវ ពោះម៉ាយមេម៉ាយ)

- បណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ
- របាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុ(បើតម្រូវ)
- ឯកសារបញ្ជាក់ការបង់ពន្ធអចលនទ្រព្យ(បើមាន)...។

ស្របពេលជាមួយគ្នានេះក៏អាចចរចាពីតម្លៃអចលនវត្ថុ និងរយៈពេលនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ ដូចនេះការចូលរួមរបស់សារការីក្នុងកិច្ចសន្យា ពិតជាសំខាន់។ ប្រសិនបើមិន បានសិក្សាច្បាស់លាស់ទេ និងមានបញ្ហាទៅថ្ងៃ មុខជា មិនខាន។

២.ចំណុចសំខាន់ៗ និងទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយសារការី

ដោយសារតែច្បាប់មិនបានចែង ចំណុច និងទម្រង់ជាក់លាក់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើ ដោយសារការី ដូច្នេះ ពីកិច្ចសន្យាមួយ ទៅកិច្ចសន្យាមួយអាចមានភាពខុសគ្នាតិចឬច្រើនអាស្រ័យតាមការ អនុវត្ត ជាក់ស្តែងតាមករណីនីមួយ។

២.១. ចំណុចសំខាន់ៗដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

[31] បទបង្ហាញអំពីកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុដោយលោកសារការីកាន់ សុទ្ធប៉ូលីនlink: https://youtu.be/4IcO4k0JcnM

នេះជាចំណុចដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាដែលមានក្នុងឧបសម្ព័ន្ធនៃសារណាប៉ុណ្ណោះ មិនមែនសុទ្ធតែគ្រប់កិច្ចសន្យាដែលធ្វើដោយសារការីសុទ្ធតែមានចែងចំណុចបែបនេះទេ។ ប៉ុន្តែចំណុចនីមួយសុទ្ធតែ សំខាន់ដើម្បីសុវត្ថិភាពក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ចំណុចទាំងនោះមានដូចជា៖[32]

១. ចំណងជើងនៃកិច្ចសន្យា (គឺត្រូវដាក់ឲ្យចំ)

២. កាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យា

៣. ព័ត៌មាននៃគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា

៤. បុព្វកថា

៥. ចំណុចដែលគូភាគីព្រមព្រៀងគ្នា

- ការរៀបរាប់ពីអចលនវត្ថុ
- ថ្លៃលក់ទិញអចលនវត្ថុ និងលក្ខខណ្ឌនៃការទូទាត់
    - តម្លៃលក់ទិញនៃអចលនវត្ថុ
    - ការទូទាត់ថ្លៃលក់ទិញ

៦. ពន្ធ

៧. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់

៨. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

៩. ការអះអាង និងការសន្យារបស់អ្នកលក់

១០. ការអះអាង និងការសន្យារបស់អ្នកទិញ

១១. ការសម្ងាត់

១២. ការជូនដំណឹង

១៣. ច្បាប់គ្រប់គ្រងនឹងការដោះស្រាយវិវាទ

១៤. កិច្ចសន្យាទាំងស្រុង

១៥. វិសោធនកម្ម

[32] សូមមើលគំរូ"កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ"ឧបសម្ព័ន្ធទី១

១៦. សន្តតិកម្ម

១៧. ភាសា

១៨. ការរក្សាទុក

១៩. ការចុះហត្ថលេខានិងស្នាមមេដៃ

២.២. ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយសារការី

វាគួរតែមានទម្រង់មួយជាក់លាក់ដែល ចែងដោយច្បាប់ ពីព្រោះវាជាលិខិតយថាភូត ប៉ុន្តែបច្ចុប្បន្នមិនមានទេ ដោយសារច្បាប់ស្តីពីលក្ខន្តិកៈមិនទាន់មាននៅឡើយ។ ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាគឺ សារការីគាត់ជាអ្នកតាក់តែងដោយខ្លួនឯងដូចនេះ ក៏អាចខុសគ្នាពីមួយទៅមួយដែរ។ ហើយទម្រង់ដែលគាត់តាក់តែងនោះផ្អែកតាមទម្រង់និងបទពិសោធន៍របស់គាត់ដែលគាត់ទទួលបាន តាមការសិក្សារៀនសូត្រ និងស្របទៅតាមច្បាប់។

៣.ក្រោយការតាក់តែង

៣.១.ការចុះហត្ថលេខា និងស្នាមមេដៃរបស់គូភាគី

បន្ទាប់ពីសារការីបានតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុចរាល់ និងបន្ទាប់ពីស្តាប់ការពន្យល់របស់សារការី រួចរាល់ហើយ និងបានព្រមព្រៀង នូវរាល់គ្រប់ ចំណុចនៃ កិច្ចសន្យារួចរាល់ហើយ។ គូភាគីតម្រូវឲ្យចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃ នៅលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ នៅចំពោះមុខសារការី ដើម្បីឲ្យសារការីបានផ្ទៀងផ្ទាត់អត្តសញ្ញាណថាត្រឹមត្រូវ។ ការចុះហត្ថលេខានេះជាសខីភាព ក្នុងការសារការីដើតួរជាតតីយជន សាក្សីអព្យាក្រឹត ដែលបញ្ជាក់លើ ហត្ថលេខា នៅលើឯកសារ ក៏ដូចជាបញ្ជាក់ថាភាគី ទាំងអស់ពិតជា បានចុះហត្ថលេខាលើឯកសារនោះ ដោយឆន្ទៈផ្ទាស់និងសេរីរបស់ពួកគេ។[33]

៣.២.ការចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រារបស់សារការី

ក្រោយពីកិច្ចការតាក់តែងត្រូវបានបញ្ចប់ និងបានពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់អស់ហើយ ព្រមទាំងបានចុះហត្ថលេខាដោយ គូភាគីនៃកិច្ចសន្យារួចហើយ សារការីត្រូវ ចារឹកនិងប្រថាប់ត្រា នូវលិខិតស្នាមគតិយុត្តិឬ កិច្ចសន្យាទាំងឡាយ ដើម្បីជាបន្ទាល់ ពេញលក្ខណៈផ្លូវច្បាប់ ដែលតែងតែមានលិខិតរបស់រាជការសាធារណៈ។ [34]សារការី

[33] អត្ថបទ អំពីមន្ទីសារការី របស់មន្ទីសារការីអង្គ ដកស្រង់ពី http://angkornotary.com.kh/km/about/

[34] មាត្រា៣ ចំនុច ក នៃអនុក្រឹត្យស្តិពីការផ្តល់សមត្ថកិច្ចបន្ថែមជាសារការីដល់មេធាវីនៃគណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

[35]បទបង្ហាញអំពីកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុដោយលោកសារការីកាន់ សុទ្ធប៉ូលីនlink: https://youtu.be/4IcO4k0JcnM

ត្រូវចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រាបន្ទាប់ពីគូរភាគី បានចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃរួចហើយ។ សម្រាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញរូបមន្តរបស់សារការីក៏ដូចជារូបមន្តរបស់លិខិតទូទៅ ក៏ដូចជាភស្តុតាងដែលមិនអាចខ្វះបាន ដើម្បីបញ្ជាក់ថាលិខិត ឬកិច្ចសន្យានោះពិតជាបានធ្វើដោយសារការី។

ផ្នែកទី២៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាលិខិតឯកជនដែលបញ្ជាក់ដោយសារការី

សារការី ក៏មានតួនាទី បញ្ជាក់លើខិតឯកជន ដើម្បីអោយលិខិតនោះក្លាចជាលិខិតយថាភូត។ តើអ្វីទៅជាលិខិតឯកជន? (កថាភាគទី១) តើមុននឹងបញ្ជាក់ថាលិខិតឯកជនមួយថាត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ តើសារការីត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះ?(កថាភាគទី២) សូមបញ្ជាក់ថាបច្ចុប្បន្ន គឺមិនទាន់ មានសារការីណាហ៊ាន បញ្ជាក់លិខិតឯកជនណាមួយនោះទេ ប៉ុន្តែគាត់សុខចិត្តតាក់តែង ដោយខ្លួយនឯង ព្រោះវាមានសុវត្ថិភាពជាង។[35]

១.លិខិតឯកជន

ដោយយោងទៅតាមសទ្ទានុក្រម ផ្នែករដ្ឋប្បវេណី លិខិតឯកជនគឺជា លិខិតទាំងឡាយណា ដែលបង្កើតឡើងដោយ បុគ្គលឯកជន ដោយមានចុះហត្ថលេខាឬស្នាមមេដៃ។ មានន័យថាលិខិតឯកជន គឺមិនធ្វើឡើងដោយមន្ត្រីសាធារណៈ នោះទេ គឺធ្វើឡើងដោយ រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលឯកជន ដូចជា ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ ឬក៏មេធាវី។ សម្រាប់មេធាវីគឺជាវិជ្ជាជីវៈសេរី និង ឯករាជ្យ ដែលមិនស្ថិតក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់ស្ថាប័នរដ្ឋណាមួយទេ ដែលចូលរួមបម្រើវិស័យយុត្តិធម៌ផ្នែកច្បាប់ អាចប្រព្រឹត្តទៅបានតែក្នុង ក្របខ័ណ្ឌនៃខណៈមេធាវីតែប៉ុណ្ណោះ (មាត្រា១ កថាខ័ណ្ឌទី១នៃច្បាប់ស្តីពីលក្ខខន្តិកៈមេធាវីដែលប្រកាសឲ្យប្រើនៅថ្ងៃទី២២ សីហា ឆ្នាំ១៩៩៥)។ ដូចនេះ លិខិត ឬកិច្ចសន្យាផ្សេងៗ របស់មេធាវីក៏ជាលិខិតឯកជនដែរ។

២ នីតិវិធីនៃការបញ្ជាក់របស់សារការី

ការបញ្ជាក់ លើលិខិតឯកជនដូចជាការពិនិត្យឡើងវិញ នូវលិខិតឯកជននោះឡើងវិញ ហើយធ្វើការ បញ្ជាក់ថាវា ត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ។[36] ពីព្រោះសារការី គាត់ជាអ្នកធានាពីភាពត្រឹមត្រូវ នៃលិខិតឯកជននោះ។ ប្រសិនជាគាត់ធ្វេសប្រហេសក្នុងការពិនិត្យនូវលក្ខខណ្ឌ នៃភាពស្របច្បាប់នៃកិច្ចសន្យា និងទំនួលខុសត្រូវលើវិជ្ជាជីវៈរបស់ខ្លួនគាត់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវ ទៅតាមកំហុសនោះ។ សម្រាប់ការអនុវត្តជាក់ស្តែងគឺមិនទាន់មានសារការីរូបណាដែលបញ្ជាក់ លើលិខិតឯកជននោះទេ។

---

[35]បទបង្ហាញអំពីកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុដោយលោកសារការីកាន់ សុទ្ធប៉ូលីនlink: https://youtu.be/4IcO4k0JcnM

[36] បទបង្ហាញអំពីកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុដោយលោកសារការីកាន់ សុទ្ធប៉ូលីនlink: https://youtu.be/4IcO4k0JcnM

២.១ ការពិនិត្យឡើងវិញ

សារការីគាត់ត្រូវពិនិត្យមើលនូវ លិខិតឯកជននោះ ថាតើវាត្រូវតាមរូបមន្តច្បាប់ដែរឬទេ? សារការីត្រូវ ពិនិត្យមើលនូវគ្រប់ទិដ្ឋភាពច្បាប់ដែលពាក់ព័ន្ធ ជៀសវាងនូវកំហុសផ្សេងៗ។ លិខិតឯកជនដែលសារការី ចុះនិទ្ទេសថា លិខិតនោះមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ ក៏ជាលិខិតយថាភូតដែរ ។

២.២ ការចុះហត្ថលេខា និងស្នាមមេដៃរបស់គូភាគី

ទោះបីជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមិនត្រូវបានធ្វើដោយសារការីដោយផ្ទាល់ក៏ដោយ ក៏ការចុះហត្ថលេខា និងការផ្តិតមេដៃរបស់គូរភាគីនៅចំពោះមុខសារការី ជាការចាំបាច់ ដូចជាករណីកិច្ចសន្យាដែលធ្វើដោយផ្ទាល់ដោយសារការីដែរ។ មូលហេតុគឺដូចទៅនឹងករណី កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលធ្វើដោយសារការីដែរ។

២.៣ ការចុះហត្ថលេខា និងប្រថាប់ត្រារបស់សារការី

មុនពេលចុះកិច្ចសន្យា សារការីត្រូវប្រាកដថា គូភាគីបានយល់ស្របនូវខ្លឹមសារទាំងស្រុងនៃកិច្ចសន្យា។ ក្រោយពីបានពិនិត្យ មើលសព្វគ្រប់ ហើយកិច្ចការចុងក្រោយបំផុតរបស់សារការីគឺ ចុះហត្ថលេខា និង ប្រថាប់ត្រា។ គឺដូចដែលបានធ្វើ នៅពេលក្រោយការតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយផ្ទាល់ដែរ។

ជំពូកទី៣

ការទទួលខុសត្រូវរបស់សារការីលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី៣៖ ការទទួលខុសត្រូវរបស់សារការីលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១.៖ ធានាប្រសិទ្ធិភាពនៃកិច្ចសន្យា

តួនាទីមួយទៀតរបស់សារការី គឺ ការទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងលើខ្លឹមសារពិតដែលបានធ្វើឡើង។ សារការីធ្វើជាអជ្ញាកណ្តាលដែលមិនលំអៀងលើភាគីណាមួយឡើយ ព្រមទាំងទទួលខុសត្រូវលើលិខិតគតិយុត្ត ទាំងឡាយដែលតាក់តែង តាមបំណងស្របច្បាប់របស់គូភាគី។

សារការីមិនត្រឹមតែមានតួនាទីជួយគូភាគីក្នុងការតាក់តែងកិច្ចសន្យាទេ ថែមទាំងអាចជួយគូភាគីក្នុងជីវិតកិច្ចសន្យា ថែមទៀតផង ពីព្រោះតួនាទីសារការីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ មិនបញ្ចប់ត្រឹមតែនៅពេលដែលគូភាគីផ្តិតមេដៃលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចនវត្ថុដែលជាលិខិតយថាភូតធ្វើឡើងដោយសារការីនោះទេ។ សារការីអាច ជួយគូភាគី សម្រេចគោលដៅនៃកិច្ចសន្យានេះ ដ៏រាបណាគូភាគីព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងកិច្ចសន្យាថា ប្រគល់សិទ្ធិអោយសារការី គាត់ជួយសម្របសម្រួលក៏ដូចជាអន្តរាគមន៍ ក្នុងនីតិវិធីចុះបញ្ជី បង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ(១) ការបង់ប្រាក់(២) និង ការរក្សាទុកកិច្ចសន្យាដែលជាលិខិតយជាភស្តុតាង(៣) រហូតទាល់តែបាន សម្រេចតាមកិច្ចសន្យា ពោលគឺអ្នកលក់ទទួលបានប្រាក់ រីឯអ្នកទិញក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុដែលជា កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើគូភាគីព្រមព្រៀងគ្នាថា អោយសារការី សម្របសម្រួល ក្នុងនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬមិនបានបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាទាក់ទងនឹងចំណុចនេះទេ នោះសារការី ក៏មិនអាចលូកដៃចូលរឿងនេះបានដែរ។ ប្រសិនបើ សារការីបញ្ចប់ តួនាទីរបស់គាត់ត្រឹមតែការបង្កើតកិច្ចសន្យានេះ នោះគូរភាគីអាចនឹងមានបញ្ហាជាច្រើននៅក្នុងដំណាក់កាល បន្តបន្ទាប់ដូចជា នីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមិនអាច បញ្ចប់ ដែលជាហេតុធ្វើអោយអ្នកទិញមិនប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ ទៅអ្នកលក់ជាដើម។ មិនមែនគ្រប់ករណីសុទ្ធតែ បែបនេះនោះទេ មានន័យថាក៏មានករណីដែលគូភាគីអាចសម្រេច គោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា ដោយមិនមានការអន្តរាគម៍របស់សារការីដែរ ប៉ុន្តែប្រសិនបើគូភាគីចង់បាននូវសុវត្ថិភាព ក្នុងដំណើការនៃការអនុវត្តកិច្ចសន្យា គួរផ្តល់សិទ្ធិអោយសារការីជួលសម្របសម្រួលក្នុងនីតិវិធីបន្តបន្ទាប់ រហូតដល់បានសម្រេចតាមកិច្ចសន្យា។

១. នីតិវិធីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ក្នុងនីតិវិធីនេះ មានសារការីមានតួនាទីជាអ្នកជួយគូភាគីក្នុងការត្រួតពិនិត្យ ឯកសារផ្សេងៗក្នុងនីតិវិធីនេះដើម្បីកុំឲ្យមានកំហុសឆ្គងដែលនាំឲ្យនីតិវិធីមានការអាក់អួល មានភាពយឺតយ៉ាវ ហើយមិនបានសម្រេចគោលដៅ

ដែលនាំអោយមានវិវាទ។ គឺមិនមានន័យថាសារការីគាត់ត្រូវ ធ្វើកិច្ចការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ជំនួសមន្ត្រីសុរិយោដីទេ។ គាត់ត្រូវពិនិត្យនូវឯកសារក្នុងករណីនីមួយៗ។

ក្នុងចំណុចនេះ គឺសំដៅលើករណីដែលគូភាគី ស្រុះស្រួលគ្នាក្នុងកិច្ចសន្យា ដែលអនុញ្ញាតឲ្យ សារការីគាត់ជួយធានាឲ្យបាននូវការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញអោយបានជោគជ័យ ពោលគឺអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ត្រូវបានផ្ទេរទៅអោយអ្នកទិញបានសម្រេច ប្រសិនបើមិនមានបញ្ហាផ្សេងពីនេះទេ។

២. ការទូទាត់ថ្លៃលក់ទិញ

តាមមាត្រា៥៥៥ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ២០០៧ "**អ្នកទិញគឺជាអ្នកដែលមានករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ ជាប្រាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា តាមកាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា**"។ ម្យ៉ាងទៀត ចំណុច២នៃមាត្រានេះ បានបង្ហាញពី "**ករណីនៃការលក់អចលនវត្ថុដែលមានតែកំណត់ពេលនៃការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញតែប៉ុណ្ណោះ នោះត្រូវសន្មត់ថា ពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃទិញក៏ដូចពេលកំណត់នៃការប្រគល់ ឬការធ្វើសមកម្មភាពនៃការប្រគល់ដែរ។**

លក្ខខណ្ឌទូទាត់ថ្លៃលក់ទិញ គឺពិតជាសំខាន់ណាស់សម្រាប់ អ្នកលក់អចលនវត្ថុ។ ដូច្នេះហើយការដែលធ្វើកិច្ចសន្យាដែលមានអានុភាពតាមច្បាប់ ពិតជាគឺមានសារសំខាន់ ក្នុងការអះអាង ពីករណីកិច្ចរបស់ភាគី ដែលជាអ្នកទិញ ក្នុងការប្រគល់ថ្លៃលក់ទិញ ទៅអោយភាគីម្ខាងទៀត ពោលគឺអ្នកលក់។

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អចលនវត្ថុដែលធ្វើដោយសារការី គឺមានចែងពីការទូទាត់ថ្លៃលក់ទិញអចលនវត្ថុ[37]។ សារការី គាត់ជួយសម្របសម្រួលថា គូភាគី គាត់ជួយអ្នកលក់ ទទួលបានថ្លៃលក់តាមកិច្ចសន្យា។

- **ករណីដែលអ្នកទិញមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច**

ប្រសិនបើអ្នកលក់មិន សហការក្នុងការប្រគល់នូវ ថ្លៃលក់ទិញអចលនវត្ថុ តាមកិច្ចសន្យាដែលបានចែងនោះទេ កិច្ចសន្យាដែលជាលិខិតយថាភូតនេះនឹងក្លាយជា**លិខិតអនុវត្ត** តាមមាត្រា ៣៥០ (លិខិតអនុវត្ត) ចំណុច ច "**លិខិតយថាភូតដែលធ្វើដោយសារការី ចំពោះការទាមទារ ដែលមានគោលបំណងអោយសងជាប្រាក់កំណត់។ ប៉ុន្តែមានកម្រិតតែលិខិតដែលបញ្ជាក់សេចក្តីថ្លែងការណ៍ថាកូនបំណុល នឹងទទួលការអនុវត្តដោយបង្ខំភ្លាមៗ។** តាមមាត្រា

[37] ឧបសម្ព័ន្ធ១ ចំណុច២.២

នេះយើងឃើញថា ទោះបីជាលិខិតយថាភូតដែលធ្វើដោយសារការី អាចក្លាយជាលិខិតអនុវត្តមែន ប៉ុន្តែបើក្នុងករណី ដែលអ្នកទិញដែលជាកូនបំណុលមិនធ្វើសេចក្តីថ្លែងការ ទទួលការអនុវត្តដោយបង្ខំភ្លាមទេ គឺលិខិតនោះក៏គ្មាន អានុភាពអនុវត្តដោយបង្ខំដែរ។

៣. ការតម្កល់ រក្សាទុក និងការគ្រប់គ្រងឯកសារ ជាភស្តុតាង

មន្ទីសារការី ទទួលតម្កល់ និងរក្សាទុកច្បាប់ដើម នៃកិច្ចន្យា លិខិតឯកតោភាគី ផ្សេងៗ មរតកសាសន៍ និង លិខិស្នាម គ្រប់ប្រភេទ។ [38] ការរក្សាទុកនេះគឺត្រូវរក្សាទុកនៅមន្ទីសារការី ដែលគូភាគី ធ្វើកិច្ចសន្យានោះ។ ការតម្កល់ ទុកគឺដូចជា ការរក្សាទុកជាភស្តុតាងសម្រាប់ភាគីរងគ្រោះ ដើម្បីទុកជាភស្តុតាងនៅពេលមានវិវាទ។ ដូចដែលគោល បំណងរបស់ មាតា៣៣៦ កថាខណ្ឌ២ ដែលបាបបង្ហាញគោលគំនិតទី៣នៃមាត្រានេះគឺ ច្បាប់តម្រូវអោយសារការី រក្សាទុកនូវ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលជាលិខិតយថាភូតនេះ សម្រាប់ជាភស្តុតាងការពារគូភាគីនៃកិច្ច សន្យានេះ។ ម្យ៉ាងទៀតការតម្កល់ទុកនូវឯកសារដែលជាលិខិតយថាភូតនេះ ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់ស្តីពីបណ្ណាសារ ដែលក្នុងច្បាប់នេះ មាត្រា១៤ ដែលបានកំណត់ថាសារៈការីត្រូវតម្កល់ឯកសាររយៈពេល៤០ឆ្នាំ។

៤. ការរក្សាការសម្ងាត់

បើយើងក្រឡេកទៅមើល មាត្រា១៣ព្រះរាជក្រមលេខ៩១០ ដែលចែងទាក់ទងនឹងសម្បថរបស់សារការី មុននឹងចូលកាន់ដំណែងដែលមានខ្លឹមសារថា៖ **ខ្ញុំសូមសច្ចាប្រណិធានថា រាល់តែឱកាស ខ្ញុំនឹងប្រព្រឹត្តិតែអំពើមួយ ល្អនិងគោរពច្បាប់ និងលាក់បំបិទបំបាំងនូវការ សម្ងាត់ នៃរឿងដែលខ្ញុំ ទទួលជាដរាប បើទុកជាខ្ញុំឈប់លែងធ្វើការ ទៅក៏ដោយ។ ការរក្សាការសម្ងាត់គឺជាក្រមសិលធម៌វិជ្ជាជីវៈ របស់សារការី។ ម្យ៉ាងទៀត សារការីត្រូវរក្សាការសម្ងាត់ ក៏ដូចជាមិនត្រូវទម្លាយ នូវព័ត៌មានអំពី អតិថិជនទៅបុគ្គលដ៏ទៃទេ លើកលែងតែច្បាប់តម្រូវ។** [39] ដូចដែលយើងបានឃើញនូវពាក្យសម្បថនេះហើយ សារការីត្រូវតែគោរពអោយបាននូវ ការសម្ងាត់របស់អតិថិជន។

៥. ការផ្តល់សមភាព

សារការីមានតួនាទី ត្រូវការពារផលប្រយោជន៍ស្របច្បាប់របស់ភាគីទាំងអស់នៃលិខិត ដោយឈរលើគោល ការណ៍ឯករាជ្យ និងស្មោះត្រង់មិនលំអៀង គោរពច្បាប់ គោរពតាមក្រមសីលធម៌វិជ្ជាជីវៈខ្ពស់ហេតុនេះទើបរាល់លិខិត

[38] មាត្រា៤ ចំណុច៩ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការបង្កើតមន្ទីសារការីភ្នំពេញ ចុះថ្ងៃទី០១ ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៥

[39] បទបង្ហាញស្តីពី កិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុ ដោយលោកសារការី កាន់សុទ្ធប៉ូលីន តាមរយ Link: https://youtu.be/4IcO4k0JcnM

និងកិច្ចសន្យា ធ្វើឡើងដោយសារការី ត្រូវចាត់ទុកថា ជាលិខិតយថាភូត ដែលមានតម្លៃជាភស្តុតាង ខ្ពស់និងមាន កាលបរិច្ឆេទស្ថាពរ។[40]

៦. ចេញច្បាប់ចម្លងនៃកិច្ចសន្យាដែលជាលិខិតយថាភូត

យោងតាម មាត្រា៤ចំណុច១០ នៃអនុក្រឹតលេខ ១៧៨ អនក្រ.បក. ចុះថ្ងៃទី០១ ខែតុលា ឆ្នាំ២០១៥ ស្តីពី ការបង្កើតមន្ទីសារការីភ្នំពេញ ក៏ដូចជាអនុក្រឹត្យបង្កើតមន្ទី សារការីនានា សារការីមានតួនាទីចេញច្បាប់ចម្លងនៃ លិខិត យថាភូតជូនគូភាគី។ ការចេញច្បាប់ចម្លងនេះ គឺទាល់តែមានកាសុំពីគូភាគីនៃ កិច្ចសន្យានេះទើបសារការី គាត់ចេញនូវច្បាប់ចម្លងនោះ។

ផ្នែកទី២៖ ការទទួលខុសត្រូវវិជ្ជាជីវៈពេលមានព្យសនកម្ម

នៅក្នុងប្រត្តិបត្តការរបស់សារការី អាចនឹងប្រព្រឹត្តកំហុស ដោយចេតនាក្តី និង ដោយអចេតនាក្តី ដែលធ្វើ អោយមានការខូចខាតអត្ថប្រយោជន៍របស់គូភាគីពោលគឺអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ។ក្នុងករណី នេះសារការីគឺមិនរួចខ្លួន ទេទោះបីគាត់ជាមន្ត្រីសាធារណៈក៏ដោយ ក៏គាត់ត្រូវទទួលខុសត្រូវនូវកំហុស ដែលខ្លួនបានធ្វើដែរ ។ កំហុស នៅក្នុងវិជ្ជាជីវៈនេះរួមមាន កំហុសផ្នែករដ្ឋបាល(១) កំហុសដែលត្រូវសងសំណងជាទឹកប្រាក់(២) និង កំហុសដែលធ្វើ អោយប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សារធារណៈ(៣)។

១. រដ្ឋបាល

ចំពោះកំហុសដែលទាក់ទងនឹងផ្នែករដ្ឋបាលនេះ បច្ចុប្បន្នគឺមិនទាន់មានច្បាប់ចែងជាក់លាក់នៅឡើយទេ ពីព្រោះថាច្បាប់ស្តីពីលក្ខន្តិកៈសារការីនៅមិនទាន់ចូលជាធរមាន ពោលគឺស្ថិតក្នុង ដំណាក់កាលនៃការតាក់តែងនៅ ឡើយ។ប៉ុន្តែសារការី គាត់ស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងរបស់នាយកដ្ឋានសារការី ដែលស្ថិតនៅក្រោមឳវាទ របស់

[40] លោក ប៉ាន់វ៉ាសនា សារការីជំនាន់ទី១ link: https://m.postkhmer.com/lift-%E1%9E%99%E1%9E%BB%E1%9E%9C%E1%9E%9C%E1%9F%90%E1%9E%99/%E1%9E%93%E1%9E%B7%E1%9E%9F%E1%9F%92%E1%9E%9F%E1%9E%B7%E1%9E%8F%E1%9E%94%E1%9E%89%E1%9F%92%E1%9E%85%E1%9E%94%E1%9F%8B%E1%9E%87%E1%9F%86%E1%9E%93%E1%9E%B6%E1%9E%89%E1%9E%95%E1%9F%92%E1%9E%93%E1%9F%82%E1%9E%80%E1%9E%85%E1%9F%92%E1%9E%94%E1%9E%B6%E1%9E%94%E1%9F%8B%E1%9E%98%E1%9F%92%E1%9E%93%E1%9E%B6%E1%9E%80%E1%9F%8B-%E1%9E%85%E1%9F%82%E1%9E%80%E1%9E%9A%E1%9F%86%E1%9E%9B%E1%9F%82%E1%9E%80%E1%9E%85%E1%9F%86%E1%9E%8E%E1%9F%81%E1%9F%87%E1%9E%8A%E1%9E%B9%E1%9E%84%E1%9E%9F%E1%9F%92%E1%9E%8F%E1%9E%B8%E1%9E%96%E1%9E%B8-%C2%AB%E1%9E%98%E1%9E%93%E1%9F%92%E1%9E%91%E1%9E%B8%E1%9E%9A%E1%9E%9F%E1%9E%B6%E1%9E%9A%E1%9E%80%E1%9E%B6%E1%9E%9A%E1%9E%B8%C2%BB

អគ្គនាយកដ្ឋានអភិវឌ្ឍន៍នៃវិស័យយុត្តិធម៌ នៃក្រសួងយុត្តិធម៌។[41] ហើយនាយកដ្ឋាននេះ ទទួលបន្ទុក សម្រប សម្រួល និងរៀបចំបែបបទតែងតាំង ដាក់ពិន័យ និងបញ្ឈប់ការប្រកបវិជ្ជាជីវៈសារការីស្របតាមច្បាប់កំណត់។ និង ត្រួតពិនិត្យ និងរៀបចំឯកសារ សម្រាប់ការដាក់ពិន័យ ឬបញ្ឈប់ការប្រកបវិជ្ជាជីវៈសារការី។[42] ដូច្នេះនៅពេលដែល សារការី គាត់បានធ្វើអោយមានកំហុសរដ្ឋបាលនេះគឺមានតែរដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងយុត្តិធម៌ទេដែល អាចធ្វើកាស្នើរនាយក រដ្ឋមន្ត្រីអោយចេញអនុក្រឹត្យបញ្ចប់វិជ្ជាជីវៈរបស់គាត់បាន ពីព្រោះសារការីជាមន្ត្រីសារធារណៈដែលត្រូវបានតែងតាំង ដោយអនុក្រឹត្យ។ ដូច្នេះនៅពេលបញ្ចប់វិជ្ជាជីវៈរបស់គាត់ក៏ ត្រូវបញ្ចប់ដោយអនុក្រឹត្យដែរ។

២. រដ្ឋប្បវេណី

យោងតាមមាត្រា៤ នៃអនុក្រឹត្យ ស្តីពីការបង្កើតមន្ទីសារការីខេមរា ចុះថ្ងៃទី១២ ខែមិនា ឆ្នាំ២០១៥ នៅពេល ចាប់ផ្តើមប្រតិបត្តិការសកម្មភាពរបស់ខ្លួន មន្ទីសារការីខេមរាត្រូវតម្កល់ប្រាក់ចំនួន ៦០០.០០០.០០០(ប្រាំមួយរយ លាន)រៀលនៅធនាគាជាតិនៃកម្ពុជា សម្រាប់ការធានាទទួលខុសត្រូវក្នុងការបំពេញមុខងាររបស់ខ្លួន។

គោលបំណងនៃការតម្កល់ប្រាក់នេះ គឺសម្រាប់សំណងការខូចខាតដែលកើតឡើងពីកំហុសវិជ្ជាជីវៈ ដែល សារការីបានធ្វើ។ ដូចជាក្នុងករណីដែលច្បាប់តម្រូវ ឱ្យមានការរំលាយ មន្ទីសារការីខេមរា ប្រាក់តម្កល់ខាងលើ នេះត្រូវបង្វិលជូន ស្ថាបនិកនិងសមាសភាគា ដែលមានសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងការទទួលយក បន្ទាប់ពីបានកាត់កង ទូទាត់បំណុល និងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ ដោយរាប់បញ្ចូលទាំងសោហ៊ុយនានា ដែលចាំបាច់សម្រាប់ធានានិរន្តរភាព នៃការ ការពារផលប្រយោជន៍ របស់អតិថិជនរបស់ខ្លួន អនុលោមទៅតាមបែបបទ និងនីតិវិធីជាធរមាន។

ដោយអនុលោមតាមច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុទ្ធធរមាន នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មន្ទីសារការីខេមរា អាចបង្កើតនូវយន្តការហិរញ្ញប្បទាន ឬយន្តការធានាផ្សេងទៀត ដែលខ្លួនយល់ថាសមស្រប សម្រាប់បង្កើនទំនុក ចិត្ត របស់ពលរដ្ឋ វិនិយោគគិនជាតិ និងអន្តរជាតិ ចំពោះសេវារបស់ខ្លួន។

ទំនាក់ទំនង គតិយុត្តិរវាងស្ថាបនិក នឹងសហភាគា ត្រូវកំណត់ដោយលក្ខន្តិកៈ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងដែលត្រូវ អនុម័តដោយសារការី ដែលទទួលបានការតែងតាំង តាមអនុក្រឹត្យនេះ។

៣. ព្រហ្មទណ្ឌ

[41] មាត្រា៣៣ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៤

[42] មាត្រា៣៥ ចំណុច៨ និង១៤នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៤

តាមមាត្រា៤ នៃច្បាប់ស្តីពីការប្រឆាំងការសម្អាតប្រាក់និងហិរញ្ញប្បទានភាវរវកម្មសារការីជាបុគ្គលរាយការណ៍ មានន័យថាគាត់ ត្រូវរាយការណ៍ ពីការសម្អាតប្រាក់ និងហិរញ្ញប្បទានភាវរវកម្មដែលគាត់បានដឹង។ មាត្រា៥ បានកំណត់ពីសកម្មភាពអាជីវកម្មនៃបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចរាយការណ៍ ដែលក្នុងនោះគឺមានការទិញ និងលក់អចលនទ្រព្យ អគារ និងដីធ្លី។ នោះក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ បើសារការីបានដឹងថា មានករណីសម្អាតប្រាក់ ក៏ដូចជាហិរញ្ញប្បទានភាវរវកម្ម គាត់ត្រូវរាយការណ៍ ជាបន្ទាន់។

ផ្ទុយទៅវិញ បើគាត់ប្រព្រឹត្តិផ្ទុយពីនេះ គាត់ត្រូវទទួលទណ្ឌកម្មដូចជា ការព្រមាន ការហាមឃាត់ ឬដាក់កំហិតមិនឲ្យធ្វើប្រតិបត្តិការណ៍ណាមួយ ឬក្នុងរយៈពេលណាមួយតាមការកំណត់របស់ស្ថាប័នត្រួតពិនិត្យ ការដកហូតអជ្ញាប័ណ្ណប្រកបអាជីវកម្ម-ល-។ លើងពីនេះទៅទៀត អាចប្តឹងទៅតុលាការ ក្នុងករណីដែលមានការរំលោភលើបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ច្បាប់ស្តីពីការប្រឆាំងការសម្អាតប្រាក់និងហិរញ្ញប្បទានភាវរវកម្ម និងបទបញ្ជាទាំងឡាយមានភាពធ្ងន់ធ្ងរ ដែលនាំអោយមានភាពធ្ងន់ធ្ងរ ប៉ះពាល់ដល់ប្រយោជន៍សាធារណៈជន និងសន្តិសុខជាតិ។ ក្នុងករណីដែលគាត់ដឹងថាមានប្រតិបត្តិការដែលមានការជាប់សង្ស័យទាក់ទងនឹងការសម្អាតប្រាក់ និងហិរញ្ញប្បទានភាវរវកម្ម គាត់ត្រូវរាយការណ៍។[43]

[43] មាត្រា២៨ នៃច្បាប់នៃច្បាប់ស្តីពីការប្រឆាំងការសម្អាតប្រាក់និងហិរញ្ញប្បទានភាវរវកម្ម

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្រោយពីបានសិក្សាស្រាវជ្រាវ អស់រយៈពេលប៉ុន្មានខែកន្លងមក នឹងឆ្លងតាមការបកស្រាយតាមខ្លឹមសារខាងលើរួចមក នាងខ្ញុំអាចសង្ខេបបានថា វិជ្ជាជីវៈសារការីត្រូវបានបង្កើតជាយូរណាស់មកហើយតែត្រូវ បាត់បង់ដោយសារសង្គ្រាម រួចហើយទើបត្រូវបានចាប់ផ្តើមបង្កើតវិញនៅឆ្នាំ២០០១។ ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុតាមការព្រមព្រៀង តាមរយៈមាត្រា៣៣៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មាន បង្ហាញពីលក្ខខណ្ឌដែលត្រូវមាន គឺ សំណើរនិងស្ទីការត្រូវគ្នា និងត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូតថែមទៀតផង។ ដែលលិខិតយថាភូតនេះ យើងអាចមើលមាត្រា៩នៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងសេចក្តីពន្យល់ នៃច្បាប់នេះ ដែលបញ្ជាក់ថា លិខិតយថាភូតនៃមាត្រា៣៣៦កថាខណ្ឌ២ (១) លិខិតយថាភូតដែលធ្វើ ដោយសារការី ឬលិខិតដែលបញ្ជាក់ដោយសារការី ជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានអានុភាតាម ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧។ (២) លិខិតយថាភូតដែលធ្វើដោយមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ចក្នុងនិតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី ពោល គឺរដ្ឋបាលស្វ័យយោដី និងអជ្ញាធរដែនដី (លិខិតលក់ផ្តាច់ក្នុងករណី អចលនវត្ថុបានចុះបញ្ជី និងលិខិត ផ្ទេរ សិទ្ធិ កាន់កាប់ក្នុងករណីអចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី)។ ការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយ សារការី ធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណង ដើម្បីកំណត់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច របស់គូភាគី ដែលមិនបានចែងច្បាស់ ក្នុងលិខិតលក់ផ្តាច់ក៏ដូចជាលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិ កាន់កាប់អចលនវត្ថុដែលមិនទាន់ចុះបញ្ជី ពីព្រោះលិខិតទាំងនេះ ។ ក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង។ មានកិច្ចសន្យាដែលមានអនុភាពតាម ច្បាប់ ដែលបានកំណត់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូរភាគីក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនអាចធ្វើអោយ អ្នកទិញទទួលបានពីកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញបានទេ គឺទាល់តែភាគីធ្វើការ ចុះបញ្ជីតាមច្បាប់ ក៏ដូចជាបទបញ្ញត្តិស្តីពីការចុះបញ្ជី ដូចជា ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិ ប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ជាដើមទើបការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានអានុភាព។ ការចុះបញ្ជីក្នុង ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង អាចធ្វើបានដោយមិនចាំបាច់មានលិខិតរបស់សារការី ។ នាងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា ការអនុវត្តបច្ចុប្បន្ន មានការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយសារការីមានតិចណាស់ ក៏ដោយសារតែចំនួនសារការីនៅមានកម្រិត និងការយល់ដឹង

របស់ប្រជាជនក្នុងបញ្ហានេះក៏ នៅមានកម្រិតដែរ។ ដូចច្នេះគូភាគីតែងតែពឹងពាក់មេធាវី ក្នុងការប្រឹក្សាយោបល់ ក៏ដូចជាបង្កើតកិច្ចសន្យា លក់ទិញអចលនវត្ថុជូនគាត់។ ទោះបីជាមេធាវីមិនមានសមត្ថកិច្ចតាម ច្បាប់ ក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាប្រភេទ នេះក៏ដោយ ការដែរគាត់ធ្វើគឺក្នុងមានជាសាក្សី តែប៉ុណ្ណោះ។ ចំណែកឯអនុភាពនៃកិច្ចសន្យារបស់គាត់គឺ មិនមានតាមច្បាប់ទេ។

ចំពោះតួនាទីសារការីក្នុងការតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ វិញគឺ មុនពេលតាក់តែងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ សារការីត្រូវ ប្រឹក្សាយោបល់ដោយមិនលំអៀងជូនគូភាគី សារការី ជាមន្ត្រីសាធារណៈ ដែលទទួលបានប្រតិភូកម្មពីរាជរដ្ឋាភិបាល ក្នុងការតាក់តែងលិខិតយថាភូត បញ្ជាក់ពីខណៈពិតប្រាកដត្រឹមត្រូវ ធានារ៉ាប់រងពីកាលបរិច្ឆេទតម្កល់ រក្សាទុកនិងចេញសេចក្តីសម្រេច ចម្លងយថាភូត នៃលិខិតទាំងឡាយដែលត្រូវតែឲ្យមានការបញ្ជាក់។

ដោសារការី ជាមន្ត្រីសាធារណៈដែលរដ្ឋផ្តល់នូវការទុកចិត្តអោយគាត់ធ្វើលិខិតយថាភូត ត្រូវតែទទូលខុសត្រូវនូវកំហុសដែលគាត់បានធ្វើក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ហើយទំនួលខុសត្រូវនោះគឺធានានូវការធ្វើកិច្ចសន្យាដែលមានប្រសិទ្ធិភាពដែលត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់ និងការទទួលខុសត្រូវផ្នែកកំហុសរដ្ឋបាល រដ្ឋប្បវេណី និងព្រហ្មទណ្ឌ។ អាចការទទូលខុសត្រូវផ្នែករដ្ឋបាលដែលផ្អែកតាមកំហុសដែលគាត់បានធ្វើ អាចជាការស្តីបន្ទោសឬ អាចរហូតដល់ហូតដល់ការបញ្ចប់វិជ្ជាជីវៈទៀតផង។ សារការីក៏ត្រូវទទូលខុសត្រូវផ្នែករដ្ឋប្បវេណីដែលគាត់ត្រូវ សងការខូចខាតទៅអោយភាគីរងគ្រោះ។ សម្រាប់ផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌទាក់ទងនឹងការមិនរាយការណ៍ពីការ សម្អាតសាច់ប្រាក់ដែលគាត់បានដឹងជាដើម។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ក្រោយពីបានបញ្ចប់ការស្រាវជ្រាវលើប្រធាន "**តួនាទីសារការីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ**" រួចមក នាងខ្ញុំសង្កេតឃើញថា តាមច្បាប់ដែលមានជាធរមានដូចជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏ដូចជាច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រម បានបង្ហាញពីសមត្ថកិច្ចរបស់សារការី ក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដើម្បីអោយកិច្ចសន្យានោះមានអានុភាពអនុវត្តតាមផ្លូវច្បាប់ ហើយក៏មានគោលបំណងក្នុងការការពារភាគីដែលជាអ្នកលក់ និងអ្នកទិញផងដែរ។ នេះសបញ្ជាក់អោយយើងថា តួនាទីសារការីពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់សម្រាប់ នីតិរដ្ឋដូចជាកម្ពុជា។ ប៉ុន្តែទោះបីជាមានហេតុផលនេះក៏ដោយ ក៏សមត្ថកិច្ចសារការីក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចមានបញ្ហាជាច្រើនដែលកើតឡើងនៅក្នុងការអនុវត្ត ។

ដូចដែលបានលើកឡើងខាងលើហើយថាច្បាប់ ផ្តល់សមត្ថកិច្ចអោយសារការី ធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ប៉ុន្តែបែរជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគច្រើន សុទ្ធតែជាលិខិតឯកជនទៅវិញ។ នេះមកពីបរិបទសង្គម ក៏ដូចជាបញ្ហាសារការីនៅក្នុងសង្គមកម្ពុជាយើងដែល មិនទាន់មានសារការីគ្រប់គ្រាន់ ក្នុងការ ផ្តល់សេវានេះជូនអតិថិជនទូទាំងប្រទេសបាន។ម្យ៉ាងវិញទៀត ប្រជាជនកម្ពុជាភាគច្រើនណាស់ដែលមិនស្គាល់អ្វីទៅជាសារការីផង។ ជាហេតុដែលកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុភាគច្រើនត្រូវបានធ្វើឡើងដោយ មេធាវី ហើយកិច្ចសន្យានោះមិនមានអានុភាពតាមផ្លូវច្បាប់ទេ។ ដូចនេះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលធ្វើដោយមេធាវី គួតែយកទៅអោយសារការីបញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវ ក៏ដូចជាផ្តល់យថាភូតភាពដើម្បីអោយកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ មានអានុភាពតាមច្បាប់។

ម្យ៉ាងទៀត ទាក់ទងនឹងបទបញ្ញាតិដែលគ្រប់គ្រងសារការី មានតែអនុក្រឹត្យនៃការបង្កើតសារការី តែប៉ុណ្ណោះដែលកំណត់ពី តួនាទី ក៏ដូចជាកាតព្វកិច្ចរបស់សារការី។ ដូចនេះគឺវាពិបាកក្នុងដឹងជាក់លាក់ពី ចំណុចលំអិតក្នុងការគ្រប់គ្រងលើសារការី និងការអនុវត្តរបស់សារការី។នាងខ្ញុំសង្ឃឹមថា ច្បាប់ស្តីពីលក្ខខន្តិកៈសារការីនឹងត្រូវបានអនុម័តអោយប្រើឆាប់ៗនេះ ពីព្រោះប្រសិនបើមានលក្ខន្តិកៈនេះ នោះតួនាទីសារការី ក៏ដូចជាសមត្ថកិច្ចសារការីយើងកាន់តែដឹងច្បាស់ ហើយមានភាពងាយស្រួលនឹងប្រសើរជាងមុន។

ជាចុងបញ្ចប់នាងខ្ញុំសុំណូមពរអោយរាជរដ្ឋាភិបាល ក្រសួងយុត្តិធម៌ ក៏ដូចជាស្ថាប័នពាក់ព័ន្ធ សារការី ខិតខំអភិវឌ្ឍន៍ បង្កើតនូវឯកសារ និងផ្សព្វផ្សាយនូវវិជ្ជាជីវៈនេះបន្ថែមទៀត ទៅដល់សិស្សានុសិស្ស មន្ត្រីរាជការ និងប្រជា

ពលរដ្ឋ អោយពួកគាត់មានចំណេះដឹងទូលំទូលាយលើវិជ្ជាជីវនេះ ហើយចូលរួមអនុវត្តតាមច្បាប់ ដើម្បីអោយប្រទេសយើង ក្លាយជានីតិរដ្ឋមួយពេញលេញ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្តជាតិ

-រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឆ្នាំ១៩៩៣

-ព្រះរាជក្រមលេខ ៩១០ នស.ចុះថ្ងៃទី៤ ខែវិច្ឆិការ ឆ្នាំ១៩៥៤ ស្តីការបង្កើតមន្ទីរសារការីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី៦ខែធ្នូ២០០៧

-ក្រមរដ្ឋប្បវេណីសង្គមចាស់១៩៦២

-ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី៦ កក្កដា២០០៦

-ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋនប្បវេណីចុះថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១១

-ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១

-ច្បាប់ស្តីពីបណ្ណាសារចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែតុលា ឆ្នាំ២០០៥

-ច្បាប់ស្តីពីការប្រឆាំងការសម្អាតប្រាក់និងហិរញ្ញប្បទានភាវរវកម្ម ចុះថ្ងៃទី ២៤ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៧

-ច្បាប់ស្តីពីលក្ខខន្តិកៈមេធាវីដែលប្រកាសឲ្យប្រើនៅថ្ងៃទី២២ សីហា ឆ្នាំ១៩៩៥

-ច្បាប់ស្តីពីការប្រឆាំងការសម្អាតប្រាក់ និងហិរញ្ញប្បទានភាវរកម្ម ប្រកាសអោយប្រើនៅថ្ងៃទី ២៤ មិថុនា ឆ្នាំ២០០៧

-អនុក្រឹត្យស្តីពីការផ្តល់សមត្ថភាពបន្ថែមជាសារការីដល់មេធាវីនៃគណមេធាវីនៃគណៈមេធាវីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-អនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៤ នៃអនុក្រឹត្យស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌ ចុះថ្ងៃទី២៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៤

-អនុក្រឹត្យលេខ០៩.អនក្រ.បក ស្តីពីការបបង្កើតមន្ទីសារការី អេស ខេ វ៉ាយ ចុះថ្ងៃទី៤ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០១

-អនុក្រឹត្យលេខ១៣៨ អនក្រ.បក ស្តីពីការបបង្កើតមន្ទីសារការីភ្នំពេញ ២០១៥

-អនុក្រឹត្យលេខ១៨៨ អនក្រចុះថ្ងៃទី ២៣ កញ្ញា ២០០៨

-ប្រកាសអន្តរក្រសួង ស្តីពិនីតិវិធិចុះបញ្ជីលើសិទ្ធិប្រត្យក្សតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ០៣ ឧសភា ២០១១

-ប្រកាសលេខ ៧២.កយ.ប្រក/១២ស្ដីពីការកំណត់មន្ត្រីទទួលបន្ទុកកិច្ចការសារការីចុះថ្ងៃទី២៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១២

-ប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ១៥៩ ប្រក/ជនស/មផ ស្ដីពី ការកែសម្រួលប្រការ៩ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងលេខ ២១៥ ប្រក/ជនស.សមផ ចុះថ្ងៃទី៩ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៥ ស្ដីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់និងការចុះបញ្ជីដីធ្លី

សៀវភៅនិងអត្ថបទផ្សេងៗ

-សេចក្ដីកណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

-សេចក្ដីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

-សេចក្ដីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្ដីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០១១

-ការបង្ហាណញឆន្ទៈនិងកិច្ចសន្យា

-សន្ទានុក្រមនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី២០០៧

-មេរៀនភាគ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី

-សៀវភៅវិជ្ជាជីវៈសារការីរបស់លោក អាំង អេងចុង

-សៀវភៅ និតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយ លោកសាស្ត្រាចារ្យ យស បានចំរុង និង ខាំ សុមករា

-សៀវភៅនីតិកត្តកិច្ចរៀបរៀងលោកសាស្ត្រាចារ្យ ញឹក វុធ្ធី

-កម្រងឯកសារពាក់ព័ន្ធសារការីឆ្នាំ២០១៧

គេហទំព័រ

បទបង្ហាញអំពីកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុដោយលោកសារការីកាន់ សុទ្ធប៉ូលីនlink: https://youtu.be/4lcO4k0JcnM

វេទិកាតុមូលស្ដីអំពី ដំណើរឆ្ពោះទៅភាពជោគជ័យរបស់យុវជនក្នុងអាជីពជាអ្នកប្រកបវិជ្ជាជីវច្បាប់ និងតុលាការ link: https://youtu.be/iotbztJQjNg

គេហទំព័ររបស់មន្ទីសារការីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដកស្រង់ពី link: CIVIL-LAW_NOTARY (notarycambodia.com)

អត្ថបទ អំពីមន្ទីសារការី របស់មន្ទីសារការីអង្គ ដកស្រង់ពី http://angkornotary.com.kh/km/about/

គេហទំព័ររបស់សាលាភូមិន្ទសារការី link: http://www.rajp.gov.kh/Notary.html

វិជ្ជាជាវៈ សារការីៈ សុវត្ថិភាពគតិយុត្ត ក្នុងការអភិវឌ្ឍសង្គម ដោយលោកស្រី សារការី នៅសុជាតា តាមរយៈ https://youtu.be/xghn5ssv44A

ឧបសម្ព័ន្ធ

ឧបសម្ព័ន្ធ

១.កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដោយសារការី

២.កិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយមេធាវី

៣.លិខិតលក់ផ្តាច់

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់ដី

រវាង

លោកស្រី ...

(អ្នកលក់)

និង

លោក ... និងលោកស្រី ...

(អ្នកទិញ)

កាលបរិច្ឆេទ ៖ ថ្ងៃទី...ខែ... ឆ្នាំ...

ឆ្នាំ...
ថ្ងៃទី... ខែ...
នៅរាជធានីភ្នំពេញ ...
សារការី ... ដែលជាសារការីនៃ ... ដែលមានទីតាំងនៅ ...
បានផ្តល់យថាភូតភាពលើកិច្ចសន្យាទិញ-លក់ដី (តទៅហៅថា "**កិច្ចសន្យា**") **រវាង៖**

1) លោកស្រី ... សញ្ជាតិ... កើតថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ... ចុះថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... មានអាសយដ្ឋាននៅផ្ទះលេខ... ផ្លូវលេខ... ភូមិ... សង្កាត់... ខណ្ឌ... រាជធានី/ខេត្ត... ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (តទៅនេះហៅថា "**អ្នកលក់**")។

និង

2) លោក ... សញ្ជាតិ... កើតថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ ... ចុះថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... និង លោកស្រី ... សញ្ជាតិ... កើតថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ ... ចុះថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... ទាំងពីរនាក់មានអាសយដ្ឋាននៅផ្ទះលេខ... ផ្លូវលេខ... ភូមិ... សង្កាត់... ខណ្ឌ... រាជធានី/ខេត្ត... ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា (តទៅនេះហៅថា "**អ្នកទិញ**")។

អ្នកលក់ និង**អ្នកទិញ** ហៅដោយឡែកពីគ្នាថា "***ភាគី***" និងហៅរួមគ្នាថា "***គូភាគី***"។

<u>បុព្វកថា៖</u>

ដោយហេតុថា៖ អ្នកលក់ ជាកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់នៃដី ដែលមានទំហំ ... ម៉ែត្រការ៉េ ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅលើក្បាលដីលេខ... ភូមិ... សង្កាត់... ក្រុង... ខេត្ត... ដែលសម្គាល់ដោយវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ ... ចុះថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... ដូចមានរៀបរាប់លម្អិតក្នុងប្រការ1។

ដោយហេតុថា៖ អ្នកលក់មានបំណងលក់ ហើយអ្នកទិញមានបំណងទិញអចលនវត្ថុដូចដែលមានកំណត់ក្នុងប្រការ1។

ហេតុដូច្នេះ គូភាគីព្រមព្រៀងគ្នាស្របតាមបញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

1. ការរៀបរាប់អំពីអចលនវត្ថុ

អ្នកលក់ យល់ព្រមលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញយល់ព្រមទិញពីអ្នកលក់នូវដី ដែលមានទំហំ ...ម៉ែត្រការ៉េ ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅលើក្បាលដីលេខ... ភូមិ... សង្កាត់... ក្រុង... ខេត្ត... ដែលសម្គាល់ដោយវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ ... ចុះថ្ងៃទី... ខែ... ឆ្នាំ... ចេញដោយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីខេត្ត/ក្រុង... (តទៅនេះហៅថា"**អចលនវត្ថុ**") ហើយច្បាប់ចម្លងនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះមានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធទី1 នៃកិច្ចសន្យានេះ។

2. តម្លៃលក់ទិញនៃអចលនវត្ថុ និងលក្ខខណ្ឌទូទាត់តម្លៃលក់ទិញ

2.1. **តម្លៃលក់ទិញនៃអចលនវត្ថុ**

គូភាគីព្រមព្រៀងថា តម្លៃលក់ទិញនៃអចលនវត្ថុក្នុងតម្លៃ USD ... (...) ដោយរួមបញ្ចូលនូវរាល់សោហ៊ុយ និងរាល់ពន្ធនានាសម្រាប់ផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ រួមមានជាអាទិ៍សេវាសុរិយោដី ពន្ធប្រថាប់ត្រាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យទិញ ពន្ធលើអចលនទ្រព្យនៃទ្រព្យទិញ ការចុះវាស់វែង កំរៃជើងសារ និងសោហ៊ុយផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងប្រតិបត្តិការទិញលក់នេះ (តទៅនេះហៅថា "**តម្លៃលក់ទិញ**")។

2.2. **ការទូទាត់តម្លៃលក់ទិញ**

អ្នកទិញត្រូវទូទាត់តម្លៃលក់ទិញជូនអ្នកលក់ជា 02 (ពីរ) ដំណាក់កាល ដូចខាងក្រោម៖

2.2.1 **ការទូទាត់លើកទី1៖**

អ្នកទិញ ត្រូវទូទាត់ប្រាក់លើកទី1 ជូនអ្នកលក់ចំនួន … នៃតម្លៃលក់ទិញ ដែលមានចំនួនស្មើនឹង USD … (…) នៅពេលដែលគូភាគីចុះហត្ថលេខា និង/ឬផ្តិតស្នាមមេដៃកិច្ចសន្យានេះ និងនៅលើឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ និងនៅលើឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លិខិតលក់ផ្តាច់ និងរាល់ឯកសារផ្សេងទៀតពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដែលបានបំពេញព័ត៌មានរួចរាល់នៅចំពោះមុខមន្ត្រីរដ្ឋបាលសុរិយោដី។ គូភាគី ព្រមព្រៀងថា ឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់ ត្រូវរក្សាទុកនៅមន្ទីរសារការី … រហូតដល់ការទូទាត់ប្រាក់លើកចុងក្រោយ។

2.2.2 **ការទូទាត់លើកចុងក្រោយ៖**

អ្នកទិញ ត្រូវទូទាត់ប្រាក់លើកចុងក្រោយជូនអ្នកលក់ដែលនៅសល់ចំនួន … នៃតម្លៃលក់ទិញ ដែលមានចំនួនស្មើនឹង USD … (…) បន្ទាប់ពីផុតរយៈពេលផ្ទៀងផ្ទាត់ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ 5.3 នៃកិច្ចសន្យានេះ និងនៅពេលដែលអ្នកទិញទទួលបាន៖

(ក) ច្បាប់ដើមនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៃអចលនវត្ថុក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ។

(ខ) ច្បាប់ដើមនៃលិខិតលក់ផ្តាច់ដែលមានប្រថាប់ត្រារបស់រដ្ឋបាលពន្ធដារដែលពាក់ព័ន្ធ។

(គ) ភស្តុតាងបង្ហាញថាអ្នកលក់បានបង់ពន្ធ ដែលតម្រូវមានចប់សព្វគ្រប់ រួមមានជាអាទិ៍ច្បាប់ចម្លងនៃលិខិតបញ្ជាក់អំពីការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងពន្ធលើអចលនទ្រព្យនៃអចលនវត្ថុ (ប្រសិនបើមាន)

(ឃ) ឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញ ដែលរក្សាទុកនៅមន្ទីរសារការី …។

3. **ពន្ធ**

អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះពន្ធ និងការចំណាយលើពន្ធប្រថាប់ត្រាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមកក្រោមឈ្មោះរបស់អ្នកទិញ និងពន្ធលើអចលនទ្រព្យនៃអចលនវត្ថុ (ប្រសិនបើមាន)។

4. **ភាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់**

4.1. អ្នកលក់ ត្រូវបញ្ចប់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទៅអោយអ្នកទិញក្នុងរយៈពេលយ៉ាងយូរ … (…) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទការទូទាត់លើកទី1។

ក្នុងករណីអ្នកលក់មានការយឺតយ៉ាវក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ អ្នកទិញយល់ព្រមផ្តល់រយៈពេលចំនួន … (…) ថ្ងៃប្រតិទិនបន្ថែម ដើម្បីបញ្ចប់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ប្រសិនបើអ្នកលក់នៅតែមិនអាចបញ្ចប់ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុក្នុងអំឡុងពេលបន្ថែមខាងដើមនេះទេ អ្នកលក់ត្រូវសងការខូចខាតចំនួន USD … (…) ក្នុងមួយថ្ងៃ ទៅឱ្យអ្នកទិញ។ ការយឺតយ៉ាវនេះ មិនត្រូវហួសពីរយៈពេល … (…) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីផុតកំណត់រយៈពេលបន្ថែមខាងដើមនេះទេ។

4.2. អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវនូវការទូទាត់រាល់សោហ៊ុយ និងការចំណាយនានាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅកាន់អ្នកទិញ រួមមានជាអាទិ៍ សោហ៊ុយសេវាសុរិយោដី ពន្ធប្រថាប់ត្រាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យទិញ ពន្ធលើអចលនទ្រព្យនៃទ្រព្យទិញ ការចុះវាស់វែង កំរៃជើងសារ និងសោហ៊ុយផ្សេងៗទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងប្រតិបត្តិការទិញលក់នេះ។

4.3. អ្នកលក់យល់ព្រមឱ្យអ្នកទិញសាងសង់ជាប់ព្រំដីរបស់អ្នកលក់ដោយមិនតម្រូវឱ្យមានគម្លាតរវាងព្រំដី និងសំណង់ និងដោយគ្មានការតវ៉ា (អនុវត្តដូចគ្នាចំពោះអ្នកលក់)។

4.4. គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យា អ្នកលក់មិនត្រូវលក់អចលនវត្ថុទៅឱ្យតតិយជនឡើយ។ ក្នុងន័យនេះដែរ ប្រសិនបើអ្នកលក់ប្តូរចិត្តមិនលក់អចលនវត្ថុឱ្យអ្នកទិញ ក្នុងរយៈពេល … (…) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការប្តូរចិត្តមិនលក់អចលនវត្ថុនេះ៖

4.4.1. អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់រាល់ប្រាក់ដែលខ្លួនបានទទួលដូចដែលមានចែងនៅក្នុងប្រការ 2 ខាងលើ និងបង់ប្រាក់ពិន័យស្មើនឹងទឹកប្រាក់ដែលអ្នកលក់បានទទួលពីអ្នកទិញ ទៅឱ្យអ្នកទិញវិញ។

4.4.2. អ្នកទិញត្រូវចុះហត្ថលេខា និង/ឬផ្តិតស្នាមមេដៃលើឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លិខិតលក់ផ្តាច់ ហើយអ្នកលក់មានសិទ្ធិដកយករាល់ឯកសារខាងដើមពីមន្ទីរសារការី … ប្រសិនបើអចលនវត្ថុត្រូវបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ ហើយអ្នកលក់ត្រូវទទួលបន្ទុកនូវរាល់សោហ៊ុយ និងចំណាយនានាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមកក្រោមឈ្មោះរបស់អ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ ចំណាយសម្រាប់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងសេវាសុរិយោដី។

4.5. អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការបំពេញ និងបញ្ចប់ការដោះស្រាយឱ្យរួចរាល់នូវរាល់បណ្តឹង ឬការទាមទារដែលធ្វើឡើងដោយតតិយជន ចំពោះសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ សិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតចំពោះអចលនវត្ថុដែលកើតមានឡើង និងអ្នកលក់ត្រូវទទួលបន្ទុកតែម្នាក់ឯងគត់ នូវសោហ៊ុយ និងការចំណាយដែលកើតឡើងសម្រាប់ការដោះស្រាយបណ្តឹង ឬការទាមទារទាំងនេះ។

4.6. អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់នូវឯកសារទាំងអស់ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុ រួមមានជាអាទិ៍ឯកសារដូចដែលមានចែងក្នុងប្រការ 2.2.2 នៃកិច្ចសន្យានេះ។

4.7. ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ខកខានមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចណាមួយរបស់ខ្លួន ដូចមានចែងក្នុងតាមកិច្ចសន្យានេះ អ្នកទិញត្រូវផ្តល់ឱ្យអ្នកលក់នូវរយៈពេលសមរម្យមួយដែលមិនត្រូវតិចជាងរយៈពេល … (…) ថ្ងៃប្រតិទិន ដើម្បីកែតម្រូវការបំពានដែលបានកើតឡើង។ ប្រសិនបើការបំពាននោះ មិនត្រូវបានកែតម្រូវក្នុងអំឡុងពេលកំណត់នោះទេ អ្នកទិញអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះបាន។ ក្នុងករណីនេះ ក្នុងរយៈពេល … (…) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដែលអ្នកទិញបានជូនដំណឹងអំពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ ៖

4.7.1. អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់រាល់ប្រាក់ដែលខ្លួនបានទទួលដូចដែលមានចែងនៅក្នុងប្រការ2 ខាងលើ និងបង់ប្រាក់ពិន័យស្មើនឹងទឹកប្រាក់ដែលអ្នកលក់បានទទួលពីអ្នកទិញ ទៅឱ្យអ្នកទិញវិញ។

4.7.2. អ្នកទិញត្រូវចុះហត្ថលេខា និង/ឬផ្តិតស្នាមមេដៃលើឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លិខិតលក់ផ្តាច់ ហើយអ្នកលក់មានសិទ្ធិដកយករាល់ឯកសារខាងដើមពីមន្ទីរសារការី … ប្រសិនបើអចលនវត្ថុត្រូវបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ ហើយអ្នកលក់ត្រូវទទួលបន្ទុកនូវរាល់សោហ៊ុយ និងចំណាយនានាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមកក្រោមឈ្មោះរបស់អ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ចំណាយសម្រាប់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងសេវាសុរិយោដី។

4.8. ក្នុងករណីអ្នកលក់ខកខានមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដោយសារមូលហេតុក្រៅឆន្ទៈរបស់អ្នកលក់ និងមិនមែនជាកំហុសរបស់អ្នកលក់ អ្នកលក់ត្រូវជូនដំណឹងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរអំពីបញ្ហានេះភ្លាមតាមតែអាចធ្វើទៅបានជូនអ្នកទិញ។ ភ្លាមបន្ទាប់ពីអ្នកទិញទទួលលិខិតជូនដំណឹងខាងដើមពីអ្នកលក់ គូភាគីព្រមព្រៀងពិភាក្សាលើការមិនបំពេញកាតព្វកិច្ចនោះ ដោយសុចរិត និងស្មោះត្រង់ ថាត្រូវបន្ត ឬបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ ក្នុងរយៈពេល … (…) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញទទួលបានលិខិតជូនដំណឹងអំពីការកើតឡើងនូវបញ្ហានេះពីអ្នកលក់។ ប្រសិនបើផុតរយៈពេលកំណត់ខាងលើ ហើយគូភាគីមិនមានការព្រមព្រៀងណាមួយទេ នោះអ្នកទិញមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ។ ក្នុងរយៈពេល … (…) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដែលអ្នកទិញបានជូនដំណឹងអំពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ៖

4.8.1. អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់រាល់ប្រាក់ដែលខ្លួនបានទទួលដូចដែលមានចែងនៅក្នុងប្រការ2 ខាងលើទៅឱ្យអ្នកទិញវិញ។

4.8.2. អ្នកទិញត្រូវចុះហត្ថលេខា និង/ឬផ្តិតស្នាមមេដៃលើឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លិខិតលក់ផ្តាច់ ហើយអ្នកលក់មានសិទ្ធិដកយកវាល់ឯកសារខាងដើមពីមន្ទីរសារការី ... ប្រសិនបើអចលនវត្ថុត្រូវបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ ហើយអ្នកលក់ត្រូវទទួលបន្ទុកនូវរាល់សោហ៊ុយ និងចំណាយនានាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមកក្រោមឈ្មោះរបស់អ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ ចំណាយសម្រាប់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងសេវាសុរិយោដី។

5. ភាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

5.1. អ្នកទិញត្រូវបង់តម្លៃលក់ទិញ ដូចដែលមានចែងក្នុងប្រការ 2 ខាងលើ ឲ្យបានទាន់ពេលវេលា។

5.2. អ្នកទិញត្រូវសហការយ៉ាងពេញលេញជាមួយអ្នកលក់ តាមរយៈផ្តល់ឯកសារដែលចាំបាច់ពាក់ព័ន្ធនានាជូនដល់អ្នកលក់ ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ។

5.3. អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់ច្បាប់ចម្លងនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៃអចលនវត្ថុក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ ដើម្បីឲ្យអ្នកទិញធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់។ អ្នកទិញ ត្រូវធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ក្នុងរយៈពេល ... (...) ថ្ងៃធ្វើការ គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដែលអ្នកទិញទទួលបានច្បាប់ចម្លងនៃវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនេះ។

5.4. ប្រសិនបើអ្នកទិញប្តូរចិត្តឈប់ទិញអចលនវត្ថុវិញ អ្នកលក់មានសិទ្ធិរឹបអូសរាល់ប្រាក់ដែលបានបង់ជូនអ្នកលក់ ហើយក្នុងរយៈពេល ... (...) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទនៃការប្តូរចិត្តឈប់ទិញអចលនវត្ថុនេះ អ្នកទិញត្រូវចុះហត្ថលេខា និង/ឬផ្តិតស្នាមមេដៃលើឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លិខិតលក់ផ្តាច់ ហើយអ្នកលក់មានសិទ្ធិដកយករាល់ឯកសារខាងដើមពីមន្ទីរសារការី...ប្រសិនបើអចលនវត្ថុត្រូវបានផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ក្រោមឈ្មោះអ្នកទិញ។ លើសពីនេះទៀត អ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុករាល់សោហ៊ុយ និងចំណាយនានាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមកក្រោមឈ្មោះរបស់អ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ចំណាយសម្រាប់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងសេវាសុរិយោដី។

5.5. ប្រសិនបើអ្នកទិញខកខានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចណាមួយរបស់ខ្លួន ដូចមានចែងក្នុងតាមកិច្ចសន្យានេះ អ្នកលក់ត្រូវផ្តល់ឲ្យអ្នកទិញនូវរយៈពេលសមរម្យមួយដែលមិនត្រូវតិចជាងរយៈពេល ... (...) ថ្ងៃប្រតិទិន ដើម្បីកែតម្រូវការបំពានដែលបានកើតឡើង។ ប្រសិនបើការបំពាននោះមិនត្រូវបានកែតម្រូវក្នុងអំឡុងពេលកំណត់នោះទេអ្នកលក់អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះបាន។ បន្ទាប់ពីផុតរយៈពេល ... (...) ថ្ងៃប្រតិទិន គិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដែលអ្នកលក់បានជូនដំណឹងអំពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះ អ្នកលក់មានសិទ្ធិរឹបអូសរាល់ប្រាក់ដែលបានបង់ដោយអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញត្រូវចុះហត្ថលេខា និង/ឬផ្តិតស្នាមមេដៃលើលើឯកសារតម្រូវពាក់ព័ន្ធនានាសម្រាប់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រលប់ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ពាក្យសុំចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ លិខិតលក់ផ្តាច់ ហើយអ្នកលក់មានសិទ្ធិដកយករាល់ឯកសារខាងដើមពីមន្ទីរសារការី ... ក្នុងរយៈពេល ... (...) ថ្ងៃប្រតិទិនគិតចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទដែលអ្នកលក់បានជូនដំណឹងអំពីការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ហើយអ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុករាល់សោហ៊ុយ និងចំណាយនានាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមកក្រោមឈ្មោះរបស់អ្នកលក់វិញ រួមមានជាអាទិ៍ចំណាយសម្រាប់ពន្ធប្រថាប់ត្រា និងសេវាសុរិយោដី។

6. ការអះអាង និងសន្យារបស់អ្នកលក់

នៅកាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យានេះ អ្នកលក់សូមអះអាង និងធានាថា៖

6.1 អ្នកលក់មានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យានេះ។

6.2 អ្នកលក់គឺជាកម្មសិទ្ធិករស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ ហើយអចលនវត្ថុនេះ មិនមានពាក់ព័ន្ធនឹងការកាន់កាប់ ការជួល ការដាក់បន្ទុក ឬប្រាតិភោគណាមួយ ការដាក់បន្ទុកហ៊ីប៉ូតែក ឬមានជាប់ការហាមឃាត់ ឬបណ្តឹងក្នុងទម្រង់ណាមួយឡើយពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុ។

7. ការអះអាង និងសន្យារបស់អ្នកទិញ

អ្នកទិញសូមអះអាង និងធានាថា៖

7.1 អ្នកទិញមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ក្នុងការចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យានេះ។

7.2 អ្នកទិញមិនត្រូវជំទាស់ ឬធ្វើឲ្យរាំងស្ទះ ទោះជាតាមវិធីណាក៏ដោយ ដល់ការទូទាត់តម្លៃលក់ទិញឲ្យទៅអ្នកលក់ស្របតាមបញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានេះ។

8. **ការសម្ងាត់**

រាល់បញ្ញត្តិ និងលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវរក្សាជាការសម្ងាត់។ គ្មានព័ត៌មានណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានបញ្ចេញឲ្យដឹងដល់តតិយជន ក្រៅពីទីប្រឹក្សា បុគ្គលិក ឬអ្នកគ្រប់គ្រង របស់គូភាគីឡើយ ប្រសិនបើចាំបាច់សម្រាប់គោលបំណងអាជីវកម្មតែប៉ុណ្ណោះ។

9. **ការជូនដំណឹង**

រាល់ការជូនដំណឹង ស្របតាមកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយអាចប្រគល់ជូនដោយផ្ទាល់ដៃទៅអ្នកទទួលតាមអាសយដ្ឋាន ដូចមានកំណត់ខាងក្រោម។ ការជូនដំណឹងណាមួយត្រូវចាត់ទុកបានធ្វើត្រឹមត្រូវ (ក) ប្រសិនបើបញ្ជូនដោយផ្ទាល់ដៃ (ខ) នៅថ្ងៃផ្ញើ ដូចបានបង្ហាញក្នុងប្រអប់សារផ្ញើចេញ ឬបង្ហាញដូចគ្នាក្នុងសារអេឡិចត្រូនិករបស់អ្នកផ្ញើ ប្រសិនបើផ្ញើតាមសារអេឡិចត្រូនិក៖

ប្រសិនផ្ញើជូនអ្នកលក់ ៖	ផ្ទះលេខ... ផ្លូវលេខ... ភូមិ... សង្កាត់... ខណ្ឌ... រាជធានី/ខេត្ត...ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឬ ទូរស័ព្ទ៖ ...
ប្រសិនផ្ញើជូនអ្នកទិញ ៖	ផ្ទះលេខ... ផ្លូវលេខ... ភូមិ... សង្កាត់... ខណ្ឌ... រាជធានី/ខេត្ត... ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឬ ទូរស័ព្ទ៖ ...

រាល់ការជូនដំណឹង ឬការទាក់ទងគ្នា ឬពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវធ្វើជាភាសាខ្មែរ។

10. **ច្បាប់គ្រប់គ្រង និងការដោះស្រាយវិវាទ**

កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានគ្រប់គ្រង និងបកស្រាយតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ក្នុងករណីដែលមានជម្លោះកើតមានឡើងពី ឬទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យានេះ គូភាគីត្រូវខំប្រឹងប្រែងដោយសុឆន្ទៈ ក្នុងការដោះស្រាយជម្លោះនោះ ដោយការពិភាក្សាគ្នាទៅវិញទៅមក។ ក្នុងករណីដែលជម្លោះមិនអាចដោះស្រាយបានដោយសន្តិវិធី ក្នុងអំឡុងពេល ... (...) ថ្ងៃបន្ទាប់ពីទទួលបានការជូនដំណឹងពីភាគីម្ខាងទៅភាគីម្ខាងទៀត ជម្លោះនោះនឹងត្រូវបញ្ជូនទៅតុលាការមានសមត្ថកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាដើម្បីដោះស្រាយ។

11. **កិច្ចសន្យាទាំងស្រុង**

កិច្ចសន្យានេះ (រួមទាំងឧបសម្ព័ន្ធទាំងអស់) បង្កើតបានជាការព្រមព្រៀង និងការយល់ដឹងទាំងមូលរវាងគូភាគីទាក់ទងនឹងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានេះ និងត្រូវជំនួស និងកែប្រែការព្រមព្រៀង ការសន្យា ឬការអះអាងពីមុនៗទាក់ទងនឹងកម្មវត្ថុ។

12. **វិសោធនកម្ម**

ការកែប្រែលើកិច្ចសន្យានេះមិនអាចចូលជាធរមានបានទេ ប្រសិនបើវាមិនត្រូវបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងចុះហត្ថលេខាដោយគូភាគីនៃកិច្ចសន្យានេះ។

13. **សន្តតិកម្ម**

បទប្បញ្ញត្តិដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះត្រូវចងជាកាតព្វកិច្ចចំពោះទាយាទ សន្តតិជន អនុប្បទានិករបស់គូភាគី។

14. **ភាសា**

កិច្ចសន្យានេះត្រូវបានធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរចំនួន ០៣ (បី) ច្បាប់ ហើយគ្រប់ច្បាប់ទាំងអស់បង្កើតជាលិខិតូបករណ៍តែមួយ និងដូចៗគ្នាដែលមានតម្លៃដូចគ្នា។ ភាគីនីមួយៗ ត្រូវរក្សាទុកម្នាក់មួយច្បាប់ និងមួយច្បាប់ទៀតត្រូវរក្សាទុកនៅ**មន្ទីរសារការី** ...។

កិច្ចសន្យានេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងលើ 7 (ប្រាំពីរ) ទំព័រ។

ដើម្បីជាសក្ខីភាពនៃការព្រមព្រៀងរបស់ខ្លួន គូភាគី ចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃរបស់ខ្លួនលើកិច្ចសន្យានេះនៅចំពោះមុខសារការីឯ

អ្នកលក់ **ស្នាមមេដៃស្តាំ**

លោកស្រី ...

អ្នកទិញ **ស្នាមមេដៃស្តាំ**

លោក ...

អ្នកទិញ **ស្នាមមេដៃស្តាំ**

លោកស្រី ...

សារការី

ឧបសម្ព័ន្ធទី 1

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុនៃអចលនវត្ថុ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
3

<u>កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (ផ្ទះ)</u>

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ តទៅនេះហៅថា "កិច្ចសន្យា" ធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី១៨ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២១
រវាង/ជាមួយនឹង

អ្នកលក់៖ ឈ្មោះ ………… ភេទ………… ជនជាតិខ្មែរ កើតថ្ងៃទី……… ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩……… កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ …………… មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ……… ផ្លូវ………សង្កាត់ ……… ខណ្ឌ………… រាជធានីភ្នំពេញ តទៅនេះហៅថា **ភាគី"ក"**។ លេខទូរស័ព្ទ៖ ០១១ …………… (តេឡេក្រាម)

អ្នកទិញ៖ ឈ្មោះ ………… ភេទ………… ជនជាតិខ្មែរ កើតថ្ងៃទី……… ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩……… កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ …………… មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ……… ផ្លូវ………សង្កាត់ ……… ខណ្ឌ………… រាជធានីភ្នំពេញ តទៅនេះហៅថា **ភាគី"ខ"**។ លេខទូរស័ព្ទ៖ ០១១ …………… (តេឡេក្រាម)

ដោយហេតុថា

- ភាគី(ក) ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ០១(មួយ)កន្លែង ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ .... ចុះថ្ងៃទី.. ខែ... ឆ្នាំ... ចេញដោយ ប្រធាន មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ទំហំសរុប .... (ហាសិបប្រាំបី) ម៉ែត្រការ៉េ តទៅនេះហៅថា "**ផ្ទះ**" និងមានបំណងលក់ផ្ទះខាងលើនេះទៅឱ្យភាគី(ខ)។
- ភាគី(ខ) មានការចាប់អារម្មណ៍ និងពេញចិត្ត ចង់ទិញផ្ទះខាងលើនេះពីភាគី"ក" ដើម្បីយកមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន។
- ភាគីទាំងពីរមានឆន្ទៈត្រូវគ្នាក្នុងការលក់ទិញ និងបានព្រមព្រៀងគ្នាបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះមួយឡើង ដោយកំណត់អំពីសិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា ដែលត្រូវគោរព និងអនុវត្ត ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

ខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យាមានដូចខាងក្រោម៖

ប្រការ ១.- កម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ

ភាគី(ក) យល់ព្រមលក់ ហើយភាគី(ខ) យល់ព្រមទិញ ផ្ទះ០១(មួយ)កន្លែង ដើម្បីយកមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ខ្លួន ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ ...... ចុះថ្ងៃទី២១ ខែ... ឆ្នាំ២០១៩ ចេញដោយ ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ទំហំសរុប ... (ហាសិបប្រាំបី) ម៉ែត្រការ៉េ ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ ... សង្កាត់ .... ខណ្ឌ..... រាជធានីភ្នំពេញ។

ប្រការ ២.- តម្លៃលក់ទិញ

ភាគី(ក)យល់ព្រមលក់ ហើយភាគី(ខ)យល់ព្រមទិញផ្ទះខាងលើនេះ ក្នុងតម្លៃ ...(....) ដុល្លាអាមេរិកគត់ តទៅនេះហៅថា "**ថ្លៃលក់**"។

ប្រការ ៣.- របៀបទូទាត់ប្រាក់ និងអត្រាការប្រាក់

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាធ្វើការការទូទាត់ថ្លៃលក់ផ្ទះនេះ ជាដំណាក់កាលដូចខាងក្រោម៖

៣.១ **ការបង់លើកទី១៖** ភាគី(ខ)បានបង់ប្រាក់ ហើយភាគី(ក) បានទទួលប្រាក់ ចំនួន ៣០.០០០ (បីម៉ឺន) ដុល្លាអាមេរិក នៅថ្ងៃទី១៨ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២១ នៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យានេះ។

៣.២ **ការបង់ប្រាក់បន្ត៖** ភាគី(ក) បានយល់ព្រមឱ្យភាគី(ខ) បង់រំលោះថ្លៃលក់ ដែលនៅសល់ចំនួន១៧.០០០(មួយម៉ឺនប្រាំពីរពាន់)ដុល្លាអាមេរិក ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី០១ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២១ នេះតទៅ។

៣.៣ ភាគី(ខ) យល់ព្រមបង់ការប្រាក់ចំនួន ០១(មួយ)ភាគរយ ក្នុងរយៈពេល០១(មួយ)ខែ នៃប្រាក់ដែលនៅសល់ថ្លៃលក់ ដោយត្រូវបង់ការប្រាក់ប្រចាំខែចំនួន១៧០(មួយរយចិតសិប) ដុល្លាអាមេរិក។ ក្នុងករណីដែលភាគី(ខ) មានប្រាក់បង់រំលោះថ្លៃលក់ដែលនៅសល់ ទៅឱ្យភាគី(ក) នោះការប្រាក់ដែលត្រូវបង់នឹងត្រូវកាត់បន្ថយយោងតាមចំនួននោះ។

ប្រការ ៤.- ការពិន័យចំពោះការបង់ប្រាក់យឺតយ៉ាវ

ភាគី(ក) យល់ព្រមឱ្យភាគី(ខ) បង់ប្រាក់ប្រចាំខែយឺតយ៉ាវចំនួន០៧(ប្រាំ)ថ្ងៃ នៃការបរិច្ឆេទកំណត់ត្រូវបង់ ប៉ុន្តែបើផុតរយៈពេលកំណត់នេះ ភាគី(ខ) យល់ព្រមបង់ប្រាក់ពិន័យយឺតយ៉ាវ ចំនួន០១(មួយ)ភាគរយនៃប្រាក់បង់ប្រចាំខែ ស្មើនឹង....(....) ដុល្លាអាមេរិក នៅក្នុង០១(មួយ)ថ្ងៃ។

ប្រការ ៤.- សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីនៃកិច្ចសន្យា

៤.១ សិទ្ធិ និងភាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី(ក)

៤.១.១ ភាគី(ក) ធានាអះអាងថា ផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនេះ ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ហើយខ្លួនមានសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងការសម្រេចលក់ផ្ទះនេះឱ្យទៅភាគី(ខ)។

៤.១.២ ភាគី(ក) ធានាអះអាងថា ផ្ទះនេះពុំជាប់ពាក់ព័ន្ធជាមួយបុគ្គលណាមួយ មិនមានពាក្យបណ្តឹងនៅតុលាការ ការដាក់ជាទ្រព្យបញ្ចាំ ការធានា ការធ្វើអំណោយ មរតក ឬអច្ច័យទាន ឬការហាមឃាត់ពីអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចឡើយ។ ក្នុងករណីដែលមានការប្តឹងតវ៉ាពីតតិយជន ចំពោះការលក់នេះ ឬ អំពីសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិផ្ទះនេះ ភាគី(ក) យល់ព្រមទទួលខុសត្រូវទាំង ស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ រួមទាំងសោហ៊ុយចំណាយផ្សេងៗ ហើយត្រូវដោះស្រាយវិវាទនេះមិនឱ្យលើសពី០១(មួយ)ខែឡើយ។ ក្នុងករណីនេះ ពេលវេលាកំណត់ត្រូវបង់ប្រាក់នានា ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ នឹងត្រូវពន្យាពេលរហូតដល់ការដោះស្រាយការប្តឹងជំទាស់ ឬការតវ៉ាផ្សេងៗបានចប់សព្វគ្រប់។

៤.១.៣ បើថ្ងៃក្រោយមានជនណាមួយមកទាមទារ ឬតវ៉ាចំពោះផ្ទះដែលភាគី(ខ) បានទិញខាងលើនេះ ភាគី(ក) ត្រូវទទួលខុសត្រូវ និងចេញមុខដោះស្រាយតាមផ្លូវច្បាប់។

៤.១.៤ ភាគី(ក) យល់ព្រមប្រគល់ផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញនេះ ឱ្យទៅភាគី(ខ) កាន់កាប់អាស្រយផល និងប្រើប្រាស់ ចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យានេះ។

៤.១.៥ ភាគី(ក) យល់ព្រមចុះហត្ថលេខា និង/ឬផ្តិតស្រាមមេដៃលើលិខិតលក់ផ្តាច់ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិឱ្យទៅភាគី(ខ) លុះត្រាតែភាគី(ខ) បានបង់ថ្លៃលក់គ្រប់ចំនួន។

៤.១.៦ ក្នុងករណីដែលភាគី(ក) កែប្រែមិនលក់ ឬភាគី(ក) មិនអាចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមកឱ្យភាគី(ខ) បាន នោះភាគី(ក) ត្រូវសងការខូចខាតឱ្យមកភាគី(ខ) ស្មើនឹង០២(ពីរ)ដងនៃប្រាក់ ដែលភាគី(ក)បានទទួលពីភាគី(ខ) និងសងការខូចខាតជាក់ស្តែងចំពោះការចំណាយដែលកើតមាន។

៤.១.៧ ភាគី(ក) មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានេះដោយឯកតោភាគី ដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹងទៅភាគី(ខ) ប្រសិនបើភាគី(ខ) យឺតយ៉ាវមិនបានបង់ប្រាក់ចំនួន០៣(បី)ខែជាប់ៗគ្នា។ ក្នុងករណីនេះ ភាគី(ក) ចាត់ទុកថា ភាគី(ខ) កែប្រែចិត្តឈប់ទិញផ្ទះនេះវិញ ដូច្នេះប្រាក់ដែលបានបង់រួចនឹងបានជាប្រយោជន៍ដល់ភាគី(ក) ដោយគ្មានការតវ៉ាអ្វីទាំងអស់។

៤.២ សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី(ខ)

៤.២.១ ភាគី(ខ) ធានាអះអាង និងសន្យាបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ ដែលនៅសល់ឱ្យទៅភាគី(ក) តាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ដោយមិនមានការយឺតយ៉ាវ។ ក្នុងករណី ភាគី(ខ) កែប្រែឈប់ទិញវិញ នោះប្រាក់ដែលភាគី(ខ) បានប្រគល់ឱ្យទៅភាគី(ក) នឹងក្លាយជាប្រយោជន៍សម្រាប់ភាគី(ក)។

៤.២.២ ភាគី(ខ) មិនមានសិទ្ធិលក់ ដាក់ទ្រព្យបញ្ចាំ ឬធ្វើអំណោយផ្ទះនេះ ដោយមិនបានបង់ផ្តាច់ថ្លៃលក់ និងគ្មានការយល់ព្រមពីភាគី(ក)ឡើយ។

៤.២.៣ ភាគី(ខ) ត្រូវទទួលបន្ទុកទាំងស្រុង ក្នុងការចំណាយសោហ៊ុយ និងពន្ធផ្សេងៗក្នុងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផ្ទះដែលបានទិញពីភាគី(ក)។

ប្រការ ៥.- ការរំលាយកិច្ចសន្យា និងការបំពានកិច្ចសន្យា

៥.១ កិច្ចសន្យានេះមិនអាចរំលាយបានឡើយ លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងជាលាយលក្ខណ៍អក្សររវាងភាគីទាំងពីរ ឬដោយការបំពានមិនគោរពលក្ខខណ្ឌ ឬប្រការណាមួយរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា ឬមូលហេតុស្របច្បាប់ផ្សេងទៀត។

៥.២ ភាគីដែលបំពានកិច្ចសន្យាត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតដល់ភាគីម្ខាងទៀត។

ប្រការ ៦.- វិសោធនកម្មកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យានេះអាចធ្វើវិសោធនកម្មបាន ប្រសិនបើមានការព្រមព្រៀងពីគូភាគី។ ភាគីដែលមានបំណងធ្វើវិសោធនកម្ម ត្រូវសុំការយល់ព្រមពីភាគីម្ខាងទៀត និងត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដោយបញ្ជាក់អំពីចំណុច និងមូលហេតុ ដែលចង់កែប្រែ។

ប្រការ ៧.- ការស្នងបន្ត និងអ្នកទទួលសិទ្ធិ

កិច្ចសន្យានេះចងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីទាំងពីរ អ្នកតំណាងជាបុគ្គល និងតាមផ្លូវច្បាប់ ទាយាទ និងអ្នកស្នងបន្ត ក៏ដូចជាអ្នកទទួលសិទ្ធិទាំងឡាយរបស់ភាគីនីមួយៗ។

ប្រការ ៨.- ករណីប្រធានសក្តិ

៨.១ គ្មានភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះភាគីម្ខាងទៀត ចំពោះការមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យា ដោយមូលហេតុប្រធានសក្តិឡើយ។ ក្នុងករណី ប្រធានសក្តិកើតឡើងភាគីដែលរងការប៉ះពាល់ត្រូវជូនដំណឹងភ្លាមទៅភាគីម្ខាងទៀត និងអាចផ្អាកការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នោះសិន។ ក្រោយករណីប្រធានសក្តិបានបញ្ចប់ភ្លាម ភាគីដែលរងការប៉ះពាល់ត្រូវចាប់ផ្តើមអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះវិញឲ្យបានឆាប់រហ័ស។

៨.២ ហេតុការណ៍ប្រធានសក្តិមានជាអាទិ៍ សង្គ្រាម គ្រោះធម្មជាតិ ផ្ទុះភ្នំភ្លើង រញ្ជួយដី ឬភាពវឹកវរទូទាំងប្រទេស។

ប្រការ ៩.- ការដោះស្រាយវិវាទ

នៅពេលមានវិវាទកើតឡើង ភាគីទាំងពីរត្រូវខិតខំចរចាដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី។ ក្នុងករណីដែលមិនអាចដោះស្រាយបាន ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងបញ្ជូនវិវាទនេះទៅតុលាការមានសមត្ថកិច្ច និងអនុវត្តតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយយកកិច្ចសន្យានេះធ្វើជាមូលដ្ឋានសម្រេច។

ប្រការ ១០.- សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

១០.១ កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរចំនួន០៣(ពីរ)ច្បាប់ មានខ្លឹមសារ និងសុពលភាពដូចគ្នា ដោយរក្សាទុកនៅភាគី(ក) ចំនួន០១ច្បាប់, ភាគី(ខ)ចំនួន០១ច្បាប់ និង០១ច្បាប់ចុងក្រោយរក្សារទុកនៅការិយាល័យមេធាវី។

១០.២ កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាព និងមានអានុភាពអនុវត្តចំពោះគូភាគី ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតម្រាមដៃនេះតទៅ។

អ្នកលក់ **អ្នកទិញ**

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា

ភាគីទាំងពីរបានផ្តិតមេដៃស្តាំ ចំពោះមុខមេធាវីប្រាកដមែន។

ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី........ ខែ................ ឆ្នាំ២០២០

ហត្ថលេខា និងត្រា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាលក់ផ្តាច់

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................................ភេទ..............កើតថ្ងៃទី..........ខែ.............ឆ្នាំ..............សញ្ជាតិខ្មែរ ជនជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ..............................ចុះថ្ងៃទី...........ខែ............ឆ្នាំ....................មុខរបរ.................................. ប្តី-ប្រពន្ធឈ្មោះ.........................ភេទ............កើតថ្ងៃទី..........ខែ...........ឆ្នាំ..............សញ្ជាតិខ្មែរ ជនជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.......................................ចុះថ្ងៃទី...............ខែ............ឆ្នាំ...................មុខរបរ..............................ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..........ភូមិ....................ឃុំ/សង្កាត់......................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.........................រាជធានី/ខេត្ត..........................។

បានព្រមព្រៀងលក់ដី...............មួយកន្លែងដែលមានទំហំ.......................ម៉ែត្រការ៉េ មានព្រំប្រទល់៖

-ខាងជើងទល់នឹង.. ខាងត្បូងទល់នឹង......................................

-ខាងកើតទល់នឹង.. ខាងលិចទល់នឹង......................................

ដែលស្ថិតនៅភូមិ........................ឃុំ...............................ស្រុកគងពិសី ខេត្តកំពង់ស្ពឺទៅអោយឈ្មោះ...................................ភេទ.............កើតថ្ងៃទី..........ខែ.............ឆ្នាំ..............សញ្ជាតិខ្មែរ ជនជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ...............................ចុះថ្ងៃទី...........ខែ............ឆ្នាំ....................មុខរបរ..................................ប្តី-ប្រពន្ធឈ្មោះ............................ភេទ.............កើតថ្ងៃទី..........ខែ.....................ឆ្នាំ..............សញ្ជាតិខ្មែរ ជនជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.......................................ចុះថ្ងៃទី...............ខែ............ឆ្នាំ....................មុខរបរ..........................ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.............ភូមិ..........................ឃុំ/សង្កាត់..................................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ....................................រាជធានី/ខេត្ត............................ដើម្បីកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់បន្ត ចាប់ពីថ្ងៃទី..............ខែ.....................ឆ្នាំ....................នេះតទៅ។

ថ្ងៃក្រោយបើមានជនណាមួយមកទាមទារអចលនទ្រព្យនេះ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ ជាម្ចាស់ដីសូមសន្យាទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់។

ក្រែងមិនពិតប្រាកដខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំសូមផ្តិតមេដៃទុកជាចំណាំ និងភស្តុតាងស្រាប់។

សាក្សី		ស្នាមមេដៃអ្នកទទួលសិទ្ធិ		ស្នាមមេដៃអ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ	
ទី១	ទី២	ប្តី	ប្រពន្ធ	ប្តី	ប្រពន្ធ

លេខ:.........................

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថាស្នាមមេដៃខាងលើនេះ

ពិតជាស្នាមមេដៃរបស់ឈ្មោះ..

....បានផ្តិតនៅចំពោះមុខយើងមែន។

ថ្ងៃ.....................ខែ......................ឆ្នាំច សំរឹទ្ធិស័ក ព.ស២៥៦២

ថ្ងៃទី................ខែ.....................គ.ស២០១៨

មេភូមិ

លេខ:.........................

បានឃើញ និងបញ្ជាក់ថាហត្ថលេខាខាងស្តាំនេះពិតជាហត្ថលេខារបស់លោក..

មេភូមិ.......................................ពិតប្រាកដមែន។

ថ្ងៃ........................ខែ......................ឆ្នាំច សំរឹទ្ធិស័ក ព.ស២៥៦២

ថ្ងៃទី..................ខែ.......................គ.ស២០១៨

មេឃុំ