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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ នៅបុរី វិមានស

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃ ទី០២ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨ ដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៨

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ : លោក **សុត វាសនា**

កញ្ញា **ទូច ស្រីនិច**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

លោក **ឌិន វណ្ណារ៉ា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី១៨

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៤

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៨

សេចក្ដីថ្លែងអំណរគុណ

ខ្ញុំបាទឈ្មោះ **សុត វាសនា** និង នាងខ្ញុំ **ទូច ស្រីនិច** ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រឆ្នាំទី៤ ជំនាន់ទី១៨ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ចឆ្នាំសិក្សា ២០១៤-២០១៨ សូមសម្ដែងនូវកតញ្ញូតាធម៌ និងសូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះ៖

សូមលើកអញ្ជលីលំឱនកាយវាចាចិត្តគោរពដល់៖

- លោកឪពុក **នុត ស៊ីន**
- អ្នកម្ដាយ **ស៊ូ ស្រី**
- លោកឪពុក **ទូច សុខល័ក្ខ**
- អ្នកម្ដាយ **វណ្ណា សុធា**
- លោកតា **ហាក់ ទូច**
- លោកយាយ **ស្រូយ សៀកលីវ**

ដែលបានផ្ដល់កំណើត ផ្ដល់សេចក្ដីស្រឡាញ់ ផ្ដល់ដំបូន្មាន ផ្ដល់ការអប់រំ និងបានជួយឧបត្ថម្ភគាំទ្រផ្នែកថវិកា ការលើកទឹកចិត្ត និងជម្រុញស្មារតី ដើម្បីផ្ដល់មធ្យោបាយឲ្យយើងខ្ញុំបានក្រេបជញ្ជក់យកនូវចំណេះដឹង រហូតដល់ថ្នាក់បញ្ញាបត្រនេះ។

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ក្រោមការដឹកនាំប្រកបដោយទេពកោសល្យដ៏ប៉ិនប្រសប់គ្មានគូរប្រៀបរបស់ **សម្ដេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន** នាយករដ្ឋមន្ត្រី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ទាំងលើសមរភូមិការទូត និងអន្តរជាតិ ទាំងលើសមរភូមិសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គមកិច្ច ទាំងលើសមរភូមិការពារអធិបតេយ្យ និងបូរណភាពទឹកដី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលជាហេតុបានផ្ដល់នូវសន្តិភាព ជាឱកាសឲ្យយើងខ្ញុំបានសិក្សាក្រេបយកចំណេះវិជ្ជា ដើម្បីជាស្ពានឈានទៅអនាគត។

ឯកឧត្តមបណ្ឌិត **លុយ ចណ្ណា** សាកលវិទ្យាធិការ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានអនុញ្ញាតឲ្យយើងខ្ញុំ បានចូលសិក្សានៅក្នុងសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច និង បង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ការសិក្សា របស់យើងខ្ញុំ។

លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ខិន ទណ្ណារ៉ា** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដែលបានឆ្លៀតឱកាសដ៏មមាញឹកក្នុងការបង្ហាត់បង្ហាញផ្តល់ការណែនាំ ថែមទាំងផ្តល់នូវឯកសារមួយចំនួនដល់យើងខ្ញុំ ដើម្បីរៀបចំសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះឡើង។

សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរស ព្រឹទ្ធបុរសរង លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យបុគ្គលិកសិក្សា នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ទាំងអស់ដែលបានបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ការសិក្សារបស់យើងខ្ញុំ។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមប្រសិទ្ធិពរជ័យសិរីបវរជូនដល់ លោកឪពុកអ្នកម្តាយ យាយតា ឯកឧត្តមបណ្ឌិតសាកលវិទ្យាធិការ សាកលវិទ្យាធិការរង ព្រឹទ្ធបុរសព្រឹទ្ធបុរសរង សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ ទាំងអស់ឲ្យជួបប្រទះតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

បន្ទាប់ពីបានឆ្លងកាត់ការសិក្សាអស់រយៈពេល ៤ឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ផ្នែកនីតិសាស្ត្ររួចមក យើងខ្ញុំបានទទួលនូវចំណេះដឹងយ៉ាងច្រើនពីសំណាក់លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ ជាពិសេសគឺលោកសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ។ នៅក្នុងអំឡុងពេលសិក្សាកន្លងមកនេះយើងខ្ញុំពិតជាមានការពេញចិត្ត និងមានការចាប់អារម្មណ៍ទៅលើគ្រប់មុខវិជ្ជាទាំងអស់ ប៉ុន្តែអ្វីដែលសំខាន់ដែលធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំចាប់អារម្មណ៍យ៉ាងខ្លាំងនោះគឺ ទៅលើវិស័យរដ្ឋប្បវេណី ដែលនាំឲ្យយើងខ្ញុំបានសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកប្រធានបទស្តីពី "**កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរីវិមាន ស**" ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវក្នុងសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ។

ដោយសារតែ នាពេលបច្ចុប្បន្នវិស័យអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា កំពុងតែមានសន្ទុះដែលជាហេតុធ្វើឲ្យ ប្រតិបត្តិការការលក់ទិញកើតមានឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់។ ម្យ៉ាងដោយសារតែការលក់ទិញមានការរីកចម្រើន ដូចនេះត្រូវតែមាននូវយន្តការដើម្បីធ្វើការការពារចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះប្រកបដោយលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ។

កត្តាទាំងអស់ខាងលើនេះ បានជម្រុញឲ្យយើងខ្ញុំ ជ្រើសរើសយកប្រធានបទដូចបានបង្ហាញខាងលើ មកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ។ នៅក្នុងការចងក្រងសារណានេះយើងខ្ញុំបានផ្អែកទៅលើអត្ថបទច្បាប់នានា ដែលទាក់ទងទៅនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញរួមមាន៖ បទបញ្ញត្តិដែលធ្លាប់មាន និងបទបញ្ញត្តិជាធរមាន រួមទាំងឯកសារមួយចំនួនទៀត។

ខ្ញុំបាទ និងនាងខ្ញុំសង្ឃឹមថាសារណានេះ នឹងអាចជួយចូលរួមចំណែកក្នុងការសិក្សាស្រាវជ្រាវសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយៗ និងការអនុវត្តពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យាលក់

ទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងសង្គមខ្មែរជាក់ស្តែង។ ដោយឡែកការចងក្រងសារណានេះប្រាកដជាមានចន្លោះខ្វះខាតជាក់ជាមិនខាន។ ជាមួយគ្នានេះដែរ យើងខ្ញុំសូមអភ័យទោសលើរាល់កំហុសខុសឆ្គងដែលកើតឡើងដោយអចេតនា នូវរាល់ពាក្យពេចន៍ និងខ្លឹមសារដែលមានភាពខុសឆ្គង ឬមិនទាន់គ្រប់គ្រាន់ជាដើម។

ម្យ៉ាងវិញទៀត យើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមអះអាងធានាថាការសរសេរជាសារណានេះ មិនមានការចម្លងពីឯកសារស្នាដៃរបស់បុគ្គលណាមួយឡើយ។

ជាចុងបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរដល់ សាស្ត្រាចារ្យ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូ ក៏ដូចជាបងប្អូនមិត្តនិស្សិតគ្រប់ជំនាន់ឲ្យមានសុខភាពល្អ សំណាងល្អ ជាពិសេសជួបប្រកបនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្ដីផ្ដើម ១

ជំពូក១.ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៣

ផ្នែកទី១. សញ្ញាណនៃគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃឆន្ទៈ ៣

ផ្នែកទី២. លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា ៣

កថាខណ្ឌទី១. ការព្រមព្រៀង ៤

កថាខណ្ឌទី២. សមត្ថភាព ៧

កថាខណ្ឌទី៣. កម្មវត្ថុ ១០

កថាខណ្ឌទី៤. តម្លៃតបស្នង ១៣

កថាខណ្ឌទី៥. ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យា ១៤

ផ្នែកទី៣. លក្ខខណ្ឌដោយឡែកនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ១៤

កថាខណ្ឌទី១. ការពិនិត្យទៅលើឯកសារ ១៤

កថាខណ្ឌទី២. អចលនវត្ថុ ១៦

កថាខណ្ឌទី៣. ថ្លៃលក់ ១៧

កថាខណ្ឌទី៤. ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ១៨

ជំពូក២. អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស ១៩

ផ្នែកទី១. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់ ១៩

កថាខណ្ឌទី១. កាតព្វកិច្ចចំបងរបស់អ្នកលក់ ១៩

១. កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ១៩

២. កាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ២០

កថាខណ្ឌទី២. កាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត ២១
១. កាតព្វកិច្ចពន្យល់ ២១
២. កាតព្វកិច្ចធានា ២២
ផ្នែកទី២. កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ២៣
កថាខណ្ឌទី១. កាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកទិញ ២៣
១. កាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ ២៣
២. កាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុ ២៦
កថាខណ្ឌទី២. ពេលវាលាបង់ប្រាក់ ២៦
កថាខណ្ឌទី៣. ទីកន្លែងបង់ប្រាក់ ២៧
កថាខណ្ឌទី៤. ការបំពានកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញដែលមិនបានបង់ប្រាក់ ២៧
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៣០
ឯកសារយោង
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្ដីផ្ដើម

សេចក្តីផ្តើម

សេដ្ឋកិច្ចនៅប្រទេសកម្ពុជា ត្រូវបានអនុវត្តតាមរបបសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សាសេរី ដូច្នេះហើយប្រជាពលរដ្ឋមានសិទ្ធិក្នុងការធ្វើអាជីវកម្ម ព្រមទាំងមានសេរីភាពពេញលេញក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ជាក់ស្តែង សិទ្ធិទាំងអស់នេះមានគ្រប់គ្នា និងស្មើភាពគ្នាដោយមិនប្រកាន់នូវវណ្ណៈពូជសាសន៍ ឬសាសនាឡើយ។ ពោលគឺ មនុស្សម្នាក់ៗអាចធ្វើកិច្ចសន្យាគ្រប់យ៉ាងបានទៅតាមសេចក្តីត្រូវការរបស់ខ្លួន កុំឲ្យតែប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិអ្នកដទៃ ឬប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់សង្គម។ ជាការពិតណាស់ ការគោរពច្បាប់ដោយខ្ជាប់ខ្ជួនរបស់ប្រជាពលរដ្ឋតាមរយៈការគោរពសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនជួយជម្រុញដល់ការគ្រប់គ្រងលើគ្រប់វិស័យដើម្បីឈានឆ្ពោះទៅដល់ការអភិវឌ្ឍប្រទេសមួយឲ្យកាន់តែប្រសើរ។ លើសពីនេះទៅទៀតវិស័យសេដ្ឋកិច្ច ជាវិស័យដ៏មានសក្តានុពលមួយដែលមិនអាចកាត់ផ្តាច់បាន ក្នុងការជួយជម្រុញប្រទេសជាតិឈានទៅរកការអភិវឌ្ឍ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត កិច្ចសន្យាក៏ជាយន្តការមួយដែលរួមចំណែក ក្នុងវិស័យសេដ្ឋកិច្ចតាម រយៈចំណាងគតិយុត្តនៃឆន្ទៈគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាពិតជាប្រាថ្នានូវអត្ថប្រយោជន៍ ដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យាដូចជាៈ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុសម្រាប់រស់នៅ សម្រាប់ប្រកបអាជីវកម្ម ឬក្នុងគោលបំណងផ្សេងៗទៀត។

យ៉ាងណាមិញ គេសង្កេតឃើញមានវត្តមាននៃការលក់ដូរ ផ្ទះល្វែង វីឡា ឬខុនដូរមានជាបន្តបន្ទាប់។ ជាក់ស្តែង តម្រូវការក្នុងជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋកាន់តែមានការបោះជំហានទៅរកការរស់នៅមួយដែលមានផាសុខភាព និងសោភ័ណ្ឌភាព។ ទន្ទឹមនឹងនេះ បុរី វិមានស ក៏មានការធ្វើអាជីវកម្មលក់ទិញអចលនវត្ថុដូចជា ប្រភេទ វីឡាឃ្វីន វិឡាភ្លោះ និងវីឡាកូនកាត់ដែលមានអាសយដ្ឋានតាមបណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ១ ភូមិបឹងឈូកសង្កាត់និរោធ ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ។ មុននឹងធ្វើការបកស្រាយនូវកិច្ចសន្យាលក់

ទិញអចលនវត្ថុវាក្យសព្ទមួយចំនួនត្រូវបានលើកយកមកពន្យល់។ ពាក្យ"កិច្ចសន្យា" សំដៅទៅលើបុគ្គលពីរនាក់ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នា ព្រមបង្កើត កែប្រែឬរំលត់កាតព្វកិច្ច។ រីឯ "អចលនវត្ថុ" គឺជាដីធ្លី និងវត្ថុដែលជាប់នឹងដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន។ "កាតព្វកិច្ច" គឺជាចំណងតាមផ្លូវច្បាប់ដែលចង់បុគ្គលពីរនាក់ដែលឲ្យបុគ្គលម្នាក់ដែលបានកំណត់ហៅថា កូនបំណុល មានករណីយកិច្ចមួយចំនួនចំពោះបុគ្គលម្នាក់ទៀតដែលបានកំណត់ហៅថាម្ចាស់បំណុល។

ដើម្បីធ្វើការអធិប្បាយទៅលើប្រធានបទ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវបានពន្យល់ក្នុង(ជំពូកទី១) អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស ត្រូវបានបង្ហាញក្នុង(ជំពូកទី២)។

ជំពូក១

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

អចលនវត្ថុ

ជំពូក១ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជាធម្មតាមុននឹងឈានដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ យើងត្រូវយល់នូវនិយមន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាមុនសិន។ មាត្រា៥១៥នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ នីតិនិពន្ធបានផ្តោតទៅលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថាអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀត ហៅថាអ្នកទិញហើយ អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឲ្យអ្នកលក់។ ដោយផ្អែកលើមាត្រាខាងលើនេះអ្នកលក់ និងអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក ហើយចំពោះ អ្នកលក់មិនត្រឹមតែមានករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះទេ គឺត្រូវមានសិទ្ធិផ្សេងលើទ្រព្យសម្បត្តិទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ជាក់ស្តែង កិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលត្រូវបានបញ្ញត្តក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៅគន្ថីទី៥ ជំពូកទី១។ ចំពោះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចបង្កើតឡើងបានដោយមានការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីទាំងសងខាង និងត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូត។ ដើម្បីស្វែងយល់អំពីសញ្ញាណ នៃគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃឆន្ទៈយកមកបកស្រាយក្នុង(ផ្នែកទី១)លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើត កិច្ចសន្យាលើកមកបង្ហាញក្នុង (ផ្នែកទី២) និងលក្ខខណ្ឌដោយឡែកនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវបានរៀបរាប់ក្នុង(ផ្នែកទី៣)។

ផ្នែកទី ១ សញ្ញាណនៃគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃឆន្ទៈ

គោលការណ៍ស្វ័យភាពខាងឆន្ទៈ គឺជាគោលការណ៍មួយដែលឆន្ទៈរបស់បុគ្គល ត្រូវបានយកមកធ្វើជាវិធានច្បាប់។ ការយកឆន្ទៈជាធំនេះ ក៏មានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា ៣ ស្តីពីគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជនបានបញ្ជាក់ថាក្រមនេះ គោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គលនិងបញ្ញត្តអំពី ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯកជនដោយរួមបញ្ចូលទាំងនីតិបុគ្គលផងដែរ។

ផ្នែកទី២ លក្ខខណ្ឌទូទៅនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា

សកម្មភាពលក់ទិញ គឺជាកិច្ចសន្យាដែលបុគ្គលម្នាក់មានករណីយកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុមួយ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិឲ្យបុគ្គលម្ខាងទៀត ដែលមានករណីយកិច្ចត្រូវប្រគល់ថ្លៃប្រាក់ឬសិទ្ធិនោះមកវិញ។[១] ដើម្បី ឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញមានសុពលភាពទៅបានត្រូវតែមាន ការព្រមព្រៀង(កថាខណ្ឌទី១) សមត្ថភាព(កថាខណ្ឌទី២) និងកម្មវត្ថុ (កថាខណ្ឌទី៣)។

កថាខណ្ឌទី១ ការព្រមព្រៀង

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីទាំងសងខាងតែប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តពិសេសក្នុងច្បាប់។[២] ការព្រមព្រៀង គឺជាការសម្តែងឆន្ទៈរបស់ភាគីនីមួយៗក្នុងកិច្ចសន្យា ដើម្បីបង្ហាញនូវគោលបំណងដ៏ពិតប្រាកដក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាអ្វីមួយនោះ។ ទាំងអ្នកលក់ទាំងអ្នកទិញត្រូវមានការព្រមព្រៀងគ្នាដោយពិតប្រាកដ ពោលគឺមិនមានវិការៈនៃការព្រមព្រៀងឡើយដូចជា ការភាន់ច្រឡំ ការឆបោក ការផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិត ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព ការគម្រាមកំហែង អំពើកេងយកចំណេញហួសហេតុ បបនីយផ្លូវចិត្ត ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតជាដើម។ ហើយប្រសិនបើមានវិការៈនៃការព្រមព្រៀងនោះនឹងនាំឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវបានលុបចោលតាមអំពើដែលបានប្រព្រឹត្តនោះ។ ដូច្នេះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវកើតចេញពីការព្រមព្រៀង។ គ្មាននរណាម្នាក់ត្រូវបានគេបង្ខំឲ្យទិញឬឲ្យលក់វត្ថុណាមួយនោះទេ។

កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងរបស់អ្នកលក់និងអ្នកទិញ។ ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាលក់ទិញត្រូវបានដាក់ចូលជាធរមានបន្ទាប់ពីផុតរយៈពេលដែលច្បាប់តម្រូវ ហើយរយៈពេលនេះអាចជារយៈពេលសម្រាប់ការពិចារណា ឬរយៈ

[១] មាត្រា ៥១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី , លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[២] មាត្រា ៥១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ពេលនៃការដកការព្រមព្រៀង ដូចជាការលក់ទិញដែលមានលក្ខខណ្ឌ ការលក់ទិញដែលកំណត់អំឡុងពេល និងការលក់ទិញដែលត្រូវបង់ប្រាក់កក់ជាដើម។

១. សំណើ

សំណើ គឺជាការស្នើសុំឲ្យបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយទៅរកបុគ្គលម្នាក់ទៀតយ៉ាងច្បាស់លាស់ដែលគេហៅថាអ្នកស្នើ។ សំណើមានអានុភាព នៅពេលដែលសំណើបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត[៣]និងមានការយល់ព្រមយ៉ាងពិតប្រាកដពីអ្នកទទួលសំណើក្នុងគោលបំណងបង្កើតកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ អ្នកដែលទទួលសំណើអាចប្រគល់សិទ្ធិអំណាចរបស់ខ្លួនទៅឲ្យអ្នកផ្សេងដើម្បីធ្វើសំណើ ឬទទួលសំណើជួសមុខឲ្យខ្លួនបាន។

សំណើអាចធ្វើឡើងបានដោយកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ[៤] ប្រសិនបើហួសរយៈពេលដែលបានកំណត់នៅក្នុងសំណើនោះសំណើត្រូវបានរលត់។ អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលជូនដំណឹងអំពីសំណើ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងអំឡុងពេលដែលធ្វើសំណើស្វីការមិនអាចដកវិញបានទេ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើអ្នកស្នើមិនបានទទួលដំណឹងអំពីស្វីការក្នុងពេលធ្វើស្វីការ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅពេលសំណើហួសរយៈពេលដែលបានកំណត់។

សំណើដែលមិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ គឺជាសំណើដែលធ្វើឡើងដោយមិនបានកំណត់អំពីរយៈពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការរវាងគូភាគី។ ការមិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ គឺស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពដែលកំពុងនិយាយគ្នាដែលអាចឆ្លើយភ្លាមៗបាន ប្រសិនបើ ភាគីដែលទទួលសំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗទេសំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុ

[៣] មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។
[៤] មាត្រា៣៣៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ភាព[៥]។ សំណើដែលធ្វើឡើងដោយបានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ និងសំណើដែលមិនកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការវាមានអានុភាពដូចគ្នា ក៏ប៉ុន្តែវាខុសគ្នានៅត្រង់បញ្ចប់អានុភាពទៅវិញ។ សំណើដែលកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការត្រូវអស់អានុភាព នៅពេលដែលសំណើនោះផុតអំឡុងពេល។ ចំណែកសំណើដែលមិនបានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ធ្វើស្វីការ គឺអានុភាពបាត់បង់ នៅពេលដែលមានសំណើថ្មីមួយទៀតដែលបញ្ជាក់ពីការអស់អានុភាពនៃសំណើ។

២. ស្វីការ

ស្វីការ គឺជាការយល់ព្រមទៅនឹងសំណើមួយ។ ស្វីការអាចបង្កើតកិច្ចសន្យានៅពេលដែលដំណឹងអំពីស្វីការបានមកដល់អ្នកស្នើ។ ស្វីការអាចមានទម្រង់ពីរយ៉ាងដូចសំណើដែរពោលគឺដោយជាក់លាក់ និងដោយតុណ្ហីភាព។ ដើម្បីឲ្យស្វីការមួយអាចបង្កើតជាកិច្ចសន្យាបានត្រូវមានលក្ខណៈមួយចំនួនដូចជា:

ស្វីការត្រូវមានលក្ខណៈពេញលេញ មានន័យថាស្វីការមិនត្រូវមានលក្ខខណ្ឌលើស ឬ បន្ថែមការកែប្រែផ្សេងៗលើសំណើទេ។ ស្វីការត្រូវឆ្លើយតបទាំងស្រុងទៅនឹងសំណើដើម។ ស្វីការត្រូវមានលក្ខណៈច្បាស់លាស់មានន័យថា ស្វីការត្រូវតែស្តែងចេញពីឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់អ្នកទទួលសំណើ ។

៣. អានុភាពនៃសំណើ និងស្វីការ

កិច្ចសន្យាកើតឡើងនៅពេលដែលដំណឹងអំពីស្វីការបានមកដល់អ្នកស្នើ។[៦] ស្វីការនៃសំណើមានសុពលភាពលុះត្រាតែ ស្វីការនោះធ្វើឡើងដោយអ្នកទទួលសំណើ។[៧] ស្វីការនិងសំណើត្រូវតែមានខចែងត្រូវគ្នា ហើយប្រសិនបើមានការកែប្រែសំណើក៏ដោយឲ្យតែមិន

---

[៥] មាត្រា នីតិរដ្ឋប្បវេណីរបស់សាស្ត្រាចារ្យ ខាំ សុមករា បោះពុម្ពលើកទី ២ ឆ្នាំ ២០១២ ទំព័រ៣៥

[៦]មាត្រា៣៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[៧]មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី ៤ វាក្យខណ្ឌទី ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

បណ្តាលឲ្យមានការកែប្រែដកមូលដ្ឋាននៃសំណើនោះត្រូវចាត់ទុកថា ជាស្ទីការក្នុងករណីដែលអ្នកធ្វើសំណើមិនមានការតវ៉ាភ្លាមៗនោះ។ តាមច្បាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅ បុរី វិមានស វាអាចកើតមានឡើងនៅពេលដែលស្ទីការបានបញ្ជូនដល់ដៃអ្នកស្នើ។

កថាខណ្ឌទី២ សមត្ថភាព

រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលទាំងឡាយអាចធ្វើការលក់ទិញបានផងដែរ លើកលែងតែក្នុងករណីដែលច្បាប់ហាមឃាម។[៥] យ៉ាងណាមិញ ជនទាំងអស់នោះ ទោះបីជារូបវន្តបុគ្គលក្តីឬនិតិបុគ្គលក្តី ឬជនបរទេសក៏ដោយ ក៏អាចបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញក្នុងនាមជាអ្នកលក់ឬអ្នកទិញបាន។

យ៉ាងណាមិញ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស សមត្ថភាពដូចជា: សមត្ថភាពអ្នកលក់ និងសមត្ថភាពអ្នកទិញ។

១. សមត្ថភាពអ្នកលក់

ជាទូទៅ អ្នកលក់ត្រូវតែជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុដែលត្រូវលក់ហើយក៏ត្រូវតែជាមនុស្សដែលមានសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យាលក់។ ដើម្បីលក់វត្ថុណាមួយ អ្នកលក់ត្រូវមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ ពោលគឺអ្នកលក់ត្រូវតែជាបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពពេញលេញ។ ចំពោះពាក្យថា សមត្ថភាពក្នុងកិច្ចសន្យាសំដៅទៅលើជនទាំងឡាយដែលមានអាយុ១៨ឆ្នាំ ហើយមិនទទួលរងនូវគំហាត់សិទ្ធិ។[៦] ដើម្បីឲ្យជននោះមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការធ្វើសកម្មភាពបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់នោះគឺ ទាល់តែបុគ្គលនោះមិនត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពតាមច្បាប់ក្នុងការធ្វើសកម្មភាពរបស់ខ្លួនឡើយ។ តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា១៦ មានការធ្វើកម្រិតសមត្ថភាពជនដែលមិនអាចធ្វើសកម្ម

---

[៥] មាត្រា ៥២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[៦] សំដៅទៅលើ អនីតិជន និងនីតិជនគំហាត់សិទ្ធិ ដូចជាមនុស្សវិបល្លាសស្មារតី(វិកលចារឹក)

ភាពបានមានដូចជា៖ អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ជននៅក្រោមរបបហិតូបត្ថម្ភជាដើម។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា មាត្រា១៦ បានកម្រិតសមត្ថភាពជនដែលមិនអាចធ្វើសកម្មភាពបានដូចជា: អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមរបបហិតូបត្ថមជាដើម។

អនីតិជន គឺជាជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ឆ្នាំ ហើយគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើអ្វីមួយតាមផ្លូវច្បាប់។[១០] ម៉្យាងវិញទៀតអនីតិជនក៏អាចមានសមត្ថភាពចំពោះច្បាប់ដែរដូចជា: ការចុះកិច្ចសន្យាដោយមានការយល់ព្រមពីអាណាព្យាបាល និងសកម្មភាពប្រចាំថ្ងៃរបស់ខ្លួនដូចជា ទិញចំណីអាហារ សម្ភារៈសិក្សា ឬសម្លៀកបំពាក់ផ្ទាល់ខ្លួន។

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ គឺជាជនដែលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី។ ជាជនដែលឆ្កួតវង្វេង ល្ងីល្ងើ ជនដែលធ្លាក់ក្នុងស្ថានភាពជាមនុស្សរុក្ខជាតិ និងជាជនដែលត្រូវដកសិទ្ធិគ្រប់គ្រងទ្រព្យរបស់ខ្លួន ដោយសាក្រមតុលាការ។ តុលាការអាចប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅបានតាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង ៤ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួត ពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់ អនីតិជន ហិតូបត្ថម្ភកៈ មេឃុំ ឬជាចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬតំណាងអយ្យាការ។[១១] ជាកាពិតជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅមិនអាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តដោយឯករាជ្យបានទេ គឺត្រូវផ្ទេរឲ្យអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់។ ហើយប្រសិនបើអនុវត្តផ្ទុយពីគោលការណ៍នេះ សកម្មភាពដែល

[១០] មាត្រា ១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[១១]មាត្រា២៤ កថាខណ្ឌទី១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

បានអនុវត្តដោយជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ អាចត្រូវបានលុបចោលបានផលដែរ។មានន័យថា ចំពោះសកម្មភាពដែលបានធ្វើឡើងដោយអ្នកនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅដោយផ្ទាល់ លើកលែងតែសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃ មិនអាចលុបចោលបានទេ។[១២] សកម្មភាពដែលបានធ្វើដោយអ្នកនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅដោយមានការយល់ព្រមពីអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ ក៏អាចលុបចោលបានដែរ។

ចំពោះជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ គឺជាជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹងនិងវិនិច្ឆ័យដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី។[១៣] ជាជនដែលចាយវាយខ្ជះខ្ជាយហួសហេតុ ឬជនដែលមានសតិទន់ខ្សោយដោយជម្ងឺ គ ថ្លង់ ខ្វិន ជរា ប្រមឹក សេពគ្រឿងញៀន។ ហើយជាជនដែលតុលាការបានសម្រេចប្រកាសចាប់ផ្តើមជំនួយចំពោះជននោះ ទៅតាមពាក្យសុំរបស់បុគ្គលជាកំណត់។ ព្រោះថាជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភអាចធ្វើសកម្មភាពដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈទេ ដែលសកម្មភាពទាំងនោះទាក់ទងនឹងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃ។ លើកលែងតែ សកម្មភាពមួយចំនួនដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗទាំងនោះជាពិសេសក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុក៏ត្រូវមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈបើមិនដូច្នេះទេ កិច្ចសន្យានោះអាចលុបចោលបាន។ ជារួមហិតូបត្ថម្ភ ជាគោលការណ៍អាចធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្តដោយឯករាជ្យបានក៏ប៉ុន្តែ ជាករណីលើកលែងចំពោះសកម្មភាពសំខាន់ៗ ចាំបាច់ត្រូវមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ប្រសិនបើការអនុវត្តផ្ទុយពីនេះ សកម្មភាពដែលជននៅក្រោមរបប ហិតូបត្ថម្ភបានធ្វើដោយមិនមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ អាចត្រូវបានលុបចោល។

---

[១២]មាត្រា២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[១៣]មាត្រា២៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ចំពោះ អនីតិជនដែលមានអត្តាធីនភាពមានសមត្ថភាពពេញលេញក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាដូចនីតិជនដែរ។[១៤]

២. សមត្ថភាពអ្នកទិញ

សមត្ថភាពរបស់អ្នកទិញ មានលក្ខណៈដូចគ្នានិងសមត្ថភាពរបស់អ្នកលក់ដែរតែអ្វីដែលមានលក្ខណៈប្លែកនោះ គឺច្បាប់បានធ្វើការហាមឃាត់នៅនឹងបុគ្គលមួយចំនួនតាមផ្លូវច្បាប់មិនឲ្យធ្វើសកម្មភាពក្នុងការទិញ ដើម្បីជៀសវាងការបាត់បង់តម្លៃនៅក្នុងការទិញ។ ហើយបុគ្គលដែលច្បាប់បានហាមឃាតមិនឲ្យធ្វើសកម្មភាពទិញនោះមានដូចជា:

- អ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិតាមផ្លូវច្បាប់តាមផ្លូវតុលាការ តាមកិច្ចសន្យា ពោលគឺអាណាព្យាបាលហិតូបត្ថម្ភ។
- អ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំនូវទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលខ្លួនបានទទួលភារកិច្ចលក់ដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬតាមរយៈអន្តរការីជាដើម។
- មន្ត្រីរាជការដែលទទួលបន្ទុកចាត់ការលក់ដោយបង្ខំ ឬទទួលបន្ទុកគ្រប់គ្រងការលក់ដោយបង្ខំ។
- ចៅក្រម ព្រះរាជអាជ្ញា ក្រឡាបញ្ជី ឬមន្ត្រីតុលាការដែលកំពុងចាត់ការនៅតុលាការដែលខ្លួនបំពេញភារកិច្ចនោះ។
- មេធាវី ឬសាការី ដែលទាក់ទងនឹងរឿងក្តីដែលខ្លួនទទួលបន្ទុក និងអ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គអវត្តមានជាដើម។[១៥]

កថាខណ្ឌទី៣ កម្មវត្ថុ

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានសុពលភាព។ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា

---

[១៤] មាត្រា២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[១៥] មាត្រា ៥២៥ និង ៥២៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

មានតែអចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះអចលនវត្ថុទាំងនោះមានដូចជា ដីធ្លី និងវត្ថុដែលជាប់ទៅនឹងដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាននោះទេ ដូចជា អាគារ ដំណាំ រុក្ខជាតិជាអាទ៏។[16] ការលក់ទិញនឹងអាចអនុវត្តបានលុះត្រាតែមានវត្ថុមួយជាក់លាក់អាចធ្វើកើត អាចបែងចែកដោយឡែកពីគ្នាតាមប្រភេទ(តាមបរិមាណនិងតាមគុណភាព) និងតាមស្របច្បាប់ និងរបៀបរៀបរយសាធារណៈឬទំនៀមទម្លាប់ដ៏ល្អ។

១. កម្មវត្ថុដែលមាននាពេលបច្ចុប្បន្ន

ចំពោះ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស អាចមានកម្មវត្ថុនាពេលបច្ចុប្បន្ន និងកម្មវត្ថុនាពេលអនាគត។

វត្ថុដែលមាននាពេលបច្ចុប្បន្ន គឺជាវត្ថុដែលមានពិតប្រាកដនាពេលបច្ចុប្បន្ន ដូចជាផ្ទះដែលសាងសង់ហើយ។ ហើយនៅពេលដែលមានកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះស្របនោះ អ្នកលក់នឹងធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូលទៅឲ្យអ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញអាចធ្វើការបង់ប្រាក់តាមការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា។

ឧទាហរណ៍: ពូសុខ បានទិញវិឡាឃ្វីននៅបុរី វិមានស ដោយក្រុមហ៊ុនបានសាងសង់រួចហើយ។ មានន័យថា វីឡានោះបានការសាងសង់រួចរាល់ស្អាតហើយ ទើបមានអតិថិជនមកទិញ។

២. កម្មវត្ថុដែលមាននាពេលអនាគត

វត្ថុដែលលក់ ត្រូវមានរូបរាងពិតប្រាកដនាពេលចុះកិច្ចសន្យា។ ម្យ៉ាងទៀតអចលនវត្ថុខ្លះមិនទាន់មានរូបរាងច្បាស់លាស់នៅឡើយ ក៏អាចជាកម្មវត្ថុនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែរដូចជាវត្ថុដែលមាននាពេលអនាគត។

[16]មាត្រា១២០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

វត្ថុនាពេលអនាគត គឺសំដៅទៅលើអចលនវត្ថុទាំងឡាយ ដែលមិនទាន់មាននៅពេលបច្ចុប្បន្នតែវាប្រាកដនឹងអាចកើតមានឡើងនៅពេលអនាគតយ៉ាងពិតប្រាកដក៏អាចធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបានផងដែរមានន័យថា គូភាគីមានភាពជឿជាក់ថាអចលនវត្ថុនោះ នឹងអាចកើតមានឡើងនៅក្នុងពេលខាងមុខនេះ។ អចលនវត្ថុនេះមានដូចជាគម្រោងសាងសង់ផ្ទះ ដែលមានតែប្លង់នៅឡើយ។ ទោះបីវត្ថុនោះមិនទាន់បានលេចចេញជារូបរាងក៏ដោយពោលគឺ ផ្ទះដែលមានត្រឹមតែប្លង់សាងសង់នោះក៏គេអាចលក់ផ្ទះដែលមិនទាន់សាងសង់នោះបានដែល។ ការលក់ប្រភេទនេះ តម្រូវឲ្យអ្នកលក់សាងសង់សំណង់នៅក្នុងរយៈពេលកំណត់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ការប្រគល់វត្ថុ និងធានានូវការសម្រេចជារូបរាងវត្ថុទៅតាមមកិច្ចសន្យា។ ការផ្ទេរកម្មវត្ថុ និងការប្រគល់ប្រាក់ គឺអាស្រ័យទៅលើប្រភេទនៃកិច្ចសន្យាដែលគូភាគីបានជ្រើសរើស។

- ការលក់ដោយកំណត់ពេលនៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ កម្មសិទ្ធិត្រូវផ្ទេរទៅឲ្យអ្នកទិញនៅពេលវត្ថុនោះសាងសង់រួចជាស្ថាពរ។ ចំពោះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានសការសាងសង់នឹងត្រូវបញ្ចប់ជាស្ថាពរក្នុងអំឡុងពេល ១៨ ខែគិតចាប់ពីថ្ងៃព្រមព្រៀងលក់។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិធ្វើឡើងតាមលិខិតយថាភូត ហើយវាបង្កើតអានុភាពប្រតិសកម្ម ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាលក់បានសេចក្ដីថាអ្នកទិញជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតអ្នកទិញត្រូវប្រគល់លុយនៅពេលប្រគល់វត្ថុ។

- ការលក់ទៅតាមស្ថានភាពនៃសំណង់ក្នុងកិច្ចសន្យានេះអ្នកលក់ ត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកទិញនូវសិទ្ធិលើវត្ថុដែលបានសាងសង់បន្តិចម្ដងៗ។ ហើយអ្នកទិញវិញ ត្រូវប្រគល់លុយបន្តិចម្ដងៗទៅតាមការសម្រេចបាននៃស្ថានភាពសំណង់។ឧទាហរណ៍: លោកស្រីធីតា បានទិញវិឡាឃ្វីននៅបុរី វិមានស ដែលក្រុមហ៊ុនទើបតែធ្វើការសាងសង់មិនទាន់រួចរាល់នៅឡើយ។

កថាខណ្ឌទី៤ តម្លៃតបស្នង

តម្លៃ គឺជាចំនួនទឹកប្រាក់ដែលអ្នកទិញត្រូវប្រគល់ទៅឲ្យអ្នកលក់ ដើម្បីជាថ្នូរនិងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់នោះមកឲ្យខ្លួន។ បើកិច្ចសន្យាមួយគ្មានការកំណត់តម្លៃឲ្យបានច្បាស់លាស់នោះនាំឲ្យមិនមានការលក់ទិញនោះទេ។ ជាគោលការណ៍តម្លៃតបស្នងត្រូវតែពិតប្រាកដនិងជាក់លាក់។ ដោយផ្អែកលើតម្លៃតបស្នងនេះយើងអាចកំណត់ពីប្រភពនៃកិច្ចសន្យាបានដូចជា កិច្ចសន្យាដែលមានតាវកាលិកតបវិញ ដែលមិនមែនជាចំនួនទឹកប្រាក់នោះគេមិនអាចកំណត់ថាជាកិច្ចសន្យាលក់បានទេ។តាមទស្សនៈសេដ្ឋកិច្ចតម្លៃតបស្នងផ្តុំឡើងដោយធាតុផ្សំបីយ៉ាងរួមមានដូចជា: តម្លៃវត្ថុ ប្រាក់ចំណេញ និងសោហ៊ុយផ្សេងៗទៀត។

- តម្លៃវត្ថុ នៅក្នុងរបបសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរីតម្លៃកើតចេញពីច្បាប់នៃការផ្គត់ផ្គង់ និងតម្រូវការ។
- ប្រាក់ចំណេញ នៅក្នុងរបបសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សាសេរីប្រាក់ចំណេញជាគុណប្រយោជន៍ដែលជំរុញឲ្យកើតមាននូវសកម្មភាពលក់ទិញ។
- សោហ៊ុយផ្សេងៗទៀត នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញភាគីទាំងសងខាងត្រូវចេញស្មើគ្នានូវសោហ៊ុយធ្វើលិខិត ឬសោហ៊ុយផ្សេងៗទៀតដែលត្រូវចំណាយ ក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញលើកលែងតែមានការកំណត់ផ្សេងរបស់គូភាគី។[១៧] ឧទាហរណ៍: សោហ៊ុយក្នុងការជួលមេធាវី ធ្វើឯកសារកិច្ចសន្យាលក់ទិញ គឺជាសាហ៊ុយក្នុងការលក់ទិញ។

[១៧] មាត្រា ៥២២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

កថាខណ្ឌទី៥ ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យា

តាមគោលការណ៍នៃការព្រមព្រៀង បង្ករភាពងាយស្រួល និងឆាប់របហ័សក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែទន្ទឹមនឹងនេះ បានបង្កនូវផលវិបាកមួយចំនួនផងដែរពាក់ព័ន្ធនិងភស្តុតាង និងការបកស្រាយកិច្ចសន្យានៅពេលដែលមានវិវាទកើតឡើង។ ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាទាំងឡាយអាចត្រូវដាក់ឲ្យអនុវត្តទៅបានទោះបីជាកិច្ចសន្យានោះធ្វើឡើង ជាលិខិតឯកជន ឬជាលិខិតយថាភូតក៏ដោយ។ ប៉ុន្តែ មានកិច្ចសន្យាមួយចំនួនដែលច្បាប់បានត្រូវឲ្យធ្វើជាទម្រង់លាយលក្ខណ៍អក្សរទើបមានសុពលភាពគតិយុត្ត ដូចជាកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺត្រូវតែធ្វើជាលិខិតយថាភូត។

១. លិខិតយថាភូត

លិខិយថាភូត ជាលិខិតដែលធ្វើឡើងតាមរូបមន្តច្បាប់ដោយមន្ត្រីសាធារណៈដែលមានសមត្ថកិច្ចក្នុងគោលបំណងដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលវត្ថុទៅឲ្យបុគ្គលផ្សេងទៀត។ តាមន័យចង្អៀត គឺជាលិខិតទាំងឡាយដែលរៀបចំឡើងដោយសាការី។

២. លិខិតឯកជន

លិខិតឯកជន ជាលិខិតដែលធ្វើឡើងដោយបុគ្គលឯកជន និងបុគ្គលឯកជនឥតមានមន្ត្រីរាជការសាធារណៈណាមួយជួយដឹងឮនឹងឃើញនោះទេ គឺមានតែហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃនៃ គូភាគីតែប៉ុណ្ណោះ។ ទោះបីជាលិខិតនេះ បានធ្វើឡើងដោយបុគ្គលឯកជន និងបុគ្គលឯកជនក៏ដោយក៏កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពដូចគ្នាទៅ និងលិខិតយថាភូតផងដែរ។

ផ្នែកទី៣ លក្ខខណ្ឌដោយឡែកនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

កថាខណ្ឌទី១ ការពិនិត្យទៅលើឯកសារ

មុននឹងធ្វើការទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី អ្នកទិញគួរតែពិនិត្យទៅលើឯកសារចំនួន៥ដូចជា: ប្លង់រឹង លិខិតចុះបញ្ជីក្រុមហ៊ុន ផែនការមេ អាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់ និងអាជ្ញាប័ណ្ណបុរី។

"ប្លង់រឹង" អ្នកត្រូវប្រាកដថាម្ចាស់គម្រោងមានសិទ្ធិកាន់កាប់ស្របច្បាប់ទៅលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍នេះ ហើយគម្រោងបុរីដែលអ្នកមានបំណងទិញត្រូវមានប្លង់រឹងមេមួយដែលត្រូវធ្វើការបែងចែកប្លង់រឹងទៅឲ្យម្ចាស់ផ្ទះនីមួយៗជាចាំបាច់។ ឯកសារខាងលើវាពិតជាចំណុចចាំបាច់ត្រូវយល់ដឹងដើម្បីកុំឲ្យមានការខាតបង់ថវិការជាយថាហេតុ នៅពេលអ្នកទិញគម្រោងបុរីណាមួយ។

"លិខិតចុះបញ្ជីក្រុមហ៊ុន" សម្រាប់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ទាំងអស់ត្រូវមកចុះបញ្ជីនៅក្រសួងពាណិជ្ជកម្ម ដើម្បីទទួលសិទ្ធិក្នុងការប្រកបរបរអាជីវកម្មនេះជាកាតព្វកិច្ចដែលក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍ត្រូវតែបំពេញជាចាំបាច់។

"ផែនការមេ" ផែនការមេរបស់គម្រោងបុរី គឺជាប្លង់មេដ៏សំខាន់របស់គម្រោងប្លង់មេនឹងអាចប្រាប់ថាតើគម្រោងមានហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធដូចម្តេច? មានប្លង់លំនៅដ្ឋានដូចម្តេច? មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះមុននឹង ផ្តល់អាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់ទៅឲ្យគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ណាមួយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានតម្រូវឲ្យម្ចាស់គម្រោងធ្វើបទបង្ហាញពីផែនការមេច្បាស់លាស់ជាមុនសិន។ ការអភិវឌ្ឍន៍ទាំងអស់ត្រូវគោរពតាមគោលការណ៍នៃការផែនការមេសម្រាប់អភិវឌ្ឍន៍ទីក្រុង និយាយជារួមការមានផែនការមេមួយច្បាស់លាស់ វាពិតជាធ្វើឲ្យគម្រោងបុរីនោះធ្វើឡើងប្រកបដោយស្តង់ដារកាន់តែប្រសើរឡើង។

"អាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់" ក្រៅពីផែនការមេគម្រោងបុរីនោះត្រូវតែមានអាជ្ញាប័ណ្ណសាងសង់ត្រឹមត្រូវដែលចេញដោយក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មនិងសំណង់។ ដើម្បីទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណនេះ គម្រោងត្រូវមានផែនការមេមានប្រាក់តម្កល់២%ប្រភពប្រាក់ចំណូលច្បាស់លាស់ដើមទុនមានវត្ថុដាក់ធានាមានប្លង់ និងទ្រព្យផ្សេងៗទៀតដែលជួយគាំទ្រដល់គម្រោងនោះ។

"អាជ្ញាប័ណ្ណបុរី" ឯកសារសំខាន់ដែលអ្នកត្រូវតែត្រួតពិនិត្យផងដែរនោះគឺអាជ្ញាប័ណ្ណបុរី នៅពេលដែលបុរីមានឯកសារនេះហើយបានន័យថាបុរីនេះ ជាបុរីដែលទទួលស្គាល់ដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច។ ដូច្នេះ ហើយទៅពេលដែលអ្នលទិញបានពិនិត្យទៅលើកត្តាទាំងប្រាំនេះ ហើយនោះអ្នកទិញអាចធ្វើការទិញនូវអចលនវត្ថុនៅបុរីមានសុវត្ថិភាព។

កថាខណ្ឌទី២ អចលនវត្ថុ

អចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដីហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបានដូចជាអាគារសំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។ អចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើវត្ថុជាប់នៅលើដីហើយជាវត្ថុដែលតាំងភ្ជាប់យ៉ាងមាំទៅនឹងដីដែលគេចាត់ទុកជាផ្នែកមួយនៃដី។[១៨]
អចលនវត្ថុ គឺជាវត្ថុដែលមានរូប "ដី" និង "អគារ" តែមិនរួមបញ្ចូលវត្ថុទាំងឡាយដែលអាចផ្តាច់ ឬដកចេញមិនបណ្តាលឲ្យខូចខាតដល់ដីនោះទេ។ តាមច្បាប់ភូមិបាល អចលនវត្ថុត្រូវបានបែងចែកជា បីប្រភេទគឺ: អចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា នឹងអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់។

១.អចលនវត្ថុពីកំណើត

អចលនវត្ថុពីកំណើត គឺជាអចលនវត្ថុដែលកើតឡើងដោយឯកឯង។ អចលនវត្ថុពីកំណើត មានដីធម្មជាតិដូចជា ព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬមិនអាចដាំដុះ ដីលិចទឹកដោយទឹកនៅនឹង ឬទឹកហូរ និងសំណង់ ឬការរៀបចំទាំងឡាយដែលស្ថិតនៅជាប់ជាមួយ កន្លែង កើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្ស ហើយមិនអាចរំកិល ឬផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន។[១៩]

---

[១៨]មាត្រា១២០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។
[១៩]មាត្រា២ កថាខណ្ឌទី២ នៃច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី៣០,សីហា,២០០១។

២.អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា

អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា គឺជាវត្ថុដែលជាប់នឹងដីឬការប្រែក្លាយពីចលនវត្ថុ ទៅជាអចលនវត្ថុដោយការបង្កើតវាសម្រាប់ប្រើប្រាស់ជាប់ជាមួយ នឹងអាគារសម្រាប់ការតែងលម្អ ហើយមិនអាចបំបែកចេញបាននាំឲ្យមានការខូចខាត ឬដូរសភាពដើម។[២០] ឧទាហរណ៍ ដើមឈើ កង្ហាលភ្ជាប់ជញ្ជាំង ឬពិដាន អំពូលភ្លើង ទូ តុ ឧបករណ៍តែងលំអរផ្សេងទៀត។

៣.អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់

អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ គឺជាវត្ថុដែលច្បាប់បានកំណត់ថាជាចលនវត្ថុ ឬអចនវត្ថុ។[២១] គេអាចចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុតាមច្បាប់កំណត់បាន លុះត្រាតែវត្ថុដែលច្បាប់កំណត់ឲ្យនៅក្នុងរបៀបជាអចលនវត្ថុពីកំណើត ថ្វីបើវាជាវត្ថុអាចដឹកនាំបាន ហើយត្រូវមានចំណុះ៣០តោនឡើងទៅដូចជា ទូក កប៉ាល់ ផ្ទះ ជាដើម។

កថាខណ្ឌទី៣ ថ្លៃលក់

ថ្លៃលក់មានលក្ខណៈចាំបាច់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ បើពុំមានតម្លៃលក់ទេនោះ គេមិនអាចកំណត់ជាកិច្ចសន្យលក់ទិញបានឡើយ។ ហើយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ តម្លៃត្រូវបានកំណត់ជាទឹកប្រាក់ដែលមានលក្ខណៈជាក់លាក់និងត្រឹមត្រូវ។ តម្លៃនៃវត្ថុពេលខ្លះត្រូវបានគេកំណត់រួចជាស្រេចដូចជា តាមរយៈការចរចាររវាងគូភាគី តាមរយៈអ្នកលក់ដោយពុំចាំបាច់មានការចរចារគ្នា។ ចំពោះ តម្លៃលក់អចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស ក្រុមហ៊ុនបានកំណត់តម្លៃរួចជាស្រេច ដោយពុំចាំបាច់មានការចរចារគ្នា។ ឧទាហរណ៍ៈ វិឡាភ្លោះដែលមានទទឹងផ្ទះ១២.០០ម៉ែត្រ បណ្តោយផ្ទះ១២.២០ម៉ែត្រ ក្រុមហ៊ុនបានលក់ក្នុងតម្លៃ ៣៨០,០០០.០០ (សាមសិបប្រាំបីម៉ឺន)ដុល្លារអាមេរិក។ អចលនវត្ថុត្រូវបានកំណត់តម្លៃលក់

[២០]មាត្រា២ កថាខណ្ឌទី៣ នៃច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី៣០,សីហា,២០០១។
[២១]មាត្រា២ កថាខណ្ឌទី៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល,លេខនស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី៣០,សីហា,២០០១។

ដោយការឯកភាពគ្នារបស់ភាគី។ ការមិនព្រមព្រៀងគ្នាលើតម្លៃមិនអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់បានទេ។

កថាខណ្ឌទី៤ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ជាទូទៅ កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺត្រូវតែធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញជាលក្ខខណ្ឌចម្បងមួយសម្រាប់ការលក់។ អាស្រ័យហេតុនេះ បើគ្មានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទេ នោះវាមិនបង្កើតបានជាការលក់ទិញទេ។ ដូច្នេះ ការផ្ទេកម្មសិទ្ធិនេះវាមានសារៈសំខាន់ណាស់ចំពោះភាគីអ្នកលក់។

ជំពូក២
អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ
អចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស

ជំពូកទី ២ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរីវិមាន ស

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាពបាន លុះត្រាតែការបង្ហាញឆន្ទៈ របស់បុគ្គលពីរនាក់ឬច្រើននាក់ មានការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងកិច្ចសន្យា។ នោះនឹងនាំឲ្យមានកាតព្វកិច្ចរវាងអ្នកលក់កើតឡើង(ផ្នែកទី១) រួមទាំងកាតព្វកិច្ចអ្នកទិញ(ផ្នែកទី២)ក៏បានកើតឡើងដែរ។ ព្រោះកិច្ចសន្យា គឺជាប្រភពនៃកាតព្វកិច្ច។

ផ្នែកទី ១ កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ភាគីទាំងសងខាងត្រូវមានកាតព្វកិច្ចចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកព្រោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាកិច្ចសន្យាទ្វេភាគី។ នៅពេលដែលកិច្ចសន្យាមួយកើតមាននោះនាំឲ្យសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរវាងគូភាគីក៏កើតមានដែរ។ មានន័យថា មិនអាចមានសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចរវាងគូភាគីកើតមានឡើងឡើយប្រសិនបើគ្មានកិច្ចសន្យានោះទេ។ ដូច្នេះអ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចចម្បង (កថាខណ្ឌទី១) នឹងមានកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែលត្រូវបំពេញ(កថាខណ្ឌទី២)។

កថាខណ្ឌទី១. កាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកលក់

កាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកលក់ គឺជាកាតព្វកិច្ចមួយដែលអ្នកលក់ត្រូវតែបំពេញដោយមិនអាចខ្វះបាននោះទេ។ យ៉ាងណាមិញ បើអ្នកលក់មិនអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចចម្បងនេះទេនឹងនាំឲ្យមានការរំលាយកិច្ចសន្យាបានផងដែរ។ ហើយកាតព្វកិច្ចនោះមានដូចជា: កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុ។

១.កាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ សំដៅទៅលើការផ្ទេរសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផលនិងសិទ្ធិចាត់ចែងលើវត្ថុ។ យ៉ាងណាមិញ ទោះបីជាមានការផ្ទេរសិទ្ធិហើយក៏ដោយនៅតែមិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះតាមការបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះ តាមការបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងដែលទាក់ទងនឹងការចុះ

បញ្ជី។ ដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុបានលុះត្រាតែ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះមានការព្រមព្រៀងរវាងគូភាគីនិងមានការចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ស្តីពីការចុះបញ្ជី។ ក្នុងន័យនេះ មានន័យថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិកើតមានឡើងនៅពេលដែលអចលនវត្ថុត្រូវបានចុះបញ្ជី ហើយអ្នកទិញអាចក្លាយទៅជាកម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់បាន។

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស អ្នកលក់ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលបានលក់ និងប្រគល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ ទៅឲ្យអ្នកទិញតាមការព្រមពៀងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។[២២] ចំណែកឯមាត្រា ៥៣១នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្ត *អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញ*។

ឧទាហរណ៍: លោកA បានលក់វិឡាភ្លោះ ទៅឲ្យអ្នកទិញB ក្នុងតម្លៃ៣០០,០០០(សាមសិបម៉ឺន) ដុល្លារអាមេរិក ដូច្នេះ លោកA ត្រូវតែមាននូវកាតព្វកិច្ចប្រគល់ផ្ទះនោះរួមទាំងឯកសារបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិកាន់កាប់ផ្ទះនោះផងដែរ។

២. ភាតព្វកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ

ការប្រគល់វត្ថុ គឺជាការប្រគល់វត្ថុដែលលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញ ស្របតាមកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។ ហើយវត្ថុនេះគឺជាអចលនវត្ថុ ដែលគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាហើយបានបំពេញចប់សព្វគ្រប់ក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលអ្នកលក់បានប្រគល់វត្ថុដែលអ្នកទិញអាចប្រើប្រាស់ទៅតាមបំណងរបស់ខ្លួន។ យ៉ាងណាមិញមាត្រា៥៤៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបញ្ញត្តថា ***អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញតាមកាលបរិច្ឆេទ នឹងតាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា***។ ក្នុង ករណីយដែលភាគីសងខាងមិនបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ច

[២២] មាត្រា៥៣០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

សន្យានោះទេអ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុនោះនៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ បានចែងពីកាលបរិច្ឆេទប្រគល់ប្រាក់នោះសន្មត់ថាពេលកំណត់នៃការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុក៏ដូចជាពេលកំណត់បង់ថ្លៃលក់ដែរ។ ក្នុងករណីមួយទៀត ដែលមិនបានកំណត់ពីទីកន្លែងប្រគល់ទេ នោះអ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ នៅនឹងកន្លែងដែលវត្ថុនោះស្ថិតនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យានឹងចំពោះមុខគូភាគី។ ចំពោះការលក់នៅនឹងកន្លែងជាទំលាប់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាទំនួញអាចត្រូវគេចាត់ទុកថាប្រគល់វត្ថុ បើទោះបីជាមិនមានការប្រគល់វត្ថុទាំងមូលឲ្យអ្នកទិញក៏ដោយអាចធ្វើឡើងបាន ដោយការប្រគល់សោនៃអាគារ ឬប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិផងដែរ។[២៣]

កថាខណ្ឌទី២ កាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត

អ្នកលក់មិនត្រឹមតែមានកាតព្វកិច្ចចម្បងតែប៉ុណ្ណោះទេអាចមាននូវកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀតដែលអ្នកលក់ត្រូវបំពេញ ដូចជា កាតព្វកិច្ចត្រូវពន្យល់(១)រួមទាំងកាតព្វកិច្ចធានា(២)។

១.កាតព្វកិច្ចត្រូវពន្យល់

អ្នកលក់ គឺត្រូវមានកាតព្វកិច្ចពន្យល់ប្រាប់ទៅកាន់អ្នកទិញ។ ការពន្យល់ គឺជាផ្នែកមួយយ៉ាងសំខាន់ណាស់ សម្រាប់ភាគីអ្នកទិញព្រោះថាប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបានពន្យល់ឲ្យច្បាស់លាស់នោះទេ វាអាចធ្វើឲ្យអ្នកទិញមានការភាន់ច្រឡំទៅលើព្រំដែននិងសិទ្ធិផ្សេងជាដើម។ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ឲ្យបានច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារនៃករណីយកិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុក ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនិងវត្ថុ ឬសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ហើយជាពិសេសក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិការទទួលបន្ទុក និងព្រំដែននៃអចលន

[២៣]មាត្រា៥៥០ កថាខណ្ឌទី១ វាក្យខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

វត្ថុជាអាទិ៍។[២៧] ពីព្រោះដើម្បីកុំឲ្យកើតមានឡើងនៅបញ្ហានាពេលអនាគតគូភាគីគួរតែបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដោយយល់អំពីខ្លឹមសារចម្បងនៃកិច្ចសន្យានោះដោយត្រឹមត្រូវ។ ដូចនេះ អ្នកលក់ត្រូវមាននូវកាតព្វកិច្ច ធ្វើយ៉ាងណាពន្យល់ទៅអ្នកទិញឲ្យដឹងនិងយល់នូវព្រំដែន និងសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ ព្រមទាំងទំនាក់ទំនងគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែលទាក់ទង និងសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ។ ជាទូទៅ អ្នកលក់មានព័ត៌មានអំពីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ។ ដូចនេះ ករណីយកិច្ចដ៏ចាំបាច់របស់អ្នកលក់ត្រូវពន្យល់ទៅអ្នកទិញឲ្យបានក្បោះក្បាយនឹងច្បាស់លាស់។ ក្នុងករណី ដែលអ្នកលក់បំពានករណីយកិច្ចពន្យល់នេះអ្នកលក់នោះត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាត ដែលបានកើតឡើងដោយសារការបំពាននោះ។ ប្រសិនបើ អ្នកលក់ពន្យល់ហេតុផលមិនពិតឬលាក់ហេតុពិត ដោយចេតនា ចំពោះចំនុចដែលមានឥទ្ធិពលលើការសម្រេចរបស់អ្នកទិញក្នុងការធ្វើ ឬមិនធ្វើកិច្ចសន្យាជាលទ្ធផលនាំឲ្យអ្នកទិញភាន់ច្រឡំ និងធ្វើកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការភាន់ច្រឡំនេះ អាចមានករណី ដែលកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានលុបចោលដោយយកការឆបោក ឬការភាន់ច្រឡំមកធ្វើជាមូលហេតុ។[២៨] ដូចនេះកាតព្វកិច្ចពន្យល់របស់អ្នកលក់ គឺមានសារៈសំខាន់ណាស់ដើម្បីធ្វើការពន្យល់ទៅកាន់អ្នកទិញនៅព្រំដែន និងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនព្រមទាំងព័ត៌មានផ្សេងៗទៀតដែលទាក់ទង់ទៅនឹងកម្មវត្ថុនោះ។

២. កាតព្វកិច្ចធានា

ជាទូទៅ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវធានាថា ខ្លួនអាចមានលទ្ធិភាពក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនឹងសិទ្ធិផ្សេៗទៀតទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ការធានា ជាកាតព្វកិច្ចព្រោះថាការលក់វត្ថុមួយដោយគ្មានការធានានឹងនាំឲ្យ មានការបាត់បង់នូវផលប្រយោជន៍ពិសេសរបស់កិច្ចសន្យា

---

[២៧] មាត្រា៥២៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

[២៨] សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី កថាខណ្ឌទី១ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់។

លក់អចលនវត្ថុ។ ចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស អ្នកលក់ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចធានាមានដូចជា:

- ធានាដល់រាល់ការសាងសង់នឹងត្រូវបញ្ចប់ជាស្ថាពរក្នុងអំឡុងពេល ១៨ខែ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតស្នាមមេដៃលើកិច្ចព្រមពរៀង។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបានបញ្ចប់ការសាងសង់រួចរាល់នៅក្នុងអំឡុងពេល ១៨ ខែនេះទេ នោះអ្នកលក់ត្រូវបង់ប្រាក់ឲ្យអ្នកទិញ ចំនួន ៥០$ ក្នុងមួយថ្ងៃ។
- ធានាដល់ការជួសជុលសំណង់រយៈពេល ៦ខែ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃប្រគល់ផ្ទះជូនចំពោះអ្នកទិញ។
- ធានាក្នុងការតភ្ជាប់បណ្តាញទឹកភ្លើងចំនួន ១០A ជូនអ្នកទិញ។
- ផ្ទះល្វែង និងវីឡាក្រុមហ៊ុននឹងក្រាលការ៉ូខាងមុខផ្ទះពីទ្វារដល់ចំណីផ្លូវ។
- ផ្ទៃការ៉ូនៃផ្ទះខាងមុខរឺចំហៀងផ្ទះនិមួយៗ អ្នកលក់មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់បានគ្រប់ពេលវេលាតាមតម្រូវការដូចជា ការរៀបចំបណ្តាញលូ,ទឹក,ភ្លើង,។ល។ ដោយគ្រាន់តែអ្នកលក់រៀបចំអោយបានល្អវិញក្រោយពីបានប្រើប្រាស់ទុកជាស្រេច។

ផ្នែកទី២ ភាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

បន្ទាប់ពីបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញហើយនោះ អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចចម្បងដែលត្រូវបំពេញចំពោះអ្នកលក់(កថាខណ្ឌទី១) និងមានការកំណត់ពីពេលវេលានៃការបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញ (កថាខណ្ឌទី២) រួមទាំងទីកន្លែងដែលត្រូវបង់ប្រាក់(កថាខណ្ឌទី៣)។

កថាខណ្ឌទី១ ភាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកទិញ

ក្រោយពីបានធ្វើការសិក្សាទៅលើកាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកលក់ហើយ នោះអ្នកទិញក៏មានកាតព្វកិច្ចចម្បងដែលត្រូវបំពេញចំពោះអ្នកលក់វិញផងដែរ ដូចជា កាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ និងកាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុ។

១. ភាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ

អ្នកទិញមានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់តាមការបរិច្ឆេទនិង ទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។[២៦] ក្នុងករណីយកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់ពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះត្រូវសន្មត់ថា ពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃទិញក៏ដូចពេលកំណត់ប្រគល់អចលនវត្ថុដែរមិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនបានកំណត់ពេលប្រគល់វត្ថុឬពេលដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុទេ និងមិនបានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃទិញ អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ នៅពេលដែលអ្នកលក់ទាមទារឲ្យបង់ថ្លៃប្រាក់។

បើនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ មិនបានកំណត់ពីទីកន្លែងដែលត្រូវបានបង់ថ្លៃទិញហើយអចលនវត្ថុនៃការលក់ទិញត្រូវបានចុះបញ្ជីក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងប្រគល់វត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញនោះការបង់ថ្លៃទិញត្រូវធ្វើឡើងព្រមគ្នា និងការប្រគល់វត្ថុផងដែរ។

អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ប្រាក់ ដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាទៅតាមកាលបរិច្ឆេទ និងទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ចំពោះការបង់ប្រាក់លក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស អ្នកទិញអាចមានជម្រើសពីរ ក្នុងការបង់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ:

- **ជម្រើសទី ១ ការបង់ថ្លៃទិញទៅតាមដំណាក់កាល** គឺជាការបង់ថ្លៃទិញមួយដែលមានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ ជាគោលការណ៍ អ្នកទិញត្រូវប្រគល់ប្រាក់ថ្លៃទិញជូនទៅអ្នកលក់ទៅតាម ៥តំណាក់កាល ដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញរបស់បុរីបានកំណត់។ មានន័យថា ការបង់ប្រាក់ជា ៥ដំណាក់កាល នេះត្រូវធ្វើឡើងដោយដំណាក់កាលដំបូងអ្នកទិញត្រូវធ្វើការបង់ប្រាក់ដំបូងចំនួន ២០% ជាមុនសិនបន្ទាប់ពីបានធ្វើការបង់ប្រាក់កក់ជាលើកដំបូងហើយនោះ អ្នកទិញត្រូវធ្វើការបង់ជា ៤ ដំណាក់កាលទៀត ដោយលើកទី ២ អ្នកទិញត្រូវបង់ ២០%(មួយខែ

[២៦]មាត្រា៥៥៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ក្រោយ) លើកទី ៣ ២០%(មួយខែក្រោយ) លើទី ៤ ២០%(មួយខែក្រោយ) និងលើទី ៥ដែលផ្ទះសាងសង់រួចហើយអ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់២០%ទៀត។ បន្ទាប់មកនៅពេលដែលអ្នកទិញបានធ្វើការបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនទៅតាមកិច្ចសន្យារបស់បុរីហើយនោះ អ្នកលក់នឹងធ្វើការកាត់ប្លង់ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជូនទៅអ្នកទិញ។

- **ជម្រើសទី២ ការបង់ផ្តាច់** គឺជាការបង់ផ្តាច់មួយដែលអ្នកទិញបង់ទៅលើតម្លៃអចលនវត្ថុដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យារបស់បុរី។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះប្រសិនបើអ្នកទិញមានការបង់ផ្តាច់ទៅលើអចលនវត្ថុនៅបុរីវិមាន ស នោះអ្នកទិញនឹងមានការបញ្ចុះតម្លៃ ៥% ទៅលើតម្លៃអចលនវត្ថុទាំងនោះ។

ឧទាហរណ៍: លោកស្រី សូនីកា បានទិញវីឡាមួយនៅបុរី វិមានស ដែលមានតម្លៃ ៣៨០,០០០ (សាមសិបប្រាំបីម៉ឺន)ដុល្លារអាមេរិក។ លោកស្រី បានទិញវីឡានេះដោយការបង់ប្រាក់ផ្តាច់ ដោយខាងបុរី បានបញ្ចុះតម្លៃ ៥% ដូច្នេះ លោកស្រី បង់ថ្លៃទិញត្រឹមតែ ៣៦១,០០០ (សាមសិបប្រាំមួយម៉ឺនមួយពាន់) ដុល្លារអាមេរិកតែប៉ុណ្ណោះ។

ក. ការចរចារទាក់ទងទៅនឹងតម្លៃ

ក្នុងករណីវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ ទោះបីជាថ្លៃលក់ត្រូវបានបង់រួចហើយក៏ដោយឬមិនទាន់បង់ក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញអាចទាមទារបន្ថយថ្លៃលក់នោះ តាមសមាមាត្រនៃភាពខុសគ្នានៅពេលប្រគល់រវាងតម្លៃនៃវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និងតម្លៃនៃវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់បានដែរ។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ជួសជុលវិការៈនោះស្របតាមបញ្ញត្តមាត្រា ៥៤២ (សិទ្ធិទាមទារឲ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧ ឬករណីដែលអ្នកទិញមិនព្រមទទួលសេចក្តីស្នើផ្តល់ការជួសជុលរបស់អ្នកលក់ ដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវនោះអ្នកទិញមិនអាចទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់បានឡើយ។[២៧]

---

[២៧] មាត្រា ៥៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

២. ភាតព្វកិច្ចទទួលវត្ថុ

នៅក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បានបំពេញករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុរួចរាល់ហើយនោះ អ្នកទិញត្រូវមានករណីយកិច្ចទទួលយកវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ។[២៩] ករណីយកិច្ចទទួលយកវត្ថុនេះ បានផ្ដល់ឲ្យអ្នកទិញនូវសិទ្ធិកាន់កាប់លើវត្ថុដែលបានព្រមពរៀងក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។ ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុនេះ កើតឡើងទន្ទឹមគ្នាជាមួយនឹងករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុ។ ភាគីអ្នកទិញឬម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចសាងសង់របង សំយាបនៅលើទីធ្លានៃការ៉ូនោះបានឡើយ។ ហើយចំពោះករណីមួយនេះនឹងត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះអ្នកទិញបន្ត និងអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ពីភាគីអ្នកទិញជាបន្តបន្ទាប់រៀងរហូត។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ នៅពេលដែលធ្វើការប្រកល់ ផ្ទះជូនទៅឲ្យអ្នកទិញរួចរាល់ហើយនោះ ទោះបីជាអ្នកទិញមិននៅ ឬក៏នៅក៏ដោយ អ្នកទិញ ត្រូវតែមានកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃសេវាថែទាំសួនច្បារភ្លើងអំពូលបំភ្លឺផ្លូវព្រមទាំងសន្តិសុខ ទៅតាមប្រភេទផ្ទះ ដូចជា:

- ផ្ទះប្រភេទ វីឡាឃ្វីន ៥០$
- ផ្ទះប្រភេទ វីឡាភ្លោះ ៤០$ និង
- ផ្ទះប្រភេទ វីឡាកូនកាត់(ផ្ទះល្វែង) ២០$។

កថាខណ្ឌទី២ ពេលវេលាបង់ប្រាក់

ពេលវេលានៃការបង់ប្រាក់ គឺតម្រូវឲ្យភាគីនៅក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើការកំណត់ឲ្យបានច្បាស់លាស់ដើម្បីកុំអោយមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ប្រាក់។ ពេលវេលាបង់ប្រាក់ក៏ជាចំនុចមួយដែលសំខាន់ផងដែរសម្រាប់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែគោរពតាម។ មាត្រា ៥៥៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ បញ្ញត្តផងដែរ ទាក់ទងនឹងករណីកិច្ចបង់ប្រាក់របស់អ្នកទិញ

[២៩] មាត្រា៥៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។

ដោយមាត្រានេះបានបញ្ញត្តថា *អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាតាមកាលបរិច្ឆេទ និង ទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។* ទន្ទឹមនឹងនេះ ពេលវេលាបង់ប្រាក់នោះ ភាគីទាំងពីរអាចធ្វើការកំណត់ថាត្រូវធ្វើការបង់ប្រាក់នៅពេលណា គូភាគីអាចកំណត់ពេលវេលាបង់ប្រាក់តាមការព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ដូច្នេះ ការបង់ប្រាក់កើតមានឡើងនៅពេលដែលភាគីអ្នកលក់បានធ្វើការប្រគល់វត្ថុមកឲ្យអ្នកទិញ មានន័យថា ការកំណត់ពេលវេលានៃការប្រគល់វត្ថុសន្មត់ថា គឺជាពេលកំណត់នៃការបង់ប្រាក់ដូចគ្នានិងការប្រគល់វត្ថុដែរ។ យ៉ាងណាមិញ ការបង់ប្រាក់នៅបុរី វិមានស គឺអាចធ្វើទៅបានដោយមានការកំណត់ពេលវេលាច្បាស់ដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ឧទាហរណ៍: ក បានទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស នៅថ្ងៃទី ៤ខែ មិថុនា ឆ្នាំ២០១៨ ហើយភាគីអ្នកលក់បានកំណត់ថ្ងៃបង់ប្រាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាឲ្យភាគីអ្នកទិញបង់ប្រាក់នៅថ្ងៃទី៤ ជារៀងរាល់ខែនិមួយៗ។ ដូច្នេះ ក ត្រូវតែបង់ប្រាក់ទៅតាមពេលវេលាដែលបានកំណត់នោះ។

កថាខណ្ឌទី៣ ទីកន្លែងបង់ប្រាក់

ជាទូទៅចំពោះទីកន្លែងបង់ប្រាក់ ជាកន្លែងមួយសម្រាប់សម្គាល់ដើម្បីឲ្យអតិថិជនដែលត្រូវជាអ្នកទិញ មកធ្វើការបង់ប្រាក់ទៅតាមទីកន្លែងនៃកិច្ចសន្យា។ ចំពោះ ទីកន្លែងបង់ប្រាក់ដែលបុរី វិមានស បានធ្វើការកំណត់យកកន្លែងដែលសម្រាប់ឲ្យអតិថិជនឬអ្នកទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងបុរី វិមានស នេះតែម្តង។ ហើយវាជាការពិតបុរី វិមានស នេះមានទីតាំងស្ថិតនៅតាម បណ្តោយផ្លូវជាតិលេខ ១ ភូមិបឹងឈូក សង្កាត់និរោធ ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ។

កថាខណ្ឌទី៤ ការបំពានកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញដែលមិនបានបង់ប្រាក់

ជាគោលការណ៍ នៅក្នុងរបបសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី ការកំណត់តម្លៃអាស្រ័យទៅលើការផ្គត់ផ្គង់ និងតម្រូវការរបស់ខ្លួន។ ការកំណត់តម្លៃធ្វើឡើងដោយគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា

ហើយទង្វើនេះធ្វើឲ្យស្របទៅនឹងផលប្រយោជន៍របស់ភាគីទាំងសងខាងរៀងៗខ្លួន។ ហើយតម្លៃដែល គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាធ្វើការកំណត់នោះ ត្រូវតែស្របទៅនឹងឆន្ទៈពិតប្រាកដរបស់គូភាគីព្រោះថាភាគីទាំងពីរឈរលើមូលដ្ឋានសមភាពនៃកិច្ចសន្យា។ នៅពេលដែលភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងចំពោះតម្លៃនៅក្នុងកិច្ចសន្យាហើយ នោះអ្នកទិញត្រូវតែមានកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ទៅឲ្យអ្នកលក់វិញ ទៅតាមកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់។ ហើយក្នុងករណីដែលភាគីអ្នកទិញ មិនបានគោរពកាតព្វកិច្ចចំពោះការបង់ប្រាក់របស់ខ្លួនទៅឲ្យក្រុមហ៊ុន វិមានស ទៅតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានោះ អ្នកទិញនឹងត្រូវទទួលនូវការពិន័យដែលកើតចេញពីអំពើរបស់ខ្លួនដូចជា:

- ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍលំនៅដ្ឋាន វិមានស បានធ្វើការដាក់ពិន័យទៅលើអ្នកទិញបើមិនបានបង់ប្រាក់តាមការកំណត់ដូចដែលមានចែងទៅតាមការកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះទេ អ្នកទិញនឹងត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យ ១.៥% (មួយចុចប្រាំភាគរយ) ក្នុងមួយខែនៃចំនួនទឹកប្រាក់ដែលត្រូវបង់នោះ។
- ហើយប្រសិនបើអ្នកទិញខកខានមិនបានបង់ប្រាក់លើសពី ៦០ថ្ងៃ នោះទឹកប្រាក់ដែលអ្នកទិញបានបង់ទាំងអស់ និងត្រូវបានមកអ្នកលក់ហើយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នឹងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈដោយស្វ័យប្រវត្តិ ដោយអ្នកទិញគ្មានសិទ្ធិតវ៉ាអ្វីឡើយ។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកលក់មានសិទ្ធិលក់ផ្ទះនេះឲ្យទៅអ្នកដទៃបានគ្រប់ពេលវេលា។
- ម៉្យាងវិញទៀត អ្នកទិញត្រូវតែយល់ព្រម ថាមិនធ្វើការកែប្រែ ឬ ផ្លាស់ប្តូរទម្រង់រចនាសម្ព័ន្ធផ្នែកខាងក្រៅនឹងផ្នែកខាងក្នុងបុរី លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីម្ចាស់បុរីទើបអាចធ្វើបាន[២៩]។

[២៩] យោងតាម ចំនុចទី ៤ នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះនៅបុរី វិមានស

ដូច្នេះ ភាគីអ្នកលក់និងអ្នកទិញត្រូវតែគោរពនូវលក្ខខណ្ឌដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានកំណត់ទៅតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីនៃកិច្ចសន្យា។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងតាមការសិក្សាស្រាវជ្រាវប្រធានបទស្តីពី កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅ បុរីវិមាន ស រួចមក កិច្ចសន្យាលក់ទិញ ជាកិច្ចសន្យាដែលតម្រូវឲ្យមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដោយមានការចុះបញ្ជីឲ្យបានត្រឹមត្រូវ ។ ការបង្កើតកិច្ចសន្យា ផ្តល់ជាអានុភាពបង្កើតសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី។ ជាការពិតណាស់ ការសម្តែងឆន្ទៈនៃការព្រមព្រៀង រវាងគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា មានគោលបំណង ដើម្បីទទួលបាន អត្ថប្រយោជន៍ ដែលកើតចេញពីការសម្តែងឆន្ទៈនោះ។ អាស្រ័យហេតុនេះ សេរីភាពក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ ជាសេរីភាពរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះកិច្ចសន្យា និងកំណត់ពីកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាផងដែរ។

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ ក៏បានកំណត់ផងដែរ អំពីករណីយកិច្ចរបស់ គូភាគី មានដូចជា: ករណីយកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុ ករណីយកិច្ចរក្សាទុកវត្ថុ ករណីយកិច្ចធានា ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃ និងករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុជាអាទិ៍។ ដើម្បីក្លាយខ្លួនជាកម្មសិទ្ធិករ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិត្រូវចុះបញ្ជី។ សមត្ថកិច្ចនៃការចុះបញ្ជីទទួលបន្ទុកដោយស្ថាប័នសុរិយោដី។

បើយើងសង្កេត ទៅលើសកម្មភាពចំណងគតិយុត្តទាក់ទងរវាងទ្រព្យ និងបុគ្គលវាពិតជាមានបញ្ហាមួយចំនួនតែងតែកើតមានឡើងផងដែរ ដូចជាភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនគោរពកាតព្វកិច្ចតាមការសម្តែងឆន្ទៈរបស់ខ្លួន វាអាចកើតមានក្នុងករណី អ្នកលក់មិនបានបញ្ចប់ការសាងសង់ឲ្យរួចរាល់នៅក្នុងអំឡុងពេល១៨ខែ ជូនអ្នកទិញតាមកាលកំណត់ ឬ តែប្រែមិនព្រមលក់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះឲ្យទៅអ្នទិញ។ ដូច្នេះហើយដើម្បីជាជំនួយក្នុងការដោះស្រាយបញ្ហាដែលកើតមានខាងលើនេះ អ្នកលក់គប្បីដោះស្រាយជម្លោះដោយការសម្រុះសម្រួលគ្នាតាមសន្តិវិធី ។ ប្រសិនបើ ពុំទទួលបានជោគជ័យនោះទេ ភាគីទាំងពីរ

អាចដាក់ជម្លោះដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ ជូនតុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចបាន។

ទន្ទឹមនឹងនេះ យើងខ្ញុំសង្ឃឹមថា ចំណាងគតិយុត្តដែលប្រព្រឹត្តទៅ ដោយមានការគោរពច្បាប់ និងអនុវត្តតាមឆន្ទៈរបស់ភាគីបានត្រឹមត្រូវ វាពិតជាឈានទៅរកទំនាក់ទំនងដ៏មានប្រសិទ្ធិភាព ដើម្បីទទួលបាននូវលទ្ធផលតាមក្តីបំណង និងដំណោះស្រាយដោយយុត្តិធម៌។ ជាពិសេស គូភាគី គួតែស្វែងយល់ឲ្យបានច្បាស់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន នៅក្រោយពេលដែលបានបង្កើតចំណាងកាតព្វកិច្ច។ នៅពេលប្រជាពលរដ្ឋ យល់អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ព្រមទាំងមានការគោរពច្បាប់ នោះទំនាស់ត្រូវបានកាត់បន្ថយ និងឈានទៅរកការលុបបំបាត់នូវទំនាស់ផងដែរ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង

បទដ្ឋានគតិយុត្ត:

- រដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៩៣
- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខ នស/រកម/១២០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧
- ច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រតក/១៨ ,ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១។

សៀវភៅ:

- លោកសាស្ត្រាចារ្យ ខាំ សុមករា សៀវភៅនីតិរដ្ឋប្បវេណី បោះពុម្ពលើកទី២ ឆ្នាំ ២០១២
- លោកសាស្ត្រាចារ្យ គង់ សុភ័ក្រ មេរៀន នីតិកាតព្វកិច្ច ឆ្នាំ ២០១៦
- លោកមេធាវី អ៊ីវ ប៉ូលី សៀវភៅ(មេរៀនសង្ខេប) នីតិរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី២១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១១។
- សាស្ត្រាចារ្យ ណូមឹរ៉ា តូយ៉ូហ៊ីរ៉ូ សេចក្តីផ្តើម នីតិរដ្ឋប្បវេណី ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៤។
- គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកការពារសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមរដ្ឋប្បវេណី *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី* ភាគ២ គន្លឹទី៤ ឆ្នាំ២០១០។
- គណៈកម្មការទទួលបន្ទុកកិច្ចការផ្នែកច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា និងក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុករៀបចំ សេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា *សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១១។*
- ក្រុមការងារនៃអនាគតគ្រូបណ្តុះបណ្តាលនៅសាលាភូមិន្ទថៅក្រមនៃរាជបណ្ឌិតសភាវិជ្ជាជីវៈតុលាការ *សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ* ២ ខែមេសា ឆ្នាំ ២០១៣។

សន្ធានុក្រម:

- សទ្ធានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧។

ឧបសម្ព័ន្ធ

១/.សម្រេចមាត្រា៣,១៦,១៧,២២,២៤,២៦,៣០,១២០,៣៣៧,៣៣៨,៣៤០,៣៦៤, ៣៦៥,៣៦៦,៣៦៨,៥១៥ ដល់មាត្រា៥៥៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ នស/រកម/១២០៧/ ០៣០, ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧។

២/. សម្រេចមាត្រា២នៃច្បាប់ភូមិបាល លេខ នស/រតក/១៨ ,៣០ សីហា ឆ្នាំ២០០១។

៣/. កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅបុរី វិមានស។

គន្ថីទី ១

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

ជំពូកទោល

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១.– ច្បាប់ទូទៅនៃនីតិឯកជន

ក្រមនេះ បញ្ញត្តអំពីគោលការណ៍ទូទៅដែលទាក់ទងទៅនឹងទំនាក់ទំនងគតិយុត្តផ្នែករដ្ឋប្បវេណី ។ បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្ត ចំពោះទំនាក់ទំនងទ្រព្យសម្បត្តិ និង ទំនាក់ទំនងញាតិ លើកលែងតែមានកំណត់ផ្សេង នៅក្នុងច្បាប់ពិសេស ។

មាត្រា ២.– គោលការណ៍ជាមូលដ្ឋាន

ក្រមនេះ កំណត់អំពីគោលការណ៍នៃការធានាសេចក្ដីថ្លៃថ្នូររបស់បុគ្គល ភាពស្មើគ្នារបស់បុរស នារី និង សិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិ ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងរដ្ឋធម្មនុញ្ញ ។

មាត្រា ៣.– គោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃបុគ្គលឯកជន

ក្រមនេះ គោរពនូវសេរីភាពនៃឆន្ទៈរបស់បុគ្គល និង បញ្ញត្តអំពីទំនាក់ទំនងគតិយុត្តប្រកបដោយសមភាពរវាងបុគ្គលឯកជន ដោយរួមបញ្ចូលទាំងនីតិបុគ្គល ។ នីតិបុគ្គលសាធារណៈ ដែលនៅក្នុងទំនាក់ទំនងនៃការជួញដូរ ត្រូវចាត់ទុកថាជាបុគ្គលឯកជន ។

មាត្រា ៤.– ការហាមឃាត់មិនឱ្យប្រើប្រាស់សិទ្ធិដោយបំពាន

ទោះបីជាសិទ្ធិក៏ដោយ ក៏ពុំត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រើប្រាស់ដោយបំពានឡើយ ។ នៅក្នុងករណីដែលបានប្រើប្រាស់សិទ្ធិ ដោយបំពានហួសពីទំហំនៃការការពារ ដែលត្រូវបានបញ្ញត្តទុក មិនអាចទទួលស្គាល់អានុភាពនៃការប្រើសិទ្ធិនោះឡើយ ។

មាត្រា ៥.– គោលការណ៍នៃភាពសុចរិត និង ភាពស្មោះត្រង់

ការប្រើសិទ្ធិ និង ការអនុវត្តករណីយកិច្ច ត្រូវធ្វើឡើងដោយសុចរិត ផ្អែកតាមភាពស្មោះត្រង់ ។

ខាត ដោយអ្នកដែលបានទទួលរងនូវការរំលោភផលប្រយោជន៍ទាក់ទងនឹងលក្ខណបុគ្គល នោះ ដោយយោងទៅតាមបញ្ញត្តិស្តីពីអំពើអនីត្យានុកូលបានឡើយ ។

ផ្នែកទី ៣

សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ

មាត្រា ១៤.– ការខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ

សកម្មភាពដែលភាគីបានធ្វើនៅក្នុងស្ថានភាពដែលខ្លួនមិនអាចយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យបាន អំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន អាចលុបចោលបាន ។

មាត្រា ១៥.– និយមន័យនៃសកម្មភាព

ពាក្យ "សកម្មភាព" ដែលត្រូវបានប្រើនៅក្នុងផ្នែកទី ៣ (សមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ) ផ្នែកទី ៤ (សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព) និង ផ្នែកទី ៦ (ការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិរបស់បុគ្គលដែលអវត្តមាន និង ការប្រកាសអំពីការបាត់ខ្លួន) នៃជំពូកទី ១ នេះ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យា និង សកម្មភាពឯកតោភាគី ។

ផ្នែកទី ៤

សមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព

មាត្រា ១៦.– អត្ថន័យនៃជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព

ជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព សំដៅទៅលើអនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និង ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ ។

កថាភាគទី ១

អនីតិជន

មាត្រា ១៧.– អត្ថន័យនៃអនីតិជន

អនីតិជន សំដៅទៅលើជនដែលមានអាយុក្រោម ១៨ (ដប់ប្រាំបី) ឆ្នាំ ។

មាត្រា ១៨.– សិទ្ធិលុបចោលសកម្មភាព

សកម្មភាពដែលអនីតិជនបានធ្វើដោយមិនបានទទួលការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អាចលុបចោលបាន ។ ប៉ុន្តែបញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវអនុវត្តឡើយ ចំពោះសកម្មភាពដែលទទួលសិទ្ធិ ឬ ឱ្យរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច ឬ សកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ។

មាត្រា ១៩.– ការចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដែលអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនអនុញ្ញាតឱ្យចាត់ចែង

អនីតិជនអាចចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដែលអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនបានអនុញ្ញាតឱ្យចាត់ចែង ដោយកំណត់គោលបំណង ក្នុងទំហំនៃគោលបំណងនេះបាន ។ ម្យ៉ាងទៀត អនីតិជនក៏អាចចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិដែលអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនបានអនុញ្ញាតឱ្យចាត់ចែងដោយមិនបានកំណត់គោលបំណងបានដែរ ។

មាត្រា ២០.– អនីតិជនដែលត្រូវបានអនុញ្ញាតឱ្យប្រកបអាជីវកម្ម

១-អនីតិជនដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតឱ្យប្រកបអាជីវកម្មមួយប្រភេទ ឬ ច្រើនប្រភេទ ពីអ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ត្រូវមានសមត្ថភាពដូចនីតិជន ចំពោះមុខជំនួញនោះ ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ប្រសិនបើបានដឹងច្បាស់ថា អនីតិជននោះមិនអាចបំពេញកិច្ចការអាជីវកម្មនោះបាន អ្នកមានអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនអាចលុបចោល ឬ កម្រិតនូវការអនុញ្ញាតនៃការប្រកបអាជីវកម្មនោះបាន ។

មាត្រា ២១.– ល័ក្ខខ័ណ្ឌនៃអត្តាធីនភាព

១-ក្នុងករណីដែលអនីតិជនដែលបានដល់អាយុ ១៦ (ដប់ប្រាំមួយ) ឆ្នាំ ទ្រទ្រង់ជីវភាពខ្លួនឯងដោយឯករាជ្យ តុលាការអាចប្រកាសនូវអត្តាធីនភាពរបស់អ្នកនោះបាន

តាមពាក្យសុំរបស់អនីតិជននោះ ប្រសិនបើតុលាការយល់ឃើញថា អគ្គាធិនភាពស្របនឹងផលប្រយោជន៍របស់អនីតិជននោះ ។ ក្នុងករណីនេះ តុលាការត្រូវសួរយោបល់ពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ។

២-អនីតិជនដែលបានរៀបអាពាហ៍ពិពាហ៍ហើយ ត្រូវទទួលអគ្គាធិនភាព ដោយមិនចាំបាច់មានការប្រកាសពីតុលាការទេ ។

៣-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ២ ខាងលើនេះ ទោះបីភាគីលែងលះគ្នាក៏ដោយ ក៏អានុភាពនៃអគ្គាធិនភាព មិនត្រូវរលត់ឡើយ ។

មាត្រា ២២.– អានុភាពនៃអគ្គាធិនភាព

អនីតិជនដែលទទួលអគ្គាធិនភាព ត្រូវបានចាត់ទុកថា បានដល់នីតិភាព ។

មាត្រា ២៣.– កិច្ចសន្យាការងាររបស់អនីតិជន

១-ទោះបីជាមានបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ១០៥៣ (ការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ និង ការតំណាង) និង មាត្រា ១០៨០ (ការគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិ និង ការតំណាង) នៃក្រមនេះក៏ដោយ ក៏អ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន មិនអាចធ្វើកិច្ចសន្យាការងារជំនួសអនីតិជនបានដែរ ។

២-កិច្ចសន្យាដែលផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ មិនមានអានុភាពចំពោះសាមីអនីតិជនឡើយ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលសាមីអនីតិជនផ្តល់សច្ចានុមតិលើកិច្ចសន្យានោះ ។

៣-ក្នុងករណីដែលយល់ឃើញថា កិច្ចសន្យាការងាររបស់អនីតិជនអាចធ្វើឱ្យខូចផលប្រយោជន៍ដល់អនីតិជននោះ អ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬ ស្ថាប័នរដ្ឋបាល អាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ឆ្ពោះទៅអនាគតបាន ។

កថាភាគទី ២

ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ

មាត្រា ២៤.– ការប្រកាសការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ

១-ចំពោះជនដែលស្ថិតនៅក្នុងស្ថានភាពជានិរន្តរ៍ដែលខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី តុលាការអាចប្រកាសការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅបាន តាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង ៤ (បួន) ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ហិតូបត្ថម្ភកៈ មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលសាមីខ្លួនមិនទាន់ដល់អាយុ ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំនៅពេលដែលមានពាក្យសុំ ។

២-ក្នុងករណីដែលធ្វើការប្រកាសដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ បើសាមីខ្លួនជាជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ តុលាការត្រូវលុបចោលការប្រកាសការចាប់ផ្តើមហិតូបត្ថម្ភចំពោះជននោះ ។

មាត្រា ២៥.– អត្ថន័យនៃជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និង ការជ្រើសតាំងអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ

ជនដែលបានទទួលការប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ ត្រូវហៅថា ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ហើយត្រូវស្ថិតនៅក្រោមអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ ។

មាត្រា ២៦.– សិទ្ធិលុបចោលសកម្មភាព

សកម្មភាពរបស់ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ អាចលុបចោលបាន ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវអនុវត្តឡើយ ចំពោះសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ។

មាត្រា ២៧.– ការលុបចោលការប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ

បើមូលហេតុដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ២៤ (ការប្រកាសការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ) នៃក្រមនេះ បានរលាយ តុលាការត្រូវលុបចោលនូវការប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ តាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង ៤ (បួន) ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាល អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាល មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការ ។

កថាភាគទី ៣

ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ

មាត្រា ២៨.– ការប្រកាសការចាប់ផ្តើមហិតូបត្ថម្ភ

១-ចំពោះជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹង និង វិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី តុលាការអាចប្រកាសការចាប់ផ្តើមហិតូបត្ថម្ភលើជននោះបាន តាមពាក្យសុំរបស់សាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតនៅក្នុង ៤ (បួន) ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាល អ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាល មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការ ។

២-ក្នុងករណីដែលធ្វើការប្រកាសដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ បើសាមីខ្លួនជាជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ តុលាការត្រូវលុបចោលការប្រកាសការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅចំពោះជននោះ ។

មាត្រា ២៩.– អត្ថន័យនៃជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ និង ការជ្រើសតាំងហិតូបត្ថម្ភកៈ

ជនដែលបានទទួលការប្រកាសចាប់ផ្តើមហិតូបត្ថម្ភ ត្រូវហៅថា ជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ ហើយត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការថែរក្សាដោយហិតូបត្ថម្ភកៈ ។

មាត្រា ៣០.– សិទ្ធិលុបចោលសកម្មភាព

លើកលែងតែសកម្មភាពដែលទាក់ទងនឹងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ សកម្មភាពដែល

គន្ថីទី ៣
សិទ្ធិប្រត្យក្ស

ជំពូកទី ១
បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

ផ្នែកទី ១
វត្ថុ

មាត្រា ១១៩.– និយមន័យនៃវត្ថុ

ក្នុងក្រមនេះ វត្ថុសំដៅទៅលើរបស់ដែលមានរូបរាង ជាសារធាតុឧស្ម័ន ជាសារធាតុរាវ ជាសារធាតុរឹង ។

មាត្រា ១២០.– ចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ

១-វត្ថុត្រូវបានចែកជាចលនវត្ថុ និង អចលនវត្ថុ ។

២-អចលនវត្ថុសំដៅទៅលើ ដីធ្លី និង វត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍ ។

៣-ចលនវត្ថុសំដៅទៅលើវត្ថុក្រៅពីអចលនវត្ថុ ។

៤-បញ្ញត្តិស្តីពីចលនវត្ថុត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះទ្រព្យសម្បត្តិគ្មានរូបរាងដែលអាចគ្រប់គ្រងបាន លើកលែងតែមានបញ្ញត្តិក្នុងច្បាប់ពិសេស ។

មាត្រា ១២១.– សមាសភាគនៃវត្ថុ

ចំពោះសមាសភាគនៃវត្ថុអ្វីមួយ ដែលមិនអាចបែងចែកបានដោយមិនបំបែកវត្ថុនោះ ឬ ដោយមិនផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈដើមនៃសមាសភាគនោះទេ ភាគនៃវត្ថុនោះមិនអាចក្លាយជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិឯកភាជ្យបានឡើយ ។

ឃ៤) ហ៊ីប៉ូតែក

ឃ៥) សិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ។

ផ្នែកទី ៣
គោលការណ៍នៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស

មាត្រា ១៣៣.- ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយការព្រមព្រៀង

ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានអានុភាព តាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគី ។

មាត្រា ១៣៤.- ល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស

១-ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ក្រៅពីសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុក សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង សិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះ តាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេង ដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី ។

២-អនុប្បទាននូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើចលនវត្ថុទៅបុគ្គលណាមួយ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានផ្ទេរការកាន់កាប់ចលនវត្ថុទៅបុគ្គលនោះទេ ។

មាត្រា ១៣៥.- ល័ក្ខខ័ណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង

ទោះបីមានបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ១៣៣ (ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយការព្រមព្រៀង) និង មាត្រា ១៣៤ (ល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស) នៃក្រមនេះ ក៏ដោយ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង មិនមានអានុភាព បើមិនបានចុះបញ្ជី ដោយយោងតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ និង បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀត ស្តីពីការចុះបញ្ជី ។

មាត្រា ១៣៦.- ព្យាកុលភាព

១-ចំពោះវត្ថុតែមួយ បើកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុនោះ និង សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងទៀតលើវត្ថុនោះ ធ្លាក់ទៅលើបុគ្គលតែម្នាក់ សិទ្ធិប្រត្យក្សផ្សេងនោះ ត្រូវរលត់ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលវត្ថុនោះ ឬ សិទ្ធិប្រត្យក្សនោះ ជាកម្មវត្ថុនៃសិទ្ធិរបស់តតិយជន ។

២-បើសិទ្ធិប្រត្យក្សក្រៅពីកម្មសិទ្ធិ និង សិទ្ធិផ្សេងទៀតដែលមានកម្មវត្ថុជាសិទ្ធិប្រត្យក្សនោះ ធ្លាក់ទៅលើបុគ្គលតែម្នាក់ សិទ្ធិនោះត្រូវរលត់ ។ ក្នុងករណីនេះ បញ្ញត្តិនៃវាក្យខណ្ឌទី ២ នៃកថាខណ្ឌទី ១ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ។

៣-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ និង កថាខណ្ឌទី ២ ខាងលើនេះ មិនត្រូវអនុវត្តចំពោះសិទ្ធិកាន់កាប់ឡើយ ។

មាត្រា ១៣៧.- អានុភាពក្នុងការសន្មតនៃការចុះបញ្ជី

១-នៅពេលដែលបានចុះសិទ្ធិក្នុងបញ្ជីអចលនវត្ថុហើយ សិទ្ធិនេះត្រូវបានសន្មតថាជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដែលមានឈ្មោះ នៅក្នុងបញ្ជីនោះ ។

២-បើសិទ្ធិដែលបានចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុហើយ ត្រូវបានលុបចេញពីបញ្ជីអចលនវត្ថុនោះ សិទ្ធិនោះត្រូវបានសន្មតថា បានរលត់ ។

ជំពូកទី ២

កម្មសិទ្ធិ

ផ្នែកទី ១

ខ្លឹមសារ និង កម្រិតនៃកម្មសិទ្ធិ

មាត្រា ១៣៨.- និយមន័យនៃកម្មសិទ្ធិ

កម្មសិទ្ធិ សំដៅទៅលើសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករនោះអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងវត្ថុដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយសេរីបាន នៅក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត ។

ដោយច្បាប់ ។

មាត្រា ៣១០.- និយមន័យនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ

១-ការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីដែលមានបំណងបង្កើតអានុភាពគតិយុត្ត ហៅថា ការបង្ហាញឆន្ទៈ ។

២-ការបង្ហាញឆន្ទៈ ត្រូវមានអានុភាព ចាប់ពីពេលដែលការជូនដំណឹងអំពីការបង្ហាញឆន្ទៈនោះ បានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត ។

មាត្រា ៣១១.- និយមន័យនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាគឺជាកិរិយាដែលបុគ្គលពីរនាក់ ឬ ច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់នូវកាតព្វកិច្ច ។

មាត្រា ៣១២.- និយមន័យនៃសកម្មភាពឯកតោភាគី

១-សកម្មភាពឯកតោភាគី គឺជាសកម្មភាពដែលបង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់នូវកាតព្វកិច្ច ដោយបង្ហាញឆន្ទៈនៃការចាត់ចែងទ្រព្យដោយភាគីម្ខាង ឬ ដោយអនុវត្តសិទ្ធិដែលបានទទួលតាមកិច្ចសន្យា ឬតាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ។

២-បញ្ញត្តិនៃផ្នែកទី ២ (វិការៈក្នុងការបង្ហាញឆន្ទៈ និង សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា) និង ផ្នែកទី ៤ (ការតំណាង) នៃជំពូកទី ២ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះសកម្មភាពឯកតោភាគី ។

ផ្នែកទី ២
ប្រភេទ និង បែបយ៉ាងនៃកាតព្វកិច្ច

មាត្រា ៣១៣.- ប្រភេទនៃកាតព្វកិច្ច

ក្រៅពីគោលបំណងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិកាន់កាប់លើវត្ថុ ឬ ប្រាក់ កាតព្វកិច្ចអាចមានគោលបំណងធ្វើ ឬ មិនធ្វើសកម្មភាពណាមួយ ។

ជំពូកទី ២
ការបង្ហាញឆន្ទៈ និង កិច្ចសន្យា

ផ្នែកទី ១
ការបង្កើតកិច្ចសន្យា

មាត្រា ៣៣៦.- ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើ និង ស្វីការ

១-កិច្ចសន្យាមានអានុភាពដោយសារសំណើ និង ស្វីការត្រូវគ្នា ។

២-ទោះបីមានបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យាដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីយកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬ ករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ នឹងមានអានុភាព លុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត ។

មាត្រា ៣៣៧.- និយមន័យនៃសំណើ និង ស្វីការ

១-សំណើគឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយមានឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្តក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះ ។

២-សំណើត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលសំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត ។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកសំណើវិញ ដល់ភាគីម្ខាងទៀត នៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលសំណើដល់ ឬ មុនពេលសំណើដល់ នោះអានុភាពសំណើមិនត្រូវកើតឡើយ ។

៣-ស្វីការគឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលអ្នកទទួលសំណើយល់ព្រមចំពោះសំណើនោះ ។

៤-ស្វីការត្រូវមានអានុភាពនៅពេលដែលស្វីការនោះបានដល់អ្នកស្នើ ។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើដំណឹងអំពីការដកស្វីការវិញ ដល់អ្នកស្នើ នៅពេលព្រមគ្នានឹងពេលស្វីការដល់ ឬ មុនពេលស្វីការដល់ នោះអានុភាពនៃស្វីការ មិនត្រូវកើតឡើយ ។

មាត្រា ៣៣៨.- សំណើដែលមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ និង ការដកសំណើនោះ

១-សំណើអាចធ្វើឡើងបានដោយកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ ។ អំឡុងពេល

សម្រាប់ស្វីការ ត្រូវគិតចាប់ពីថ្ងៃដែលជូនដំណឹងអំពីសំណើ បើមិនច្បាស់ថា អ្នកស្នើកំណត់ពេលផ្សេង ។

២-សំណើដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយមានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ មិនអាចដកវិញបានទេ ។

៣-ប្រសិនបើអ្នកស្នើមិនបានទទួលដំណឹងអំពីស្វីការ ក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នៅកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះទេ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុភាពដោយស្វ័យប្រវត្តិនៅពេលផុតអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ ។ ក្នុងករណីដែលដំណឹងអំពីការបដិសេធសំណើបានដល់អ្នកស្នើក្នុងអំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការនោះ សំណើនោះក៏ត្រូវបាត់បង់អានុភាពដែរ ។

មាត្រា ៣៣៩.- សំណើដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការ និង ការដកសំណើនោះ

១-ចំពោះសំណើដែលត្រូវបានធ្វើឡើងដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការរវាងគូភាគីដែលកំពុងនិយាយគ្នា នៅក្នុងស្ថានភាពដែលអាចឆ្លើយភ្លាមៗបាន ប្រសិនបើភាគីដែលទទួលសំណើមិនបានយល់ព្រមភ្លាមៗទេ សំណើនោះត្រូវបាត់បង់អានុភាព ។

២-ចំពោះសំណើដែលធ្វើរវាងគូភាគីដែលមិននិយាយគ្នា ដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់ស្វីការទេ អ្នកស្នើមិនអាចដកសំណើនោះវិញក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យបានឡើយ ។

៣-ការដកសំណើត្រូវមានអានុភាព លុះត្រាតែការជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើនោះបានមកដល់ភាគីម្ខាងទៀត មុនពេលភាគីម្ខាងទៀតជូនដំណឹងអំពីស្វីការ ។

មាត្រា ៣៤០.- ពេលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា : គោលការណ៍នៃការមកដល់នៃស្វីការ

កិច្ចសន្យាត្រូវកើតឡើងនៅពេលដែលដំណឹងអំពីស្វីការបានមកដល់អ្នកស្នើ ។

មាត្រា ៣៤១.- ការមកដល់យឺតយ៉ាវនៃស្វីការ

១-ក្នុងករណីដែលការជូនដំណឹងអំពីស្វីការ ចំពោះសំណើដែលមានអំឡុងពេល

ទាមទារឱ្យភាគីម្ខាងទៀតអនុវត្ត ។

គ-អនុប្បទាន ឬ ការចាត់ចែងផ្សេងទៀតនូវសិទ្ធិទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ចំពោះសិទ្ធិដែលបានទទួលពីសកម្មភាពដែលអាចលុបចោលបាន ។

ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ បើមានថបនីយថា ខ្លួនមិនបានផ្តល់សច្ចានុមតិ នៅពេលដែលហេតុដែលបានកំណត់នៅក្នុងករណីទាំងបីខាងលើនោះ កើតឡើង ។

មាត្រា ៣៦៣.– អាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិលុបចោល

១-ប្រសិនបើអ្នកមានសិទ្ធិលុបចោលមិនអនុវត្តសិទ្ធិនោះក្នុងរយៈពេល ៣ (បី) ឆ្នាំ ចាប់តាំងពីពេលដែលខ្លួនក្លាយទៅជាអ្នកដែលអាចផ្តល់សច្ចានុមតិ នោះសិទ្ធិលុបចោល និង សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងសេចក្តីចម្រើនដោយឥតហេតុដែលកើតឡើង ដោយសារការលុបចោលនោះ ត្រូវរលត់ ។ បញ្ញត្តិស្តីពីការផ្អាកអាជ្ញាយុកាលមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះអំឡុងពេលនេះ ។

២-ទោះបីជាមានបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះក៏ដោយ ប្រសិនបើហួសអំឡុងពេល ១០ (ដប់) ឆ្នាំ ចាប់តាំងពីកាលបរិច្ឆេទនៃសកម្មភាព នោះសិទ្ធិលុបចោលក៏ត្រូវរលត់ដែរ ។

៣-ក្នុងករណីដែលបុគ្គលច្រើននាក់មានសិទ្ធិលុបចោលនូវសកម្មភាពតែមួយ បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ និង កថាខណ្ឌទី ២ ខាងលើនេះត្រូវយកមកអនុវត្ត ចំពោះសិទ្ធិលុបចោលនៃបុគ្គលនីមួយៗនោះ ។

ផ្នែកទី ៤
ការតំណាង

មាត្រា ៣៦៤.– និយមន័យនៃការតំណាង

ការតំណាងសំដៅទៅលើទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាត្រូវមានចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិផ្ទាល់ ក្នុងករណីដែលអ្នកតំណាង ធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយភាគីម្ខាងទៀត

ដោយបង្ហាញថា ការធ្វើកិច្ចសន្យានោះ គឺ ធ្វើសម្រាប់ម្ចាស់សិទ្ធិ ក្នុងទំហំនៃសិទ្ធិតំណាង ។

មាត្រា ៣៦៥.- កំណើតនៃសិទ្ធិតំណាង

សិទ្ធិតំណាងកើតមានឡើងដោយកិច្ចសន្យារវាងម្ចាស់សិទ្ធិ និង អ្នកតំណាង ឬ ដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ។

មាត្រា ៣៦៦.- ទំហំនៃសិទ្ធិតំណាង

១-ទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងត្រូវកំណត់ដោយកិច្ចសន្យាដែលប្រគល់សិទ្ធិតំណាងទៅឱ្យអ្នកតំណាង ។ ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិតំណាងត្រូវកើតឡើងដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងក៏ត្រូវកំណត់ដោយច្បាប់នោះដែរ ។

២-ក្នុងករណីដែលទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងមិនបានកំណត់ទេ អ្នកតំណាងត្រូវមានសិទ្ធិចំពោះអំពើថែរក្សា និង អំពើកែលំអ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះអំពើកែលំអដែលផ្លាស់ប្តូរលក្ខណៈនៃវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការតំណាង ។

មាត្រា ៣៦៧.- ការកម្រិតសិទ្ធិតំណាង

១-ទោះបីក្នុងទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងក៏ដោយ ចំពោះអំពើដែលផលប្រយោជន៍របស់អ្នកតំណាង និង របស់ម្ចាស់សិទ្ធិ មានភាពផ្ទុយគ្នា អ្នកតំណាងគ្មានសិទ្ធិទេ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលមានការយល់ព្រម ពីម្ចាស់សិទ្ធិ ។

២-ចំពោះកិច្ចការជំនួញរវាងម្ចាស់សិទ្ធិ និង អ្នកតំណាង ត្រូវសន្មតថា ផលប្រយោជន៍ម្ចាស់សិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍អ្នកតំណាង មានភាពផ្ទុយគ្នា ។

៣-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ និង ទី ២ ខាងលើនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះករណីដែលអ្នកតំណាង ធ្វើជាតំណាងឱ្យម្ចាស់សិទ្ធិផង ធ្វើជាតំណាងឱ្យតតិយជនផង ហើយផលប្រយោជន៍ម្ចាស់សិទ្ធិ និង ផលប្រយោជន៍តតិយជន មានភាពផ្ទុយគ្នា ។

មាត្រា ៣៦៨.- មូលហេតុនៃការរលត់សិទ្ធិតំណាង

១-សិទ្ធិតំណាងដែលបានទទួលពីម្ចាស់សិទ្ធិដោយកិច្ចសន្យា ត្រូវរលត់ដោយសារមូលហេតុខាងក្រោមនេះ :

គន្ថីទី ៥
កិច្ចសន្យាសំខាន់ៗ និង អំពើអនីត្យានុកូល

ជំពូកទី ១
ការលក់ទិញ

ផ្នែកទី ១
លក្ខណៈនៃការលក់ និង ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

មាត្រា ៥១៥.- និយមន័យនៃការលក់ទិញ

ការលក់ទិញសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិ ឱ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឱ្យអ្នកលក់ ។

មាត្រា ៥១៦.- ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

កិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចត្រូវបានបង្កើតឡើង ដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគីទាំងសងខាងតែប៉ុណ្ណោះ លើកលែងតែក្នុងករណីដែលមានបញ្ញត្តិពិសេសក្នុងច្បាប់ ។ ប៉ុន្តែ ភាគីអាចកំណត់ការធ្វើលិខិតយថាភូត ឬ លិខិតឯកជន ជាល័ក្ខខ័ណ្ឌសម្រាប់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាបាន ។

មាត្រា ៥១៧.- ការសន្យាលក់ទិញជាមុនដោយឯកតោភាគី

១-ក្នុងករណីដែលភាគីតែម្ខាងសន្យាជាមុនក្នុងការលក់ ឬ ទិញ ការលក់ទិញនេះនឹងមានអានុភាពចាប់តាំងពីពេលដែលភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈបំពេញការទិញ ឬ លក់ចំពោះអ្នកសន្យានោះ ។

២-ប្រសិនបើអំឡុងពេលសម្រាប់ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលបានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ នេះមិនត្រូវបានកំណត់ទេ អ្នកសន្យាជាមុនអាចកំណត់នូវអំឡុងពេលសមរម្យមួយ ហើយ

អាចដាស់តឿនឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញឆន្ទៈថា ព្រម ឬ មិនព្រមបំពេញការទិញ ឬ លក់នៅក្នុងអំឡុងពេលនោះ ។ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតមិនបានបង្ហាញឆន្ទៈនៅក្នុងអំឡុងពេលកំណត់ទេ ការសន្យាជាមុននោះ ត្រូវបាត់បង់អានុភាព ។

មាត្រា ៥១៨.- ប្រាក់កក់

បើអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់កក់ទៅឱ្យអ្នកលក់ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយបោះបង់ចោលប្រាក់កក់នោះបាន រីឯអ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយសងប្រាក់ស្មើនឹងពីរដងនៃប្រាក់កក់នេះមកវិញបានដែរ ។ ប៉ុន្តែ ភាគីមិនអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានឡើយ ក្រោយពេលភាគីម្ខាងទៀតបានចាប់ផ្តើមអនុវត្តកិច្ចសន្យាហើយ ។

មាត្រា ៥១៩.- ការលក់ដោយមានការភ្លក់សាក

១-ការលក់របស់ណាដែលមានទំនៀមទំលាប់តម្រូវឱ្យមានការភ្លក់សាកមុននឹងទិញ ត្រូវមានអានុភាពនៅពេលអ្នកទិញបានយល់ព្រម ក្រោយពេលបានភ្លក់សាករួចហើយ ។

២-ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់អំឡុងពេលសម្រាប់អ្នកទិញដើម្បីយល់ព្រម អ្នកលក់អាចដាស់តឿនឱ្យអ្នកទិញឆ្លើយច្បាស់អំពីការយល់ព្រម ឬ មិនយល់ព្រម ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យបាន ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមិនបានឆ្លើយច្បាស់ ក្នុងអំឡុងពេលនោះ ត្រូវចាត់ទុកថា អ្នកទិញបដិសេធក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យា ។

មាត្រា ៥២០.- ការលក់ដោយមានការប្រើសាក

១-ចំពោះការលក់ទិញដោយមានការប្រើសាក កិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះមានអានុភាពនៅពេលដែលអ្នកទិញបានយល់ព្រមក្នុងអំឡុងពេលប្រើសាក ឬ អំឡុងពេលប្រើសាកនោះកន្លងហួស ដោយអ្នកទិញមិនបានបង្ហាញឆន្ទៈទេ ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបដិសេធមិនទទួលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ កិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ ត្រូវចាត់ទុកថា មិនត្រូវបានបង្កើតឡើយ ។

២-ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់អំឡុងពេលប្រើសាកនៅក្នុងកិច្ចសន្យា អ្នកលក់អាចដាស់តឿនឱ្យអ្នកទិញឆ្លើយច្បាស់អំពីការយល់ព្រម ឬ មិនយល់ព្រម ដោយកំណត់

អំឡុងពេលសមរម្យបាន ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមិនបានឆ្លើយច្បាស់ ក្នុងអំឡុងពេលនោះ ហើយបន្តប្រើសាកវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ ត្រូវចាត់ទុកថា អ្នកទិញបានយល់ព្រម ។

មាត្រា ៥២១.- ថ្លៃលក់ទិញ

១-ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកំណត់ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ ឬ វិធីកំណត់ចំនួនប្រាក់នោះ នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ។

២-ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញអាចត្រូវបានកំណត់ ដោយយោលទៅតាមតម្លៃនៃទំនិញណាមួយនៅទីផ្សារក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬ អនាគត ឬ ដោយផ្អែកលើការវាយតម្លៃដែលធ្វើដោយតតិយជនដែលត្រូវបានជ្រើសរើស តាមរបៀបកំណត់ដោយគូភាគី ។ ក្នុងករណីដែលការវាយតម្លៃរបស់តតិយជនត្រូវបានធ្វើឡើងដោយភាន់ច្រឡំ ឬ ករណីដែលការវាយតម្លៃនោះ ច្បាស់ជាផ្ទុយនឹងសមភាព ភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលទទួលការខូចខាតផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួន ដោយសារការវាយតម្លៃនោះ អាចតវ៉ាចំពោះការវាយតម្លៃនោះបាន ។

៣-ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចកំណត់ចំនួនថ្លៃលក់ទិញដោយបង្ហាញចំនួនថ្លៃដើមពិតប្រាកដ ឬ ដោយឱ្យអ្នកទិញបង់ធនលាភ ដែលមិនកំណត់ពេល ឬ ធនលាភមួយជីវិតបាន ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែលតតិយជនវាយតម្លៃ ដោយយោលទៅតាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ២ ខាងលើនេះ ថ្លៃលក់ទិញត្រូវបានកំណត់ដោយបង្ហាញចំនួនថ្លៃដើមពិតប្រាកដ លើកលែងតែករណីដែលគូភាគីប្រគល់សិទ្ធិទៅតតិយជនដោយជាក់លាក់ ។

មាត្រា ៥២២.- សោហ៊ុយក្នុងការលក់ទិញ

ចំពោះសោហ៊ុយធ្វើលិខិត ឬ សោហ៊ុយផ្សេងៗដែលត្រូវចំណាយក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ភាគីទាំងសងខាងត្រូវចេញស្មើគ្នា លើកលែងតែករណីដែលមានការកំណត់ផ្សេងដោយគូភាគី ។

មាត្រា ៥២៣.- ការអនុវត្តដូចគ្នាចំពោះកិច្ចសន្យាទូទៅដែលយកតម្លៃថ្នូរ

បញ្ញត្តិនៃជំពូកទី ១ (ការលក់ទិញ) នេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះកិច្ចសន្យាដែលយកតម្លៃថ្នូរ ក្រៅពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ។

ផ្នែកទី ២
ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និង កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

មាត្រា ៥២៤.- ភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

រូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលទាំងឡាយអាចលក់ ឬ ទិញបាន លើកលែងតែក្នុងករណីដែលច្បាប់ហាមឃាត់ ។

មាត្រា ៥២៥.- បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន (មួយ)

១-អ្នកគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិតាមច្បាប់ តាមផ្លូវតុលាការ ឬ តាមកិច្ចសន្យា មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ឬ ជាអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំ នូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានទទួលភារកិច្ចលក់ ដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬ តាមរយៈអន្តរការី បានឡើយ ។

២-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះមន្ត្រីរាជការដែលទទួលបន្ទុកចាត់ការ ការលក់ដោយបង្ខំ ឬ ទទួលបន្ទុកគ្រប់គ្រងការលក់ដោយបង្ខំ ។

៣-ចំពោះការលក់ទិញដែលផ្ទុយនឹងកថាខណ្ឌទី ១ ឬ ទី ២ ខាងលើនេះ មានតែកម្មសិទ្ធិករនៃវត្ថុមុនពេលលក់ ឬ សន្តតិជនឬប្រតិសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករនោះទេ ទើបអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានេះបាន ។

មាត្រា ៥២៦.- បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន (ពីរ)

១-ចៅក្រម ព្រះរាជអាជ្ញា ក្រឡាបញ្ជី ឬ មន្ត្រីតុលាការផ្សេងទៀត មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ឬ ជាអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំ ដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬ តាមរយៈអន្តរការី នូវវត្ថុ ឬ សិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទដែលកំពុងចាត់ការនៅតុលាការដែលខ្លួនបំពេញ

ភារកិច្ចបានទេ ។

២-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះករណីដែលមេធាវី ឬ សារការី ក្លាយជាអ្នកទិញ ឬ ជាអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំនូវវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលទាក់ទងនឹងរឿងក្ដីដែលខ្លួនទទួលបន្ទុក ។

៣-ចំពោះការលក់ទិញដែលផ្ទុយនឹងកថាខណ្ឌទី ១ ឬ ទី ២ ខាងលើនេះ មានតែអ្នកលក់ ភាគីម្ខាងទៀតដែលមានវិវាទអំពីសិទ្ធិ ឬ សន្តតិជនឬប្រតិសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ឬភាគីម្ខាងទៀតទេ ទើបអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានេះបាន ។

មាត្រា ៥២៧.- វត្ថុដែលអាចលក់បាន

វត្ថុ ឬ សិទ្ធិទាំងឡាយណា ទោះបីជាកើតមានឡើងនាពេលអនាគតក៏ដោយ ក៏អាចយកទៅធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបានដែរ លើកលែងតែវត្ថុ ឬ សិទ្ធិនោះមានលក្ខណៈមិនអាចធ្វើអនុប្បទាន ឬ ច្បាប់ហាមឃាត់មិនឱ្យធ្វើអនុប្បទាន ។

ផ្នែកទី ៣
អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ

មាត្រា ៥២៨.- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

១-ចំពោះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើកម្មវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវអនុវត្តទៅតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលបានកំណត់នៅក្នុងមាត្រា ១៣៣ (ការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ដោយការព្រមព្រៀង) មាត្រា ១៣៤ (ល័ក្ខខ័ណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើត ការផ្ទេរ និង ការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស) មាត្រា ១៣៥ (ល័ក្ខខ័ណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង) មាត្រា ១៦០ (លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ) និង មាត្រា ១៨៧ (លទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើចលនវត្ថុ) នៃក្រមនេះ ។

២-បើកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញជាសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិក្រៅពីកម្មសិទ្ធិ ការផ្ទេរសិទ្ធិទាំងនោះ ត្រូវអនុវត្តទៅតាមគោលការណ៍ទូទៅដែលទាក់ទងនឹងការផ្ទេរសិទ្ធិនីមួយៗនោះ ។

កថាភាគទី ១
ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់

មាត្រា ៥២៩.- ករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់របស់អ្នកលក់

អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារនៃករណីយ-កិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុក ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយជាពិសេសក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុ ត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឱ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិ ការទទួលបន្ទុក និង ព្រំដែននៃអចលនវត្ថុ ជាអាទិ៍ ។

មាត្រា ៥៣០.- ករណីយកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកលក់

អ្នកលក់មានករណីយកិច្ច ត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់ ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលបានលក់ ត្រូវថែរក្សាទុកនូវវត្ថុដែលបានលក់រហូតដល់ពេលប្រគល់ ព្រមទាំងត្រូវប្រគល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ ចំពោះអ្នកទិញ តាមកិច្ចសន្យា និង បញ្ញត្តិនៃក្រមនេះ ។

មាត្រា ៥៣១.- ករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ និង ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់

១-អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឱ្យអ្នកទិញ។

២-ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវទទួលសិទ្ធិនោះ ហើយត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនោះទៅឱ្យអ្នកទិញ ។

៣-ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនអាចផ្ទេរសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឱ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។ ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើអ្នកទិញមិនបានដឹង នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាថា សិទ្ធិនោះមិនមែនជាសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទេ អ្នកទិញអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន ។

មាត្រា ៥៣២.- សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកលក់សិទ្ធិអ្នកដទៃ

១-ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបានដឹងថា សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមិនមែនជារបស់ខ្លួន នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាទេ ហើយមិនអាចទទួលយកសិទ្ធិនោះដើម្បីផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន តែត្រូវសងការខូចខាត ។

២-ក្នុងករណីនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ប្រសិនបើនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា អ្នកទិញបានដឹងថា សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមិនមែនជាសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទេ អ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ដោយមិនចាំបាច់សងការខូចខាត ។

មាត្រា ៥៣៣.- ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាចំពោះករណីដែលសិទ្ធិមួយភាគជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ

១-ក្នុងករណីសិទ្ធិមួយភាគក្នុងចំណោមសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ គឺជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ហើយបើអ្នកលក់មិនអាចទទួលសិទ្ធិនៃភាគនោះដើម្បីផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យបន្ថយនូវតម្លៃ តាមសមាមាត្រនៃភាគនោះបាន ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ប្រសិនបើ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា អ្នកទិញមិនបានដឹងថា ភាគខ្លះនោះមិនមែនជារបស់អ្នកលក់ទេ ហើយបើទទួលស្គាល់ថា អ្នកទិញនឹងមិនទិញតែភាគដែលសល់តែប៉ុណ្ណោះទេ អ្នកទិញនោះអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។

៣-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ឬ ទី ២ ខាងលើនេះ បើនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា អ្នកទិញមិនបានដឹងថា សិទ្ធិមួយភាគនោះ មិនមែនជារបស់អ្នកលក់ទេ អ្នកទិញក៏អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានដែរ ។

៤-សិទ្ធិដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ទី ២ និង ទី ៣ ខាងលើនេះ ត្រូវអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញបានដឹងការពិត ក្នុងករណីដែល នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា អ្នកទិញមិនបានដឹងថា សិទ្ធិមួយភាគក្នុងចំណោមសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ មិនមែនជារបស់អ្នកលក់ទេ ឬ គិតចាប់ពីពេលធ្វើកិច្ចសន្យាក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបានដឹងថា សិទ្ធិមួយភាគក្នុងចំណោមសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការ

លក់ទិញមិនមែនជារបស់អ្នកលក់ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ។

មាត្រា ៥៣៤.- ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រត្យក្សជា ផលុបភោគ ជាអាទិ៍

១-ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញភ្ជាប់ជាមួយសិទ្ធិជួលជាអចិន្ត្រៃយ៍ ផលុបភោគ សិទ្ធិប្រើប្រាស់ សេវភាព សិទ្ធិជួល សិទ្ធិឃាត់ទុក ឬ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំសម្រាប់តតិយជន ហើយបើអ្នកទិញមិនអាចប្រើប្រាស់ ឬ ទទួលផលពីកម្មវត្ថុទាំងមូល ឬ មួយផ្នែក ដោយសារអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិនោះ អ្នកទិញដែលមិនបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិនោះ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតពីអ្នកលក់បាន ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ប្រសិនបើគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចសម្រេចបាន ដោយសារអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិនោះ អ្នកទិញដែលមិនបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិនោះនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ក៏អាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានដែរ ។

៣-បញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ និង ទី ២ ខាងលើនេះ ត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរចំពោះករណីដែលសេវភាពដែលត្រូវមានសម្រាប់អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ បែរជាគ្មានទៅវិញ ។

៤-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ទី ២ ឬ ទី ៣ ខាងលើនេះ ការរំលាយកិច្ចសន្យា ឬ ការទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ត្រូវធ្វើឡើងក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលអ្នកទិញបានដឹងការពិត ។

មាត្រា ៥៣៥.- ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស

១-ក្នុងករណីដែលមានឯកសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំដែលកំណត់ថា ម្ចាស់បំណុលមិនប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ឬ មានហ៊ីប៉ូតែកដែលបានដាក់លើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ នៅពេលដែលអ្នកទិញបានបាត់បង់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនោះ ដោយសារសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សនោះត្រូវបានអនុវត្ត អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។

២-ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបានធ្វើការចំណាយដើម្បីរក្សាកម្មសិទ្ធិ អ្នកទិញអាច

ទាមទារឱ្យអ្នកលក់សងថ្លៃចំណាយនោះមកវិញបាន ។

៣-ក្នុងករណីណាមួយដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ឬ ទី ២ ខាងលើនេះ ប្រសិនបើអ្នកទិញបានទទួលការខូចខាត អ្នកទិញអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតនោះបាន ។

៤-ប្រសិនបើអ្នកទិញ បានទិញអចលនវត្ថុដែលភ្ជាប់សិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ក្នុងតម្លៃដែលបានដកចេញនូវចំនួនទឹកប្រាក់នៃសិទ្ធិលើបំណុលដែលត្រូវបានធានាដោយសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្សនោះរួចហើយ អ្នកទិញនោះពុំមានសិទ្ធិដូចបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ទី ២ និង ទី ៣ ខាងលើនេះឡើយ ។

មាត្រា ៥៣៦.- ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាក្នុងការលក់ដោយបង្ខំ

១-អ្នកដែលបានទិញតាមរយៈការលក់ដោយបង្ខំ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាចំពោះកូនបំណុល ឬ ទាមទារឱ្យបន្ថយតម្លៃបាន ដោយអនុលោមទៅតាមបញ្ញត្តិពីមាត្រា ៥៣១ (ករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ និង ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់) ដល់មាត្រា ៥៣៥ (ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ក្នុងករណីដែលមានសិទ្ធិប្រាតិភោគប្រត្យក្ស) នៃក្រមនេះ ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី១ខាងលើនេះ ប្រសិនបើកូនបំណុលស្ថិតក្នុងភាពអសាធនីយ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យម្ចាស់បំណុលដែលបានទទួលចំណែកនៃថ្លៃលក់ សងប្រាក់ដែលបានមកពីការលក់នោះទាំងអស់ ឬ មួយភាគវិញបាន ។

៣-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ឬ ទី ២ ខាងលើនេះ ប្រសិនបើកូនបំណុលបានដឹងអំពីអត្ថិភាពនៃហេតុ ដែលក្លាយជាមូលហេតុនៃការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា ហើយមិនបានជូនដំណឹងទៅស្ថាប័នដែលអនុវត្តការលក់ដោយបង្ខំទេ ឬ ម្ចាស់បំណុលបានដឹងហើយ តែនៅតែទាមទារឱ្យលក់ដោយបង្ខំ អ្នកទិញអាចទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាតពីអ្នកទាំងនោះបាន ។

មាត្រា ៥៣៧.- ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់សិទ្ធិលើបំណុល

១-អ្នកលក់សិទ្ធិលើបំណុលត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះអត្ថិភាពនៃសិទ្ធិលើបំណុលនោះ ។

២-ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់សិទ្ធិលើបំណុលបានធានាសាធនភាពរបស់កូនបំណុលនោះត្រូវសន្មតថា បានធានាសាធនភាពរបស់កូនបំណុលដែលមាននៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យានោះ ។

៣-ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់សិទ្ធិលើបំណុលដែលមិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង បានធានាសាធនភាពអនាគតរបស់កូនបំណុល នោះត្រូវសន្មតថា បានធានាសាធនភាពរបស់កូនបំណុលនៅពេលកំណត់ត្រូវសង ។

មាត្រា ៥៣៨.- ការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការអនុគ្រោះ ឬ កម្រិតនូវការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានា

ទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការអនុគ្រោះ ឬ កម្រិតនូវការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាដែលអ្នកលក់ត្រូវមាន តាមបញ្ញត្តិពីមាត្រា ៥៣១ (ករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ និង ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់) ដល់មាត្រា ៥៣៧ (ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានារបស់អ្នកលក់សិទ្ធិលើបំណុល) នៃក្រមនេះ ក៏ដោយ ក៏អ្នកលក់មិនអាចរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវបានដែរ ចំពោះហេតុការណ៍ដែលអ្នកលក់បានដឹងតែមិនបានផ្ដល់ដំណឹង ឬ សិទ្ធិដែលខ្លួនបានបង្កើតសម្រាប់តតិយជន ឬ បានធ្វើអនុប្បទានទៅតតិយជន ។

មាត្រា ៥៣៩.- ករណីយកិច្ចផ្ដល់វត្ថុដែលគ្មានវិការៈ

១-អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលគ្មានវិការៈឱ្យទៅអ្នកទិញ ។

២-លើកលែងតែគូភាគីបានកំណត់ផ្សេង វត្ថុដែលបានប្រគល់ឱ្យទៅអ្នកទិញមានលក្ខណៈណាមួយដូចខាងក្រោមនេះ ត្រូវបានចាត់ទុកថា មានវិការៈ :

ក-វត្ថុនោះមានភាពមិនស្របនឹងចំនួន គុណភាព និង លក្ខណៈដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ។

ខ-វត្ថុនោះមានភាពផ្សេងពីគំរូដែលអ្នកលក់បានបង្ហាញឱ្យអ្នកទិញមើលចំពោះ

ចំនួន គុណភាព និង លក្ខណៈ ។

គ-វត្ថុនោះមិនស្របនឹងវិធីប្រើដែលអ្នកទិញត្រូវបានបង្ហាញ ដោយជាក់លាក់ ឬ ដោយតុណ្ហីភាព នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ។

ឃ-វត្ថុនោះមិនស្របនឹងវិធីប្រើធម្មតានៃវត្ថុប្រភេទដូចគ្នា ។

ង-វត្ថុនោះមិនត្រូវបានខ្ចប់តាមវិធីធម្មតានៃការខ្ចប់វត្ថុប្រភេទដូចគ្នា ឬ តាមវិធីសមរម្យដើម្បីការពារវត្ថុនោះ ។

មាត្រា ៥៤០.- ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ

១-នៅពេលដែលហានិភ័យត្រូវផ្ទេរទៅអ្នកទិញ បើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមានវិការៈ ទោះបីជាវិការៈនេះត្រូវបានដឹងច្បាស់នៅក្រោយពេលដែលហានិភ័យត្រូវបានផ្ទេរក៏ដោយ ក៏អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការប្រគល់វត្ថុជំនួស ការជួសជុលវិការៈ ការរំលាយកិច្ចសន្យា ឬ ការបន្ថយនូវតម្លៃ ស្របតាមកិច្ចសន្យា និង បញ្ញត្តិនៃក្រមនេះដែរ ។

២-ទោះបីជាវិការៈកើតឡើងនៅក្រោយពេលដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះក៏ដោយ ប្រសិនបើវិការៈនោះបានកើតឡើងដោយសារអ្នកលក់ធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួន ក៏អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ ដូចបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះដែរ ។

៣-ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ធានាថា វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់នោះត្រូវស្របនឹងគោលបំណងធម្មតា ឬ គោលបំណងពិសេស ក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ក្រោយពីការប្រគល់ ឬ ធានាថា វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះត្រូវរក្សាទុកនូវគុណភាពពិសេស ឬ លក្ខណៈពិសេសដដែល ក្នុងអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ក្រោយពីការប្រគល់ ហើយបើមានការបំពានលើការធានានោះ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈដូចគ្នាដែរ ។

៤-ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបានដឹង ឬ មិនបានដឹងដោយសារកំហុសធ្ងន់ធ្ងររបស់ខ្លួនអំពីវិការៈនៃវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អ្នកលក់មិនត្រូវទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈនោះទេ ។

មាត្រា ៥៤១.– សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់

១-ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ប្រគល់វត្ថុដែលមានវិការៈមុនពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ អ្នកលក់នោះអាចជួសជុលវិការៈរហូតដល់ពេលកំណត់នោះបាន លុះត្រាតែមិនបណ្ដាលឱ្យខូចខាតផលប្រយោជន៍ហួសហេតុដល់អ្នកទិញ ។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ ។

២-ទោះបីជាក្រោយពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ក៏ដោយ អ្នកលក់អាចជួសជុលវិការៈទាំងអស់ដោយចេញចំណាយដោយខ្លួនឯងបាន លុះត្រាតែមិនបណ្ដាលឱ្យមានការខូចខាតផលប្រយោជន៍ហួសហេតុដល់អ្នកទិញ ។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយ និង សិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ ។

មាត្រា ៥៤២.– សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ

១-អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់អនុវត្តករណីយកិច្ចបាន ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកទិញទាមទារការសង្គ្រោះដែលមិនសមស្របនឹងការទាមទារឱ្យអនុវត្តករណីយកិច្ចនោះ ។

២-ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមានវិការៈ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់ប្រគល់វត្ថុជំនួសដែលគ្មានវិការៈបាន ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលការរៀបចំវត្ថុដែលមានប្រភេទដូចគ្នា ដោយអ្នកលក់នឹងបង្កើតបន្ទុកមិនសមរម្យហួសហេតុ ដោយគិតពិចារណានូវកាលៈទេសៈជុំវិញទាំងឡាយ ។

៣-ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមានវិការៈ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់ជួសជុលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះបាន ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលការជួសជុលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុដោយអ្នកលក់ នឹងបង្កើតបន្ទុកមិនសមរម្យហួសហេតុ ដោយគិតពិចារណានូវកាលៈទេសៈជុំវិញទាំងឡាយ ។

៤-អ្នកទិញអាចកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យបន្ថែមដើម្បីឱ្យអ្នកលក់អនុវត្តករណីយកិច្ចបាន ។ អ្នកទិញមិនអាចទាមទារការសង្គ្រោះចំពោះការបំពានកិច្ចសន្យាក្នុងអំឡុងពេលនេះទេ លើកលែងតែករណីដែលអ្នកទិញទទួលដំណឹងពីអ្នកលក់ថា អ្នកលក់មិនអនុវត្តករណីយកិច្ច

របស់ខ្លួនក្នុងអំឡុងពេលនោះ ។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញមិនត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាតដែលបានកើតឡើងដោយសារការយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តករណីយកិច្ច តាមពេលកំណត់ដើមទេ ។

មាត្រា ៥៤៣.- សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកទិញ

ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបាន ដោយសារវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ អ្នកទិញនោះអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ។

មាត្រា ៥៤៤.- សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃលក់របស់អ្នកទិញ

ក្នុងករណីវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ ទោះបីជាថ្លៃលក់ត្រូវបានបង់រួចហើយក៏ដោយ ឬ មិនទាន់បង់ក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញអាចទាមទារបន្ថយថ្លៃលក់នោះ តាមសមាមាត្រនៃភាពខុសគ្នានៅពេលប្រគល់រវាងតម្លៃនៃវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និង តម្លៃនៃវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់បានដែរ ។ ប៉ុន្តែ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ជួសជុលវិការៈនោះដោយស្របទៅតាមមាត្រា ៥៤២ (សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ) នៃក្រមនេះ ឬ ករណីដែលអ្នកទិញមិនព្រមទទួលសេចក្ដីស្នើផ្ដល់ការជួសជុលរបស់អ្នកលក់ដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ នោះអ្នកទិញមិនអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃលក់បានឡើយ ។

មាត្រា ៥៤៥.- សិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតរបស់អ្នកទិញ

អ្នកទិញមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការទាមទារសំណងនៃការខូចខាតដោយស្របទៅតាមបញ្ញត្តិនៃផ្នែកទី ៣ (សំណងនៃការខូចខាត) ជំពូកទី ៤ នៃគន្ថីទី ៤ ដោយមិនអនុវត្ត ឬ ដោយអនុវត្តព្រមគ្នានូវសិទ្ធិដែលបានកំណត់នៅក្នុងបញ្ញត្តិពីមាត្រា ៥៤២ (សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ) ដល់មាត្រា ៥៤៤ (សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃលក់របស់អ្នកទិញ) នៃក្រមនេះទេ ។

មាត្រា ៥៤៦.- បញ្ញត្តិពិសេសស្ដីពីដីដែលមានទំហំខ្វះ ឬ លើស

១-ចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវ

បានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និង កំណត់នូវតម្លៃតាមខ្នាតដីច្បាស់លាស់ តែតាមការពិត ទំហំដីដែលមាននោះមិនគ្រប់នឹងទំហំដែលបានបញ្ជាក់ អ្នកទិញអាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់ផ្តល់តាវកាលិកនូវផ្នែកដែលខ្វះ ឬ បន្ថយនូវតម្លៃដីនោះទៅតាមទំហំដីដែលខ្វះ ឬ រំលាយកិច្ចសន្យា និង ទាមទារសំណងនៃការខូចខាត តាមបញ្ញត្តិពីមាត្រា ៥៤២ (សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ) ដល់មាត្រា ៥៤៥ (សិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតរបស់អ្នកទិញ) នៃក្រមនេះបាន លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងរវាងភាគី ។

២-ចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និង កំណត់នូវតម្លៃ តាមខ្នាតដីច្បាស់លាស់ តែតាមការពិត ទំហំដីដែលមាននោះលើសពីទំហំដែលបានបញ្ជាក់ អ្នកលក់ដែលមិនបានដឹងអំពីការលើសទំហំនោះ ហើយពុំមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងនោះ អាចទាមទារឱ្យអ្នកទិញបន្ថែមតម្លៃដីដែលលើសនោះបាន លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងរវាងភាគី ។

៣-ចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និង កំណត់តែតម្លៃដីទាំងមូល ទោះបីជាទំហំដីនោះមិនគ្រប់នឹងទំហំដែលបានបញ្ជាក់ក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញមិនអាចទាមទារឱ្យអ្នកលក់ផ្តល់តាវកា-លិកនូវផ្នែកដែលខ្វះ ឬ បន្ថយនូវតម្លៃដីនោះទៅតាមទំហំដីដែលខ្វះ ឬ រំលាយកិច្ចសន្យា ឬ ទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានឡើយ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដឹងអំពីការខ្វះទំហំដីនោះ ឬ ករណីដែលអ្នកលក់បានធានានូវទំហំដីនោះ ឬ ករណីដែលទំហំខ្វះនោះច្រើនជាង ១ ភាគ ២០ (មួយភាគម្ភៃ) ។

៤-ចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និង កំណត់តែតម្លៃដីទាំងមូល ទោះបីជាតាមការពិតទំហំដីដែលមាននោះលើសពីទំហំដែលបានបញ្ជាក់ក៏ដោយ ក៏អ្នកលក់មិនអាចទាមទារឱ្យអ្នកទិញបន្ថែមតម្លៃដីបានឡើយ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលទំហំលើសនោះច្រើនជាង ១ ភាគ ២០ (មួយភាគម្ភៃ) ហើយអ្នកលក់មិនបានដឹងអំពីការលើសទំហំ និង ពុំមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងនោះ ។

៥-ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ទាមទារបន្ថែមតម្លៃ តាមបញ្ញត្តិនៃកថាខណ្ឌទី ២ ឬ កថាខណ្ឌទី ៤ នៃមាត្រានេះ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ។

មាត្រា ៥៤៧.- អំឡុងពេលដែលអាចអនុវត្តសិទ្ធិ

១-សិទ្ធិដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា ៥៤២ (សិទ្ធិទាមទារឱ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ) ដល់មាត្រា ៥៤៤ (សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃលក់របស់អ្នកទិញ) និង មាត្រា ៥៤៦ (បញ្ញត្តិពិសេសស្ដីពីដីដែលមានទំហំខ្វះ ឬ លើស) នៃក្រមនេះ ត្រូវអនុវត្តនៅក្នុងអំឡុងពេល ១ (មួយ) ឆ្នាំ ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ និង វាក្យខណ្ឌទី ២ កថាខណ្ឌទី ៣ នៃមាត្រា ៥៤៦ (បញ្ញត្តិពិសេសស្ដីពីដីដែលមានទំហំខ្វះ ឬ លើស) ត្រូវអនុលោមតាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៤៨២ (អំឡុងពេលនៃអាជ្ញាយុកាលនៃការរំលត់សិទ្ធិលើបំណុលទូទៅ) នៃក្រមនេះ ។

២-អំឡុងពេលដែលបានកំណត់ក្នុងវាក្យខណ្ឌទី ១ នៃកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ត្រូវគិតចាប់តាំងពីពេលដែលអ្នកទិញបានដឹង ឬ គួរបានដឹងអំពីវិការៈ និង ការខូចខាត រីឯអ្នកលក់វិញ ត្រូវគិតចាប់តាំងពីពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ។

មាត្រា ៥៤៨.- កិច្ចសន្យាពិសេសដែលអនុគ្រោះ ឬ កម្រិតនូវការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ

ទោះបីជាមានការព្រមព្រៀងអនុគ្រោះ ឬ កម្រិតនូវការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈដែលអ្នកលក់ត្រូវមាន តាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៥៤០ (ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ) នៃក្រមនេះ ក៏ដោយ ចំពោះវិការៈដែលអ្នកលក់បានដឹង តែមិនបានប្រាប់ទេ ក៏អ្នកលក់នេះមិនអាចយកការព្រមព្រៀងអនុគ្រោះ ឬ កម្រិតនូវការទទួលខុសត្រូវនោះ មកអះអាងបានឡើយ ។

មាត្រា ៥៤៩.- ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ

១-អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញ តាមកាលបរិច្ឆេទ និង តាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ។

២-ក្នុងករណីដែលកំណត់តែពេលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ប៉ុណ្ណោះ នោះត្រូវសន្មតថា ពេលកំណត់នៃការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ក៏ដូចពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃលក់ដែរ ។

៣-ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវប្រគល់ផង មិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ផង អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឱ្យអ្នកទិញ នៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឱ្យប្រគល់ ។

៤-ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ទីកន្លែងដែលត្រូវប្រគល់ទេ ចំពោះការលក់វត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅទីកន្លែងដែលវត្ថុនោះស្ថិតនៅ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា និង ចំពោះករណីក្រៅពីនេះ ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ នៅលំនៅឋានរបស់អ្នកទិញ ។

៥-អ្នកលក់ត្រូវចេញសោហ៊ុយសម្រាប់ប្រគល់ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាពិសេស ។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើសោហ៊ុយប្រគល់នោះកើនឡើងដោយសារអ្នកទិញបានប្តូរលំនៅឋាន ឬ ដោយសារអំពើអ្វីមួយរបស់អ្នកទិញ អ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកបង់នូវចំនួនកំណើននៃសោហ៊ុយនេះ ។

មាត្រា ៥៥០.- វិធីប្រគល់

ការប្រគល់វត្ថុត្រូវធ្វើឡើងតាមវិធីប្រគល់កម្មវត្ថុដោយជាក់ស្តែង វិធីប្រគល់ដោយសង្ខេប វិធីផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា ឬ វិធីប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ តាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ២២៩ (ការផ្ទេរការកាន់កាប់) នៃក្រមនេះ ។ ការប្រគល់អចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងបាន ដោយការប្រគល់សោនៃអាគារ ឬ ប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ ។

មាត្រា ៥៥១.- សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

១-អ្នកលក់អាចប្រកែកមិនព្រមផ្ទេរសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុ និង មិនព្រមប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅអ្នកទិញបាន រហូតដល់ពេលដែលអ្នកទិញបានផ្តល់ការសង ចំពោះកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃលក់ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញនោះ ពុំទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ឬ ករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការអនុវត្តករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិ ឬ កាតព្វកិច្ចប្រគល់ជាមុន ។

២-ទោះបីជាអ្នកលក់បានអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកទិញមានពេលកំណត់ដើម្បីសងថ្លៃកម្មវត្ថុក៏ដោយ ប្រសិនបើអ្នកទិញបានក្ស័យធន ឬ បានក្លាយទៅជាមានកង្វះនូវទ្រព្យធន ក្រោយពេលធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬ បានលាក់នូវកង្វះនៃទ្រព្យធន មុនពេលធ្វើកិច្ចសន្យា ក៏អ្នកលក់អាចប្រកែកមិនផ្ទេរសិទ្ធិ និង មិនប្រគល់កម្មវត្ថុនោះបានដែរ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកទិញបានដាក់ប្រាតិភោគ ឬ ចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភនោះ ។

មាត្រា ៥៥២.- ករណីយកិច្ចរក្សាទុកវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ

១-អ្នកលក់វត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ ត្រូវរក្សាទុកវត្ថុនោះដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ រហូតដល់ពេលប្រគល់វត្ថុនោះទៅអ្នកទិញ ។ បញ្ញត្តិនេះត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះវត្ថុដែលមិនកំណត់ ក្រោយពីបានកំណត់វត្ថុនោះជាក់លាក់ហើយ ។

២-ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បានធ្វើឱ្យបាត់បង់ ឬ ធ្វើឱ្យខូចខាតវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុដោយសារខ្លួនធ្វេសប្រហែសមិនបានគោរពករណីយកិច្ចត្រូវប្រុងប្រយ័ត្នដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវ ចំពោះអ្នកទិញ តាមកិច្ចសន្យា និង បញ្ញត្តិនៃផ្នែកទី ៣ (សំណងនៃការខូចខាត) ជំពូកទី ៤ គន្ថីទី ៤ នៃក្រមនេះ ។

មាត្រា ៥៥៣.- សិទ្ធិទទួលផល

ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់បានបង្កើតផលធម្មជាតិមុនពេលប្រគល់ទៅអ្នកទិញ ផលនេះត្រូវទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាពិសេសរវាងគូភាគី ។ បញ្ញត្តិនេះត្រូវយកមកអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់បង្កើតផលស៊ីវិលដូចជាថ្លៃឈ្នួល ជាអាទិ៍ ។

កថាភាគទី ២
ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

មាត្រា ៥៥៤.– ករណីយកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកទិញ

អ្នកទិញត្រូវមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃជាប្រាក់ដែលសន្យា និង ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ ។

មាត្រា ៥៥៥.– ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ

១-អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា តាមកាលបរិច្ឆេទ និង នៅទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ។

២-ក្នុងករណីនៃការលក់ចលនវត្ថុដែលមានតែកំណត់ពេលនៃការប្រគល់ចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ប៉ុណ្ណោះ ឬ ក្នុងករណីនៃការលក់អចលនវត្ថុដែលមានតែកំណត់ពេលនៃការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ប៉ុណ្ណោះ នោះត្រូវសន្មតថា ពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃទិញ ក៏ដូចពេលកំណត់នៃការប្រគល់ ឬ ការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីដែរ។

៣-ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ពេលប្រគល់ចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ឬ ពេលធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុផង មិនបានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃផង អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទៅអ្នកលក់ នៅពេលដែលអ្នកលក់ទាមទារឱ្យអ្នកទិញបង់ ។

៤-ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ទីកន្លែងដែលត្រូវបង់ថ្លៃទិញនៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ប្រសិនបើការបង់ថ្លៃត្រូវធ្វើព្រមគ្នានឹងការប្រគល់ចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ឬ ព្រមគ្នានឹងការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ អ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃនៅទីកន្លែងដែលអ្នកលក់ត្រូវប្រគល់ចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ឬ ត្រូវធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ។

មាត្រា ៥៥៦.- ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញ និង ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវ

អ្នកទិញមិនចាំបាច់ត្រូវបង់ការប្រាក់នៃថ្លៃទិញ ឬ ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដោយសារការយឺតយ៉ាវ រហូតដល់ពេលដែលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុត្រូវបានប្រគល់ឡើយ ។

មាត្រា ៥៥៧.- សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញ ក្នុងករណីដែលតតិយជនអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ

១-ក្នុងករណីដែលមានអ្នកអះអាងសិទ្ធិលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយមានការបារម្ភថា អ្នកទិញនឹងបាត់បង់នូវសិទ្ធិទាំងអស់ ឬ មួយភាគដែលខ្លួនបានទិញនោះ អ្នកទិញអាចបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញទាំងអស់ ឬ មួយភាគ ទៅតាមទំហំនៃហានិភ័យនោះបាន ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដាក់ប្រាតិភោគសមរម្យ ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់ក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ អ្នកលក់អាចទាមទារឱ្យអ្នកទិញតម្កល់ថ្លៃទិញបាន ។

មាត្រា ៥៥៨.- សិទ្ធិតវ៉ាឱ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ

១-អ្នកទិញអាចមិនព្រមបង់ថ្លៃទិញបាន រហូតដល់ពេលដែលអ្នកលក់បានផ្តល់នូវការសងចំពោះកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់មិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ឬ ករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃជាមុន ។

២-ទោះបីជាអ្នកទិញបានអនុញ្ញាតឱ្យអ្នកលក់មានពេលកំណត់ដើម្បីអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក៏ដោយ ប្រសិនបើមានការបារម្ភយ៉ាងជាក់ស្តែងថា អ្នកលក់នឹងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ក៏អ្នកទិញអាចប្រកែកមិនបង់ថ្លៃទិញបានដែរ ។ ប៉ុន្តែ បញ្ញត្តិនេះមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដាក់ប្រាតិភោគ ឬ ចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភនោះ ។

មាត្រា ៥៥៩.- ការយឺតយ៉ាវក្នុងការបំពេញករណីយកិច្ចទទួល

១-ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការបំពេញករណីយកិច្ចទទួល អ្នកលក់អាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាត ឬ រំលាយកិច្ចសន្យា តាមបញ្ញត្តិនៃផ្នែកទី ៣ (សំណងនៃការខូចខាត) និង ផ្នែកទី ៤ (ការរំលាយកិច្ចសន្យា) ជំពូកទី ៤ នៃគន្ថីទី ៤ បាន ។

២-ក្នុងករណីដែលបានកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ បើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុត្រូវបានបាត់បង់ ឬ ខូចខាត ដោយគ្មានកំហុសរបស់អ្នកលក់ អ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកហានិភ័យនោះ ។

៣-ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់បានផ្ដល់នូវការសង តែអ្នកទិញនៅតែមិនព្រមទទួលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ អ្នកលក់អាចតម្កល់ ឬ លក់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ តាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៤៥៧ (ការតម្កល់) និង មាត្រា ៤៥៨ (សិទ្ធិលក់ដោយខ្លួនឯង) នៃក្រមនេះ បាន ។

ផ្នែកទី ៤

ការរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយអនុវត្តសិទ្ធិលោះ

មាត្រា ៥៦០.- ការសន្យាពិសេសនៃការលោះ

អ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដោយសងប្រាក់ដែលអ្នកទិញបានបង់ និងសងសោហ៊ុយដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា ៥៦៣ (វិធីអនុវត្តសិទ្ធិលោះ) នៃក្រមនេះ បាន ដោយផ្អែកលើការសន្យាពិសេសនៃសិទ្ធិលោះដែលបានកំណត់ច្បាស់លាស់ នៅក្នុងលិខិតនៃកិច្ចសន្យា ។

មាត្រា ៥៦១.- អំឡុងពេលនៃការលោះ

១-អំឡុងពេលនៃការលោះ ចំពោះអចលនវត្ថុ គឺមិនអាចឱ្យលើសពី ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ បានទេ ចំណែកឯចលនវត្ថុវិញ គឺមិនអាចឱ្យលើសពី ២ (ពីរ) ឆ្នាំ បានទេ ។ ប្រសិនបើបានកំណត់អំឡុងពេលវែងជាងនេះ ត្រូវតែបន្ថយកំណត់នោះដោយស្វ័យប្រវត្តិ មកត្រឹម ៥ (ប្រាំ) ឆ្នាំ ចំពោះអចលនវត្ថុ ហើយមកត្រឹម ២ (ពីរ) ឆ្នាំវិញ ចំពោះចលនវត្ថុ ។

២-ក្នុងករណីដែលគូភាគីបានកំណត់នូវអំឡុងពេលសម្រាប់ការលោះរួចហើយ គូ

ច្បាប់

ភូមិបាល

នស/រកម/០៨០១/១៤

អគ្គលេខាធិការដ្ឋាន
ចូល លេខ 1586
ថ្ងៃទី 09-01 ម៉ោង 3.00
បញ្ជូនទៅ

ព្រះរាជក្រម

យើង

ព្រះបាទសម្តេចព្រះ នរោត្តម សីហនុ
រាជហរិវង្ស ឧភតោសុជាត វិសុទ្ធពង្ស អគ្គមហាបុរសរតន៍
និករោត្តម ធម្មិកមហារាជាធិរាជ បរមនាថ បរមបពិត្រ
ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជាធិបតី

-បានទ្រង់យល់រដ្ឋធម្មនុញ្ញ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/១១៩៨/៧២ ចុះថ្ងៃទី ៣០ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ១៩៩៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

-បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ ស្តីពីការរៀបចំ និង ការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី

-បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី ២៣ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ១៩៩៩ ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

-បានទ្រង់យល់សេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយ របស់សម្តេចនាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ប្រកាសឱ្យប្រើ

ច្បាប់ភូមិបាល ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី ២០ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០០១ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើកទី ៦ នីតិកាលទី ២ ហើយដែលព្រឹទ្ធសភាបានអនុម័តយល់ស្របតាមទម្រង់ និងគតិនៃច្បាប់នេះទាំងស្រុង កាលពីថ្ងៃទី ១៣ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០១ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើក ទី ៥ នីតិកាលទី ១ ហើយដែលមាន សេចក្តីទាំងស្រុងដូចតទៅ :

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១.-

ច្បាប់នេះមានគោលដៅកំណត់អំពីរបបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទាំងឡាយនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ក្នុងគោលបំណងធានាការពារសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិនិងសិទ្ធិផ្សេងៗទៀតលើអចលនវត្ថុស្របតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃរដ្ឋធម្មនុញ្ញឆ្នាំ ១៩៩៣ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

មាត្រា ២.-

ចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុ តាមន័យនៃច្បាប់នេះមានអចលនវត្ថុពីកំណើត អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនានិងអចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ ។

អចលនវត្ថុពីកំណើតមានដីធម្មជាតិដូចជា ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬមិនអាចដាំដុះ ដីលិចទឹកដោយទឹកនៅនឹងឬទឹកហូរនិងសំណង់ឬការរៀបចំទាំងឡាយដែលស្ថិតនៅជាប់មួយកន្លែង កើតឡើងដោយអំពើរបស់មនុស្ស ហើយមិនអាចរំកិលឬផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន ។

អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាមានវត្ថុដែលជាប់នឹងដីឬបញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយដែលមិនអាចបំបែកចេញបានដោយមិនធ្វើឱ្យមានការខូចខាតឬមិនផ្លូវសភាពដើមដូចជា ដើមឈើ ឧបករណ៍តែងលំអជាដើម ។

អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់មានសិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុនិងចលនវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ ។

មាត្រា ៣.-

ជនគ្រប់រូបត្រូវគោរពទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋនិងកម្មសិទ្ធិឯកជនស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ។

ការគ្រប់គ្រងផ្នែករដ្ឋបាលសុរិយោដីលើអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋនិងការចេញប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាសមត្ថកិច្ចរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ ។

បទបញ្ញានិងនីតិវិធីនៃការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិរបស់រដ្ឋនឹងត្រូវកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិមាន ស

កិច្ចព្រមព្រៀងទិញនិងលក់ផ្ទះ

កិច្ចព្រមព្រៀងទិញនិងលក់ផ្ទះនេះ(កិច្ចព្រមព្រៀង)ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅភ្នំពេញថ្ងៃទី 04 ខែមេសា ឆ្នាំ2013 **រវាង:**
អ្នកលក់ លោក ស ខាន់ថុ ជនជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ:**០១០៤៩៦៤៧៥** មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ: ១០០B ផ្លូវ:នរោត្តម ភូមិ៣ សង្កាត់ចតុមុខ ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា (**អ្នកលក់**)។

និង

កញ្ញា គុជ ចិន្តា ជនជាតិ ខ្មែរ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ:................ មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខ:........ ផ្លូវ ....សង្កាត់........... ខណ្ឌ........... រាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា (**អ្នកទិញ**)។

កិច្ចព្រមព្រៀង

១.ការទិញនិងលក់ផ្ទះ ៖អ្នកទិញព្រមទិញពីអ្នកលក់ ហើយអ្នកលក់ក៏យល់ព្រមលក់ និង ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជូនអ្នកទិញនូវ: ប្រភេទ វិឡាភ្លោះ ដែលមានទទឹងផ្ទះ:6.40ម៉ែត្រ បណ្តោយផ្ទះ:15.80 ម៉ែត្រ ផ្ទះលេខ:04 ផ្លូវលេខ:01 នៅ **បុរី វិមានស** ស្ថិតនៅ ភូមិបឹងឈូក សង្កាត់និរោធ ខណ្ឌមានជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ(ពីពេលនេះតទៅហៅថា **អចលនវត្ថុ**) ។

២.ការធានា និង ការអះអាងរបស់អ្នកលក់ ៖ អ្នកលក់ធានា និងសន្យាថាថ្ងៃចុះកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ

២.១ អ្នកលក់ជាម្ចាស់អចលវត្ថុ ពេញច្បាប់តែមួយគត់ ពុំមានបុគ្គល ឬអង្គការណាមួយមានផល ប្រយោជន៍លើកម្មសិទ្ធិនៃ អចលនវត្ថុនេះឡើយ ។

២.២ អ្នកលក់ធានាថា ការសាងសង់នឹងត្រូវបញ្ចប់ក្នុងអំឡុងពេល១៨(ដប់ប្រាំបីខែ) គិតចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតស្នាមមេដៃលើ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ លើកលែងតែអ្នកទិញមិនបានបង់ប្រាក់ តាមកាលកំណត់ ឬ ករណីប្រធានសក្តិដូចជា ទឹកជំនន់ រញ្ជួយដី វិបត្តិនយោបាយ អស្ថេរភាពសង្គម កើតឡើងដែលអាចបណ្តាលអោយមានការរាំងស្ទះដល់ការសាងសង់។

២.៣ អ្នកលក់នឹងធ្វើការតភ្ជាប់បណ្តាញទឹក ភ្លើង (10A) ជូនអ្នកទិញ។

២.៤ អ្នកលក់ធានាការជួសជុលសំណង់រយៈពេល ០៦ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលប្រគល់ផ្ទះជូនអ្នកទិញ ។

២.៥ ក្នុងករណីដែលភាគីអ្នកលក់មិនទាន់បញ្ចប់ការសាងសង់សំណង់ក្នុងអំឡុងពេល១៨ខែ ក្នុងប្រការ២.២ នោះទេអ្នក លក់ត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យទៅអោយអ្នកទិញចំនួន៥០$(ហាសិបដុល្លារអាមេរិក)ក្នុងមួយថ្ងៃចាប់ពីថ្ងៃទី.....ខែ........ឆ្នាំ...........។

២.៦ ផ្ទះល្វែងនិង វីឡាក្រុមហ៊ុននឹងក្រាលការ៉ូខាងមុខផ្ទះពីទ្វារដល់ចំណីផ្លូវប៉ុន្តែភាគីអ្នកទិញ រឺ ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចសាងសង់ ជារបង រឺ សំយាបនៅលើទីធ្លានៃការ៉ូនោះបានឡើយ។ ករណីនេះត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរ ចំពោះអ្នកទិញបន្ត និង អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ពីភាគីអ្នកទិញជាបន្តបន្ទាប់រៀងរហូត ។ *សូមបញ្ជាក់ផងដែរថា:ផ្ទៃការ៉ូនៃផ្ទះខាងមុខរឺចំហៀងផ្ទះ នីមួយៗ អ្នកលក់មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់គ្រប់ពេលវេលាតាមតំរូវការដូចជា:ការរៀបចំបណ្តាញលូ,ទឹក,ភ្លើង។ល។ ដោយគ្រាន់តែរៀបចំអោយបានល្អវិញក្រោយពីការប្រើប្រាស់ទុកជាការស្រេច ។

៣.តំលៃទិញ និង ការផ្ទេរសិទ្ធ៖

តំលៃទិញអចលនវត្ថុគឺUSD 24,5000.00(ម្ភៃបួនម៉ឺនប្រាំពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវប្រគល់ប្រាក់ថ្លៃទិញជូនទៅ អ្នកលក់ តាម ០៦ដំណាក់កាលដូចខាងក្រោម:

១.ទឹកប្រាក់ចំនួន USD2,4500.00(ពីរម៉ឺនបួនពាន់ប្រាំរយដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី04 ខែមេសា ឆ្នាំ2013 ។

២.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី២ចំនួនUSD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី04 ខែមិថុនា ឆ្នាំ2013។

៣.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៣ចំនួន USD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី04 ខែសីហា ឆ្នាំ2013។

៤.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៤ចំនួន USD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី04 ខែតុលា ឆ្នាំ2013។

៥.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៥ចំនួន USD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី04 ខែធ្នូ ឆ្នាំ2013 ។

៦.ទឹកប្រាក់បញ្ចប់ពេលប្រគល់ផ្ទះចំនួន USD24,500.00(ពីរម៉ឺនបួនពាន់ប្រាំរយដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅពេលសំណង់ត្រូវបានបញ្ចប់។

អ្នកទិញត្រូវបង់ទឹកប្រាក់នៅពេលសំណង់ត្រូវបានបញ្ចប់ ជូនអ្នកលក់ហើយអ្នកលក់នឹងប្រគល់ផ្ទះជូនអ្នកទិញ ។ ក្រោយពីការបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ទើបអ្នកលក់ រៀបចំបែបបទផ្ទេរសិទ្ធិ កាន់កាប់វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ជូនអ្នកទិញនៅត្រឹមអាជ្ញាធរខណ្ឌ ដោយសោហ៊ុយចំណាយ ជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់ ។

៤.ការបំពានកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ ៖

៤.១ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមិនបានបង់ប្រាក់តាមកាលកំណត់ដូចមានចែងក្នុងប្រការ៣ ខាងលើនោះអ្នកទិញនឹងត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យចំនួន ១.៥០% (មួយចុចប្រាំភាគរយ) ក្នុងមួយខែនៃចំនួនទឹកប្រាក់ដែលត្រូវបង់ ។ ប្រសិនបើអ្នកទិញខកខានមិនបានបង់ប្រាក់លើសពី 60ថ្ងៃ នោះទឹកប្រាក់ដែលអ្នកទិញបានបង់ទាំងអស់ នឹងត្រូវបានមកអ្នកលក់ ហើយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នឹងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈដោយស្វ័យប្រវត្តិ ដោយអ្នកទិញគ្មានសិទ្ធិតវ៉ាអ្វីឡើយ ។

៤.២ ក្នុងករណីនេះអ្នកលក់មានសិទ្ធិលក់ផ្ទះនេះអោយអ្នកដទៃបានគ្រប់ពេលវេលា ។

៤.៣ អ្នកទិញយល់ព្រមថានឹងមិនធ្វើការកែប្រែ រឺផ្លាស់ប្តូរទំរង់រចនាសម្ព័ន្ធផ្នែកខាងក្រៅ និងផ្នែកខាងក្នុងនៃបុរី លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតិពីម្ចាស់បុរី ។

**ករណីដែលភាគីអ្នកលក់កែប្រែមិនលក់វិញនោះនឹងត្រូវបង់ពិន័យទៅអោយភាគីអ្នកទិញស្មើនឹងប្រាក់កក់គុណនឹងពីរ ។

៥.ការស្នងបន្ត ៖ រាល់សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចទាំងអស់របស់អ្នកទិញដែលមាន ក្រោយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវមានប្រសិទ្ធភាពផងដែរ ចំពោះទាយាទអ្នកស្នងបន្ត និង អ្នកទទួលសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ តាមរយៈលិខិតជាលាយលក្ខអក្សរ ដោយមានសាក្សីដឹង ៣ និង មេធាវី ។ ដោយឡែកចំពោះអ្នកលក់ ប្រសិនបើមានហេតុការណ៍អាក្រក់ណាមួយ កើតឡើងចំពោះអ្នកលក់ ហើយបណ្តាលអោយអ្នកលក់ បាត់បង់នូវសមត្ថភាព កាយសម្បទាវិកលចរិក រឺ រហូតដល់បាត់បង់ជីវិត នោះសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់របស់អ្នកលក់ នឹងត្រូវបានទៅលើ **លោកស្រី នុត យឹង** កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខៈ ០១០៧៩៧៧៣៨ ដែលត្រូវជាម្តាយបង្កើតរបស់អ្នកលក់ ។ ហើយករណីដូចគ្នាផងដែរ ប្រសិនបើមានហេតុការណ៍អាក្រក់ណាមួយកើតឡើងចំពោះ **លោកស្រី នុត យឹង** នោះសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ច ទាំងអស់របស់អ្នកលក់ នឹងត្រូវបានទៅលើ **លោក ស ថេង** ដែលត្រូវជាស្វាមីស្របច្បាប់របស់អ្នកលក់។

៦.ច្បាប់គ្រប់គ្រង និងដំណោះស្រាយវិវាទ ៖ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវប្រគល់ដោយច្បាប់ប្រទេសកម្ពុជា ។ ភាគីទាំងពីរ យល់ព្រមដោះស្រាយជម្លោះដោយសម្រុះសម្រួលគ្នាដោយសន្តិវិធី នៅប្រទេសកម្ពុជា ។ប្រសិនបើពុំបានទទួលជោគជ័យភាគីទាំងពីរ យល់ព្រមដាក់ជម្លោះដែលកើតចេញពីកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ជូនតុលាកាកម្ពុជាដែលមានសមត្ថកិច្ច។

៧.កិច្ចព្រមព្រៀងទាំងមូល៖កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ជាកិច្ចព្រមព្រៀងទាំងមូលរបស់ភាគីទាំងពីរ។រាល់កិច្ចព្រមព្រៀងមុនៗទាំងអស់ទោះបី ជាមាត់ទទេរក្តី ឬជាលាយអក្សរក្តី ដែលផ្ទុយនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវទុកជាមោឃៈ។ ការកែប្រែកិច្ចព្រមព្រៀងនេះមិនត្រូវមានប្រសិទ្ធិភាពឡើយ លើកលែងតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខអក្សរហើយចុះ ហត្ថលេខាដោយភាគីទាំងពីរ ។

ជាសក្ខីភាពនៃសេចក្តីខាងលើ អ្នកលក់និងអ្នកទិញ ព្រមចុះហត្ថលេខានិងផ្តិតមេដៃស្តាំខាងក្រោមនេះដើម្បីទទួលស្គាល់និង អនុវត្តន៍តាមបទបញ្ញាត្តិ ទាំងឡាយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នូវកាលបរិច្ឆេទដែល បានសរសេរដំបូងខាងលើ ។

<u>**អ្នកលក់**</u>	<u>**សាក្សី**</u>	<u>**អ្នកទិញ**</u>	<u>**សាក្សី**</u>

....

លេខទូរស័ព្ទ:០៩២៧១៧១៦៩ /០១៥ ៣៦៧ ១៦៨/០២៣ ៧២០ ២៤៩ **លេខទូរស័ព្ទ:**..............................

*សេវាថែទាំសួនច្បារភ្លើងអំពូលបំភ្លឺផ្លូវ ព្រមទាំងសេវាសន្តិសុខ ជាបន្ទុករបស់អ្នកទិញទោះ ជាអ្នកទិញស្នាក់ នៅ រឺ មិនស្នាក់នៅក៏ដោយ (ពេលប្រគល់ផ្ទះជូនអ្នកទិញរួច)។

*តំលៃសេវាខាងលើសំរាប់ផ្ទះប្រភេទ វីឡាឃ្មីន ប្រហែល៥០$ វីឡាភ្លោះ៤០$ វីឡាកូនកាត់(ផ្ទះល្វែង)២០$ ។

កម្មវិធីបង់ប្រាក់ទិញលក់ផ្ទះ

១.ទឹកប្រាក់កក់ដំបូងចំនួន **USD2,4500.00**(ពីរម៉ឺនបួនពាន់ប្រាំរយដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី.04.... **ខែ**.មេសា.... **ឆ្នាំ**.2013... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

Chanda K

Chanda

....

២.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី២ចំនួន USD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី..10..... **ខែ**...6........ **ឆ្នាំ**.2013...... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....

៣.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៣ចំនួនUSD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី....8...... **ខែ**.... **ឆ្នាំ**.....2013.... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....

៤.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៤ចំនួន USD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី...1..... **ខែ**.... **ឆ្នាំ**.2013....... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....

៥.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៥ចំនួន USD 49,000.00(បួនម៉ឺនប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី...... **ខែ**........ **ឆ្នាំ**...2014..... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....

៦.ទឹកប្រាក់បញ្ចប់ពេលប្រគល់ផ្ទះ:USD24,500.00(ពីរម៉ឺនបួនពាន់ប្រាំរយដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី...07.. **ខែ**..08...... **ឆ្នាំ**.2015...... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....

កំណត់សំគាល់: បើអ្នកទិញជាអ្នករត់ការប្តូរកម្មសិទ្ធិផល់សុរិយោដីអ្នកលក់ជួយចេញសាហ៊ុយ500.00$

វិមាន ស

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចព្រមព្រៀងទិញនិងលក់ផ្ទះ

កិច្ចព្រមព្រៀងទិញនិងលក់ផ្ទះនេះ(កិច្ចព្រមព្រៀង)ត្រូវបានធ្វើឡើងនៅភ្នំពេញថ្ងៃទី 27 ខែសីហា ឆ្នាំ2013 រវាងៈ

អ្នកលក់ លោក ស ចាន់ធូ ជនជាតិខ្មែរ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខៈ០១០៤៩៦៤៧៥ មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខៈ ១០០B ផ្លូវៈនរោត្តម ភូមិ៣ សង្កាត់ចតុមុខ ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា (**អ្នកលក់**)។

និង

លោកស្រី ចាន់ ណាសុឈី ជនជាតិខ្មែរ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខៈ010511639 មានអាស័យដ្ឋានផ្ទះលេខៈ84អឺ0 ផ្លូវ 118 ភូមិ 4 សង្កាត់ ផ្សារចាស់ ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថា (**អ្នកទិញ**)។

កិច្ចព្រមព្រៀង

១.ការទិញនិងលក់ផ្ទះ ៖ អ្នកទិញព្រមទិញពីអ្នកលក់ ហើយអ្នកលក់ក៏យល់ព្រមលក់ និង ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិជូនអ្នកទិញនូវៈ ប្រភេទវីឡាភ្លោះដែលមានទទឹងផ្ទះ:12.00ម៉ែត្រ,បណ្តោយផ្ទះ:12.20ម៉ែត្រ,ផ្ទះលេខៈ10ផ្លូវលេខជាតិ:02 នៅ **បុរី ខេមាងស** ស្ថិតនៅ ភូមិបឹងឈូក សង្កាត់និរោធ ខណ្ឌមានជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ(ពីពេលនេះតទៅហៅថា **អចលនវត្ថុ**) ។

២.ការធានា និង ការរ៉ាប់រងរបស់អ្នកលក់ ៖ អ្នកលក់ធានា និងសន្យាថាថ្ងៃចុះកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ

២.១ អ្នកលក់ជាម្ចាស់អចលវត្ថុ ពេញច្បាប់តែមួយគត់ ពុំមានបុគ្គល ឬអង្គការណាមួយមានផល ប្រយោជន៍លើកម្មសិទ្ធិនៃ អចលនវត្ថុនេះឡើយ ។

២.២ អ្នកលក់ធានាថា ការសាងសង់នឹងត្រូវបញ្ចប់ក្នុងអំឡុងពេល១៨(ដប់ប្រាំបីខែ) គិតចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតស្នាមមេដៃលើ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ លើកលែងតែអ្នកទិញមិនបានបង់ប្រាក់ តាមកាលកំណត់ ឬ ករណីប្រធានសក្តិដូចជា ទឹកជំនន់ រញ្ជួយដី វិបត្តិនយោបាយ អស្ថេរភាពសង្គម កើតឡើងដែលអាចបណ្តាលអោយមានការរាំងស្ទះដល់ការសាងសង់។

២.៣ អ្នកលក់នឹងធ្វើការតភ្ជាប់បណ្តាញទឹក ភ្លើង (10A) ជូនអ្នកទិញ។

២.៤ អ្នកលក់ធានាការជួសជុលសំណង់រយៈពេល ០៦ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃដែលប្រគល់ផ្ទះជូនអ្នកទិញ ។

២.៥ ក្នុងករណីដែលភាគីអ្នកលក់មិនទាន់បញ្ចប់ការសាងសង់សំណង់ក្នុងអំឡុងពេល១៨ខែ ក្នុងប្រការ២.២ នោះទេអ្នក លក់ត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យទៅអោយអ្នកទិញចំនួន៥០$(ហាសិបដុល្លារអាមេរិក)ក្នុងមួយថ្ងៃចាប់ពីថ្ងៃទី27ខែកុម្ភៈឆ្នាំ2015។

២.៦ ផ្ទះល្វែងនិង វីឡាក្រុមហ៊ុននឹងក្រាលការ៉ូខាងមុខផ្ទះពីទ្វារដល់ចំណីផ្លូវប៉ុន្តែភាគីអ្នកទិញ រឺ ម្ចាស់ផ្ទះមិនអាចសាងសង់ ជារបង រឺ សំយាបនៅលើទីធ្លានៃការ៉ូនោះបានឡើយ។ ករណីនេះត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែរ ចំពោះអ្នកទិញបន្ត និង អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ពីភាគីអ្នកទិញជាបន្តបន្ទាប់រៀងរហូត ។ *សូមបញ្ជាក់ផងដែរថាៈផ្ទៃការ៉ូនៃផ្ទះខាងមុខរឺចំហៀងផ្ទះ នីមួយៗ អ្នកលក់មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់គ្រប់ពេលវេលាតាមតំរូវការដូចជាៈការរៀបចំបណ្តាញលូ,ទឹក,ភ្លើង ។ល។ ដោយគ្រាន់តែរៀបចំអោយបានល្អវិញក្រោយពីការប្រើប្រាស់ទុកជាការស្រេច ។

៣.តំលៃទិញ និង ការផ្ទេរសិទ្ធ ៖

តំលៃទិញអចលនវត្ថុគឺUSD 380,000.00 (សាមសិបប្រាំបីម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវប្រគល់ប្រាក់ថ្លៃទិញជូនទៅ អ្នកលក់ តាម 04 ដំណាក់កាលដូចខាងក្រោម:

១.ទឹកប្រាក់ចំនួន **USD100,000.00** (ដប់ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី 27 ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ2013 ។

២.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី២ចំនួន **USD150,000.00** (ដប់ប្រាំម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី 12 ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ 2013 ។

៣.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៣ចំនួន **USD100,000.00** (ដប់ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី03 ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ2013។

៤.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៤ចំនួន បង់ផ្តាច់ USD30,000.00 (បីម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

អ្នកទិញត្រូវបង់នៅថ្ងៃទី03 ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ2013។

អ្នកលក់នឹង ប្រគល់ផ្ទះជូន ទៅអ្នកទិញ នៅពេលសំណង់ត្រូវបានបញ្ចប់ ។ ហើយអ្នកទិញមានសិទ្ធិ ចូលមកនៅពេលអ្នកលក់ ប្រគល់ផ្ទះជូនអ្នកទិញ។ ក្រោយពីការបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ទើបអ្នកលក់ រៀបចំបែបបទផ្ទេរសិទ្ធិ កាន់កាប់ វិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ជូនអ្នកទិញនៅត្រឹមអាជ្ញាធរខណ្ឌ ដោយសោហ៊ុយចំណាយ ជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់ ។

៤.ការបំពានកាតព្វកច្ចរបស់អ្នកទិញ ៖

៤.១ · អ្នកទិញយល់ព្រមថានឹងមិនធ្វើការកែប្រែ រឺផ្លាស់ប្តូរទំរង់រចនាសម្ព័ន្ធផ្នែកខាងក្រៅ និងផ្នែកខាងក្នុងនៃបុរី លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតិពីម្ចាស់បុរី ។

✱✱ករណីដែលភាគីអ្នកលក់កែប្រែមិនលក់វិញនោះនឹងត្រូវបង់ពិន័យទៅអោយភាគីអ្នកទិញស្មើនឹងប្រាក់កក់គុណនឹងពីរ ។

៥.ការស្នងបន្ត ៖ រាល់សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចទាំងអស់របស់អ្នកទិញដែលមាន ក្រោយកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវមានប្រសិទ្ធភាពផងដែរ ចំពោះទាយាទអ្នកស្នងបន្ត និង អ្នកទទួលសិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ តាមរយៈលិខិតជាលាយលក្ខអក្សរ ដោយមានសាក្សីដឹង ៗ និង មេធាវី ។ ដោយឡែកចំពោះអ្នកលក់ ប្រសិនបើមានហេតុការណ៍អាក្រក់ណាមួយ កើតឡើងចំពោះ អ្នកលក់ ហើយបណ្តាលអោយអ្នកលក់ បាត់បង់នូវសមត្ថភាព កាយសម្បទាវិកលចរិក រឺ រហូតដល់បាត់បង់ជីវិត នោះសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់របស់អ្នកលក់ នឹងត្រូវបានទៅលើ **លោកស្រី ឆុត យឹម** កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ:**០១០៧៩៧ ៧៣៨** ដែលត្រូវជាម្តាយបង្កើតរបស់អ្នកលក់ ។ ហើយករណីដូចគ្នាផងដែរ ប្រសិនបើមានហេតុការណ៍អាក្រក់ណាមួយកើតឡើងចំពោះ**លោកស្រី ឆុត យឹម** នោះសិទ្ធិនិងកាតព្វកិច្ច ទាំងអស់របស់អ្នកលក់ នឹងត្រូវបានទៅលើ **លោក ស ថេង** ដែលត្រូវជាស្វាមីស្របច្បាប់របស់អ្នកលក់។

៦.ច្បាប់គ្រប់គ្រង និងដំណោះស្រាយវិវាទ ៖ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវប្រគល់ដោយច្បាប់ប្រទេសកម្ពុជា ។ ភាគីទាំងពីរ យល់ព្រមដោះស្រាយជម្លោះដោយសម្រុះសម្រួលគ្នាដោយសន្តិវិធី នៅប្រទេសកម្ពុជា ។ប្រសិនបើពុំបានទទួលជោគជ័យភាគីទាំងពីរ យល់ព្រមដាក់ជម្លោះដែលកើតចេញពីកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ជូនតុលាកាកម្ពុជាដែលមានសមត្ថកិច្ច។

៧.កិច្ចព្រមព្រៀងទាំងមូល៖កិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ជាកិច្ចព្រមព្រៀងទាំងមូលរបស់ភាគីទាំងពីរ។រាល់កិច្ចព្រមព្រៀងមុនៗទាំងអស់ទោះបី ជាមាត់ទទេរក្តី ឬជាលាយអក្សរក្តី ដែលផ្ទុយនឹងកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ត្រូវទុកជាមោឃៈ។ ការកែប្រែកិច្ចព្រមព្រៀងនេះមិនត្រូវមានប្រសិទ្ធិភាពឡើយ លើកលែងតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខអក្សរហើយចុះ ហត្ថលេខាដោយភាគីទាំងពីរ ។

ជាសក្ខីភាពនៃសេចក្តីខាងលើ អ្នកលក់និងអ្នកទិញ ព្រមចុះហត្ថលេខានិងផ្តិតមេដៃស្តាំខាងក្រោមនេះដើម្បីទទួលស្គាល់និង អនុវត្តន៍តាមបទបញ្ញាត្តិ ទាំងឡាយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នូវកាលបរិច្ឆេទដែល បានសរសេរដំបូងខាងលើ ។

អ្នកលក់ **សាក្សី** **អ្នកទិញ** **សាក្សី**

ស ចាន់ថុ .... **ចាន់ ណាសួឈី**..

លេខទូរស័ព្ទ:០៩២៧១៧១៦៩ /០១៥ ៣៦៧ ១៦៨/០២៣ ៧២០ ២៤៩ **លេខទូរស័ព្ទ:**..............................

*សេវាថៃទាំសួនច្បារភ្លើងអំពូលបំភ្លឺផ្លូវ ព្រមទាំងសេវាសន្តិសុខ ជាបន្ទុករបស់អ្នកទិញទោះ ជាអ្នកទិញស្នាក់ នៅ រឺ មិនស្នាក់នៅក៏ដោយ (ពេលប្រគល់ផ្ទះជូនអ្នកទិញរួច)។
*តំលៃសេវាខាងលើសំរាប់ផ្ទះប្រភេទ វីឡាឃ្មីន ប្រហែល៥០$ វីឡាភ្លោះ៤០$ វីឡាកូនកាត់(ផ្ទះល្វែង)២០$ ។

១.ទឹកប្រាក់កក់ដំបូងចំនួន **USD100,000.00 (ដប់ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)**

នៅថ្ងៃទី 27 **ខែ សីហា ឆ្នាំ** 2013 ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....**ចាន់ ណាសួឈី**..................**ស ចាន់ថុ**...

២.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី២ចំនួន **USD150,000.00** (ដប់ប្រាំម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី 12 **ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ** 2013 ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....**ចាន់ ណាសូណី**.....................**ស ចាន់ធូ**...

៣.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៣ចំនួន **USD100,000.00** (ដប់ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី..03.....**ខែ**.វិច្ឆិកា.....**ឆ្នាំ**.2013....... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....ចាន់ ណាសូណី.....................ស ចាន់ធូ...

៤.ទឹកប្រាក់ដំណាក់ការលើកទី៤ចំនួន **USD30[illegible],000.00** (បីម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកគត់)

នៅថ្ងៃទី...03...**ខែ**.ធ្នូ.....**ឆ្នាំ**.2013...... ។ **អ្នកប្រគល់** **អ្នកទទួល**

....ចាន់ ណាសូណី.....................ស ចាន់ធូ...

កំណត់សំគាល់: បើអ្នកទិញជាអ្នករត់ការប្លង់កម្មសិទ្ធិដល់សុរិយោដីអ្នកលក់ជួយចេញសាហ៊ុយ500.00$

DIA

វិសពុម្ពលេខ : ៩

ក្បាលដី : ១២០៦០៨០២-០០២៣ ឈ្មោះភូមិ : [illegible]
លេខ : ~~[illegible]~~ (១) ដីឡូត៍លេខ : A

ព្រំប្រទល់ :

ខាងជើង : [illegible] (របន្ទប់ទីតាំង)
ខាងត្បូង : ~~[illegible]~~ [illegible]
ខាងកើត : ~~[illegible]~~ [illegible]
ខាងលិច : [illegible] (របន្ទប់ទីតាំង)

..........ថ្ងៃទី..........ខែ..........ឆ្នាំ..........
ប្រធានការិយាល័យ រៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាល.

> បើលោកអ្នកបានទទួលប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនេះ ដោយបានចំណែក ជាអំណោយក្តី ទទួលទិញដូរក្តី ឬទទួល លោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់អចលនវត្ថុទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ នៅចំពោះមុខមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច ឬ ផ្លាស់ឈ្មោះ ស័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង ភូមិបាលក្រុង-ស្រុក-ខណ្ឌ ព្រោះបើកាលណាមិនបានបំពេញកិច្ចទាំង នេះទេ នោះនឹងទុកជាធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាសិទ្ធិកាន់កាប់របស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ
លេខ : គព 25778

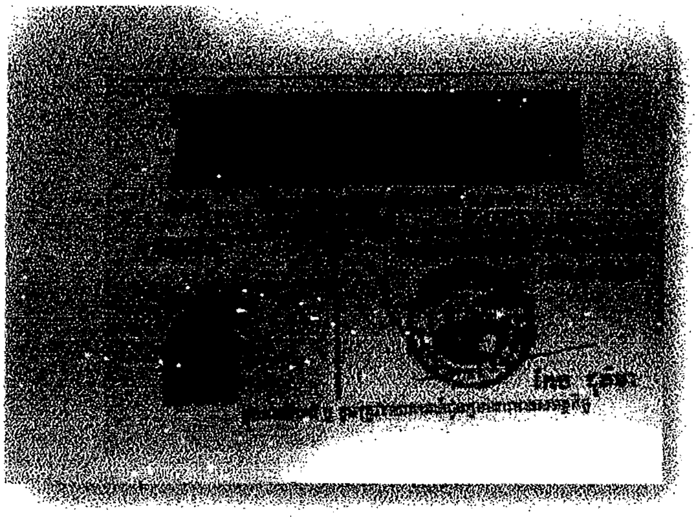
សង្កាត់ : ....និរោធ
ខណ្ឌ : ....ច្បារអំពៅ
ក្រុង : ....ភ្នំពេញ

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី 14 ខែ [illegible] ឆ្នាំ 2015
ត.ប រដ្ឋមន្ត្រី ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និង សំណង់
ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ

ជា-ស្រ៊ុន

៖ ៣៣ ០០១៥ ……………… អក្ខរសញ្ញាខ្លួន ម៉ូ………………

...ភាគក្បាលដី			អគ្រានុកូលដ្ឋានអ្នកកាន់កាប់				ការផ្លាស់ប្តូរ		
ទំហំ			នាមត្រកូល និងនាមខ្លួន ទាំងប្តី ប្រពន្ធ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងស្រុកកំណើត	សាវតារ	សញ្ជាតិ	លេខាចារិកដោយសង្ខេបនៃលិខិតសញ្ញា និងសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើអចលនវត្ថុ	សេចក្តីផ្សេងៗ
ហ	អ	ស							
០០	៨១	៨៨	ស. ឆាន់ឌី (ស្រី)	១៩៨២ [illegible]	ឪ. ស ខេង ម. នួន យ៉ន	ខ្មែរ	មរតកដីលេខ ១៣ ០៧៣… ថ្ងៃទី០១.១២.២០១៤		[illegible]
០០	២០	៣៤					ចែក ០០ ២០ ៣៤ ទៅដីលេខ ៣៣ ០០១៦		(១) ឌី.
០០	០៩	៨៥					ចែក ០០ ០៩ ៨៥ ទៅដីលេខ ៣៣ ០០១៧		(២) [illegible]
០០	១៣	៩៥					ចែក ០០ ១៣ ៩៥ ទៅដីលេខ ៣៣ ០០១៨		(៣) [illegible]
០០	០២	០៥					ចែក ០០ ០២ ០៥ ទៅដីលេខ ៣៣ ០០១៩		(៤) [illegible] 14.01.15
០០	១៩	៧៥					ចែក ០០ ១៩ ៧៥ [illegible] ថ្ងៃទី ១៣.១០.២០១៤ 14.01.15		[illegible]
០០	២១	៩៤					ចែក ០០ ០៧ ៧៥ ទៅដីលេខ ៣៣ 2368		[illegible]
០០	០៧	៧៥					ចែក ០០ ១០ ៥៨ ទៅដីលេខ ៣៣ 2369		(៥) [illegible] 200617
០០	១០	៥៨					ថ្ងៃទី ០៦.០៤.២០១៧ 200617		[illegible]
០០	០៩	៦១					ចែក ០០ ០១ ៤៣ ទៅដីលេខ ៣៣ …០៤		[illegible]
០០	០១	៤៣					ចែក ០០ ០៧ ៩១ ទៅដីលេខ ៣៣ …០៥		[illegible]
០០	០៧	៩១					ថ្ងៃទី ០៦.១១.២០១៧ 061117		061117
០០	០៤	៦២							



ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
អគ្គនាយកដ្ឋានសំណង់
លេខៈ....០៥៦.....អសណ/នសណ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី២២ ខែ សីហា.... ឆ្នាំ ២០១៣

លិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសាងសង់

យោង ៖ -សេចក្តីជូនដំណឹងលេខ ០១ ជនស/អសណ/សជណ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០០៧ របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

-លិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លេខ១២៤ ជនស.អជន ចុះថ្ងៃទី១៣ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣ របស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

-ពាក្យស្នើសុំលិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសាងសង់ចុះថ្ងៃទី១៤ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣ របស់ម្ចាស់សំណង់

-ការត្រួតពិនិត្យសំណុំឯកសារសម្រាប់បើកការដ្ឋានសាងសង់លេខ០៥៦ នសណ.បត ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០១៣ របស់ការិយាល័យបច្ចេកទេស និងត្រួតពិនិត្យ នៃនាយកដ្ឋានសំណង់។

អគ្គនាយក
នៃអគ្គនាយកដ្ឋានសំណង់

អនុញ្ញាតជូនលោក **ស ចាន់ឌូ** ជាម្ចាស់សំណើសុំសាងសង់ផ្ទះល្វែង ភូមិគ្រឹះភ្លោះ និងភូមិគ្រឹះទោល **ទូវលិខិតអនុញ្ញាតបើកការដ្ឋានសាងសង់** នៅលើដីឡូត៍មានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុលេខ ភព ១៧៥១១ ផ្លូវជាតិលេខ១ ភូមិបឹងឈូក សង្កាត់និរោធ ខណ្ឌមានជ័យ រាជធានីភ្នំពេញ ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខានេះតទៅ។ ប៉ុន្តែម្ចាស់ សំណង់ និងក្រុមហ៊ុនទទួលម៉ៅការសាងសង់ត្រូវ ៖

-គោរពអោយបានត្រឹមត្រូវតាមគម្រោងប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម និងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ដែលបានទទួលការអនុញ្ញាតពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

-គោរពតាមប្លង់គ្រឿងផ្គុំសំណង់ដែលគណនាទទួលខុសត្រូវដោយអ្នកបច្ចេកទេសសំណង់

-គោរពអោយបានត្រឹមត្រូវតាមប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងការដ្ឋានសំណង់ បទប្បញ្ញត្តិបច្ចេកទេសសំណង់ ច្បាប់ និងអនុក្រឹតលេខ៨៦អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់

-ត្រូវរកក្រុមហ៊ុនម៉ៅការសាងសង់ដែលមានវិញ្ញាបនប័ត្រប្រកបអាជីវកម្មសាងសង់ចេញដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ឬមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្មសំណង់ និងសុរិយោដី ខេត្ត រាជធានី

-ត្រូវគោរពច្បាប់ស្តីពីការធានារ៉ាប់រង (ការធានារ៉ាប់រងភារៈទទួលខុសត្រូវការដ្ឋាន) និងត្រូវមានលិខិតធានារ៉ាប់រងចេញដោយក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងដែលបានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវ។

អគ្គនាយក

វិរ៉ុម-ចំរុង

ចម្លងជូន៖
-ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តមទេសរដ្ឋមន្ត្រី
-សាលារាជធានីភ្នំពេញ
"ដើម្បីជូនជ្រាប"
-មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ
"ដើម្បីមុខការ"
-ឯកសារ កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ

លេខ: ០៩០ សហវ.អឧហ

អាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុប្រភេទទី ៣

LICENSE FOR THIRD TYPE OF HOUSING DEVELOPMENT

នាមករណ៍ក្រុមហ៊ុន	: **បុរី វិមាន ស** (Borey Vimeansor Co. Ltd)
នាម និងគោត្តនាមនាយកក្រុមហ៊ុន	: លោក **ស ចាន់ឌូ** ភេទ ប្រុស ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ១០ ខែ មករា ឆ្នាំ ១៩៨២ សញ្ជាតិខ្មែរ
ទីតាំងក្រុមហ៊ុន	: អគារខ្មែរប៊ីយូធីលេខ ១៣៨ ផ្លូវ២៤០ សង្កាត់ **ចតុមុខ** ខណ្ឌ **ដូនពេញ** រាជធានី **ភ្នំពេញ**
ឈ្មោះគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ	: **បុរី វិមានស** ទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ **បឹងឈូក** សង្កាត់ **និរោធ** ខណ្ឌ **មានជ័យ** រាជធានី **ភ្នំពេញ**
អាជ្ញាបណ្ណ	: អភិវឌ្ឍសំណង់**ផ្ទះល្វែង ០៩ ល្វែង និង ៣១ភូមិគ្រឹះ** សម្រាប់ ១ ដំណាក់កាល
សុពលភាពអាជ្ញាបណ្ណ	: អាជ្ញាបណ្ណនេះមានសុពលភាព ២ ឆ្នាំ សម្រាប់ផ្ទះល្វែង និង ៤ឆ្នាំសម្រាប់ភូមិគ្រឹះ គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខានេះតទៅ។
អត្តលេខ	: HD-13 048-1

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៧ ខែ [illegible] ឆ្នាំ ២០១៤

រដ្ឋមន្ត្រី

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ

អូន ព័ន្ធមុនីរ័ត្ន

__សំគាល់:__ អ្នកកាន់អាជ្ញាបណ្ណត្រូវៈ

- អនុវត្តទៅតាមប្រកាសស្តីពីការគ្រប់គ្រងអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ
- អនុវត្តទៅតាមការណែនាំដូចមានចែងក្នុងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ និង បទប្បញ្ញត្តិដែលមានជាធរមាននៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
KINGDOM OF CAMBODIA
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ
NATION RELIGION KING

ក្រសួងសេដ្ឋកិច្ចនិងហិរញ្ញវត្ថុ
MINISTRY OF ECONOMY AND FINANCE
អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ
GENERAL DEPARTMENT OF TAXATION
លេខ/ N° PTL2018021600 អពដ

ប័ណ្ណពន្ធប៉ាតង់ ឆ្នាំ ២០១៨
អ្នកជាប់ពន្ធធំ

ឈ្មោះសហគ្រាស៖ **បុរី វិមាន ស**
លេខអត្តសញ្ញាណកម្មសារពើពន្ធ៖ L001-104013257
ចុះបញ្ជីនៅ៖ អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ ស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រង៖ នាយកដ្ឋានគ្រប់គ្រងអ្នកជាប់ពន្ធធំ
ទ្រង់ទ្រាយសហគ្រាស៖ សហគ្រាសឯកបុគ្គលទទួលខុសត្រូវមានកម្រិត
សកម្មភាពអាជីវកម្មចម្បង៖ អចលនទ្រព្យ (អភិវឌ្ឍន៍លំនៅដ្ឋាន)
អាសយដ្ឋានសហគ្រាស៖ #១៣B អគារ ខ្មែរប៊ីឃូធី ផ្លូវ ២៤០ ភូមិ ៤ សង្កាត់ ចតុមុខ ខណ្ឌ ដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ
ឈ្មោះម្ចាស់សហគ្រាស៖ **ស ចាន់ថូ** សញ្ជាតិ៖ ខ្មែរ

PATENT TAX 2018
Large Taxpayer

Company's name : **BOREY VIMEAN SOR Co., Ltd.**
Tax Identification Number (TIN) : L001-104013257
Registered at : General Department of Taxation Under : DEPARTMENT OF LARGE TAXPAYERS
Main business activity(ies) : Real estate (housing development)
Forms of business : Single member private limited company
Owner's name : **SAR CHANTHO** Nationality: Cambodian

ទឹកប្រាក់ពន្ធប៉ាតង់ ២០១៨
៣.០០០.០០០ រៀល
លេខ SN : 001940354

អគ្គនាយកដ្ឋានពន្ធដារ
General Department of Taxation

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៩ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៨
Phnom Penh, 09 February 2018

បញ្ជាក់ ៖ ប័ណ្ណប៉ាតង់នេះត្រូវដាក់តាំង ឬព្យួរ នៅទីកន្លែងប្រកបអាជីវកម្ម។
Note : This patent tax must be hanged or displayed at the company's office

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

មន្ទីរ ដ.ន.ស.ស រាជធានីភ្នំពេញ

ពាក្យសុំបំបែកក្បាលដី

ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំឈ្មោះ.................................ភេទ.........កើតឆ្នាំ.1982...សញ្ជាតិ.........
ប្រពន្ធ-ប្ដីឈ្មោះ.........................កើតឆ្នាំ..................សញ្ជាតិ..............ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នភូមិ.........
សង្កាត់...............ខណ្ឌ...................រាជធានីភ្នំពេញ មានសៀវភៅគ្រួសារលេខ......................ឬ
អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.010853628. ចុះថ្ងៃទី.01..ខែ..10.....ឆ្នាំ២០13.....

សូមគោរពជូន
លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ

តាមរយៈ: - លោកចៅសង្កាត់...
- លោកប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលខណ្ឌ.................

កម្មវត្ថុ : សំណើសុំបំបែកក្បាលដីស្ថិតនៅភូមិ..............សង្កាត់................ខណ្ឌ................
រាជធានីភ្នំពេញ

តាមកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ សូមជំរាបជូនលោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ មេត្តាជ្រាបថា ខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំមានដី....01.....ក្បាលដី ទំហំ..261ម²...មានព្រំប្រទល់ :
ខាងជើងទល់នឹង..............................ខាងត្បូងទល់នឹង..................................
ខាងកើតទល់នឹង..............................ខាងលិចទល់នឹង..................................
ស្ថិតនៅភូមិ..............សង្កាត់...............ខណ្ឌ...................រាជធានីភ្នំពេញ ដែលមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលវត្ថុ ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី លេខ.........00151 ចុះថ្ងៃទី..14...ខែ..01.....ឆ្នាំ.2015.....ហើយខ្ញុំបាទ-នាងខ្ញុំ មានបំណង បំបែកក្បាលដីនេះជា....02......ចំណែក ដោយមូលហេតុ...។

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ មេត្តាពិនិត្យ និងសំរេចបំបែកក្បាលដី តាមសំណើខាងលើដោយក្ដីអនុគ្រោះ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី....ខែ..១១...ឆ្នាំ២០១៧..

ឯកសារភ្ជាប់.......................................

ស្នាមមេដៃ

លេខ:.............

បានឃើញ និងបញ្ជូនមក
លោកប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម
សំណង់ និងភូមិបាលខណ្ឌ...............
មេត្តាពិនិត្យ និងសំរេចតាមការគួរ
.............ថ្ងៃទី..១៦...ខែ.......ឆ្នាំ២០១៧
ចៅសង្កាត់

លេខ:..............

បានឃើញ និងបញ្ជូនមក
លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ
មេត្តាពិនិត្យ និងសំរេចតាមការគួរ
....................ថ្ងៃទី.......ខែ........ឆ្នាំ២០១៧
ប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់
និងភូមិបាលខណ្ឌ..............

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ម៉ូឌែល ជ.ឧ.ស.ស រាជធានី

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

យើងខ្ញុំឈ្មោះ...ភេទ............អាយុ.......ឆ្នាំ(១) អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវលេខ............ភូមិ...............សង្កាត់............................ខណ្ឌ........................ រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និងឈ្មោះ ....ភេទ............អាយុ........ឆ្នាំ(២) អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវលេខ............ភូមិ...............សង្កាត់........................ ខណ្ឌ..................... រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី)។

<u>សូមគោរពជូន</u>

លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ

<u>កម្មវត្ថុ</u> : សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរ...(កម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក ឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូល ឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក)

<u>យោង</u> : មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ...

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដូចខាងក្រោម៖

ក-គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី៖

- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ......................... នៃលេខ...ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ......................... នៃលេខ..................................

ខ- មូលហេតុ ៖

- ការលក់ទិញ ចុះថ្ងៃទី.....................ខែ.................ឆ្នាំ...............ឬ
- ប្រទានកម្មចុះថ្ងៃទី.........................ខែ.................ឆ្នាំ...............ឬ
- ការដូរ ចុះថ្ងៃទី..................ខែ.................ឆ្នាំ...............ឬ

- (១)និង(២)ក្នុងករណីបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីឬបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គលត្រូវសរសេរនាមករណ៍និងអាសយដ្ឋានដែលជាទីស្នាក់ការរបស់នីតិបុគ្គលនោះ។
- (៣)ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជីដាក់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ត្រូវសរសេរបន្ថែមថា ៖ តាមរយៈ លោកប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ...............
- <u>ចំណាំ៖</u> សូមជម្រាបថា ដើម្បីជៀសវាងការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលបាននូវលិខិតបញ្ជាក់ដោយហេតុ ម្ចាស់សិទ្ធិអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត ដោយផ្ទាល់តែម្តងក៏បានដែរ (សូមមើលប្រការ ៥ ដល់ប្រការ ៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយជនស-ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៩ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣)

– 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 និង ទីកន្លែងកំណើត..

– ឈ្មោះឪពុក...ឈ្មោះម្តាយ.......................................

អាសយដ្ឋាន...

- បុគ្គលមានភាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

– ឈ្មោះ...

– ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និង ទីកន្លែងកំណើត..

– ឈ្មោះឪពុក...ឈ្មោះម្តាយ.......................................

– អាសយដ្ឋាន...

ឃ- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

– ចំណែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគថ្មី (ប្រសិនបើជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគ)..................................

ង- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

– ទីតាំងដី...

– លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ..

អាស្រ័យហេតុនេះសូមលោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើដោយអនុគ្រោះ។

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

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬតំណាង	អ្នកមានភាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬតំណាង
(ស្នាមម្រាមដៃ)	*(ស្នាមម្រាមដៃ)*

ឯកសារភ្ជាប់ ៖ ....

អ្នកតែងលិខិត

លក់ផ្តាច់

VENTE DEFINITIVE

លេខ..........................

ក្រដាសពុម្ពលេខ 6

ទីទុកឯកសារ

អ្នកលក់-ឈ្មោះ..អាយុ....................ឆ្នាំ ជាតិ..............ទីលំនៅ១ភូមិ..........................

ឃុំ..ស្រុក..ខេត្ត..

សុខចិត្តព្រមលក់ផ្តាច់ឥតមានសញ្ញាអ្វីឡើយ

អ្នកទិញ-ឈ្មោះ..អាយុ....................ឆ្នាំ ជាតិ..............ទីលំនៅ១ភូមិ..........................

ឃុំ..ស្រុក..ខេត្ត..

អត្រានុកូលដ្ឋាន

	ប្តី	ប្រពន្ធ
ឆ្នាំកំណើត	....	....
ឃុំ	....	....
ឪពុក	....	....
ម្តាយ	....	....

សំបុត្រអាពាហ៍ពិពាហ៍លេខ............................

ចុះថ្ងៃ.......................ឃុំ..............................

..............................ស្រុក..............................

សុខចិត្តព្រមទិញជាស្រេចឥតមានលក្ខខ័ណ្ឌអ្វីឡើយ

តម្លៃជាប្រាក់..

....

តែមប្រិ.............................

ប្រថាប់ត្រា......................បង្កាន់ដៃលេខ..............ចុះថ្ងៃ............

រង្វាន់លិខិត............................ដ..........................ដ...............

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

បូករួម.........................

បានទទួលសំបុត្រដើម

នៅថ្ងៃ..

ឈ្មោះ..

ផ្តិតមេដៃស្តាំ

ក្បាលដី និងអចលនៈវត្ថុ ដូចមានខាងក្រោមនេះ នៅក្នុងឃុំ..ស្រុក..

លេខរៀងនិងលេខផែនទី ឬលេខបណ្ណឹង	ទំហំ	ប្រភេទដី	ព្រំប្រទល់				បន្ទុកដែលជាប់នូវអចលនៈវត្ថុ
			ខាងជើង	ខាងត្បូង	ខាងកើត	ខាងលិច	

ធ្វើជាពីរច្បាប់ ថ្ងៃ..ខែ....................ឆ្នាំ..................នៅចំពោះយើង...

....បានឃើញឈ្មោះ...

....និងឈ្មោះ...

ដែលយើងបានសួរបញ្ជាក់ដល់សាម៉ីខ្លួនម្ខាងនេះ ឃើញថាពិតប្រាកដជាសាមីខ្លួនដែលជាគូភាគីត្រឹមត្រូវតាមសេចក្ដីលិខិតនេះហើយ យើងបានអានសេចក្ដីលិខិតទាំងស្រុង ដោយក្បោះក្បាយអោយគូភាគីស្ដាប់ គូភាគីទទួលយល់ព្រមថាត្រឹមត្រូវនឹងចុះហត្ថលេខានៅខាងក្រោមសេចក្ដីលិខិតនេះ ឬផ្ដិតមេដៃហើយ ។

បានអានសេចក្ដីនៃលិខិតនេះអោយគូភាគីស្ដាប់ចំពោះមុខ

សាក្សី - ឈ្មោះ..អាយុ..........................ឆ្នាំ ទីលំនៅ១ឃុំ..............................ស្រុក...................................ខេត្ត..............................

ឈ្មោះ..អាយុ..........................ឆ្នាំ ទីលំនៅ១ឃុំ..............................ស្រុក...................................ខេត្ត..............................

ផ្ដិតមេដៃស្ដាំ បញ្ជាក់ចុះលេខ.......................

អ្នកលក់ អ្នកទិញ សាក្សី ហត្ថលេខានិងត្រាមន្ត្រីដែលបញ្ជាក់

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

លិខិតបញ្ជាក់ប្រភេទទ្រព្យ

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ..ភេទ..............អាយុ..........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.........

មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ......................ផ្លូវលេខ..................ភូមិ..

ឃុំ/សង្កាត់................................ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ.........................រាជធានី/ខេត្ត..............................។

សូមបញ្ជាក់ថា:

ដី.........................ដែលមានលិខិត..លេខ.........................

ចុះថ្ងៃទី.............ខែ................ឆ្នាំ២០.............មានទីតាំងស្ថិតនៅផ្ទះលេខ...............ផ្លូវលេខ..................

ក្រុម...........ភូមិ.......................................សង្កាត់......................................ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានី

រាជធានីភ្នំពេញ ស្នើសុំទិញដោយឈ្មោះ...ភេទ.............អាយុ.........ឆ្នាំ

ពិតជាទ្រព្យផ្ទាល់ខ្លួនរបស់...ពិតប្រាកដមែន ។

ក្រែងពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំសូមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាងចំពោះមុខច្បាប់ ។

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

ស្នាមមេដៃ

ប្តី **ប្រពន្ធ**

លេខ :..............................

បានឃើញ និង បញ្ជាក់ថា

ស្នាមមេដៃខាងលើពិតជាស្នាមមេដៃរបស់ឈ្មោះ:

....

ពិតប្រាកដមែន ។

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

ចៅសង្កាត់.........................

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

មន្ទីរ ដ.ន.ស.ស រាជធានីភ្នំពេញ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

យើងខ្ញុំឈ្មោះ...ភេទ............អាយុ.......ឆ្នាំ[១] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ន នៅផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវលេខ............ភូមិ................សង្កាត់..........................ខណ្ឌ.......................... រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី) និងឈ្មោះ ....ភេទ............អាយុ........ឆ្នាំ [២] អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ.......... ផ្លូវលេខ............ភូមិ.................សង្កាត់...................... ខណ្ឌ..................... រាជធានីភ្នំពេញ (បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី)។

<u>សូមគោរពជូន</u>

លោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ

<u>កម្មវត្ថុ</u> : សំណើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរ..(កម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក ឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូល ឬចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែក)

<u>យោង</u> : មូលហេតុ និងកាលបរិច្ឆេទ...

តាមកម្មវត្ថុ និងយោងខាងលើ យើងខ្ញុំសូមស្នើសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដូចខាងក្រោម៖

ក-គោលបំណងនៃការចុះបញ្ជី៖

- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល ឬ
- ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគទាំងមូលរបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ............................... នៃលេខ...ឬ
- ការផ្ទេរចំណែកកម្មសិទ្ធិអវិភាគមួយផ្នែករបស់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអវិភាគឈ្មោះ.............................. នៃលេខ...............................

ខ- មូលហេតុ ៖

- ការលក់ទិញ ចុះថ្ងៃទី......................ខែ.................ឆ្នាំ...............ឬ
- ប្រទានកម្មចុះថ្ងៃទី..........................ខែ.................ឆ្នាំ...............ឬ
- ការដូរ ចុះថ្ងៃទី.................ខែ.................ឆ្នាំ..............ឬ

- [១]និង[២]ក្នុងករណីបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជីឬបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជីជានីតិបុគ្គលត្រូវសរសេរនាមករណ៍និងអាសយដ្ឋានដែលជាទីស្នាក់ការរបស់នីតិបុគ្គលនោះ។
- [៣]ក្នុងករណីពាក្យសុំចុះបញ្ជីដាក់នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ ត្រូវសរសេរបន្ថែមថា ៖ តាមរយៈ លោកប្រធានការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ..............
- <u>ចំណាំ៖</u> សូមជម្រាបថា ដើម្បីជៀសវាងការយឺតយ៉ាវក្នុងការទទួលបាននូវលិខិតបញ្ជាក់អាទិភាពជាយថាហេតុ ម្ចាស់សិទ្ធិអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី/ខេត្ត ដោយផ្ទាល់តែម្តងក៏បានដែរ (សូមមើលប្រការ ៥ ដល់ប្រការ ៨ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីនៃសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ ៣០ កយដនស-ប្រក/១៣ ចុះថ្ងៃទី ២៩ [illegible] ឆ្នាំ២០១៣)

- 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 និង ទីកន្លែងកំណើត..
- ឈ្មោះឪពុក..ឈ្មោះម្តាយ..................................
- អាសយដ្ឋាន...

- បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី

- ឈ្មោះ..
- ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំកំណើត និង ទីកន្លែងកំណើត..
- ឈ្មោះឪពុក..ឈ្មោះម្តាយ..................................
- អាសយដ្ឋាន...

ឃ- ចំណុចផ្សេងទៀតដែលត្រូវចុះបញ្ជី

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

ង- អត្តសញ្ញាណ នៃអចលនវត្ថុ

- ទីតាំងដី..
- លេខក្បាលដី ឬ លេខប័ណ្ណ...

អាស្រ័យហេតុនេះសូមលោកប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និង សុរិយោដី រាជធានីភ្នំពេញ មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចអនុញ្ញាតឲ្យចុះបញ្ជីតាមសំណើខាងលើដោយអនុគ្រោះ។

អ្នកមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬតំណាង

(ស្នាមម្រាមដៃ)

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

អ្នកមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ឬតំណាង

(ស្នាមម្រាមដៃ)

ឯកសារភ្ជាប់ ៖ ....