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

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន

ស្រាវជ្រាវពីថ្ងៃទី ០១ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០១៦ ដល់ថ្ងៃទី ៣១ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១៦

តាក់តែងឡើងដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **យាន តាត្រា**
អ៊ុក តុលា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
លោក **អម សុផាណារ៉ាត**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី ១៦

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១២
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០១៦

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ខ្ញុំបាទលោក **យាន ឥន្ត្រា** និង លោក **អ៊ុក គុណា** ជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី១៦ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ សូមថ្លែងនូវការដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជាទីបំផុតជូនចំពោះ ៖

– **លោកឪពុក អ្នកម្តាយ** របស់យើងខ្ញុំ ដែលបានផ្តល់កំណើតដល់កូនដោយសេចក្តីស្រឡាញ់ អាណិត និងតស៊ូចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា អប់រំកូនឲ្យក្លាយទៅជាកូនល្អ ពលរដ្ឋល្អ សិស្សល្អ ព្រមទាំងបានឧបត្ថម្ភ និងជួយជាកំលាំងចិត្តជម្រុញឲ្យកូនបានសិក្សា តាំងពីនៅបឋមសិក្សារហូតមកដល់មហាវិទ្យាល័យ និងមកដល់សព្វថ្ងៃនេះ។

– **ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ និងសាកលវិទ្យាធិការរង និងគណៈគ្រប់គ្រងទាំងអស់** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលផ្តល់ការអនុញ្ញាតឲ្យយើងខ្ញុំបានសិក្សាដើម្បីទទួលបានចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍ជាច្រើនអំពីការសិក្សារបស់យើងខ្ញុំ។

– លោកសាស្ត្រាចារ្យ **អម សុផាណារ៉ាត** ដែលលោក គឺជាសាស្ត្រាចារ្យដឹកនាំក្នុងការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ ដែលលោកបានជួយធ្វើការពន្យល់ណែនាំ កែតម្រូវ និងមានទឹកចិត្តខិតខំបង្ហាត់បង្រៀនដោយមិនខ្លាចនឹងការណឿយហត់ឡើយដើម្បីឲ្យយើងខ្ញុំទទួលបានចំណេះដឹង។

– **លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យទាំងអស់** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានខិតខំបង្ហាត់បង្រៀន ដើម្បីឲ្យយើងខ្ញុំទទួលបានចំណេះដឹង និងបទពិសោធន៍យ៉ាងច្រើន ដើម្បីធ្វើជាស្ពានឈានទៅដល់ថ្ងៃអនាគតដ៏ភ្លឺស្វាង។

– **មិត្តភក្តិ និងរាមច្បងទាំងអស់** ដែលបានជួយផ្តល់យោបល់ណែនាំ លើកទឹកចិត្តឲ្យខំប្រឹង និង ផ្តល់ជាឯកសារ ព្រមទាំងជួយកែតម្រូវអក្ខរាវារុទ្ធនៅក្នុងសារណានេះឲ្យបានត្រឹមត្រូវ។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមគោរពជូនពរដល់ លោកឪពុក អ្នកម្តាយជាទីស្រឡាញ់ និងអស់លោក លោកស្រី អ្នកនាង កញ្ញាទាំងអស់ សូមបានជួបប្រទះនូវពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀង ឃ្លាតឡើយ សូមអរគុណ។

អារម្ភកថា

សៀវភៅសារណាស្តីពី **"ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន"** គាក់តែងឡើងដើម្បីជាជំនួយដល់ការសិក្សា ស្រាវជ្រាវរបស់សិស្ស និស្សិត និងដល់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ ដែលចង់ចេះ ចង់ដឹង និងយកទៅអនុវត្តទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ ពីព្រោះថាវាជាប់ពាក់ព័ន្ធយ៉ាងជិតស្និទ្ធជាមួយនឹងជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាពលរដ្ឋសព្វថ្ងៃ។ ហើយមួយវិញទៀតនោះ សៀវភៅសារណានេះ គឺយើងខ្ញុំបានស្វះស្វែងរកឯកសារជាច្រើនដែលជាប់ទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុដើម្បីបញ្ចូលនៅក្នុងខ្លឹមសារនៃសារណានេះ និងបានបញ្ចូលនូវខ្លឹមសារនៃបទបញ្ញត្តិច្បាប់ថ្មីៗ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តជាច្រើន ដែលជាប់ទាក់ទងនឹងការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុ ដែលបានចូលជាធរមាន និងកំពុងតែអនុវត្តនៅសព្វថ្ងៃនេះ ដើម្បីឲ្យមិត្តអ្នកអានទាំងអស់បានយល់កាន់តែច្បាស់ ខាងផ្លូវច្បាប់ទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ។

សៀវភៅសារណានេះ គឺជាសមិទ្ធិផលដំបូងរបស់យើងខ្ញុំ ដែលកើតចេញមកពីការខិតខំរៀនសូត្ររបស់យើងខ្ញុំ អស់រយៈពេល៤ឆ្នាំ នៅសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច ទើបធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំមានសមត្ថភាពអាចសរសេរសៀវភៅសារណានេះលេចជារូបរាងឡើងដូច្នេះ។ ទោះបីជាសៀវភៅសារណានេះ បានលេចរូបរាងជាស្ថាពរក៏ដោយ ក៏យើងខ្ញុំដឹងថាសៀវភៅសារណានេះប្រហែលនៅមានកំហុស និងចំណុច ខ្វះខាតជាច្រើន ពីព្រោះតែយើងខ្ញុំគ្រាន់តែជានិស្សិតបរិញ្ញាបត្រគ្មានចំណេះដឹងខ្លាំងខ្លា គ្មានបទពិសោធន៍ក្នុងការតាក់តែងសៀវភៅសារណាបែបនេះពីមុនមក និងគ្មានបទពិសោធន៍ក្នុងការធ្វើការងារ ឬ បានអនុវត្តផ្ទាល់នៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះដោយផ្ទាល់ឡើយ។ ដូច្នេះហើយ សូមបណ្តាអ្នកអាន និងមិត្តនិស្សិតទាំងអស់មានការ ខន្តី អធ្យាស្រ័យដល់កំហុសឆ្គងដោយអចេតនាទាំងឡាយរបស់យើងខ្ញុំ ដែលបានប្រព្រឹត្តខុសដោយប្រការណាមួយ។

ជាចុងក្រោយយើងខ្ញុំទាំងពីរនាក់ សូមស្វាគមន៍ដោយចិត្តស្មោះនូវមតិរិះគន់ដើម្បីស្ថាបនាកែលំអរ ពីមិត្តអ្នកអានទាំងអស់គ្នា និងសូមអរគុណទឹកចិត្តអ្នកទាំងអស់គ្នា ដែលបានអានសៀវភៅសារណារបស់យើងខ្ញុំយ៉ាងយកចិត្តទុកដាក់។

មាតិកា

សេចក្ដីផ្ដើម ១

ជំពូកទី១ ៖ ដំណាក់កាលមុនការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៤

ផ្នែកទី១ ៖ ការសាកសួរព័ត៌មាន និងការចរចា ៤

កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការសាកសួរព័ត៌មាននិងការស្វែងយល់សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគី ៤

១.១. ការសាកសួរព័ត៌មានទូទៅអំពីអចលនវត្ថុ ៤

១.២. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ៦

កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការចរចានៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ ១៣

២.១. ការចរចាពីតម្លៃ ១៣

២.២. ការចរចារពីប្រាក់កក់ ១៤

២.៣. ការចរចាអំពីករណីបង់រំលស់ ១៥

ផ្នែកទី២ ៖ ការត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុ ១៦

កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការត្រួតពិនិត្យប្រភេទឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុ ១៧

១.១. អចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ១៧

១.២. អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ១៩

១.៣. ការត្រួតពិនិត្យបន្ទុកនៅលើអចលនវត្ថុ ២១

កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការត្រួតពិនិត្យស្ថានភាពជុំវិញអចលនវត្ថុ ២២

២.១. ការត្រួតពិនិត្យទំហំ និងព្រំដី ២២

២.២. ការត្រួតពិនិត្យអគារសហកម្មសិទ្ធិ ២៤

២.៣. ការត្រួតពិនិត្យដីចំណីផ្លូវ និងចំណីផ្លូវរថភ្លើង ២៤

ជំពូកទី២ ៖ ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ២៦

ផ្នែកទី១ ៖ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ២៦

កថាខណ្ឌទី១ ៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ២៦
១.១. ការព្រមព្រៀង ២៦
១.២. សមត្ថភាព ៣៩
១.៣. កម្មវត្ថុ ៤៥
កថាខណ្ឌទី២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ ៤៧
២.១. លិខិតឯកជន ៤៧
២.២. លិខិតយថាភូត ៤៨
២.៣. ការចុះបញ្ជី ៤៨
ផ្នែកទី២ ៖ ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៤៨
កថាខណ្ឌទី១ ៖ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យា ៤៩
១.១. អានុភាពកិច្ចសន្យារវាងគូភាគី ៤៩
១.២. អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាចំពោះតតិយជន ៥០
កថាខណ្ឌទី២ ៖ អានុភាពនៃសិទ្ធិផ្សេងៗនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ៥១
២.១. ការចុះកិច្ចសន្យាតាមរយៈអ្នកតំណាង ៥១
២.២. ការចុះកិច្ចសន្យាដោយអាណត្តិ ៥៣
កថាខណ្ឌទី៣ ៖ ការតម្កល់ប្រាក់ និងការទទួលប្រាក់កក់ថ្លៃអចលនវត្ថុ ៥៤
៣.១. ការតម្កល់ប្រាក់នៅធនាគារ ៥៤
៣.២. ការប្រគល់ និងទទួលប្រាក់កក់ ៥៥
ជំពូកទី៣ ៖ ដំណាក់កាលផ្ទេរអចលនវត្ថុ (ដោយការលក់ទិញ) ៥៦
ផ្នែកទី១ ៖ ការផ្ទេរដីធ្លី ៥៦
កាថាខណ្ឌទី១ ៖ ការផ្ទេរដីកម្មសិទ្ធិ ៥៦
១.១. បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី ៥៧

១.២. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៥៨

១.៣. អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ៥៩

១.៤. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ៦០

កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការផ្ទេរដីគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ៦២

២.១. គូភាគី ឬ ភាគី ៦២

២.២. អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ៦៣

ផ្នែកទី២ ៖ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ ៦៤

កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិមានប័ណ្ណ ៦៤

១.១. អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី ៦៥

១.២. រដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ៦៦

១.៣. មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ៦៦

១.៤. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានៅសាខាពន្ធដារាជធានី-ខេត្ត ៦៧

១.៥. រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ៦៧

កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្មានប័ណ្ណ ៦៨

២.១. គូភាគី ឬ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ៦៨

២.២. ការដឹងឮពីឃុំ/សង្កាត់ ឬ ស្រុក/ខណ្ឌ ៦៩

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន ៧០

អនុសាសន៍ ៧២

ឯកសារយោង

ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

ដោយមើលឃើញថា ប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្នមានសន្តិភាព ចំនួនប្រជាជនក៏មានការកើនឡើងយ៉ាងឆាប់រហ័ស និង ព្រមទាំងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចក៏កើនឡើងជាលំដាប់ជារៀងរាល់ឆ្នាំ និងមានការរីកចម្រើនស្ទើតែគ្រប់វិស័យដូចជា វិស័យកសិកម្ម ឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្មជាដើម។ និងដោយមើលឃើញថា ប្រជាពលរដ្ឋមានជីវភាពធូរធាជាងមុន និងមានតម្រូវការក្នុងការរស់នៅក៏ច្រើន ដែលធ្វើឲ្យប្រជាពលរដ្ឋ មានការកែប្រែទម្លាប់រស់នៅពីសម័យបុរាណមកជាការរស់នៅបែបសម័យទំនើបស៊ីវីល័យ (civilize) និង ចង់បានសម្ភារៈទំនើបគ្រប់បែបយ៉ាង។ ដូច្នេះមូលហេតុទាំងអស់នេះហើយ ដែលជាហេតុធ្វើឲ្យ អ្នកវិនិយោគក្នុងប្រទេស និងក្រៅប្រទេសមានការចាប់អារម្មណ៍មកធ្វើការវិនិយោគ ទៅលើគ្រប់វិស័យនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ននេះ។ រួមទាំងវិស័យអចលនវត្ថុផងដែរ ដែលត្រូវបានចាប់អារម្មណ៍ពីអ្នកវិនិយោគ និងប្រជាពលរដ្ឋសាមញ្ញ។ ដូច្នេះហើយ ទើបធ្វើឲ្យមានចលនានៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានការកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំងគួរឲ្យកត់សម្គាល់ រវាងវិនិយោគិន និងប្រជាពលរដ្ឋសាមញ្ញ រវាងប្រជាពលរដ្ឋសាមញ្ញ និងប្រជាពលរដ្ឋសាមញ្ញ និងរវាងវិនិយោគិន និងវិនិយោគិនជាដើម យ៉ាងមមាញឹកនៅក្នុងការប្រកបមុខរបរចិញ្ចឹមជីវិត និងរស់នៅសព្វថ្ងៃ។

នៅពេលដែលមានការលក់ទិញកើតឡើង គឺត្រូវតែតម្រូវឲ្យមានការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយ ដើម្បីឲ្យស្របទៅតាមផ្លូវច្បាប់ និងជាភស្តុតាងបញ្ជាក់អំពីការលក់ទិញនោះ។ នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ បានឲ្យនិយមន័យនៃការលក់ទិញថា ការលក់ទិញសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងហៅថា អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើទ្រព្យសម្បត្តិឲ្យទៅភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អ្នកទិញ ហើយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឲ្យអ្នកលក់។ រីឯនិយមន័យនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញវិញ គឺជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ ដែលក្នុងកិច្ចសន្យាភាគីមានបន្ទុកបំពេញកាតព្វកិច្ចជាតាវកាលិកឲ្យគ្នាទៅវិញទៅមក។ ចំណែកឯអចលនវត្ថុ បើយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានឲ្យនិយមន័យថា អចលនវត្ថុ គឺសំដៅទៅលើដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជាអាគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។ ហើយបើយោងតាមច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ អចលនវត្ថុត្រូវបានបែងចែកជា ៣ (បី) ប្រភេទដូចជា៖

– អចលនវត្ថុពីកំណើត គឺមានដីធម្មជាតិដូចជា ដីព្រៃឈើ ដីកាប់រាន ដីដាំដុះ ដីទុកទំនេរ ឬមិនអាចដាំដុះ ដីលិចទឹកដោយទឹកនៅនឹង ឬ ទឹកហូរ និងសំណង់ ឬ ការៀបចំទាំងឡាយដែលស្ថិត

នៅមួយកន្លែង កើតឡើងដោយអំពើមនុស្ស ហើយមិនអាចរំកិល ឬ ផ្លាស់ប្តូរកន្លែងបាន។

– អចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនា គឺមានវត្ថុដែលជាប់នឹងដី ឬ បញ្ចូលជាមួយសំណង់ទាំងឡាយដែលមិនអាចបំបែកចេញបានដោយមិនធ្វើឲ្យមានការខូចខាត ឬ មិនដូរសភាពដើមដូចជា ដើមឈើ ឧបករ-ណ៍តែងលំអជាដើម។

– អចលនវត្ថុតាមការកំណត់របស់ច្បាប់ គឺមានសិទ្ធិភណ្ឌិកទាំងឡាយលើអចលនវត្ថុ និងចល-នវត្ថុទាំងឡាយដែលបានកំណត់ដោយច្បាប់ជាអចលនវត្ថុ។ ហើយគេក៏អាចចាត់ទុកជាអចលនវត្ថុតាមច្បាប់កំណត់បានដែរដូចជា ទូក កប៉ាល់ ផ្ទះផែជាដើម ដែលមានទម្ងន់ចំណុះ៣០តោនឡើងទៅ ថ្វីត្បិតតែវាជាវត្ថុអាចបំលាស់ទីបានក៏ដោយ ឲ្យតែមានច្បាប់បានកំណត់ថាវាជាអចលនវត្ថុពីកំណើត។

ជារួមមកការលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលអ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ សិទ្ធិផ្សេងទៀតលើដីធ្លី សំណង់ អាគារ ឲ្យទៅអ្នកទិញ ដោយអ្នកទិញមានករណីយកិច្ចត្រូវចេញថ្លៃជាប្រាក់ឲ្យអ្នកលក់។

នៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះផងដែរ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងសព្វថ្ងៃមានច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តជាច្រើន ដែលមានវិសាលភាពគ្របដណ្តប់ទៅលើការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ ដើម្បីផ្តល់ភាព ងាយស្រួល ដល់ការគ្រប់គ្រង ប្រើប្រាស់ លក់ ជួល បញ្ចាំ ការធានាការពាររបបកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដល់ប្រជាពលរដ្ឋ និង ជនបរទេសដែលមានបំណងចង់ទិញ ផ្ទះ ឬ សំណង់ អគារ នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាជាដើម។ ច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តទាំងនោះមានដូចជា ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ២០១០ និងព្រមទាំងអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ ២០០៩ ជាអាទិ៍។

ការលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយប្រភេទដែលមាននីតិវិធីស្មុគស្មាញ និងមានលក្ខខណ្ឌតម្រូវជាច្រើនដូចជា អ្នកទិញត្រូវធ្វើការចរចា ត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើលិខិតយថាភូត និងត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីកាត់ឈ្មោះ ឬ ត្រូវមានការទទួលស្គាល់ដឹងឮពីអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានជាដើម ដែលវាមានការលំបាកជាងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញចលនវត្ថុ ឬ វត្ថុសាមញ្ញ។ ដូច្នេះហើយ នៅក្នុងសារណានេះនឹងបង្ហាញឲ្យបានដឹង បានយល់អំពីចំណុចសំខាន់ៗជាច្រើន ដែលទាក់ទងដល់ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាយើងសព្វថ្ងៃនេះ ជូនដល់ប្រជាពលរដ្ឋទាំងអស់ដែលមានបំណង ឬ គំរោងចង់ទិញអចលនវត្ថុនៅថ្ងៃអនាគត ឲ្យបានភាពងាយស្រួលឆាប់រហ័ស និងមិនត្រូវបាន

គេបន្លំ បោកប្រាស ឬ ត្រូវបានខាតពេលវេលា លុយកាក់ និងដើម្បីកុំឲ្យកើតមាននូវវិវាទនៅថ្ងៃខាងមុខផងដែរ។ មួយវិញទៀតនោះ អត្ថន័យទាំងអស់នៅក្នុងសារណានេះ គឺមានគោលបំណងផ្តោតសំខាន់ទៅលើ ការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលជាដីធ្លី ផ្ទះ និងអគារសហកម្មសិទ្ធិរបស់បុគ្គលឯកជននឹងបុគ្គលឯកជនតែប៉ុណ្ណោះ ដោយមិនជាប់ពាក់ព័ន្ធទៅនឹងអចលនវត្ថុដែលជាទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈ ឬ ឯក-ជនរបស់រដ្ឋឡើយ។

ទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះផងដែរ មានសំណួរ និងចម្ងល់របស់ប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនបានលើកឡើងថា តើនៅពេលដែលគាត់ចង់ទិញដីធ្លី ផ្ទះ ឬអាគារខុនដូ ដើម្បីឲ្យមានភាពងាយស្រួល និងឆាប់រហ័ស តើគាត់ត្រូវធ្វើយ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ? នៅក្នុងដំណាក់កាលដំបូង តើអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះនៅមុនពេលឈានដល់ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យា? តើនៅពេលដល់ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យា ឬ បង្កើតកិច្ចសន្យាហើយ តើអ្នកលក់ និងអ្នកទិញត្រូវធ្វើអ្វីខ្លះ ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យានេះមានអានុភាព ហើយអាចអនុវត្តបាន? ហើយនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានចុះ ឬ បង្កើតរួចរាល់ហើយ តើត្រូវធ្វើការផ្ទេរអចលនវត្ថុដោយរបៀបណាទើប អ្នកទិញអាចទទួលបាននូវសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀតទៅលើអចលនវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ? ដូច្នេះដើម្បីស្រាយនូវចម្ងល់ និងសំណួរទាំងអស់ដែលបានលើកឡើងខាងលើ សូមធ្វើការបកស្រាយ និងឆ្លើយនូវសំណួរទាំងអស់នេះតាមរយៈខ្លឹមសារនៅក្នុងសារណានេះ ដោយធ្វើការបែងចែកជា៣ (បី) ជំពូកដូចខាងក្រោម៖

- ជំពូកទី១ អំពីដំណាក់កាលមុនការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ
- ជំពូកទី២ អំពីដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ
- ជំពូកទី៣ អំពីដំណាក់កាលផ្ទេរអចលនវត្ថុ

ជំពូកទី១
ដំណាក់កាលមុនការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានដំណាក់កាលជាច្រើនដែលគូភាគីត្រូវបំពេញ។ ក្នុងនោះ ដំណាក់កាលមុនការចុះកិច្ចសន្យាក៏ជាដំណាក់កាលមួយដ៏សំខាន់ផងដែរ ចំពោះគូភាគីដែលត្រូវធ្វើ។ ដោយមូលហេតុថា ការលក់ទិញអចលនវត្ថុគឺជាការលក់ទិញមួយប្រភេទដែលមានលក្ខណៈពិសេស និង ស្មុគស្មាញជាងការលក់ទិញចលនវត្ថុធម្មតា។ ពីព្រោះតែអចលនវត្ថុវាគឺជារបស់ដែលមានតម្លៃថ្លៃខុសពីរបស់ធម្មតា ដែលការលក់ទិញត្រូវតម្រូវឲ្យមានលក្ខខណ្ឌ និងនីតិវិធីជាច្រើន។ ដូច្នេះក្នុងដំណាក់កាលនេះ នឹងធ្វើការបកស្រាយអំពីការសាកសួរព័ត៌មាន និងការចរចា (ផ្នែកទី១) និងការត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុ (ផ្នែកទី២) ឲ្យបានច្បាស់លាស់ជាមុនសិន មុននឹងឈានដល់ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យា។

ផ្នែកទី១៖ ការសាកសួរព័ត៌មាន និងការចរចា

យើងដឹងហើយថាការលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាការលក់ទិញមួយប្រភេទដែលវាមានលក្ខណៈខុសពីការទិញលក់វត្ថុ ឬ ទំនិញធម្មតានៅតាមទីផ្សារ ដែលវាទាមទារឲ្យគូភាគីគួរតែសាកសួរព័ត៌មាន និងធ្វើការស្វែងយល់អំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច (កថាខណ្ឌទី១) របស់ខ្លួនឲ្យបានច្បាស់លាស់ និងមួយវិញទៀតនោះត្រូវធ្វើការចរចា (កថាខណ្ឌទី២) ឲ្យបានត្រូវរ៉ូវគ្នាជាមុនសិន មុននឹងឈានដល់ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យា។

កថាខណ្ឌទី១៖ ការសាកសួរព័ត៌មាន និងការស្វែងយល់សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគី

នៅក្នុងចំណុចនេះ នឹងសិក្សាផ្តោតទៅលើការសាកសួរព័ត៌មានទាំងឡាយអំពីអចលនវត្ថុ(១.១) ព្រមទាំងសិក្សាអំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ (១.២) ផងដែរ។

១.១. ការសាកសួរព័ត៌មានទូទៅអំពីអចលនវត្ថុ

ជាទូទៅប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរដែលមានចេតនាចង់លក់ដី ឬផ្ទះពួកគាត់តែងតែសរសេរអក្សរដាក់លើផ្លាកមួយថា ដីលក់ ឬ ផ្ទះលក់ដែលភ្ជាប់ជាមួយលេខទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនងនៅទីកន្លែងដែលអចលនវត្ថុ

នោះតាំងនៅតែម្តង ហើយចំពោះអ្នកដែលមានធនធានច្រើនក៏គាត់ធ្វើការផ្សព្វផ្សាយតាមរយៈបណ្តាញផ្សព្វផ្សាយជាច្រើនផ្សេងទៀតផងដែរដូចជា៖ ទូរទស្សន៍, វិទ្យុ, សារព័ត៌មាន, គេហទំព័រ និង ហ្វេសប៊ុក (Facebook) ជាដើម ពីព្រោះតែសព្វថ្ងៃនេះគឺមានការរីកចម្រើនខ្លាំងលើផ្នែកបច្ចេកវិទ្យា។

ក្រោយពីទទួលបានព័ត៌មាន ឬការផ្សាយពាណិជ្ជកម្មនៃការលក់ទិញរបស់បុគ្គលម្ចាស់ដីរួចមក អ្នកទិញអាចធ្វើការទំនាក់ទំនងដើម្បីសាកសួរព័ត៌មានអំពីអចលនវត្ថុ (ដីធ្លី) ដូចជា៖ សាកសួរអំពីតម្លៃលក់របស់ដី ឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធនឹងប្រភេទដី (ប័ណ្ណភោគៈ និងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) សាកសួរពីប្រវត្តិរបស់អចលនវត្ថុនោះថាតើដីនោះមកពីណា មានទំហំប៉ុន្មាន និងសាកសួរអំពីស្ថានភាពនៃដីនោះថាតើដីនោះមានជម្លោះជាមួយអ្នកជិតខាងណាមួយដែរ ឬទេ និងសាកសួរអំពីព្រំដីជាដើម។

រីឯការប្រកាសលក់អគារសហកម្មសិទ្ធិវិញតាមរយៈការអង្កេត និងកត់សម្គាល់នាពេលកន្លងមកឃើញថា ក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ[១] តែងតែប្រើនូវមធ្យោបាយ នៃការផ្សាយពាណិជ្ជកម្មទៅឲ្យអតិថិជនរបស់ខ្លួនតាមរយៈ ទូរទស្សន៍, វិទ្យុ, សារព័ត៌មាន, ហ្វេសប៊ុក (Facebook) និងគេហទំព័រជាដើម និងមួយវិញទៀតនោះតាមរយៈភ្នាក់ងារទីផ្សាររបស់ខ្លួនដោយភ្នាក់ងារទីផ្សារធ្វើការចែក ឬ បិទផ្សាយខិតប័ណ្ណទៅតាមទីសាធារណៈ ក៏ដូចជានៅទីកន្លែងឯកជននានាដូចជា៖ នៅតាមដងវិថី ទីផ្សារ កន្លែងកំសាន្តនានា និងនៅតាមគេហដ្ឋានរបស់ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនជាដើម។

ដូច្នេះក្រោយពីការផ្សាយពាណិជ្ជកម្មរបស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងទទួលបានព័ត៌មានរួចមក អ្នកទិញអាចធ្វើការទំនាក់ទំនង ដើម្បីសាកសួរព័ត៌មាននៅតាមទីតាំងស្នាក់ការលក់ (មានស្នាក់ការកណ្តាល និងស្នាក់ការតាមទីតាំងសំណង់) របស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬ តាមរយៈក្រុមហ៊ុនដែលទទួលបានអាជ្ញាប័ណ្ណពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុដែលភាសាអង់គ្លេសហៅថា (Real Estate Group) ដើម្បីសាកសួរព័ត៌មានដែលទាក់ទងនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិដូចជា៖ សាកសួរអំពីតម្លៃដែលត្រូវលក់ អំពីការបង់រំលួស អំពីការបង់ប្រាក់កក់ និងឲ្យបង្ហាញអំពីលេខអាជ្ញាប័ណ្ណ និងកាលបរិច្ឆេទសុពលភាពនៃអាជ្ញាប័ណ្ណ និងឈ្មោះព្រមទាំងអាស្រ័យដ្ឋានរបស់បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងសិទ្ធិជាកម្មសិទ្ធិករលើដីផងដែរ។

---

[១] បុគ្គល ឬ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ សំដៅដល់ រូបវន្តបុគ្គល ឬ នីតិបុគ្គលដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ ឬ ជួល។

ប្រសិនដីនោះជាដីភតិសន្យាត្រូវបង្ហាញពីកាលបរិច្ឆេទផុតកំណត់ និងសំណុំបែបបទ ព្រមទាំងលក្ខខណ្ឌដែលពាក់ព័ន្ធនឹងកម្មវត្ថុនៃការប្រើប្រាស់ដីនោះ និងចុងក្រោយឲ្យបង្ហាញអំពីគំរូប័ណ្ណ សៀវភៅ ឬស្លាកយីហោ និងរូបភាពផ្សាយពាណិជ្ជកម្មស្ដីពីគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ប្រសិនបើពុំមានអ្នកប្រាប់ ឬផ្ដល់អំពីព័ត៌មានទាំងអស់នោះ។

មួយវិញទៀតនោះដើម្បីឲ្យទទួលព័ត៌មានកាន់តែច្បាស់ ត្រឹមត្រូវ និងអាចទុកចិត្តបានអ្នកទិញត្រូវដឹងថា បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុមួយណាមានបុគ្គលភាពគតិយុត្តស្របច្បាប់ ហើយទទួលបានសិទ្ធិធ្វើអាជីវកម្មអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងភាពស្របច្បាប់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកទិញគួរតែធ្វើការសាកសួរ ឬ ស្វែងរកព័ត៌មានពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋាន ដូចជា៖ តាមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលអគារនោះស្ថិតនៅ ទាំងថ្នាក់ឃុំសង្កាត់ ថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ និងថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ឬ ក៏មកដល់នាយកដ្ឋានឧស្សាហកម្មហិរញ្ញវត្ថុនៃក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុដើម្បីដឹងព័ត៌មានលំអិតតែម្ដង ឬ ក៏អាចសាកសួរក្នុងស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចណាមួយខាងលើ ដើម្បីដឹងថាអគារនោះមានលិខិតអនុញ្ញាតបើក ឬ បិទការដ្ឋាន ហើយឬនៅផងដែរ។

១.២. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ

មុននឹងឈានដល់ដំណាក់កាលបង្កើតកិច្ចសន្យាភាគីគប្បីស្វែងយល់អំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ជាមុនសិន កុំឲ្យមានបញ្ហាកើតឡើងនៅពេលក្រោយការចុះកិច្ចសន្យាដោយសារតែយើងមិនបានដឹងអំពីទំហំនៃសិទ្ធិរបស់យើងមានត្រឹមណា ឬ ត្រូវបំពេញករណីយកិច្ចអ្វីខ្លះនៅពេលកើតមានកិច្ចសន្យា។ យើងដឹងហើយថានៅពេលដែលមានកិច្ចសន្យាមួយកើតមានឡើងនោះនឹងនាំឲ្យសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរវាងគូភាគីក៏នឹងកើតមានឡើងដែរ។ ដូច្នេះថាតើសិទ្ធិ និង ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញមានអ្វីខ្លះ? និងខុសគ្នាយ៉ាងដូចម្ដេចដែរ? ចម្លល់ទាំងអស់នេះយើងនឹងសិក្សានៅខាងក្រោមនេះ៖

១.២.១. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់

សិទ្ធិរបស់អ្នកលក់: អ្នកលក់មានសិទ្ធិមួយចំនួនដូចជា៖ សិទ្ធិជួសជុល សិទ្ធិតវ៉ាអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ និងចុងក្រោយសិទ្ធិទទួលផល។

– សិទ្ធិជួសជុលរបស់អ្នកលក់ ៖ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ប្រគល់វត្ថុដែលមានវិការៈមុនពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ អ្នកលក់នោះអាចជួសជុលវិការៈរហូតដល់ពេលកំណត់នោះបាន។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញ

មិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ[២] ។ ទោះបីជាក្រោយពេលកំណត់ត្រូវប្រគល់ក៏ដោយ អ្នកលក់អាចជួសជុលវិការៈទាំងអស់ដោយចេញចំណាយដោយខ្លួនឯងបានលុះត្រាតែមិនបណ្តាលឲ្យមានការខូចខាតផលប្រយោជន៍ហួសហេតុដល់អ្នកទិញ។ ប៉ុន្តែ អ្នកទិញមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយនិងសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ[៣]។

– សិទ្ធិតវ៉ាអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ ៖ អ្នកលក់អាចប្រកែកមិនព្រមផ្ទេរសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុ និងមិនព្រមប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅអ្នកទិញបាន រហូតដល់ពេលដែលអ្នកទិញបានផ្តល់ការសង ចំពោះកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃលក់[៤] ។

– សិទ្ធិទទួលផល ៖ ក្នុងករណីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់បានបង្កើតផលធម្មជាតិមុនពេលប្រគល់ទៅអ្នកទិញ ផលនេះត្រូវទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាពិសេសរវាងគូភាគី។ ក្នុងករណីនេះត្រូវអនុវត្តដូចគ្នាផងដែរ ចំពោះករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់ បង្កើតផលស៊ីវិលដូចជាថ្លៃឈ្នួល ជាអាទិ៍[៥] ។

ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់: យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់មានដូចជា៖ ករណីយកិច្ចពន្យល់ ករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ករណីយកិច្ចរក្សាទុកវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ករណីយកិច្ចប្រគល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំចាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ និងចុងក្រោយករណីយកិច្ចធានា។

– ករណីយកិច្ចពន្យល់ ៖ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវពន្យល់ឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃករណីយកិច្ចដែលអ្នកលក់ទទួលបន្ទុក ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលទាក់ទងនឹងវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ហើយជាពិសេសក្នុងករណីលក់អចលនវត្ថុ ត្រូវពន្យល់ដល់អ្នកទិញឲ្យបានច្បាស់លាស់នូវខ្លឹមសារនៃសិទ្ធិ ការទទួលបន្ទុក និងព្រំនៃអចលនវត្ថុ ជាអាទិ៍[៦]។ ការធ្វើបែបនេះ (ដើម្បីជៀសវៀងកុំឲ្យមានវិវាទកើតឡើងនាពេលអនាគត គូភាគីគួរតែបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដោយយល់ខ្លឹមសារចម្បងនៃកិច្ចសន្យានោះដោយត្រឹមត្រូវ។ ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

[២] មាត្រា៥៤១ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៣] មាត្រា៥៤១ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៤] មាត្រា៥៥១ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៥] មាត្រា៥៥៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៦] មាត្រា៥២៩, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

មានភាពច្បាស់លាស់ ដោយសារករណីយកិច្ចចម្បងនោះមានតែករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃលក់ទិញប៉ុណ្ណោះ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ករណីយកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់អ្នកលក់អាចមានខ្លឹមសារផ្សេងៗ ហើយជាទូទៅ អ្នកលក់មានព័ត៌មានអំពីវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ។ ប្រសិនបើអ្នកលក់បំពានករណីយកិច្ចពន្យល់នេះ អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតដែលបានកើតឡើងដោយសារការបំពាននោះ។ លើសពីនេះទៅទៀត ប្រសិនបើអ្នកលក់ពន្យល់ហេតុមិនពិត ឬ លាក់ហេតុពិត ដោយចេតនាចំពោះចំណុចដែលមានឥទ្ធិពលលើការសម្រេចរបស់អ្នកទិញក្នុងការធ្វើ ឬ មិនធ្វើកិច្ចសន្យា ហើយជាលទ្ធផល នាំឲ្យអ្នកទិញភាន់ច្រឡំ និង ធ្វើកិច្ចសន្យាដោយផ្អែកលើការភាន់ច្រឡំនេះ អាចមានករណីដែលកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានលុបចោលដោយយកការឆបោក ឬ ការភាន់ច្រឡំមកធ្វើជាមូលហេតុ)[៧]។

– ករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិ ៖ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានលក់[៨] ។ និង (អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវទទួលសិទ្ធិនោះ ហើយត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ហើយប្រសិនបើអ្នកលក់មិនអាចផ្ទេរសិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន ហើយអ្នកទិញអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន ប្រសិនបើអ្នកទិញមិនបានដឹងថាសិទ្ធិនោះមិនមែនជាសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទេ)[៩]។ ដូចនេះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ គឺជាករណីយកិច្ចដ៏សំខាន់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញពីព្រោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណង ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីអ្នកលក់ទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍ទូទៅ គឺការបង្កើត ការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្ស ត្រូវមានអានុភាពតាមការព្រមព្រៀងរវាងភាគី[១០] ។ ប៉ុន្តែលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើតការផ្ទេរ និងការកែប្រែនូវសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ក្រៅពីសិទ្ធិកាន់កាប់ សិទ្ធិឃាត់ទុកសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យនៅ មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានឡើយ បើពុំបានចុះបញ្ជីសិទ្ធិនោះតាម បញ្ញត្តិនៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេង ដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី[១១] ។ ដូចនេះជារួមមកកិច្ចសន្យាលក់

[៧] មាត្រា៥២៩,សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ៣ គន្លឹទី៥, ឆ្នាំ២០១០។

[៨] មាត្រា៥៣០, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៩] មាត្រា៥៣១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១០] មាត្រា១៣៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១១] មាត្រា១៣៤ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ទិញអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ នៅពេលមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពេលនោះការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនឹងត្រូវបានធ្វើឡើង ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ គឺមិនមានការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នោះទេ មានតែការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយការព្រមព្រៀងរបស់គូរភាគី និងមានការដឹងឮពីអាជ្ញាធរ មូលដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ។

– ករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ៖ (អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញ តាមកាលបរិច្ឆេទ និងតាមទីកន្លែងដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ និងករណីដែលកំណត់តែពេលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ប៉ុណ្ណោះ នោះត្រូវសន្មតថា ពេលកំណត់នៃការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ក៏ដូចពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃលក់ដែរ។ មួយវិញទៀតក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវប្រគល់ផង មិនបានកំណត់កាលបរិច្ឆេទដែលត្រូវបង់ថ្លៃលក់ផង អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុទៅឲ្យអ្នកទិញ នៅពេលដែលអ្នកទិញទាមទារឲ្យប្រគល់។ ហើយក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ទីកន្លែងដែលត្រូវប្រគល់ទេ ចំពោះការលក់វត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ អ្នកលក់ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៅទីកន្លែងដែលវត្ថុនោះស្ថិតនៅ នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា និងចំពោះករណីក្រៅពីនេះ ត្រូវប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ នៅលំនៅឋានរបស់អ្នកទិញ។ លើសពីនេះទៅទៀតនោះអ្នកលក់ត្រូវចេញសោហ៊ុយសម្រាប់ប្រគល់ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាពិសេស។ ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើសោហ៊ុយប្រគល់នោះកើតឡើងដោយសារអ្នកទិញបានប្តូរលំនៅឋាន ឬ ដោយសារអំពើអ្វីមួយរបស់អ្នកទិញ អ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកបង់នូវចំនួនកំណើននៃសោហ៊ុយនេះ[១២]។ ការប្រគល់វត្ថុត្រូវធ្វើឡើងតាមវិធីប្រគល់កម្មវត្ថុដោយជាក់ស្តែង វិធីប្រគល់ដោយសង្ខេប វិធីផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយបញ្ជា ឬ វិធីប្តូរលក្ខណៈនៃការកាន់កាប់ តាមបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ២២៩ (ការផ្ទេរការកាន់កាប់) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧។ ការប្រគល់អចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងបាន ដោយការប្រគល់សោនៃអគារ ឬ ប្រគល់ប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិ[១៣]។

– ករណីយកិច្ចរក្សាទុកវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ ៖ អ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចថែរក្សាទុកវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញដោយប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដ៏ល្អ រហូតដល់ពេលប្រគល់វត្ថុនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ[១៤] ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកលក់ធ្វើឲ្យបាត់បង់ ឬ ធ្វើឲ្យខូចខាតកម្មវត្ថុដោយសារខ្លួនធ្វេស

---

[១២] មាត្រា៥៤៩, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១៣] មាត្រា៥៥០, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១៤] មាត្រា៥៥២ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ប្រហែស អ្នកលក់ត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាត[១៥] ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើការខូចខាតដោយករណីប្រធានសក្តិនោះ អ្នកលក់ត្រូវរួចផុតពីការទទួលខុសត្រូវ។

– ករណីយកិច្ចប្រគល់លិខិតផ្សេងៗ ដែលចាំចាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ ៖ អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចត្រូវប្រគល់រាល់លិខិតផ្សេងៗដែលចាំចាច់ដើម្បីបញ្ជាក់នូវសិទ្ធិ[១៦] ។ "លិខិតផ្សេងៗ ដែលចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់សិទ្ធិ" គឺជាប័ណ្ណបញ្ជាក់សិទ្ធិដែលមានចែងនៅក្នុងមាត្រា ៥៥០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ , លិខិតកិច្ចសន្យា ឬ ឯកសារចាំបាច់សម្រាប់ចុះបញ្ជី។

– ករណីយកិច្ចធានា ៖ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវកម្មសិទ្ធិលើវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ ហើយផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ប៉ុន្តែប្រសិនបើ អ្នកលក់មិនអាចធ្វើបានទេនោះ អ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យាដើម្បីរួចផុតពីករណីយកិច្ចផ្ទេរសិទ្ធិនោះ បានតែក្នុងករណីដែល "អ្នកលក់សុចរិត" ប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នេះអ្នកលក់សុចរិតមានករណីយកិច្ចទទួលសិទ្ធិដូចជា៖ អ្នកលក់សុចរិតអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន តែត្រូវសងការខូចខាត[១៧] ។ ហើយអ្នកលក់សុចរិតអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ដោយមិនចាំបាច់សងការខូចខាតទេប្រសិនបើអ្នកទិញបានដឹងនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាថាសិទ្ធិលើទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមិនមែនជាសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទេ[១៨]។ ចំពោះអ្នកទិញ វិញ ប្រសិនបើកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ ជាសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ អ្នកលក់មានករណីយកិច្ចត្រូវ ទទួលសិទ្ធិ នោះ ហើយត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិនោះទៅឲ្យអ្នកទិញ។ ហើយប្រសិនបើអ្នកលក់មិនអាចផ្ទេរសិទ្ធិដែល ជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញទៅឲ្យអ្នកទិញបានទេ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន ហើយអ្នកទិញអាចទាមទារសំណង នៃការខូចខាតបានប្រសិនបើអ្នកទិញមិនបានដឹងថា សិទ្ធិនោះមិនមែនជាសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ទេនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យា[១៩] ។

១.២.២. សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ

សិទ្ធិរបស់អ្នកទិញ: អ្នកទិញមានសិទ្ធិមួយចំនួនដូចជា៖ សិទ្ធិទាមទារឲ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកទិញ សិទ្ធិទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់របស់អ្នកទិញ សិទ្ធិបដិសេធ

---

[១៥] មាត្រា៥៥២ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១៦] មាត្រា៥៣០, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១៧]មាត្រា៥៣២ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១៨]មាត្រា៥៣២ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១៩]មាត្រា៥៣១ កថាខណ្ឌទី២,៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២-០៧/ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

មិនបង់ថ្លៃទិញក្នុងករណីដែលតតិយជនអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ និងចុងក្រោយសិទ្ធិតវ៉ាអនុវត្តព្រមគ្នា និងសិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ។

– សិទ្ធិទាមទារឲ្យអនុវត្តពេញលេញរបស់អ្នកទិញ ៖ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់ អនុវត្តករណីយកិច្ចបាន។ ប៉ុន្តែ មិនអាចទាមទារបានឡើយចំពោះការទាមទារឲ្យរំលាយ ឬ ឲ្យបន្ថយនូវតម្លៃលក់[២០] ។ ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញមានវិការៈ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់ ប្រគល់វត្ថុជំនួសដែលគ្មានវិការៈ ឬ ជួសជុលវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះបាន [២១]។

– សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យារបស់អ្នកទិញ ៖ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញមិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញបានដោយសារវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ អ្នកទិញនោះអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន[២២] ។

– សិទ្ធិទាមទារឲ្យបន្ថយថ្លៃលក់របស់អ្នកទិញ ៖ ក្នុងករណីវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់មានវិការៈ ទោះបីជាថ្លៃលក់ត្រូវបានបង់រួចហើយក៏ដោយ ឬ មិនទាន់បង់ក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញអាចទាមទារបន្ថយថ្លៃលក់នោះ តាមសមាមាត្រនៃភាពខុសគ្នានៅពេលប្រគល់ រវាងតម្លៃនៃវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ និង តម្លៃនៃវត្ថុដែលត្រូវបានប្រគល់បានដែរ ប្រសិនបើមិនមានករណីដែលអ្នកទិញមិនព្រមទទួលសេចក្ដីស្នើផ្ដល់ការជួសជុលរបស់អ្នកលក់ដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ[២៣]។

– សិទ្ធិបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញក្នុងករណី ដែលតតិយជនអះអាងសិទ្ធិរបស់ខ្លួនលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញ៖ ក្នុងករណីដែលមានអ្នកអះអាងសិទ្ធិលើវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់ទិញហើយមានការបារម្ភថា អ្នកទិញនឹងបាត់បង់នូវសិទ្ធិទាំងអស់ ឬ មួយភាគដែលខ្លួនបានទិញនោះ អ្នកទិញអាចបដិសេធមិនបង់ថ្លៃទិញទាំងអស់ ឬ មួយភាគទៅតាមទំហំនៃហានិភ័យនោះបាន ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនបានដាក់ប្រាតិភោគសមរម្យ[២៤] ។

– សិទ្ធិតវ៉ាឲ្យអនុវត្តព្រមគ្នា និង សិទ្ធិតវ៉ាដោយមានការបារម្ភ[២៥] ៖ អ្នកទិញអាចមិនព្រមបង់ថ្លៃ

[២០]មាត្រា៥៤២ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[២១]មាត្រា៥៤២ កថាខណ្ឌទី២,៣ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[២២]មាត្រា៥៤៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[២៣]មាត្រា៥៤៤, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[២៤]មាត្រា៥៥៧ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[២៥]មាត្រា៥៥៨, ប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ទិញបាន រហូតដល់ពេលដែលអ្នកលក់បានផ្តល់នូវការសងចំពោះកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ ប៉ុន្តែមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកលក់មិនទាន់ដល់ពេលកំណត់ត្រូវសង ឬ ករណីដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នាអំពីការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចបង់ថ្លៃជាមុន។ និងទោះបីជាអ្នកទិញ បានអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកលក់មានពេលកំណត់ដើម្បីអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក៏ដោយ ប្រសិនបើមានការបារម្ភយ៉ាងជាក់ស្តែ-ងថា អ្នកលក់នឹងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ក៏អ្នកទិញអាចប្រកែកមិនបង់ថ្លៃទិញបានដែរ។ ប៉ុន្តែមិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដាក់ប្រាតិភោគ ឬ ចាត់ចែងវិធានការដើម្បីរំលត់ការបារម្ភនោះ។

ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញ: ករណីយកិច្ចរបស់អ្នកទិញមានពីរគឺៈ ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃជាប្រាក់ដែលសន្យា និង ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ។

- ករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ[២៦] ៖ អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាតាមកាលបរិច្ឆេទ និងនៅទីកន្លែងដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។ ...ក្នុងករណីនៃការលក់អចលនវត្ថុ ដែលមានតែកំណត់ពេលនៃការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុនៃការលក់ប៉ុណ្ណោះនោះត្រូវសន្មតថាពេលកំណត់នៃការបង់ថ្លៃទិញ ក៏ដូចពេលកំណត់នៃការប្រគល់ ឬ ការធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីដែរ។ ក្នុងករណីដែលមិនបានកំណត់ពេលធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុផង មិនបានកំណត់ពេលបង់ថ្លៃផង អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទៅអ្នកលក់ នៅពេលអ្នកលក់ទាមទារឲ្យអ្នកទិញបង់ ។ ក្នុងករណីដែលអ្នកទិញបង់ប្រាក់ក្រោយកាលបរិច្ឆេទដែលបានកំណត់នោះអ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការយឺតយ៉ាវនៅក្នុងការអនុវត្ត។
- ករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុដែលខ្លួនបានទិញ ៖ អ្នកទិញមានករណីយកិច្ចទទួលវត្ថុ ដែលខ្លួនបានទិញ[២៧] ។ ប្រសិនអ្នកលក់បានប្រគល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាមកឲ្យអ្នកទិញ ប៉ុន្តែអ្នកទិញបដិសេធក្នុងការទទួលវត្ថុដែលបានប្រគល់ នោះអ្នកទិញ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះការយឺតយ៉ាវនៅក្នុងការទទួល[២៨] ។ ក្នុងករណីដែលកម្មវត្ថុត្រូវបានបាត់បង់ ឬ ខូចខាតដោយគ្មានកំហុសរបស់អ្នកលក់ នោះវា គឺជាបញ្ហានៃ

[២៦]មាត្រា៥៥៥, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។
[២៧]មាត្រា៥៥៤, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។
[២៨]មាត្រា៥៥៩, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ការទទួលបន្ទុកហានិភ័យ”។ នៅក្នុងករណីនេះអ្នកទិញត្រូវទទួលបន្ទុកហានិភ័យ ចំពោះការខូចខាត ឬ ការបាត់បង់[29] ។"

កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការចរចានៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុ

មុនកិច្ចសន្យាលក់ទិញកើតមានឡើងការចរចា គឺជាដំណាក់កាលមួយ ដែលក្នុងនោះគូភាគីនីមួយៗចាប់ផ្តើមធ្វើការពិភាក្សា អំពីចំណុចមួយចំនួន ឬ លក្ខខណ្ឌមួយចំនួនឲ្យបានច្បាស់លាស់ជាមុនសិន មុននឹងធ្វើការចុះកិច្ចសន្យានៅក្នុងពេលអនាគត។ នៅក្នុងដំណាក់កាលចរចានេះ ភាគីនីមួយៗពុំទាន់ជាប់ចំណងកាតព្វកិច្ចនៅឡើយទេ ដោយសារតែគូភាគីក៏ពុំទាន់បានផ្តល់ការព្រមព្រៀងនឹងគ្នានៅឡើយដែរ។ យើងដឹងហើយថាដំណាក់នេះ ជាដំណាក់កាលមួយដែលអាចឈានទៅដល់ ការត្រូវរូវគ្នាក្នុងការចុះកិច្ចសន្យា ឬ អាចឈានដល់ការព្រមព្រៀងគ្នាលក់ទិញ ប្រសិនបើគូភាគីទាំងសងខាងធ្វើការពិភាក្សាត្រូវគ្នា តែបើការចរចាមិនបានសម្រេច ឬ មិនត្រូវរូវគ្នាទេនោះការចរចានឹងត្រូវបានបញ្ចប់នៅពេលនោះផងដែរ។ ក្នុងចំណុចនេះយើងនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើការចរចាពីតម្លៃ (២.១) ការចរចាពីប្រាក់កក់ (២.២) និងការចរចាអំពីករណីបង់រំលួស (២.៣)។

២.១. ការចរចាពីតម្លៃ

នៅក្នុងការលក់ទិញទាំងអស់ មិនថាតែការលក់ទិញអចលនវត្ថុនោះទេ តម្លៃគឺជាចំណុចមួយដែលអ្នកទិញគិតទៅដល់មុនគេ ហើយក៏វាជាចំណុចមួយដែលគូភាគីលើកមកនិយាយ ឬ ចរចាមុនគេផងដែរនៅក្នុងការលក់ទិញ។ ដូចនេះ ថ្លៃលក់ទិញ គឺជាកត្តាមួយដ៏សំខាន់ណាស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ដែលវាតម្រូវឲ្យគូភាគីធ្វើការចរចាកំណត់ឲ្យបានច្បាស់លាស់។ ដូច្នេះ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកំណត់ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញ ឬ វិធីកំណត់ចំនួនប្រាក់នោះនៅក្នុងកិច្ចសន្យា[30] ។ ហើយមួយវិញទៀតនោះ ចំនួនប្រាក់នៃថ្លៃលក់ទិញអាចត្រូវបានកំណត់ ដោយយោលទៅតាមតម្លៃនៃទំនិញណាមួយនៅទីផ្សារក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន ឬ អនាគត ឬ ដោយផ្អែកលើការវាយតម្លៃដែលធ្វើដោយតតិយជនដែលត្រូវបានជ្រើសរើស តាមរបៀបកំណត់ដោយគូភាគី។ ក្នុងករណីដែលការវាយតម្លៃរបស់តតិយជនត្រូវបានធ្វើឡើងដោយភាន់ច្រឡំ ឬ ករណីដែលការវាយតម្លៃនោះច្បាស់ជាផ្ទុយនឹងសមភាព ភាគីនៃកិច្ច

[29] មាត្រា៥៥៩ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី១៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[30] មាត្រា៥២១ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

សន្យាដែលទទួលការខូចខាតផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួន ដោយសារការវាយតម្លៃនោះ អាចតវ៉ាចំពោះការវាយតម្លៃនោះបាន[៣១] ។ មួយវិញទៀតនោះ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាអាចកំណត់ចំនួនថ្លៃលក់ទិញដោយបង្ហាញចំនួនថ្លៃដើមពិតប្រាកដ ឬ ដោយឲ្យអ្នកទិញបង់ថ្លៃដែលមិនបានកំណត់ពេល ឬ ធនលាភមួយជីវិតបាន[៣២] ។

នៅក្នុងដំណាក់កាលការចរចាតម្លៃនេះផងដែរ ភាគីក៏អាចចរចានូវប្រភេទនៃវត្ថុបិយវត្ថុ ដែលត្រូវទូទាត់ក្នុងកិច្ចសន្យា និងសោហ៊ុយធ្វើលិខិត ឬ សោហ៊ុយផ្សេងៗដែលត្រូវចំណាយក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬ សោហ៊ុយក្នុងការជួលមេធាវី ដែលក្នុងចំណុចនេះច្បាប់បានចែងឲ្យភាគីទទួលបន្ទុកស្មើគ្នា (ពីព្រោះថាវាជាផលប្រយោជន៍របស់ភាគីទាំងពីរ) ឬ ក៏តាមរយៈការកំណត់ផ្សេងរបស់គូភាគី[៣៣]។ ប៉ុន្តែចំពោះសោហ៊ុយសម្រាប់នីតិវិធីចាំបាច់ ដើម្បីឲ្យអ្នកទិញធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិដោយពិតប្រាកដ (ការចុះបញ្ជីដែលជាលក្ខខណ្ឌដើម្បីបង្កើតអានុភាព នៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង ការចុះបញ្ជីដែលជាលក្ខខណ្ឌតតាំងនៃការបង្កើតជាអាទិ៍) គឺជាសោហ៊ុយសម្រាប់អនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហេតុនេះហើយសោហ៊ុយនេះ គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់ ប្រសិនបើគ្មានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីទេ[៣៤] ។

២.២. ការចរចារពីប្រាក់កក់

នៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុការបង់ប្រាក់កក់ ក៏វាជាចំណុចមួយដែលយើងគួរដឹងផងដែរថាតើគេបង់ប្រាក់កក់ដើម្បីអ្វី និងសម្រាប់ធ្វើអ្វី? ជាដំបូងនេះយើងគួរស្វែងយល់អំពីនិយមន័យនៃប្រាក់កក់ជាមុនសិន ប្រាក់កក់ គឺជាប្រាក់ដែលបង់ដោយអ្នកទិញទៅឲ្យអ្នកលក់ នៅពេលបង្កើតកិច្ចសន្យាដើម្បីធានាសិទ្ធិរបស់ខ្លួនក្នុងការរំលាយកិច្ចសន្យា។ និងប្រាក់កក់បង់សម្រាប់ធានាការជួលវត្ថុអ្វីមួយហើយត្រូវសងវិញ នៅពេលប្រគល់វត្ថុនោះត្រឡប់ឲ្យវិញ ដោយគ្មានការខូចខាត[៣៥] ។ ហើយនៅក្នុងអត្ថន័យនៃមាត្រា ៥១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧បានចែងអំពីប្រាក់កក់ថា "បើអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់កក់ទៅឲ្យអ្នកលក់ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយបោះបង់ចោលនូវប្រាក់កក់នោះ

[៣១] មាត្រា៥២១ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៣២] មាត្រា៥២១កថាខណ្ឌទី៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៣៣] មាត្រា៥២២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៣៤] មាត្រា៤៩៦ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨,ធ្នូ,២០០៧។

[៣៥] សន្ទានុក្រមផ្នែករដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, លេខ១០២។

បាន រីឯអ្នកលក់អាចរំលាយកិច្ចសន្យាលក់ទិញដោយសងប្រាក់ស្មើនឹងពីរដងនៃប្រាក់កក់នេះមកវិញបានដែរ។ ប៉ុន្តែ ភាគីមិនអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានឡើយ ក្រោយពេលភាគីម្ខាងទៀតបានចាប់ផ្តើមអនុវត្តកិច្ចសន្យាហើយ[៣៦]។ ប៉ុន្តែនៅក្នុងការអនុវត្តសព្វថ្ងៃនេះ យើងសង្កេតឃើញថានៅក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញមួយចំនួនដែលភាគីខិលខូចខ្លះ តែងតែបន្ថែមចំនួនប្រាក់កក់ហួសពីច្បាប់ដែលបានកំណត់ដោយភាគីខ្លះបានកំណត់ឲ្យសងប្រាក់កក់ដល់ទៅប្រាំដង ឬ ដប់ដងក៏មាន ដែលនេះហើយជាអំពើមួយដែលមានការរំលោភបំពានលើច្បាប់។ ហើយអាចធ្វើឲ្យខូចខាតប្រយោជន៍យ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរដល់ភាគីម្ខាងទៀត ដែលនាំឲ្យមានបញ្ហានៅក្នុងការចរចា និងធ្វើឲ្យគូភាគីបាត់បង់ទំនុកចិត្តរវាងគ្នាទៅវិញទៅមក។

ប្រាក់កក់មានតួនាទីមួយចំនួនដែលគូភាគីគួរយល់ដឹង ដូចជាៈ បញ្ជាក់នូវការបង្កើតកិច្ចសន្យា (ប្រាក់កក់បញ្ជាក់កិច្ចសន្យា) បបនីយនូវសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា (ប្រាក់កក់សម្រាប់រំលាយកិច្ចសន្យា) រឺបអូសយកប្រាក់កក់ក្នុងករណីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច (យកប្រាក់កក់មកធ្វើជាប្រាក់ធានាបំណុលក្នុងករណីបំពានកិច្ចសន្យា) និង (ប្រាក់កក់ធានាសំណងក្នុងករណីបំពានកិច្ចសន្យា) ជាអាទិ៍[៣៧]។ ការចរចាអំពីប្រាក់កក់នេះ គូភាគីគួរធ្វើការចរចាកំណត់នូវចំនួននៃប្រាក់កក់ដែលត្រូវបង់យ៉ាងណាឲ្យសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃដើមរបស់អចលនវត្ថុ។ មួយវិញទៀតនោះគូភាគីគួរតែប្រកាន់ភ្ជាប់នៅគោលការណ៍សុចរិតភាព និងភាពស្មោះត្រង់ចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមកនៅក្នុងការចរចា។ ជាគោលការណ៍ នៅក្នុងរឿងរដ្ឋប្បវេណីឲ្យតែមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី គឺអាចធ្វើទៅបានហើយ ដូចគ្នាផងដែរនៅក្នុងការចរចាអំពីប្រាក់កក់ ប្រសិនបើគូភាគីព្រមព្រៀងគ្នាថាបង់ប្រាក់កក់ចំនួនណាហើយ នោះការចរចានឹងបានសម្រេចហើយ។

២.៣. ការចរចាអំពីករណីបង់រំលស់

ការបង់រំលស់ គឺជាវិធីសាស្ត្រដ៏ល្អមួយសម្រាប់អ្នកដែលគ្មានប្រាក់កាក់ច្រើនបង់ផ្តាច់ ឬបង់គ្រប់តម្លៃនៃវត្ថុនោះភ្លាមៗ ដែលអាចបង់ប្រាក់ជាដំណាក់កាលតិចៗ ឬ រំដោះបន្តិចម្តងៗទៅតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។ ហើយការបង់រំលស់នេះ គឺវាបានបង្កប់ជាស្រេចនូវអត្រាការប្រាក់ នៅក្នុងនោះរួចស្រេចទៅហើយ គ្រាន់តែអាត្រាការប្រាក់នោះអាចមានតិច ឬ ច្រើនតែប៉ុណ្ណោះ។

[៣៦] មាត្រា៥១៨ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៣៧] មាត្រា៥១៨,សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ៣ គន្លីទី៥, ឆ្នាំ២០១០។

ប្រសិនបើអ្នកមិនសូវមានលុយ នៅក្នុងការបង់ផ្តាច់សម្រាប់ការទិញអចលនវត្ថុនោះទេអ្នកគួរតែគិតពិចារណាទៅលើការបង់រំលួសអចលនវត្ថុនោះ។ នៅក្នុងការបង់រំលួសនេះគឺមានជម្រើស២(ពីរ)គឺៈ

– ទី១: អ្នកអាចធ្វើការបង់រំលស់នៅក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬ នៅនឹងអ្នកលក់នោះដោយផ្ទាល់។ ជាទូទៅនៅក្នុងការបង់រំលួសនៅក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនេះ អត្រាការប្រាក់ គឺច្រើនជាងជម្រើសទី២ (ការខ្ចីលុយនៅធានាគារ) ហើយអាចធ្វើការផ្ទេរប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិលុះត្រាតែអតិថិជនបង់គ្រប់តម្លៃនៃអចលនវត្ថុ១០០%។

– ទី២: ការខ្ចីលុយនៅធនាគារ ឬ ហៅថាឥណទានគេហដ្ឋាន គឺមានគោលដៅផ្តោតទៅលើរូបវន្តបុគ្គលដែលមានមុខរបរ និងចំណូលច្បាស់លាស់ និងទៀងទាត់មានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីទទួលបានប្រាក់កម្ចីពីធនាគារ និងមានបំណងស្នើសុំខ្ចីប្រាក់ដើម្បីយកទៅទិញ ឬ សាងសង់គេហដ្ឋានលើដីកម្មសិទ្ធិដែលមានស្រាប់។ យើងបានដឹងរួចហើយថាការបង់រំលស់នៅក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុមានអត្រាការប្រាក់ច្រើនជាង ហើយការទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ លុះត្រាតែអតិថិជនបង់គ្រប់តម្លៃនៃអចលនវត្ថុ១០០% ប៉ុន្តែការខ្ចីលុយនៅធនាគារ អ្នកទិញអាចក្លាយជាកម្មសិទ្ធិករភ្លាមៗ នៅពេលចុះកិច្ចសន្យាជាមួយនឹងក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ គ្រាន់តែអ្នកនៅជំពាក់លុយនៅធនាគារ ដោយយកទ្រព្យដែលទិញនោះ មកដាក់ជាវត្ថុធានា។ ដូច្នេះប្រសិនជាអ្នកចង់ទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមុន ដើម្បីបង្ការហានិភ័យផ្សេងៗ គឺគប្បីជ្រើសរើសប្រើប្រាស់សេវាឥណទានគេហដ្ឋានរបស់ធនាគារ ប៉ុន្តែប្រសិនអ្នកគិតថាទ្រព្យដែលនឹងទិញ គឺគ្មានហានិភ័យអ្វីឡើយ ដូចនេះ អ្នកក៏អាចជ្រើសរើសជាការបង់រំលស់នៅក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានដែរ។

ជារួមមកប្រសិនបើអ្នកជ្រើសរើសយកសេវាកម្មបង់រំលួស គួរគម្បីធ្វើការជ្រើសរើសនូវជម្រើសណាមួយដែលប្រសើរទៅដល់អ្នក និងអ្នកគួរតែធ្វើការចរចាអំពីការបង់រំលួសនេះឲ្យបានច្បាស់លាស់ផងដែរ ប្រសិនបើអ្នកជ្រើសរើសប្រើប្រាស់សេវាបង់រំលួសជាមួយក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬ ជាមួយអ្នកលក់។

ផ្នែកទី២ ៖ ការត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុ

ក្រោយពីយើងធ្វើការសាកសួរព័ត៌មាន និងធ្វើការស្វែងយល់អំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគី និងព្រមទាំងបានធ្វើការចរចារួចចប់សព្វគ្រប់ហើយមក ក៏យើងមិនទាន់ឈានដល់ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុភ្លាមដែរ គឺយើងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុជាមុនសិន។ ដែល

ក្នុងចំណុចនេះយើងនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើ ការត្រួតពិនិត្យប្រភេទឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុ (កថាខណ្ឌទី១) និងការត្រួតពិនិត្យស្ថានភាពជុំវិញអចលនវត្ថុ (កថាខណ្ឌទី២)។

កថាខណ្ឌទី១៖ ការត្រួតពិនិត្យប្រភេទឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុ

នៅក្នុងចំណុចនេះ នឹងសិក្សាទៅលើឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធទៅអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (១.១) និងអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (១.២) ។

១.១. អចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ ហៅថាប្លង់រឹង គឺជាប័ណ្ណដែលបញ្ជាក់សិទ្ធិជាស្ថាពរ ឬ ពេញលេញជាម្ចាស់លើទ្រព្យមិនអាចជំទាស់តវ៉ាបាន ហើយប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនេះចេញជូននៅពេលមានការចុះបញ្ជីដីធ្លីលក្ខណៈជាប្រព័ន្ធ ឬ ចុះបញ្ជីដីធ្លីលក្ខណៈដាច់ដោយដុំ។ ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ គឺមានប័ណ្ណពីរទៀតនៅក្នុងនឹង គឺមានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ ប្លង់រឹង (សម្រាប់ដីធ្លី) និងវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជន (សម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ) ។

- ដីធ្លី

នៅក្នុងករណីលក់ទិញដីធ្លី អ្នកទិញគួរត្រួតពិនិត្យមើលថា តើអ្នកលក់មានប័ណ្ណកាន់កាប់ប្រភេទណា? ហើយថាតើវាជាវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ ឬ ហៅថាប្លង់រឹង និងមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវ និងមានការចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬអត់?

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ ឬ ហៅថាប្លង់រឹង គឺជាប្រភេទប័ណ្ណមួយ ដែលមានការការពារពីច្បាប់យ៉ាងពេញលេញ ដែលវាបានសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុយ៉ាងជាក់ស្តែង ដោយមានចាឈ្មោះម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករនៅលើប័ណ្ណនោះតែម្តង ហើយវិញ្ញាបនបត្រនោះមានចារឹកនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដី។ វិញ្ញាបនបត្រនេះត្រូវបានរាជរដ្ឋាភិបាលបង្កើតឡើងនៅក្នុងឆ្នាំ២០០០ និងបន្តឲ្យប្រើប្រាស់រហូតដល់បច្ចុប្បន្ននេះ។

- អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ចំពោះការទិញលក់អគារសហកម្មសិទ្ធិក៏ដូចជាការលក់ទិញដីធ្លីដែរ អ្នកទិញក៏ត្រូវត្រួតពិនិត្យមើលថា តើអ្នកលក់មានប័ណ្ណ កាន់កាប់ប្រភេទណា? ហើយថាតើវាជាវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជននឹងមានលក្ខណៈត្រឹមត្រូវដែរ ឬទេ និងមានទទួលស្គាល់ដោយអាជ្ញាធរសុរិយោដីឬទេ? ឬ មាន

ការចេញដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ឬអត់?

អគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺសំដៅទៅលើអគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើនរស់នៅ ហើយមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខរបស់ [សហកម្មសិទ្ធិករ] ហៅថា "ចំណែកឯកជន" និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួម សម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា "ចំណែករួម"[៣៨] ។ ហើយប្រភេទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានជាអាទិ៍ ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង និងច្រើនជាន់ជាប់ៗគ្នា ខុនដូ និងប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀត ដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា[៣៩] ។

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជនវិញ គឺជាប័ណ្ណមួយប្រភេទដែលមានការការពារពីច្បាប់យ៉ាងពេញលេញ ដែលបានសម្គាល់ម្ចាស់កម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខទៅលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

ចំណែកឯកជន គឺរាល់ចំណែកនៃអគារ ឬ ដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខនៃសហកម្មសិទ្ធិករណាមួយ ហើយវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុត្រូវបានកំណត់អំពីប្រភេទ និង ទំហំនៃចំណែកនោះ[៤០] ។ ដូច្នេះ (សហកម្មសិទ្ធិករទាំងឡាយមានសិទ្ធិពេញលេញលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយមិនបំពានទៅលើចំណែករួម និងមិនរំខាន ឬ រាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួមដោយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត។ ហើយសហកម្មសិទ្ធិករទាំងនោះអាចផ្ទេរសិទ្ធិដោយសេរី ជួល ឬ បង្កើតផលុបភោគ រៀបចំសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យនៅ ដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ដាក់បញ្ចាំនូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។ ប៉ុន្តែសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចបង្កើតសេវភាពលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួននោះបានទេ)[៤១] ។

ចំណែករួម គឺជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ។ សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវធានាការថែទាំចំណែករួម។ ហើយបន្ទុកនៃការថែទាំនេះត្រូវចែកគ្នាតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូត៍នីមួយៗ[៤២] ឬលើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ ឬ មានចែងដោយឡែកក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង[៤៣] ។ ហើយមួយវិញទៀតនោះចំណែករួម និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយមិនអាចជាកម្មវត្ថុនៃការបែងចែក ឬ

[៣៨]មាត្រា៤ វាក្យខណ្ឌ៣, ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខ នស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០។

[៣៩]មាត្រា៤ វាក្យខណ្ឌ១, អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩។

[៤០]មាត្រា១៧៨, ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ២០០១។

[៤១]មាត្រា១៧៧, ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ២០០១។

[៤២]មាត្រា១៨១, ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ២០០១។

[៤៣]មាត្រា១៤ , អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩។

បង្ខំឲ្យលក់ដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជនបានឡើយ[៩៤] ។

ចំពោះចំណែករួម ឬ ទ្រព្យរួម និងសិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំដែលចាត់ទុកជាកម្មសិទ្ធិរួមមានដូចជា[៩៥]៖

– ចំណែករួម ឬ ទ្រព្យរួមមានជាអាទិ៍ : ដី ទីធ្លា ឧទ្យាន និង សួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល, ជញ្ជាំង សសរទ្រទ្រង់សំខាន់ៗនៃអគារ ឧទាហរណ៍រួម រាប់បញ្ចូលចំណែកនៃបណ្តាញទឹក ភ្លើង បណ្តាញឧស្ម័នដែលអាចឆ្លងកាត់ចំណែកឯកជន, ទូរួម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សេង, ទីកន្លែងនៃសេវារួម។

– សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំដែលត្រូវទុកជាកម្មសិទ្ធិរួមដែរ : សិទ្ធិជីករុករកវត្ថុធាតុដែលមានក្នុងដី, សិទ្ធិស្ថាបនាអគារថ្មីក្នុងទីធ្លា ឧទ្យាន ឬសួនច្បារដែលជាចំណែករួម, សិទ្ធិជីករុករកក្នុងទីធ្លា ឧទ្យាន ឬ សួនច្បារទាំងនោះ, សិទ្ធិនៃអឌ្ឍសិទ្ធិភាពដែលជាប់ទៅនឹងចំណែករួមទាំងឡាយ, សិទ្ធិលើកបន្តឲ្យខ្ពស់នូវអគារសម្រាប់ប្រើប្រាស់រួម ឬដែលមានកន្លែងច្រើនបង្កើតបានជាចំណែកឯកជនផ្សេងគ្នា។ គ្មានករណីណាមួយដែល កម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាន់លើបំផុតអាចលើកបន្តសម្រាប់តែខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឬលក់សិទ្ធិនៃការលើកបន្តនេះឡើយ។

ជារួមមកនៅពេលដែលមានការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ អ្នកទិញអាចមានការទុកចិត្តច្រើនជាង ដោយហេតុថាអ្នកលក់ គឺជាកម្មសិទ្ធិករពេញសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់គាត់។ និងដោយហេតុថាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ ប្លង់រឹងនេះ អ្នកទិញអាចមើលឃើញពីទំហំ និងទីតាំងរបស់ដី និងឈ្មោះរបស់កម្មសិទ្ធិករ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត វាមានការងាយស្រួលក្នុងការផ្ទៀងផ្ទាត់នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីក្បាលដីផងដែរ។

១.២. អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

នៅក្នុងចំណុចនេះ គឺយើងនឹងធ្វើការត្រួតពិនិត្យ និងសិក្សាអំពីអចលនវត្ថុដែលគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ។ ពាក្យថាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមិនមែនថាអចលនវត្ថុនោះគ្មានប័ណ្ណអ្វីសោះនោះទេ គឺអចលនវត្ថុនោះមានប័ណ្ណដែរ ប៉ុន្តែមិនមែនជាប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិពេញលេញនោះទេ។ ប័ណ្ណនោះគ្រាន់តែជាប័ណ្ណបណ្តោះអាសន្នដើម្បីសម្គាល់ សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬ សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ ដែលវាផ្ទុយនឹងប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិដែលជាសិទ្ធិពេញបរិបូណ៌របស់ជនម្នាក់ៗលើអចលនវត្ថុ។

---

[៩៤]មាត្រា១៨៣, ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ២០០១។

[៩៥]មាត្រា១៧៩, ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ២០០១។

អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ ប្លង់ទន់ គឺសំដៅទៅលើប័ណ្ណកាន់កាប់អចលនវត្ថុពីរប្រភេទ ឬ ប្រភេទនៃក្បាលដីពីរ ដែលរួមមាន : ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី និង ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ។

– ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី គឺជាប័ណ្ណសម្គាល់ក្បាលដីមួយប្រភេទ ដែលបានដាក់ចេញដោយរដ្ឋាភិបាលក្នុងសម័យរដ្ឋកម្ពុជា ហើយបានបន្តប្រើប្រាស់ដល់សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទី២ ពោលគឺបានបង្កើតនៅក្នុងចន្លោះឆ្នាំ១៩៨៩ ដល់ ឆ្នាំ១៩៩៥ និងមានតម្លៃប្រើប្រាស់រហូតដល់បច្ចុបន្បន្ន។ ប្រភេទប័ណ្ណនេះត្រូវបានចារឹកនៅក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុ ហើយទំហំនៃប័ណ្ណនេះវិញ គឺមានទំហំតូចប៉ុនបាតដៃប៉ុណ្ណោះ។

ប័ណ្ណនេះត្រូវបានសម្គាល់នូវប្រភេទដី ៣ ប្រភេទផ្សេងៗគ្នារួមមាន : ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីចំពោះដីស្រែ ចម្ការ, ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីចំពោះដីសាងសង់លំនៅឋាន និងប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លីចំពោះដីគាស់ ដីរានថ្មី។

ដូចនេះប្រសិនបើប័ណ្ណនេះបានចារឹកថា ជាប្រភេទក្បាលដីណាមួយហើយនោះ យើងមិនអាចយកក្បាលដីនោះ បង្វែរមុខងារទៅធ្វើអ្វីមួយផ្សេងទៀតបានឡើយ គឺមានន័យថា បើជាក្បាលដីសម្រាប់សាងសងលំនៅឋានប៉ុណ្ណោះ គឺមិនអាចយកទៅធ្វើស្រែចម្ការបានឡើយ។ បើចង់ធ្វើការផ្លាស់ប្តូរមុខងារនៃដី ត្រូវធ្វើការស្នើសុំទៅអាជ្ញាធរទទួលបន្ទុក ដើម្បីធ្វើការកែប្រែប័ណ្ណសម្គាល់ក្បាលដីនោះ។

– រីឯប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ[៨៦] ឬ ប័ណ្ណថ្មី ឬប័ណ្ណភោគៈវិញ គឺជាលិខិតដែលមានរូបមន្តយថាភូត ចេញដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចសម្រាប់បញ្ជាក់អំពីសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុរបស់បុគ្គល ឬ ក្រុមណាមួយ ឬ មានន័យថាជាលិខិតសម្រាប់បញ្ជាក់ពីសិទ្ធិដែលជនម្នាក់ៗមានលើអចលនវត្ថុណាមួយជាបណ្តោះអាសន្ន មិនទាន់ស៊ប់ជារបស់ខ្លួនមែនទែនទេ។ ហើយប័ណ្ណនេះផងដែរត្រូវបានដាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ក្នុងឆ្នាំ១៩៩៥ និងបន្តឲ្យប្រើប្រាស់មកដល់ពេលបច្ចុប្បន្ននេះ។ ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណថ្មី និងប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬប័ណ្ណចាស់ គឺប័ណ្ណទាំងពីរនេះមានវិសាលភាពនៃសិទ្ធិ ឬតម្លៃដូចគ្នានោះទេក្នុងការប្រើប្រាស់។

នៅក្នុងសារាចរណែនាំអនុវត្តនីតិវិធីនៃការកសាងប្លង់សុរិយោដី និងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លីលេខ០០១ដន/សជ ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០២ ត្រង់ដំណាក់កាលចេញប័ណ្ណបានបង្ហាញថា

[៨៦] បែបបទបំពេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ"ប័ណ្ណថ្មី"ចុះថ្ងៃទី០៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៥របស់នាយកដ្ឋានសុរិយោដី

ចេញប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ ប័ណ្ណភោគៈ តែចំពោះក្បាលដី ឬ អចលនវត្ថុណាដែលកាន់កាប់ដោយសន្តិវិធី និងមិនមានការជំទាស់ ហើយមានរយៈពេលតិចជាងប្រាំឆ្នាំ មុនច្បាប់ភូមិបាលចូលជាធរមាន។ រីឯមាត្រា២៩ កថាខណ្ឌទី២នៃច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៨, សីហា ២០០១ វិញបានចែងថា "ការចូលកាន់កាប់ភោគៈត្រូវបញ្ចប់នៅពេលដែលច្បាប់នេះចូលជាធរមាន" ។

សរុបមកចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ទាំងដីធ្លីក្តី ទាំងអគារសហកម្មសិទ្ធិក្តី ប្រសិនបើអ្នកលក់មានត្រឹមតែប្លង់ទន់ ឬ គ្រាន់តែជាភោគី (អ្នកកាន់កាប់ស្របច្បាប់តែប៉ុណ្ណោះ) អ្នកទិញគួរមានការប្រុងប្រយ័ត្នខ្ពស់ក្នុងការទិញអចលនវត្ថុប្រភេទនោះ ពីព្រោះតែប្លង់ទន់ គឺមានការទទួលស្គាល់ត្រឹមតែអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ មិនមែនធ្វើឡើង ឬ ទទួលស្គាល់ដោយរដ្ឋបាលសុរិយោដីនោះទេ ។ ហើយចំណុចដែលអ្នកទិញត្រូវពិនិត្យមើល គឺអំពីប្រវត្តិរបស់អចលនវត្ថុនោះ ថាតើអចលន-វត្ថុនោះបានផ្ទេរជាដំណ តៗគ្នាប៉ុន្មានដំណាក់មកហើយ ក្នុងដំណាក់នីមួយៗ តើអ្នកលក់បានធ្វើការផ្ទេរដោយគោរពទៅតាមនីតិវិធីកំណត់ដោយច្បាប់ដែរ ឬទេ។ ការពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់បែបនេះ ដើម្បីឲ្យប្រាកដថាប្លង់ទន់ដែលអ្នកលក់កំពុងមានក្នុងដៃនេះ បានធ្វើឡើងដោយស្របច្បាប់ដោយអាជ្ញាធរមូល-ដ្ឋាន ហើយម្ចាស់ដីក៏កាន់កាប់ដោយស្របច្បាប់ ជៀសវាងដីមានម្ចាស់ពីរ ឬ បីជាន់លើគ្នាដែលវាធ្វើឲ្យកើតមានជម្លោះនៅថ្ងៃក្រោយ។

១.៣. ការត្រួតពិនិត្យបន្ទុកនៅលើអចលនវត្ថុ

ចំពោះបន្ទុកនៃអចលនវត្ថុក៏វាជារឿងដ៏សំខាន់មួយដែរ ដែលអ្នកទិញត្រូវមានការប្រុងប្រយ័ត្ន អ្នកទិញត្រូវពិនិត្យមើលអំពីបន្ទុកដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុជាប់មាន។ អ្នកទិញក៏គួរពិនិត្យមើល ថាតើអច-លនវត្ថុនោះត្រូវបានយកទៅដាក់បញ្ចាំ ហ៊ីប៉ូតែក ការធានាលើបំណុល ឬ ការជួល ឬ ប្រវាស់ដែរឬទេ? និងម្យ៉ាងវិញទៀតអ្នកទិញត្រូវពិនិត្យឲ្យដឹង ថាតើដីនោះមានជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងសេចក្តីសម្រេចរបស់តុ-លាការ ឬ ដីការសម្រេចរក្សាការពារ និងដីដែលមានជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងសេចក្តីសម្រេចតុលាការដែលហាមមិនឲ្យលក់ ឬ ក៏ជាកម្មវត្ថុតុលាការឹបអូសជាដើមដែរ ឬទេ។ ហើយប្រសិនបើមាន អ្នកលក់ត្រូវតែដោះបន្ទុកនេះឲ្យជ្រះស្រឡះជាមុនសិន មុននឹងចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ។

កថាខណ្ឌទី២៖ ការត្រួតពិនិត្យស្ថានភាពជុំវិញអចលនវត្ថុ

ក្រោយពីយើងបានធ្វើការត្រួតពិនិត្យអំពីប្រភេទឯកសារកាន់កាប់អចលនវត្ថុ បានច្បាស់លាស់ហើយ និងបន្ទុកលើអចនវត្ថុបានរួចរាល់ចប់សព្វគ្រប់ហើយ។ ហើយទោះបីជាអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិក្តី និងអចនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិក្តី អ្នកទិញគួរតែធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅលើចំណុចមួយចំនួនផ្សេងៗទៀត ពីព្រោះបញ្ហាចោទមិនមែនកើតមានឡើងត្រឹមតែកម្មសិទ្ធិនៅលើអចនវត្ថុនោះទេ គឺបញ្ហាអាចកើតមានឡើងចំពោះស្ថានភាពជុំវិញនៃអចលនវត្ថុនោះ។ ដូចនេះអ្នកទិញគួរតែធ្វើការត្រួតពិនិត្យអំពីទំហំ និងព្រំដី (២.១) ព្រមទាំងធ្វើការត្រួតពិនិត្យអំពីទំហំ និងព្រំអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ (២.២) និងចុងក្រោយអ្នកទិញត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យអំពីដីចំណីផ្លូវ (២.៣)។

២.១. ការត្រួតពិនិត្យទំហំ និងព្រំដី

អ្នកទិញគួរតែចុះទៅទីកន្លែងដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅជាក់ស្តែង ដើម្បីធ្វើការត្រួតពិនិត្យអំពីទំហំ និងព្រំដីឲ្យបានច្បាស់លាស់ ថាតើទំហំ និងព្រំដីនោះពិតជាត្រឹមត្រូវដូចដែលព័ត៌មានរបស់អ្នកលក់បានប្រាប់ដែរ ឬទេ ហើយមួយវិញទៀតនោះបើចាំបាច់ យើងត្រូវធ្វើការវាស់វែងជាក់ស្តែងជាមួយអ្នកលក់អំពីទំហំ និងព្រំដី ដើម្បីផ្ទៀងផ្ទាត់ទៅនឹងឯកសារដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអចលនវត្ថុនោះ ថាតើវាពិតជាត្រឹមត្រូវ ដូចទៅនឹងព័ត៌មាននៅក្នុងឯកសារទាំងនោះដែរ ឬអត់ បើតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ត្រង់មាត្រា ៥៤៦ បានចែងអំពីបញ្ញត្តិពិសេសនៃការទទួលខុសត្រូវក្នុងការធានាវិការៈ នៅក្នុងករណីដែលដីមានទំហំខ្វះ ឬ ក៏លើស។ ចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និងកំណត់នូវតម្លៃតាមខ្នាតដីច្បាស់លាស់ តែការពិតទំហំដី ដែលមាននោះមិនគ្រប់នឹងទំហំដែលបានបញ្ជាក់ អ្នកទិញអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់ផ្តល់តាវកាលិកនូវផ្នែកដែលខ្វះ ឬ បន្ថយនូវតម្លៃដីនោះទៅតាមទំហំដីដែលខ្វះ ឬ រំលាយកិច្ចសន្យា និង ទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្នុងករណីដែល គ្មានការព្រមព្រៀងផ្សេងរវាងភាគី[៤៧]។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើទំហំដីពិតប្រាកដ លើសពីទំហំដែលបានបញ្ជាក់ នោះអ្នកលក់ដែលមិនបានដឹងអំពីការលើសទំហំនោះ ហើយពុំមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងនោះអាចទាមទារឲ្យអ្នកទិញបន្ថែម

[៤៧] មាត្រា៥៤៦ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

តម្លៃដីដែលលើសនោះបាន លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងផ្សេងរវាងភាគី[៤៨] ។

ហើយចំពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និង កំណត់តែតម្លៃដីទាំងមូល[៤៩] ទោះបីជាទំហំដីនោះមិនគ្រប់នឹងទំហំដែលបានបញ្ជាក់ក៏ដោយ ក៏អ្នកទិញមិនអាចទាមទារឲ្យអ្នកលក់ផ្តល់តាវកាលិកនូវផ្នែកដែលខ្វះ ឬ បន្ថយនូវតម្លៃដីនោះទៅតាមទំហំដីដែលខ្វះ ឬ រំលាយកិច្ចសន្យា ឬ ទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបានឡើយ ។ ប៉ុន្តែ មិនត្រូវយកអនុវត្តឡើយចំពោះករណីដែលអ្នកលក់បានដឹងអំពីការខ្វះទំហំដីនោះ ឬ ករណីដែលអ្នកលក់បានធានានូវទំហំដីនោះ ឬ ករណីដែលទំហំខ្វះនោះច្រើនជាង ១ ភាគ ២០[៥០] ។ ផ្ទុយទៅវិញចំ-ពោះដីដែលបានកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយ ក្នុងករណីដែលការលក់ទិញ ត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបញ្ជាក់ទំហំ និង កំណត់តែតម្លៃដីទាំងមូល ទោះបីជាតាមការពិតទំហំដីដែលមាននោះលើសពីទំហំដែលបានបញ្ជាក់ក៏ដោយ ក៏អ្នកលក់មិនអាចទាមទារឲ្យអ្នកទិញបន្ថែមតម្លៃដីបានឡើយ។ ប៉ុន្តែករណីនេះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ ចំពោះករណីដែលទំហំលើសនោះច្រើនជាង ១ ភាគ ២០ ហើយអ្នកលក់មិនបានដឹងអំពីការលើសទំហំ និង ពុំមានកំហុសក្នុងការមិនបានដឹងនោះ[៥១] ។ ហើយក្នុងករណី ដែលអ្នកលក់ទាមទារបន្ថែមតម្លៃ អ្នកទិញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន[៥២] ។

ចំពោះព្រំដីវិញ មិនថាតែអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ អចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មនោះទេ អ្នកទិញត្រូវត្រួតពិនិត្យមើល ថាតើដីនៅជុំវិញអចលនវត្ថុនោះ មានទំនាក់ទំនងយ៉ាងដូចម្តេចជាមួយនឹងដីជាប់ព្រំ? តើរបង ឬ ព្រំអចលនវត្ថុបានកំណត់យ៉ាងច្បាស់លាស់ដែរ ឬទេ? ប្រសិនបើមិនទាន់កំណត់បានច្បាស់លាស់ទេ អ្នកទិញគួរស្នើឲ្យអ្នកលក់ធ្វើការវាស់វែងកំណត់ព្រំដីឲ្យបានច្បាស់លាស់មុននឹងចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ហើយការវាស់វែងកំណត់ព្រំដីនោះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយមានវត្តមានអាជ្ញា-ធរដែនដីដឹងលឺ[៥៣] ។

[៤៨]មាត្រា៥៤៦ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

[៤៩]ការកំណត់តម្លៃដីទាំងមូលដូច្នេះវា គឺមានការលំបាកក្នុងការគណនាគំលាតតម្លៃរវាងទំហំដីពិតប្រាកដ និង ទំហំដែលបានបញ្ជាក់។

[៥០] មាត្រា៥៤៦ កថាខណ្ឌទី៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៥១]មាត្រា៥៤៦ កថាខណ្ឌទី៤, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៥២]មាត្រា៥៤៦ កថាខណ្ឌទី៥, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

[៥៣]ទំព័រទី៤ សៀវភៅរបស់លោកសាស្ត្រាចារ្យ បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី ស្តីពីការលក់ និងទិញនៅកម្ពុជា។

២.២. ការត្រួតពិនិត្យអគារសហកម្មសិទ្ធិ

នៅក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិបានសាងសង់រួចរាល់ហើយ ការត្រួតពិនិត្យអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏វាមិនមានលក្ខណៈខុសគ្នាអីទៅនឹងដីធ្លីប៉ុន្មានដែរ យើងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យទៅលើទំហំនៃអគារ ថាតើត្រឹមត្រូវទៅតាមការផ្សព្វផ្សាយពាណិជ្ជកម្ម ឬ គំរូដែរ ឬទេ? ហើយណាមួយអ្នកទិញគួរត្រួតពិនិត្យនៅសំណង់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ ថាតើបានសាងសង់ត្រឹមត្រូវទៅតាមស្តង់ដាដែលយើងចង់បាន ឬ តាមច្បាប់កំណត់ហើយឬនៅ។

មួយវិញទៀតនោះចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចរាល់ហើយក្តី និងមិនទាន់បានសាងសង់រួចនៅឡើយក្តី ឬមានត្រឹមតែគម្រោងអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុក្តីអ្នកទិញក៏ត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យនៅចំណុចមួយចំនួនផ្សេងទៀតផងដែរ ដើម្បីឲ្យមានការជឿទុកចិត្ត និងមិនមានការបោកប្រាស់ អ្នកទិញគួរស្នើសុំទៅអ្នកលក់ដើម្បីធ្វើការត្រួតពិនិត្យផងដែរនៅលើអាជ្ញាប័ណ្ណ ថាតើមានដែរ ឬទេ និងកាលបរិច្ឆេទសុពលភាពអាជ្ញាប័ណ្ណមានរយៈពេលប៉ុន្មាន ហើយថាតើបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ[៥៤]នោះមានភាពស្របច្បាប់ដែរ ឬទេ ហើយចុងក្រោយនោះ ថាតើបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនោះបានធ្វើការបង់ពន្ធជូនរដ្ឋរួចរាល់ហើយឬនៅ។ បើសិនជានៅ យើងគួរតែស្នើសុំឲ្យអ្នកលក់ធ្វើការគិតគូរពន្ធទាំងឡាយជូនរដ្ឋឲ្យហើយជាមុនសិន មុននឹងធ្វើការចុះកិច្ចសន្យា។

២.៣. ការត្រួតពិនិត្យដីចំណីផ្លូវ និងចំណីផ្លូវរថភ្លើង

ក្នុងចំណុចនេះ អ្នកទិញគួរតែធ្វើការត្រួតពិនិត្យចំពោះដីចំណីផ្លូវផងដែរ ពីព្រោះដីធ្លីមួយចំនួនតែងតែនៅជាប់នឹងផ្លូវសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ដូចនេះអ្នកទិញដែលមានបំណងចង់ទិញដី ឬ អគារសហ-កម្មសិទ្ធិត្រូវតែមានការពិនិត្យមើលនូវចំណីផ្លូវនេះផងដែរ ប៉ុន្តែចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិវិញវាមិនសូវជាមានបញ្ហា ចោទនោះទេ ដោយសារតែអគារសហកម្មសិទ្ធិ មុននឹងធ្វើការសាងសង់ គឺមានការសុំការអនុញ្ញាតសាងសង់បានត្រឹមត្រូវ ទើបគេធ្វើការអនុញ្ញាតឲ្យសាងសង់។ ដូចនេះយើងនឹងសិក្សាតែទៅលើការត្រួតពិនិត្យដីធ្លីតែប៉ុណ្ណោះ ថាតើដីនោះមានជាប់ចំណែកផ្លូវ ឬ ចំណីផ្លូវរថភ្លើងដែរ ឬទេ?

ក្នុងករណីដែលដីនោះមានជាប់នឹងចំណីផ្លូវ ឬ ចំណីផ្លូវរថភ្លើងនោះ អ្នកទិញគួរធ្វើការកាត់ចំ-

---

[៥៤] បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលពាក់ព័ន្ធទៅនឹងការអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬសំដៅដល់ដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ ឬ ជួល។

ណែកនៃដីដែលប៉ះពាល់នោះឲ្យហើយ មុននឹងធ្វើការទិញអចលនវត្ថុនោះ។ ហើយចម្ងាយដីអ្នកទិញត្រូវកាត់ចំពោះដីចំណីផ្លូវ ឬ ចំណីរថភ្លើងនោះ អ្នកទិញអាចពិនិត្យមើលនៅក្នុងប្រកាសលេខ ០៦ ប្រ/ក របស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែ កញ្ញា ឆ្នាំ ១៩៩៩ដែលបានកំណត់ប្រវែងដូចខាងក្រោម[៥៥] ៖

– ផ្លូវជាតិមានលេខខ្ទង់ ដូចជាលេខ ២, ៣, ៦, ៧ ចម្ងាយ ២៥ ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវលើកលែងផ្លូវជាតិលេខ ១,៤,៥ ចម្ងាយ ៣០ ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវ

– ផ្លូវជាតិមានលេខពីរខ្ទង់ ដូចជាលេខ១១, ២២, ៦៤, ៧៨, ចម្ងាយ ២៥ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវ។

– ផ្លូវខេត្ត ចម្ងាយ ២០ ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវ

– ផ្លូវឃុំ ចម្ងាយ ១៥ ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវ

– ផ្លូវរថភ្លើង ចម្ងាយ ២០ ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវ ចំពោះទីក្រុងទីរួមខេត្ត និងទីប្រជុំជន

– ផ្លូវរថភ្លើង ចម្ងាយ ៣០ ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវ ចំពោះផ្លូវដែកដែលបិតនៅក្រុង

– និងផ្លូវរថភ្លើង ចម្ងាយ ១០០ ម៉ែត្រពីសងខាងអ័ក្សផ្លូវ ចំពោះផ្លូវដែកក្នុងតំបន់ព្រៃភ្នំដែលមានថ្មរមៀលធ្លាក់ ឬតំបន់ព្រៃខ្ពស់។

[៥៥]ប្រកាសស្តីពីការអនុវត្តគោការណ៍ដីចំណីផ្លូវជាតិ ផ្លូវខេត្ត ផ្លូវឃុំ ផ្លូវរថភ្លើងនៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាលេខ៩៦១ សហវ, ០៦ មេសា ២០០០។

ជំពូកទី២
ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

បន្ទាប់ពីបានយល់ដឹងអំពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់ភាគី និងបានធ្វើការចរចា ព្រមទាំងបានធ្វើការត្រួតពិនិត្យអចលនវត្ថុរួចរាល់អស់ហើយនៅក្នុងដំណាក់កាលដំបូងមុនការចុះកិច្ចសន្យា ឥឡូវគឺ ដល់ពេលត្រូវនិយាយអំពីការចុះកិច្ចសន្យា។ នៅពេលនិយាយអំពីការចុះកិច្ចសន្យា ជាធម្មតា គឺត្រូវតែ មានការចាប់ផ្ដើមពីចំណុចដំបូងមក។ ជាក់ស្ដែងក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ក៏មានលក្ខណៈ ដូចគ្នាផងដែរ គឺមុននឹងមានការចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះត្រូវមានដំណាក់កាលដំបូង គឺការង្កើតកិច្ចសន្យា (ផ្នែកទី១) និង បន្ទាប់មកត្រូវដល់ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានសុពលភាព (ផ្នែកទី២) ។

ផ្នែកទី ១ ៖ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ជាការពិត ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមួយកើតមានឡើងវាបានឆ្លងកាត់នូវដំណាក់កាលជាច្រើនរបស់វា ដើម្បីអោយកិច្ចសន្យានោះមានសុពលភាពពេញលេញអាចយកទៅអនុវត្តបាន និងមានអនុភាពគតិយុត្តតាមផ្លូវច្បាប់។ ដើម្បីអោយកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពពេញលេញភាគីត្រូវគោរពលក្ខខណ្ឌពីរ ៖ ដែលលក្ខខណ្ឌទី១ គឺលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ (កថាខណ្ឌទី១) និងលក្ខខណ្ឌទី២ គឺលក្ខខណ្ឌទម្រង់ (កថាខណ្ឌទី២) ។

កថាខណ្ឌទី ១ ៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យមានសុពលភាពពេញលេញដែលនៅក្នុងនោះត្រូវគោរពនូវគោលការណ៍៣ (បី) ៖ ការព្រមព្រៀង (១.១) សមត្ថភាព (១.២) និងកម្មវត្ថុ (១.៣) ។

១.១. ការព្រមព្រៀង

ការព្រមព្រៀងជាលក្ខខណ្ឌមួយយ៉ាងសំខាន់ក្នុងកាបង្កើតកិច្ចសន្យា មុននឹងកើតមាននូវកិច្ចសន្យានេះឡើងភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈយល់ព្រមក្នុងការទទួលយក និងអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះ។ ការព្រមព្រៀងអាចធ្វើឡើងដោយឯកតោភាគី គឺជាសកម្មភាពដែលបង្កើត កែប្រែ ឬ រំលត់នូវកាតព្វកិច្ច ដោយបង្ហាញឆន្ទៈនៃការចាត់ចែងទ្រព្យដោយភាគីម្ខាង ឬ ដោយ

អនុវត្តសិទ្ធិដែលបានទទួលតាមកិច្ចសន្យា ឬ តាមបញ្ញត្តិនៃច្បាប់ [៥៦]។ ប៉ុន្តែ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញ វិញការបង្កើតកិច្ចសន្យាការព្រមព្រៀងមាន អានុភាពទៅបានលុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាទៅវិញទៅមករវាងគូភាគីទាំងសងខាងដែលត្រូវតែជាអ្នកស្នើឬឯម្ខាងទៀតត្រូវតែទទួលយកនូវសំណើរនោះ។ អ្នកស្នើរបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនតាមរយៈសំណើឯអ្នកទទួលយកនូវ សំណើបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ខ្លួនតាមរយៈស្វីការ ។

១.១.១. សំណើ

សំណើ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយ និងចំណងគតិយុត្តដើម្បីសុំបង្កើតកិច្ចសន្យា[៥៧]។ ក្នុងករណីដែលគូភាគីម្ខាងទៀតផ្តល់ស្វីការចំពោះសំណើនេះ នោះកិច្ចសន្យាត្រូវបានកំណត់ថា បានបង្កើតឡើងដោយសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា [៥៨]។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក (ក) ចង់លក់ដីចំការធូរ៉េនរបស់គាត់នៅឯខេត្តកំពតដើម្បីយកទៅទិញដីចំការដូងប្រេងនៅក្រុងព្រះសីហនុ ។ គាត់បានដាក់ផ្លាកដីលក់ហៅថាសំណើ ។ ក្នុងករណី បើមានអ្នកយល់ព្រមទទួលយកសំណើនោះ កិច្ចសន្យាលក់ដីនឹងត្រូវបានបង្កើតនូវអនុភាពចំពោះភាគីនៃកិច្ច-សន្យា ។ ដោយឡែកសំណើក្នុងន័យនេះខុសពីអ្វីដែលគេនិយាយថាហេតុដែលអញ្ជើញឲ្យធ្វើសំណើ ។

ប្រសិនបើអ្នកទិញផ្ញើរទូរសា ឬ និយាយថាខ្ញុំចង់ទិញដីប្រភេទនេះក្នុងចំណោមដីដែលក្រុមហ៊ុនបានបង្ហោះ។ ការសម្តែងឆន្ទៈ**ខ្ញុំចង់ទិញដីប្រភេទនេះ**ត្រូវបានចាត់ទុកជាសំណើ។ កិច្ចសន្យានឹងត្រូវបានបង្កើតឡើងកាលបើក្រុមហ៊ុន (ក) ឆ្លើយតបយល់ព្រមលក់ដីនោះដែលគេឆ្លើយតប យល់ព្រម នេះត្រូវចាត់ទុកថាជាស្វីការ ។ កាលដែលកំណត់ដូច្នោះមកពីអ្នកលក់មិនបានបង្ហោះអចលនវត្ថុគំរូក្រោមឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយនឹងចំណងគតិយុត្ត ក្នុងករណីដែលមានស្វីការរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចំពោះសំណើនេះទេ ។ ផ្ទុយមកវិញ បើការបង្ហោះអចលនត្ថុគំរូ ជាកិច្ចសន្យាលក់វិញ នោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនឹងត្រូវបានបង្កើតភ្លាម នៅពេលដែលអ្នកទិញបង្ហាញឆន្ទៈ **ខ្ញុំចង់ទិញដីនេះ** ជាស្វីការបានដល់អ្នកលក់ ។ ហើយបើយើងកំណត់យ៉ាងនេះមែនករណីអ្នកលក់គ្មាន ពុំទាន់មាន ឬ បានលក់អស់ដីប្រភេទនេះ នោះអ្នកលក់ និងក្លាយជាអ្នកមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យា។ មូលហេតុបែបនេះហើយបានជាយើងកំណត់ថាការបង្ហោះអចលនវត្ថុគំរូតាមគេហទំព័រនេះ គឺជាហេតុដែលអញ្ជើញអោយធ្វើសំណើ ។

សរុបសេចក្តីមក សំណើ គឺជាការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលធ្វើឡើងដោយការបង្ហាញឆន្ទៈឯក-

[៥៦] មាត្រា៣១២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៥៧] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

[៥៨] មាត្រា៣៣៦ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

តោភាគីនៃសំណើការី។ ហើយការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យា និងកើតមានឡើងកាលបើសំណើត្រូវបានទទួលយកដោយភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា។ ផ្ទុយទៅវិញ ភាគីម្ខាងទៀតមិនឆ្លើយតបទទួលយកសំណើទេនោះ ស្នើការក៏ពុំកើតមានហើយកិច្ចសន្យាក៏ពុំកើតឡើងដែរ ។

ក. លក្ខខណ្ឌបង្កើតអានុភាពនៃសំណើ

សំណើអាចមានអានុភាពទៅបានកាលបើសំណើនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត[៥៩]។ ដើម្បីអោយភាគីម្ខាងទៀតព្រមព្រៀងតាមការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាអ្នកស្នើត្រូវតែ សម្ដែងឆន្ទៈស្មោះត្រង់ពិតប្រាកដកុំក្លែងធ្វើពត់ ឬ បន្លំចំពោះភាគីទទួលសំណើ។ អ្នកស្នើសុំត្រូវប្រាប់ពីគោលបំណងនៃកាស្នើសុំនោះទៅអោយភាគីទទួលសំណើបានដឹងពីមូលហេតុ និងខ្លឹមសារច្បាស់លាស់ក្នុងសំណើរបស់ខ្លួនព្រមទាំងជូនដំណឹងជាក់លាក់អំពីពេលវេលាចាប់ផ្ដើម និងបញ្ចប់ទៅវិញនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះ ។

ក.១. ឆន្ទៈក្នុងការស្នើ

អ្នកស្នើសុំ ឬសំណើការី គឺជាអ្នកដែលសំដែងឆន្ទៈមុនគេក្នុងការសុំបង្កើតកិច្ចសន្យាទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា។ ការសំដែងឆន្ទៈនៃសំណើការី គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួន ជាមួយនិងចំណងគតិយុត្តដោយឯកតោភាគី គ្មានអានុភាពចាប់បង្ខំអោយបុគ្គលណាម្នាក់ដាច់ខាតត្រូវតែ ទទួលយកសំណើព្រមបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយខ្លួននោះទេ ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក (ក) មានបំណងចង់ពង្រីកដីកសិដ្ឋានរបស់ខ្លួនដែលនៅជាប់ និងដីរបស់លោក (ខ)។ ហេតុនេះលោក (ក) បានទៅទិញដីលោក (ខ) ដែលការសួរនេះហៅថា **ការធ្វើសំណើ** ។ ក្នុងករណីនេះ បើ លោក (ខ) បដិសេធមិនព្រមលក់ដីនោះទេ នោះលោក (ក) ក៏មិនអាចបង្ខំ លោ(ខ) អោយលក់ដីមកខ្លួនបានទេ ។

សរុបសេចក្ដីមក សំណើការីត្រូវបង្ហាញឆន្ទៈភ្ជាប់ខ្លួនជាមួយ និងចំណងគតិយុត្តថា ពិតជាចង់បង្កើតកិច្ចសន្យាតាមរយៈសំណើទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាពិតប្រាកដមែន ។

ក.២. ខ្លឹមសារច្បាស់លាស់

បន្ទាប់ពីការបង្ហាញឆន្ទៈក្នុងការស្នើសំណើការី ត្រូវតែកំណត់ខ្លឹមសារនៃសំណើអោយបានច្បាស់លាស់ពីវត្ថុបំណង ថាតើអ្វីទៅជាកម្មវត្ថុនៃការស្នើ តើកម្មវត្ថុនោះស្របច្បាប់ដែរ ឬទេ ចាប់ផ្ដើម និងបញ្ចប់នៅពេលណា ឬ ទីកន្លែងចាប់ផ្ដើម និងបញ្ចប់ទៅវិញនៅទីណា? ផ្ទុយទៅវិញបើសំណើមានអត្ថន័យផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិដែលបានអនុវត្តដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយនឹងសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ

[៥៩] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

នោះសំណើត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ ទោះបីជាសំណើត្រូវទទួលដោយស្ទីការក៏ដោយ[៦០] ។ មានន័យថា ខ្លឹមសារនៃសំណើដែលអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺជាបញ្ញត្តិដែលបដិសេធអានុភាពនៃសកម្មភាព ពីព្រោះសំណើបែបនេះ បានកម្រិតទំហំនៃសេរីភាពក្នុងកិច្ចសន្យាចំពោះចំណុចដែលបានចែងក្នុងបញ្ញត្តិច្បាប់ ។

ចំពោះខ្លឹមសារ ថាតើកិច្ចសន្យាមួយបង្កើតឡើង វាបានបញ្ញត្តិអត្ថន័យដោយបង្ខំឬយ៉ាងណា គឺអាស្រ័យលើការបកស្រាយច្បាប់ ឬ បញ្ញត្តិនោះប៉ុណ្ណោះ ។ សំណើការីក៏អាចបន្ថែមកាតព្វកិច្ចឯកតោភាគីនៃកិច្ចសន្យាអោយអនុវត្តកិច្ចសន្យាផ្សេងពីច្បាប់បានកំណត់ផងដែរដើម្បីការពារ ឬថែរក្សាផលប្រយោជន៍របស់ខ្លួនបានអោយតែខ្លឹមសារដែលចែងនោះមិនផ្ទុយនឹងច្បាប់ ឬ បញ្ញត្តិណាមួយដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឬ ច្បាប់ពិសេសទាក់ទងនឹងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា។

ហេតុនេះហើយមុន និងធ្វើកិច្ចសន្យាភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវសរសេរខ្លឹមសារអោយបានច្បាស់លាស់ និង ដាក់លក្ខខណ្ឌ អោយបានត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់។ ទោះបីគ្មានបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំក៏ដោយកិច្ចសន្យាត្រូវចាត់ទុក ជាមោឃៈដែរ ប្រសិនបើអត្ថន័យណាមួយក្នុងកិច្ចសន្យាសរសេរបំពាន និងសណ្តាប់ធ្នាប់សារធារណៈ និងទំនៀមទំលាប់ល្អរបស់សង្គម[៦១] ។

ក.៣. ជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀត

ដើម្បីអោយសំណើ បង្កើតអានុភាពបានភាគីអ្នកស្នើត្រូវជូនដំណឹងទៅអោយភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងពីសំណើនោះ ជាមុនសិន ពីព្រោះកាលបើភាគីម្ខាងទៀតពុំទទួលបាននូវដំណឹងអំពីសំណើ តែបែជាសំណើមានអានុភាព នោះនាំអោយភាគីម្ខាងទៀតដែលពុំទាន់ទទួលបានដំណឹងអំពីសំណើនោះ និងខាតបង់ប្រយោជន៍។ ផ្ទុយមកវិញដោយយោងតាមគោលការណ៍ទូទៅនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបុគ្គលនីមួយៗត្រូវតែធានានូវស្វ័យភាពខាងឆន្ទៈពោល គឺពុំអាចមានបុគ្គលណាម្នាក់មកអះអាងចំពោះខ្លួននូវទំនាក់ទំនង និងសកម្មភាពណាមួយទាំងខ្លួនពុំបានដឹងនោះទេ ។

ខ. ការបាត់បង់អានុភាពនៃសំណើ

យោងទៅតាមគោលការណ៍ទាក់ទង់ និងពេលវេលានៃការបង្ហាញឆន្ទៈ សំណើមានអានុភាព នៅពេលដែលសំណើនោះបានដល់ភាគីម្ខាងទៀត ។ ផ្ទុយទៅវិញអានុភាពនៃសំណើមិនត្រូវកើតឡើយ ប្រសិនបើការជូនដំណឹងអំពីការដកសំណើ ត្រូវបានបញ្ជូនដល់ភាគីម្ខាងទៀតមុនពេល ឬ នៅពេលដំណាលគ្នានៃការជូនដំណឹងអំពីសំណើនោះ។ ករណីនេះ ទោះបីជាអានុភាពនៃការដកសំណើត្រូវបានទទួលស្គាល់ក៏ដោយ ក៏ពុំអាចអោយភាគីម្ខាងទៀតខូចប្រយោជន៍ដែរពីព្រោះភាគីម្ខាងទៀត ពុំទាន់បាន

---

[៦០] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

[៦១] មាត្រា៣៥៥ កថាខណ្ឌទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

ធ្វើអ្វីនៅឡើយទេ ដោយហេតុថាសំណើ និងការដកសំណើបានទៅដល់ដំណាលគ្នា ។ ម៉្យាងវិញទៀត សំណើក៏មិនអាចមានអានុភាពបានដែរ ប្រសិនបើមានការជូនដំណឹងនៃការបដិសេធសំណើ ឬពុំមានការឆ្លើយតបអំពីការទទួលយកសំណើនោះទេ ។

ខ.១. ការដកសំណើវិញ

ការដកសំណើធ្វើឡើង ដោយភាគីអ្នកស្នើទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតដោយមានគោលបំណងទប់-ស្កាត់អានុភាពមិនអោយសំណើអនុវត្តបាន។ ប៉ុន្តែការជូនដំណឹងនៃការដកសំណើនេះដាច់ខាតត្រូវធ្វើឡើងមុនពេលដែលសំណើទៅដល់ ឬ នៅពេលជាមួយគ្នា និងសំណើបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត[៦២]។ ដូចគ្នានេះដែរ ចំពោះការដកសំណើដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេលដែលស្ទីការ អាចមានអនុភាពទៅបានកាលបើការជូនដំណឹងនៃការដកសំណើនេះ បានទៅដល់មុនពេលដែលភាគីម្ខាងទៀតជូនដំណឹងអំពីស្ទីការ[៦៣]។ តែទោះបីជាយ៉ាងណាក៏ដោយប្រសិនបើសំណើត្រូវបានធ្វើឡើងដោយកំណត់អំឡុងពេ-លសម្រាប់ស្ទីការនោះការដកសំណើពុំអាចធ្វើទៅបានឡើយ[៦៤]។ ករណីនេះនៅពេលដែលអំឡុងពេ-លនៃស្ទីការបានផុតរលត់សំណើ និងត្រូវបាត់បង់អានុភាពដោយខ្លួនឯងដោយអ្នកស្នើពុំចាំបាច់ធ្វើការដកសំណើនោះទេ ។

ឧទាហរណ៍ទី១ ៖ លោក (ក) បានពឹងពាក់មេធាវីអោយទៅសួរទិញដីរបស់លោក (ខ) ។ មុនពេលលោក មេធាវី មិនទាន់បានទៅផង លោក (ក) ក៏ផ្លាស់ប្តូរចិត្តប្រាប់ទៅមេធាវី មិនទិញដីនោះវិញ។ ដូចនេះ ការដកសំណើធ្វើមុនពេលដែលសំណើទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀតបែបនេះត្រូវចាត់ទុកថាការដកសំណើមានអានុភាព ។ ដូចគ្នានេះដែរ ការដកសំណើ និងទទួលបានអានុភាពប្រសិនបើ លោក (ក) បានជូនដំណឹងការដកសំណើទៅលោកមេធាវី ខណៈពេលដែលលោកមេធាវី កំពុងតែសាកសួរទិញដីពីលោក (ខ) ។

ឧទាហរណ៍ទី២ ៖ លោក (ក) បានទុករយៈពេល២សប្តាហ៍ឲ្យលោក (ខ) សម្រាប់គិតពិចារណាថាព្រមលក់ដីនោះឬទេ ។ ក្នុងអំឡុងពេល២សប្តាហ៍មិនទាន់បានបញ្ចប់ប្រសិនបើ លោក (ក) ចង់ផ្លាស់ប្តូរចិត្តដកសំណើមកវិញនោះពុំអាចធ្វើទៅបានទេ ។ លោក (ក) ត្រូវរងចាំរយៈពេលដែលគាត់បានកំ-ណត់ផុតរលត់សិន ទើបអានុភាពនៃការដកសំណើអាចធ្វើទៅបាន ។

---

[៦២]មាត្រា ៣៣៧ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៦៣]មាត្រា៣៣៩ កថាខណ្ឌ ទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៦៤]មាត្រា ៣៣៨, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ខ.២. ការបដិសេធសំណើ

ការបដិសេធសំណើ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈច្រានចោលចំពោះសំណើរបស់អ្នកទទួលសំណើ។ ការបដិសេធចំពោះសំណើនេះ គឺលក្ខខណ្ឌជាក់លាក់មួយនៃការរំលត់នូវអានុភាពនៃសំណើ។ បើមើលទៅលើក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃការបដិសេធសំណើអាចមានពីរបែប គឺការផ្តល់ដំណឹងអំពីការបដិសេធចំ-ពោះសំណើដោយបង្ហាញឆន្ទៈលុបចោលសំណើ គឺជាការបដិសេធចំពោះសំណើដោយដាច់ខាតដោយពុំទទួលយកនូវចំណុចណាមួយនៃសំណើនោះទេ ដូចជាភាគី (ក) ស្នើសុំទិញដីភាគី (ខ) ក្នុងតម្លៃ២០០-០០០ដុល្លាតែភាគី (ខ) មិនព្រមលក់ដីនោះទេទោះក្នុងតម្លៃណាក៏ដោយ ។ រីឯការធ្វើសំណើតបវិញ គឺជាការបដិសេធចំពោះចំណុចពិចារណាមួយនៃសំណើដើម។ ឧទាហរណ៍ភាគី (ក) ស្នើសុំទិញដីភាគី (ខ) ក្នុងតម្លៃ ២០០០០០ ដុល្លា ពីភាគី (ខ) គាត់ព្រមលក់ដីតែមិនមែនក្នុងតម្លៃ ២០០០០០ ដុល្លានោះទេ ដោយប្រាប់ទៅអ្នកស្នើវិញថាលក់ក្នុងតម្លៃ ២៥០០០០ ដុល្លា ។

១.១.២. ស្ទីការ

ស្ទីការ គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈឆ្លើយតបចំពោះសំណើដែលភាគីម្ខាងទៀតបានស្នើ[៦៥] ។ ករណីបើគ្មានសំណើនោះទេ ប្រសិនបើបុគ្គលម្នាក់បានបង្ហាញឆន្ទៈណាមួយទៅកាន់ភាគីម្ខាងទៀតនោះការបង្ហាញឆន្ទៈនេះពុំមែន ជាស្ទីការទេតែគេបានបកស្រាថាជាសំណើទៅវិញ។ តួយ៉ាងដូចនៅក្នុង ឧទាហរណ៍ខាងលើមានស្រាប់លោក (ខ) ពុំដែលបានបង្ហាញឆន្ទៈថាគាត់ចង់លក់ដីម្តងណានោះឡើយតែលោក (ក) បានមកសួរទិញដីដែលគាត់មានជាប់ព្រំដីរបស់លោក (ក) ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈចង់ទិញពុំមានជាការផ្តល់ស្ទីការនោះទេ តែជាការជូនដំណឹងអំពីការដាក់សំណើ។ ដោយឡែកបើសិនជាលោក(ខ) បានដាក់លក្ខខណ្ឌលើសំណើសុំទិញដីរបស់លោក (ក) ឬ ក៏គាត់បានកែប្រែសារធាតុផ្សេងនៃសំណើនោះ ស្ទីការលែងក្លាយជាស្ទីការគ្មានសុពលភាពទៀតហើយ តែវាបានក្លាយជាសំណើថ្មីទៅវិញ[៦៦]។ មានន័យថាលោក (ក) ពេលនេះលែងជាអ្នកធ្វើសំណើទៀតហើយ តែគាត់ប្រែក្លាយជាអ្នកទទួលសំណើវិញ ហើយសំណើថ្មីនោះនឹងមានអានុភាពនៅពេលដែលលោក (ក) យល់ព្រមទទួលសំណើថ្មីដែលកើតចេញពីការដាក់លក្ខខណ្ឌ ឬ ការកែប្រែសារធាតុនៃសំណើដើម ។

[៦៥] មាត្រា៣៣៧ កថាខណ្ឌទី៤, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

[៦៦] មាត្រា៣៤២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

ក. លក្ខខណ្ឌបង្កើតអានុភាពនៃស្ទីការ

អានុភាពនៃស្ទីការកើតមាននៅពេលដែលស្ទីការនោះ បានទៅដល់អ្នកស្នើ។ មួយវិញទៀតស្ទី-ការនោះត្រូវតែមានខ្លឹមសារនៃសារធាតុដូចគ្នា ឬ ត្រូវគ្នា ។

ក.១. ត្រូវនឹងសំណើ

ស្ទីការដែលមានលក្ខខណ្ឌត្រូវនឹងសំណើ គឺជាស្ទីការដែលឆ្លើយតបទទួលយកនូវកម្មវត្ថុតែមួយដែលសំណើបានស្នើឲ្យ។ មានន័យថាបើសំណើជាការស្នើសុំទិញអចលនវត្ថុមួយកន្លែងដែលមានទីតាំងកំណត់ជាក់លាក់ណាមួយដោយកំណត់យ៉ាងច្បាស់នៅក្នុងសំណើ ដែលភាគីម្ខាងបានផ្ញើរមកដល់ដៃភាគីម្ខាងទៀត ហើយភាគីម្ខាងទៀតត្រូវជូនដំណឹងតាមរយៈស្ទីការទៅគេវិញដោយកំណត់ថា ខ្លួនយល់ព្រម ឬ មិនយល់ព្រមលក់ ហើយដែលស្ទីការសំខាន់បំផុត គឺត្រូវឆ្លើយតបទៅនឹងកម្មវត្ថុនៃសំណើដែលភាគីម្ខាងនោះបានស្នើមកពោល គឺសំដៅដល់កម្មវត្ថុតែមួយ ជាអចលនវត្ថុដែលបានកំណត់ក្នុងសំណើនោះ។

ឧទាហរណ៍ ៖ ដដែលបើលោក (ខ) យល់ព្រមលក់ដីដែលគាត់មាននៅជាប់នឹងដីលោក (ក) ឲ្យទៅលោក (ក) តាមការស្នើសុំរបស់លោក (ក) នោះយើងចាត់ទុកស្ទីការត្រូវនឹងសំណើ។

ក.២. បានដល់អ្នកស្នើ

បានដល់អ្នកស្នើ សំដៅដល់ស្ទីការដែលស្ទីការនោះបានដល់ដៃរបស់អ្នកស្នើ។ យើងបានដឹងរួចមកហើយថាកិច្ចសន្យាមានរួចហើយនូវសំណើ គឺរង់ចាំតែស្ទីការមកដល់តែប៉ុណ្ណោះដូច្នោះនៅពេលណាដែលសំណើ និងស្ទីការបានជួបគ្នា ហើយនៅពេលនេះកិច្ចសន្យាមានរួចហើយនូវសំណើ គឺរង់ចាំតែស្ទីការមកដល់តែប៉ុណ្ណោះ ដូច្នោះនៅពេលដែលស្ទីការមកដល់ដៃអ្នកស្នើភ្លាម ស្ទីការនោះ នឹងត្រូវមានអានុភាពអនុវត្តភ្លាម ទើបយើងអាចទាញបានថា កិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយសារតែសំ-ណើក៏មានអានុភាពឯស្ទីការក៏មានអានុភាព ។ ដោយហេតុថា ស្ទីការក៏គោរពតាមគោលការណ៍ដែលការបង្ហាញឆន្ទៈមានអានុភាពនៅពេលដែលការបង្ហាញឆន្ទៈ នោះទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត ដូចគ្នាទៅនឹងសំណើដែរ ។

ខ. សកម្មភាពដែលចាត់ទុកថាជាស្ទីការ

ស្ទីការមិនប្រាកដទាល់តែនិយាយថាព្រមទើបអាចបង្កើតការព្រមព្រៀងនោះទេ ពីព្រោះច្បាប់ពុំបានកំណត់នូវមធ្យោបាយនៃការផ្តល់ស្ទីការនោះទេ ។ ដូច្នោះ ស្ទីការក្នុងការអាចស្តែងឡើងគ្រប់សកម្មភាពទាំងអស់ដូចជា ការធ្វើជាលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ ការទទួលប្រាក់កក់ជាដើម។

១.១.៣. ការព្រមព្រៀងដោយពិតប្រាកដ

ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយស្មោះត្រង់ ដោយសេរី និងមិនមានវិការៈ គឺជាការព្រមព្រៀងដោយពិតប្រាកដ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដោយពិតប្រាកដ និងបង្កើតឲ្យមានអានុភាពចំពោះភាគីទាំងសងខាងនៃកិច្ចសន្យាតែបើកិច្ចសន្យាមានវិការៈវិញ កិច្ចសន្យានឹងត្រូវបដិសេធអានុភាពនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ។ មានន័យថាភាគីដែលយល់ព្រមចុះកិច្ចសន្យា គឺគិតខុសពីកម្មវត្ថុដែលខ្លួនរំពឹងថានឹងត្រូវទទួលបាន ឬ ផ្តល់ឲ្យភាគីម្ខាងទៀត ហើយវាក៏អាចជាការយល់ច្រឡំមួយទៅលើ បុគ្គលដែលចុះកិច្ចសន្យានោះផងដែរ ។ វិការៈដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាគួរជៀសវាង និងមិនត្រូវបង្កើតក្នុងកិច្ចសន្យាមានដូចជា៖ ការភាន់ច្រឡំ (ក) ការឆបោក (ខ) ព័ត៌មានមិនពិត (គ) ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព (ឃ) ការគំរាមកំហែង (ង) ការកេងយកចំនេញហួសហេតុ (ច) បបនីយផ្លូវចិត្ត (ឆ) និងការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត (ជ) ទាំងនេះ គឺជាការប្រែប្រួល ប្រាសចាកខុសភាពប្រក្រតីនៃសុចរិតភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ។

ក. ការភាន់ច្រឡំ

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានកំណត់អនុញ្ញាតអោយមានការលុបចោលនូវកិច្ចសន្យាក្នុងករណីភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំនូវ ចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា[៦៧]។ ការភាន់ច្រឡំ ត្រូវចាត់ទុកថា ជាមូលហេតុនៃការបដិសេធអានុភាពនៃការបង្ហាញឆន្ទៈ ឬ កិច្ចសន្យា ។

ក.១. ការភាន់ច្រឡំដោយភាគីម្ខាងអំពីស្ថានភាព

ភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានការភាន់ច្រឡំអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន។ ការលុបចោលកិច្ចសន្យា គឺធ្វើអោយភាគីនៃកិច្ចសន្យារួចផុតពីកាតព្វកិច្ចដែលត្រូវអនុវត្ត តែក៏ធ្វើអោយខូចដល់ភាគីម្ខាង ទៀតខាតបង់ផលដែលខ្លួនទទួលបានប្រយោជន៍ កាលបើការភាន់ច្រឡំនេះបង្កឡើងដោយភាគីម្ខាង ឯភាគីម្ខាងទៀតពុំបានដឹងពីស្ថានភាពដែលអាច ជាហេតុធ្វើអោយមានការភាន់ច្រឡំ ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក កក្កដា មានដីឡូត៍ពីរជាប់គ្នា គឺ (ក) និង (ខ) ដែលមានដីឡូត៍ (ខ) នៅជាប់និងដីឡូត៍របស់អ្នកស្រី វិច្ឆិការ គឺ (គ) ។ អ្នកស្រីវិច្ឆិការ មានបំណងចង់ទិញដីឡូត៍ (ខ) ដែលនៅជាប់និងព្រំប្រទល់ដីរបស់អ្នកស្រី ដើម្បីពង្រីកដីចំការមៀនរបស់គាត់បន្ថែម តែដោយការភាន់ច្រឡំ អ្នកស្រីវិច្ឆិការ ពុំបានដឹងថា លោក កក្កដា មានដីឡូត៍ពីរជាប់គ្នា អ្នកស្រីវិច្ឆិការ ក៏បានចុះកិច្ចសន្យាជាមួយ និងលោក កក្កដា ទិញដីឡូត៍ (ក) ដោយខុសពីវត្ថុបំណងរបស់គាត់ទៅវិញ ។

[៦៧] មាត្រា៣៨៦ កថាខណ្ឌទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ,២០០៧។

ដោយយោងតាមអង្គហេតុខាងលើ យើងឃើញថា អ្នកស្រីវិច្ឆិការ គឺពុំមានឆន្ទៈចង់ទិញដីឡូត៍ (ក) ទេ ដីដែលគាត់ចង់ទិញនោះ គឺដីឡូត៍ (ខ) ឯនោះ ។ ករណីនេះបើ អ្នកស្រីវិច្ឆិការ ចង់លុបចោលកិច្ចសន្យាទិញដីពីលោកកក្កដាបាន ទាល់តែអ្នកស្រីវិច្ឆិការ បង្ហាញភស្តុតាងណាមួយមកបញ្ជាក់ថាគាត់ពិត ជាមានការភាន់ច្រឡំ ឬ លោក កក្កដា អាចនឹងដឹងពីការភាន់ច្រឡំនេះ ។

ក.២. ការភាន់ច្រឡំដោយអត្តនោម័តនៃភាគីម្ខាង

ការភាន់ច្រឡំក៏អាចកើតមានឡើងតាមរយៈ ការបង្ហាញឆន្ទៈអត្តនោម័តថាសំខាន់ ឬ ជាចំណុចដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យា ករណីនេះភាគីដែលបានច្រឡំអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានកាលបើភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងអំពីភាពសំខាន់នៃចំណុចនេះ។ ការភាន់ច្រឡំដោយអត្តនោម័តបែបនេះងាយកើតមានក្នុងករណី ២ គឺ: **ការអត្តនោម័តដោយភាគីភាន់ច្រឡំ** ថាចំណុចនេះ ឬ ចំណុចនោះ ជាចំណុចសំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យាឯកឯងដែរ ជាធម្មតាមិនសំខាន់ ឯករណីការភាន់ច្រឡំមួយទៀត គឺ: **ការភាន់ច្រឡំអំពីមូលហេតុ** ។

ឧទាហរណ៍ ៖ មុនចុះកិច្ចសន្យា ជាមួយក្រុមហ៊ុន (ក) ទិញផ្ទះមួយកន្លែងក្នុងបុរី ដែលមានទីតាំងនៅសង្កាត់ភ្នំពេញថ្មី ខណ្ឌសែនសុខ ។ លោក (ខ) បានប្រាប់ក្រុមហ៊ុន (ក) ថាលោកពេញចិត្តនឹងមកទិញផ្ទះដូចគ្នាបេះបិទ និងផ្ទះក្នុងបុរីរបស់ក្រុមហ៊ុន (ក) នៅក្នុងខេត្តសៀមរាប ។ ក្រោយពីចុះកិច្ចសន្យាទិញផ្ទះក្នុងបុរីនោះហើយលោក (ខ) បានទៅមើលផ្ទះដែលខ្លួនបានទិញគាត់មើលឃើញថាផ្ទះនោះ គឺពិតជាដូចគ្នាបេះបិទទៅនឹងផ្ទះដែលគាត់ស្រលាញ់ តែអ្វីដែលគាត់មិនសប្បាយចិត្តនោះគឺម៉ូតបង្កាន់ដៃ រានផ្ទះខាងមុខ ខុសពីផ្ទះដែលគាត់ពេញចិត្ត។ ហេតុនេះ លោក (ខ) ចង់លុបចោលនូវកិច្ចសន្យានោះវិញ ។ នេះ គឺអាចជាមូលហេតុដែលនាំឲ្យកិច្ចសន្យាត្រូវបានលុបចោលដែរកាលបើភាគីនៃកិច្ចសន្យា បានយល់ឃើញថាចំណុចនេះ ឬ ចំណុចនោះសំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យា នោះភាគីរងគ្រោះពីការភាន់ច្រឡំ អាចលុបចោលបាន ។ យ៉ាងណាវិញហេតុផល គឺវាមិនត្រូវទេបើអនុញ្ញាតដោយ ងាយស្រួលបែបនេះ ពីព្រោះថាវាអាចធ្វើអោយខូចប្រយោជន៍របស់ភាគីម្ខាងទៀត ។ ការភាន់ច្រឡំបែបនេះហៅថាការអត្តនោម័តដោយភាគីភាន់ច្រឡំ ថាអ្វីមួយសំខាន់តែធាតុពិតជាទូទៅវាអាចនឹងមិនសំខាន់ ។

ខ. ការឆបោក

ការឆបោក គឺជាអំពើបន្លំចំពោះបុគ្គលបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយបុគ្គលប្រព្រឹត្តប្រើឧបាយកលទុច្ចរិតដើម្បីអោយបុគ្គលបង្ហាញឆន្ទៈខូចប្រយោជន៍ ។ ប្រសិនបើការបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវធ្វើដោយមានការឆបោកប្រព្រឹត្តដោយភាគីម្ខាងទៀត ឬ តតិយជននោះ សិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យានឹងត្រូវបានផ្តល់អោយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដោយហេតុ ថាការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមានវិការៈ ។ ក្នុងករណីការឆបោកកើតចេញពីភាគីម្ខាង

ទៀតនៃកិច្ចសន្យា នោះការលុបចោលផលនៃកិច្ចសន្យត្រូវបានអនុញ្ញាតដោយគ្មានការស្មុគស្មាញ។ ប៉ុន្តែ បើសិនជាការឆបោកនោះ ជាអំពើប្រព្រឹត្តដោយតតិយជនវិញនោះ និងមានចំណោទមួយត្រូវយកមកពិចារណាថា តើភាគីម្ខាងទៀតដែលធ្វើកិច្ចសន្យា ជាមួយអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដោយមានវិការៈបានដឹង ឬអាចដឹងពីការឆបោកនោះ ឬទេ ?

ឧទាហរណ៍៖ លោក (ក) បានបន្លំឋានៈជាមេធាវីធ្វើកិច្ចសន្យាទិញដីពីលោក (ខ) ឲ្យទៅលោក (គ) ក្នុងតម្លៃ៨ពាន់ដុល្លា ដោយកំណត់ថ្ងៃប្រគល់ប្រាក់ ២សប្តាហ៍គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី។ ដោយការមមាញឹក និង មុខរបររកស៊ីផង និងជឿទុកចិត្តលើមេធាវី (ក) ផង លោក (គ) បានប្រគល់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនឲ្យទៅលោកមេធាវី (ក) យកទៅទិញដី លោក (ខ) និងរត់ឯកសារជូនគាត់ ។ តែដោយលោក (ក) ជាជនទុច្ចរិត ក្លែងបន្លំខ្លួន ជាមេធាវី ក្រោយពីទទួលបានប្រាក់ហើយ លោក (ក) ក៏បានយកប្រាក់នោះរត់បាត់ ។ យោងតាមអង្គហេតុខាងលើលោក (គ) បានបង្កើតកិច្ចសន្យាជាមួយលោក (ខ) ដោយការឆបោករបស់ លោក (ក) ដែលតាំងខ្លួនបន្លំ ជាមេធាវី បង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញពីលោក (ខ) ទៅអោយ លោក (គ) ។

ក្នុងករណីនេះប្រសិនបើលោក (គ) ចង់លុបចោលកិច្ចសន្យានោះ គឺគាត់ពុំអាចធ្វើទៅបាននោះទេ កាលបើលោក (ខ) ជាជនទុច្ចរិត គ្មានកំហុសពីការឆបោកនោះ[៦៨]។ មានន័យថា ការលុបចោលកិច្ច-សន្យាដែលធ្វើឡើងដោយការឆបោករបស់តតិយជន នឹងត្រូវបានអនុញ្ញាត លុះត្រាតែភាគីម្ខាងទៀត លោក (ខ) បានដឹង ឬ អាចដឹងអំពីការឆបោកនោះ[៦៩]។

គ. ព័ត៌មានមិនពិត

សិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យា ត្រូវបានផ្តល់ឲ្យអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ករណីការបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើឡើងដោយសារតែការផ្តល់ព័ត៌មានមិនពិត តាមរយៈភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា ។ នៅក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិតដោយចេតនានេះនឹងក្លាយទៅជាឆបោក ហើយប្រសិនបើអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមានការភាន់ច្រឡំ ហេតុដូច្នោះការលុបចោលកិច្ចសន្យាអាចអនុញ្ញាតដោយហេតុផល នៃការភាន់ច្រឡំ។ ការលុបចោលនៃកិច្ចសន្យាអាចអនុញ្ញាតទៅបាន លុះត្រាតែការភាន់ច្រឡំនោះទាក់ទង និងចំណុចសំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យា និងភាគីម្ខាងទៀតមានលទ្ធភាពក្នុងការដឹងអំពីការភាន់ច្រឡំ[៧០]។ លើសពីនេះទៅទៀត ភាគីដែលបង្ហាញឆន្ទៈដោយជឿជាក់ថា ហេតុទាំងនោះជាការពិត មិនគ្រាន់តែត្រូវបាន

[៦៨]មាត្រា ៣៤៧ កថាខណ្ឌទី៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៦៩]មាត្រា៣៤៧ កថាខណ្ឌ ទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៧០]មាត្រា ៣៤៦ កថាខណ្ឌ ទី១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

អនុញ្ញាតឲ្យលុបចោលនៃកិច្ចសន្យានោះទេ តែក៏មានសិទ្ធិទាមទានូវសំណងនៃការខូចខាត ដែលនៅសល់ក្រោយកិច្ចសន្យាបានដែរ ឬ ក៏ទុកកិច្ចសន្យាអោយមានអានុភាពបន្តតែទាមទារនូវសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតមានដោយភាគីបង្ហាញព័ត៌មានមិនពិត។ ចំពោះទំហំនៃការខូចខាតវិញ គឺពិតជាមានការលំបាកក្នុងការកំណត់ថាតើវាមានទំហំខូចខាតប៉ុណ្ណា គឺអាស្រ័យលើការបកស្រាយតាមរយៈគតិយុត្តិសាស្ត្រ និងទ្រឹស្តីនាពេលអនុវត្តរឿងហេតុជាក់លាក់[៧១]។ ផ្ទុយទៅវិញការលុបចោលកិច្ចសន្យាមិនអាចធ្វើទៅបានទេប្រសិនបើតតិយជន ជាជនសុច្ចរិតហើយគ្មានកំហុសពីព័ត៌មានមិនពិត។ មានន័យថាតតីយជន គឺមិនបានដឹងហេតុផលនៃព័ត៌មានមិនពិតនោះទេ ហេតុដូច្នោះប្រសិនបើការលុបចោលកិច្ចសន្យាត្រូវបានអនុញ្ញាត្តនោះ និងនាំឲ្យតតិយជនខូចប្រយោជន៍[៧២]។

ឃ. ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលបង្ហាញឆន្ទៈមានវិការៈ ដោយការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពពីភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាអាចធ្វើការលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបាន ។ ការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព គឺសំដៅទៅលើការប្រើមិនត្រឹមត្រូវនូវឋានៈ ដែលមានអនុភាពជាងភាគីម្ខាងទៀតរំលោភបំពានមកលើភាគីបង្ហាញឆន្ទៈតាមរយៈផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ផ្នែកសង្គម ឬ ក៏ប្រើដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវស្ថានភាពផ្សេងៗទៀត ដូច-ជា៖ ភាពចាំបាច់ ភាពពឹងពាក់ ការធ្វើសកម្មភាពភ្លាមៗ ដែលខ្វះការពិចារណា ស្ថានភាពខាងប្រាជ្ញាមិនប្រក្រតី ឬភាពខ្វះខាតបទពិសោធន៍ ដែលធ្វើអោយភាគីបង្ហាញឆន្ទៈមិនអាចតបវិញបាន។ ទោះបីក-រណីមិនមាន ជាការគំរាមកំហែងក៏ដោយតែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈត្រូវបានបង្ខំឲ្យបង្ហាញឆន្ទៈខុសពីបំណងដែលខ្លួនចង់ធ្វើផ្អែកតាមសកម្មភាពរំលោភបំពានលើស្ថានភាព នៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាបែបនេះការលុបចោលកិច្ចសន្យាត្រូវបានអនុញ្ញាត ក្នុងករណីដែលមានការប្រើដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវស្ថានភាពប៉ុណ្ណោះនោះទេ ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក (ក) ជាកសិករដែលរស់នូវអាស្រ័យផល ជាមួយដីស្រែមួយកន្លែងទំហំ ២ ហិចតា ។ ថ្ងៃមួយលោក (ក) បានទៅខ្ចីលុយ លោក (ខ) ១លានរៀលដើម្បីយកប្រពន្ធទៅមន្ទីរពេទ្យឆ្លងទន្លេជាប្រញាប់។ ខណៈពេលលោក (ខ) ព្រមឲ្យលោក (ក) ខ្ចីលុយតែដាក់លក្ខខណ្ឌឲ្យលោកដាក់ដីស្រែបញ្ចាំ ក្នុងរយៈពេល ២ថ្ងៃ បើលោក (ក) ពុំមានលុយសងនោះទេ ដីនោះ និងត្រូវបានមកជាដីកម្មសិទ្ធិរបស់លោក (ខ) ។ ក្រោយពីសិក្សាលើអង្គហេតុខាងលើយើងឃើញថាលោក (ខ) ជាភាគីរំលោភបំពានលើស្ថានភាពឆ្លៀតឪកាសនៅពេលដែលលោក (ក) ទៅពឹងពាក់សុំខ្ចីលុយលោក (ខ)

---

[៧១]មាត្រា៣៨៨ កថាខណ្ឌ ទី២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៧២]មាត្រា ៣៨៨ កថាខណ្ឌ ទី៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

បានដាក់គំនាបឲ្យលោក (ក) យកដីស្រែមកបញ្ចាំពិសេសធ្វើការកំណត់រយៈពេល ខ្លីក្នុងការសងប្តូរួម ទាំងទំហំដី និង ចំនួនលុយដែល លោក(ខ)ខ្ចីមានទំហំខុសគ្នាទៀតនោះ។ ហេតុដូចនេះកិច្ចសន្យាដែលកើតឡើងពីស្ថានភាពរំលោភបំពានលើស្ថានភាពនៅពេលធ្វើកិច្ចសន្យាបែបនេះ ការលុបចោលកិច្ចសន្យាត្រូវបានអនុញ្ញាតក្នុងករណីដែលមានការប្រើដោយមិនត្រឹមត្រូវនូវស្ថានភាព ។

ង. ការគម្រាមកំហែង

ការព្រមព្រៀងនឹងគ្មានសុពលភាពនោះទេ ដែលអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈធ្វើឡើងដោយមានការគម្រាមកំហែងពីសំណាក់ភាគីម្ខាងទៀត ឬ ពីសំណាក់តតិយជន[៧៣] ។ ដោយហេតុថា អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈគ្មានបំណងបង្កើតកិច្ចសន្យា ។ ការគម្រាមកំហែងនេះ អាចធ្វើឡើងក្រោមសកម្មភាពពីរ គឺតាមរយៈការគម្រាមកំហែងលើរូបរាងកាយដូចជា ការផ្តល់គំនៀប និង ការសង្កត់សង្កិនផ្លូវចិត្តរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈយ៉ាងអាក្រក់ ជាញឹកញាប់សកម្មភាពបែបហ្នឹង តែងតែកើតមានក្នុងសង្គមខ្មែរបច្ចុប្បន្ន ។ ការគម្រាមកំហែងដែលធ្វើឡើងដោយតតិយជនខុសគ្នាពីករណីឆបោក ដោយហេតុថា ការអនុញ្ញាតឲ្យលុបចោលនេះ គឺគ្មានលក្ខខណ្ឌបន្ថែមនោះទេ ទោះបីជា ភាគីម្ខាងទៀតគ្មានលទ្ធភាពក្នុងការដឹងអំពីការគម្រាមកំហែងក៏ដោយ។ ក្នុងន័យនេះច្បាប់ គឺការពារចំពោះអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ដោយការគម្រាមកំហែងពីសំណាក់តតិយជនជាង ការពារផលប្រយោជន៍ឲ្យភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា ទោះបីជាបុគ្គលនេះជាជនសុច្ចរិតក៏ដោយ ពីព្រោះបើយើងពិចារណា ទៅលើទំហំនៃការរងគ្រោះរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈដោយការគម្រាមកំហែង គឺមានលក្ខណៈធ្ងន់ធ្ងរអាក្រក់ ខ្លាំងណាស់ ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក (គ) បានចាប់កូនស្រីរបស់លោក (ខ) ដើម្បីគម្រាមអោយយល់ព្រមចុះកិច្ចសន្យាលក់ដីឯកជនរបស់រដ្ឋមួយកន្លែងទំហំ ៩០ ហិចតា ទៅអោយអ្នកតំណាងប្រទេស (គ) ។ ផ្អែកទៅលើស្ថានភាពគម្រាមកំហែងយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរបែបនេះ លោក (ខ) អាចបង្ហាញឆន្ទៈលុបចោលកិច្ចសន្យាព្រមលក់ដីនោះបានដោយគ្មានលក្ខខណ្ឌទោះបី ជាភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យា លោក (គ) មិនបានដឹងអំពីការគម្រាមកំហែងនេះក៏ដោយ ។

ច. ការកេងយកចំណេញហួសហេតុ

ការកេងយកចំណេញហួសហេតុ ដោយភាគីម្ខាងបានឆ្លៀតឱកាសកេងយកចំណេញយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ពីកិច្ចសន្យាខណៈពេលដែលភាគីម្ខាងទៀតកំពុងតែជួបប្រទះការលំបាក ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ច ឬ ភាពល្ងង់ ឬ ខ្វះបទពិសោធន៍ទាំងនេះ ជាមូលហេតុនាំឲ្យកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលបាន[៧៤]។ ជាទូ-

[៧៣]មាត្រា៣៥០, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៧៤]មាត្រា៣៥១, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ទៅសកម្មភាពបែបនេះយើងតែងតែឃើញកើតមាននៅ លើប្រជាជនក្រីក្រនៅតាមជនបទ ជាជាងនៅក្នុងទីក្រុង។ ជាពិសេសក្នុងមុខជំនួញដែលភាគីម្ខាងហៅថា អាជីវករបានឆ្លៀតឱកាសកេងយកចំណេ-ញហួសហេតុពីអ្នកទិញ ឬ អ្នកប្រើប្រាស់។ ប៉ុន្តែបើយើងអនុញ្ញាតឲ្យមានការលុបចោលកិច្ចសន្យាងាយស្រួលពេកហាក់បីដូចជា កិច្ចសន្យាពុំមានតម្លៃ។ ដើម្បីអោយការលុបចោលកិច្ចសន្យាអាចធ្វើទៅបានចាំបាច់ត្រូវតែពិនិត្យថា តើកិច្ចសន្យានោះធ្វើឡើងដោយការគេងយកចំណេញហួសហេតុ ឬ យ៉ាងណា។ ការកេងយកចំណេញហួសហេតុ គឺពុំបានកំណត់និយមន័យ ឬ ទំហំណាមួយជាគោលការណ៍ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីខ្មែរឆ្នាំ ២០០៧ នោះទេ ហេតុនេះចាំបាច់ឲ្យមានការវិនិច្ឆ័យតាមរយៈការប្រើយុត្តិ-សាស្ត្រអនុលោមតាមពេលវេលា និងស្ថានភាព។ គួរពិចារណាផងដែរថា បញ្ញត្តិដែលចែងពីការកេងយក ចំណេញហួសហេតុនេះស្រដៀងទៅ នឹងបញ្ញត្តិស្តីពីការរំលោភបំពានលើស្ថានភាពដែរតែអ្វីដែលខុសគ្នា គឺទំហំនៃការបង្ខំភាគីម្ខាងទៀត។ ការកេងចំណេញហួសហេតុមានទំហំតូចជាងការរំលោភបំពាន លើស្ថានភាពពីព្រោះថា បើយើងនិយាយពីអំពើដែលភាគីម្ខាងទៀតនៃកិច្ចសន្យាប្រើមកលើភាគីបង្ហាញឆន្ទៈដោយការរំលោភបំពានលើស្ថានភាព គឺមិនបានទុកឱកាសឲ្យភាគីដែលត្រូវបានរំលោភបំពានធ្វើការប្រឆាំងតបទេ ។

ឆ. បបនីយផ្លូវចិត្ត

បបនីយផ្លូវចិត្ត គឺជាការបង្ហាញឆន្ទៈដែលធ្វើអោយដឹងថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះមិនពិតទេ ។ កិច្ចសន្យាមិនត្រូវបានរារាំងអានុភាពឡើយ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយការបង្ហាញឆន្ទៈដែលភាគីដឹងថាខុសឆន្ទៈរបស់ខ្លួន។ តែអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈនោះអាចបដិសេធការអនុវត្តកិច្ចសន្យាបានក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀតក៏ដឹងថា ការបង្ហាញឆន្ទៈនោះខុសពី ការពិតរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ[៧៥]។ ក្នុងករណី នេះមិនមានន័យថា កិច្ចសន្យាត្រូវបានបដិសេធអានុភាពនោះទេ ។ ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលធ្វើឡើងដោយបបនីយផ្លូវចិត្ត ជាការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតរបស់ភាគីអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ ដូចនេះវាជា ការបង្ហាញឆន្ទៈដែលមានវិការៈលុបចោលបានក៏ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះកិច្ចសន្យា គឺមិនអនុញ្ញាតឲ្យលុបចោលបានទេទោះភាគីម្ខាងទៀតបានដឹងថាបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈក៏ដោយ ក៏សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាត្រូវកើតឡើងដែរ ពីព្រោះថាការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដែលកើតចេញពីអ្នកបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត គឺមិនចាំបាច់មានការការពារខាងការបង្ហាញឆន្ទៈរបស់ភាគីនេះឡើយ ។

[៧៥] មាត្រា៣៥២, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ជ. ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិត

ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យានោះ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវតែសំដែងឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត និងអនុវត្តតាមគ្រប់ចំណុច ឬ ប្រការដែលមានចងភ្ជាប់ជាកាតព្វកិច្ចសន្យាគោរព និងធ្វើតាម ។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្រមរដ្ឋប្បវេណីក៏បានបញ្ញត្តិក្នុងមាត្រាមួយចំនួនថា ដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាពលុះត្រាតែកិច្ចសន្យានោះ ធ្វើឡើងដោយការបង្ហាញឆន្ទៈគ្មានវិការៈពុំដូចនោះទេកិច្ចសន្យានឹងត្រូវបានលុបចោល។ ក្នុងក្រមនេះក៏បានបញ្ញត្តិផងដែរថា ការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតដែលធ្វើឡើងដោយឃុបឃិតជាមួយភាគីម្ខាងទៀត នឹងជាមូលហេតុនាំឲ្យកិច្ចសន្យាត្រូវចាត់ទុក ជាមោឃៈភាព[៧៦]។ មូលហេតុដែលច្បាប់បញ្ញត្តិបែបនេះ ពីព្រោះតែចង់ការពារផលប្រយោជន៍អោយតតិយជនដែលជាជនសុចរិតមិន បានដឹងពីការបង្ហាញឆន្ទៈមិនពិតប្រាកដរបស់ភាគីខាងលើនោះឡើយ បើតតិយជននេះបានដឹងទំនង ជាតតីយជននេះមិនព្រមបង្កើតកិច្ចសន្យានេះឡើងដែរ។ ផ្ទុយទៅវិញបើតតីយជននេះបានដឹងហើយតែនៅតែព្រមបង្កើតកិច្ចសន្យាបែបនេះឡើងទៀតនោះ កិច្ចសន្យាត្រូវចាត់ទុកមានអានុភាព ។

១.២. សមត្ថភាព

សមត្ថភាព គឺជាអំណាច ឬ លទ្ធភាពចុះកិច្ចសន្យាបានចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យា ។ តាមលក្ខខណ្ឌសុពលភាព នៃកិច្ចសន្យាបានកំណត់យ៉ាងច្បាស់ពីសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលដែលអាចចុះកិច្ចសន្យាបាននាំឲ្យកិច្ចសន្យាមួយត្រឹមត្រូវស្របច្បាប់ និងមានសុពលភាពពេញលេញ ។

យោងតាមការប្រកាសអំពីគោលការណ៍នៃសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ រូបវន្តបុគ្គលគ្រប់រូបមានសិទ្ធិសេរីទទួលបានភាពជាម្ចាស់នៃសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនពេញលេញក្នុងការធ្វើសកម្មភាពលើកលែងតែសមត្ថភាពមួយចំនួនដែលច្បាប់បានកម្រិតសមត្ថភាពបុគ្គលនោះប៉ុណ្ណោះ[៧៧]។ ជាទូទៅពាក្យសមត្ថភាពត្រូវបានគេប្រើសំដៅទៅលើបុគ្គលពីរ គឺបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព គឺមិនត្រូវបានផ្តល់សិទ្ធិពេញលេញឲ្យបុគ្គលនោះ ធ្វើសកម្មភាពលើគ្រប់វិស័យបានទេ លើកលែងតែសកម្មភាពទាក់ទង និងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ។ ជាក់ស្តែងបុគ្គលទាំងនោះសំដៅលើអនីតិជនជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅនិងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ[៧៨]។

ក្រោយពីបានសិក្សាអំពីសមត្ថភាពរបស់បុគ្គលរួចមក ចំពោះសមត្ថភាពបុគ្គលដែលទាក់ទង

---

[៧៦] មាត្រា ៣៥៣, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៧៧] មាត្រា ៦ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៧៨] មាត្រា១៦, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

នឹងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុវិញ យើងបានបែងចែកសមត្ថភាពបុគ្គលទាំងនោះជា ៣ (បី) រួមមាន ៖ បុគ្គលកម្រិតសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិធ្វើកិច្ចសន្យា (១.២.១) បុគ្គលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពខ្វះសមត្ថភាព (១.២.២) និង បុគ្គលគ្មានសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យា (១.២.៣) ដោយយើងមិនរាប់បញ្ចូលបុគ្គលមានសមត្ថភាព ពេញលេញក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យានោះទេ ។ បុគ្គលទាំងនេះត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាធំដុំជាអាទ៍កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ។ តើហេតុអ្វីបានជាបុគ្គលទាំងបីខាងលើត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាព និងគ្មានសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុបែបនេះ ?

១.២.១. បុគ្គលកម្រិតសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិធ្វើកិច្ចសន្យា

យោងតាមគោលការណ៍សមត្ថភាពនៃសមត្ថភាពទទួលសិទ្ធិ បុគ្គលគ្រប់រូបមានសិទ្ធិសេរីភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ដោយមិនមានការរើសអើងពូជសាសន៍ ពណ៌សម្បុរ ឬ និន្នាការនយោបាយ សាសនា ការងារ ឈ្មោះជាដើមនោះឡើយ លើកលែងតែច្បាប់បានបញ្ញត្តិ ។ មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិជាខ្មែរទេទើបមានសិទ្ធិជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើដីធ្លី[៧៩]។ ឧទារហរណ៍៖ ចំពោះជនបរទេស គឺមានការកម្រិតសមត្ថភាពមួយចំនួនដូចជា៖ មិនអាចទទួលបាន ឬកាន់កាប់នូវសិទ្ធិធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិមួយចំនួនបានឡើយបើមានបញ្ញត្តិចែង។ តួយ៉ាងសមត្ថភាពលក់ ឬ ទិញទ្រព្យជាអចលនវត្ថុដោយជនបរទេសត្រូវហាមឃាត់[៨០]។

១.២.២. បុគ្គលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពខ្វះសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យា

យោងតាមគោលការណ៍ស្ដីពីសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈ ទោះបីមិនមែនជាជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពក៏ដោយ ក៏អាចលុបចោលបាននូវសកម្មភាពដែលបានធ្វើឡើងក្នុងស្ថានភាពខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងក្នុងការវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធភាពតាមផ្លូវច្បាប់នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួនបានដែរ ។ តួយ៉ាងសកម្មភាពធ្វើកិច្ចសន្យានៃជនស្ថិតក្នុងស្ថានភាពស្រវឹង ឬ ប្រើថ្នាំអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបានដោយមូលហេតុ សមត្ថភាពក្នុងការវិនិច្ឆ័យលទ្ធភាពតាមផ្លូវច្បាប់ថយចុះយ៉ាងខ្លាំង[៨១]។ ឧទាហរណ៍ ៖ លោក (ក) បានធ្វើកិច្ចសន្យាព្រមលក់ដីលំនៅស្ថានរបស់ខ្លួនក្នុងស្ថានភាពស្រវឹងជាខ្លាំងឲ្យទៅលោក (ខ) ។ ស្ថានភាពស្រវឹងបែបនេះ គឺស្ថានភាពខ្វះសមត្ថភាពបើអនុញ្ញាតឲ្យកិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាព នោះហានិភ័យចំពោះភាគីខ្វះសមត្ថភាព និងកើតមានឡើង។ ហេតុដូច្នេះរបបស្ដីពីស្ថានភាពនៃឆន្ទៈ គឺយកមកប្រើសម្រាប់ការពារកុំអោយមានការខូចខាតប្រយោជន៍តាមរយៈកិច្ច

[៧៩] មាត្រា៨៩,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨,ធ្នូ,២០០៧។

[៨០] មាត្រា ៦៦ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ ២០០១,លេខនស/រកម/០៨-០១/ចុះថ្ងៃទី៣០,សីហា,២០០១។

[៨១] មាត្រា ១៧ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

សន្យាលក់ទិញខណៈដែលសមត្ថភាព នៃបុគ្គលនោះចុះអន់ថយខ្លាំងដូចដែលបានពន្យល់ខាងលើនេះ

សរុបសេចក្តីមក បុគ្គលដែលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពខ្វះសមត្ថភាព ត្រូវចាត់ទុកជាបុគ្គលដែលច្បាប់មិនទទួលស្គាល់ឆន្ទៈក្នុងការសម្រេចចិត្ត ថាមានសុពលភាពទេ និងអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះបាន ដោយមូលហេតុសមត្ថភាពក្នុងការវិនិច្ឆ័យលទ្ធភាពតាមផ្លូវច្បាប់មានវិការៈ ។

១.២.៣. បុគ្គលគ្មានសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យា

ផ្អែកតាមការបកស្រាយសមត្ថភាពទាក់ទង និងការធ្វើកិច្ចសន្យានៃបុគ្គលទាំងពីរខាងលើមានលក្ខខណ្ឌខុសប្លែកគ្នា ដោយបុគ្គលទី១ច្បាប់បដិសេធក្នុងការផ្តល់សិទ្ធិធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ឬ ឯបុគ្គលទី២ ជាបុគ្គលមានសមត្ថភាពពេញលេញធ្វើកិច្ចសន្យា តែត្រូវបានសន្មត់ថាខ្វះសមត្ថភាពខណៈដែលការវិនិច្ឆ័យតាមផ្លូវច្បាប់ចុះអន់ថយជាខ្លាំង។ ដោយឡែកបុគ្គលទី៣ក៏ជាបុគ្គលដែលច្បាប់បញ្ញត្តិថាគ្មានសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យាដែរ ដោយមូលហេតុនៃអាយុ វិបត្តិផ្នែកស្មារតីខ្វះសមត្ថភាពយល់ដឹង នឹងវិនិច្ឆ័យលទ្ធភាពតាមផ្លូវច្បាប់ជាដើម ។ ចំពោះអនីតិជន ជនស្ថិតនៅក្រោមអាព្យាបាលទូទៅ និង ជនស្ថិតក្រោមហិតូបត្ថម្ភត្រូវចាត់ទុកថា ជាបុគ្គលគ្មានសមត្ថភាពធ្វើកិច្ចសន្យា ហើយអាចលុបចោល-លកិច្ចសន្យានោះវិញ ។

ក. ចំពោះអនីតិជន

ការទិញនំចំណី ឬ វត្ថុប្រើប្រាស់រាល់ថ្ងៃកំប៉ិកកំប៉ុកជាអាទិ៍ ដែលជាសកម្មភាពទាក់ទង និងជីវ-ភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ គឺត្រូវប្រគល់ឲ្យអនីតិជនជាអ្នកសម្រេច[៨២]។ ចំពោះបញ្ញត្តិពិសេសខ្លះៗមានជាអាទិ៍ការចាត់ចែងទ្រព្យសម្បត្តិ[៨៣] និងការប្រកបអាជីវកម្មដោយឯករាជ្យ[៨៤]។ ដែលទទួលបានការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនត្រូវចាត់ទុកថា មានសុពលភាពពេញលេញក្នុងទំហំនៃការផ្តល់ឲ្យ។ ប៉ុន្តែ ចំពោះករណីដែលអនីតិជនជាអ្នកនៅក្រោមអាណា-ព្យាបាលទូទៅ ទោះបីមានការយល់ព្រមពីអ្នកមានសិទ្ធិយល់ព្រមក៏ដោយ ក៏សកម្មភាពរបស់អនីតិជននោះអាចលុបចោលបានដែរ[៨៥]។

ជាគោលការណ៍សកម្មភាពធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើឡើងដោយសមត្ថជនដែលមានសមត្ថភាពឯករាជ្យខាងអំពើទើបកិច្ចសន្យាមានអានុភាពអនុវត្តចំពោះភាគី នៃកិច្ចសន្យា។ ប៉ុន្តែក្នុង

---

[៨២]មាត្រា ១៤ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៨៣]មាត្រា១៩, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៨៤]មាត្រា២០,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៨៥]មាត្រា ២៦ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ករណីនេះអនីតិជនក៏អាចធ្វើកិច្ចសន្យាបានដែលតាមរយៈអ្នកតំណាង ឬ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ឬ ក៏អនីតិជនសាមីខ្លួន ។

ឧទាហរណ៍ ៖ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទទួលប្រទានកម្មដោយពុំមានបន្ទុក[៨៦]។ សកម្មភាពដែលទទួលសិទ្ធិបែបនេះ ជាកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពពេញលេញដោយវា ជាសកម្មភាពផ្តល់ផលប្រយោជន៍ខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចដល់អនីតិជន ។

ខ. ចំពោះជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ

ជាទូទៅដើម្បីឲ្យជនណាមួយស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ច្បាប់បញ្ញត្តិឲ្យមានការដាក់ពាក្យសុំឲ្យប្រកាសអាព្យាបាលទូទៅពីសាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិស្ថិតក្នុង ៤ (បួន) ថ្នាក់ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន អ្នកត្រួតពិនិត្យ អ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជនហិតូបត្ថម្ភកៈ មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់នៃលំនៅស្ថានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការជាអាទិ៍ ទៅតុលាការដើម្បីតុលាការពិនិត្យមើលស្ថានភាពវិនិច្ឆ័យប្រកាសអាណាព្យាបាលទូទៅ ដោយមានរួមបញ្ចូលសមាសភាពអ្នកត្រួតពិនិត្យអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ។ ការដាក់ពាក្យសុំនោះអាចធ្វើទៅបានលុះត្រាតែជនដែលបានសុំឲ្យប្រកាសអាណាព្យាបាលទូទៅនោះ ជាជនស្ថិតក្នុងស្ថានភាពជានិរន្តខ្វះសមត្ថភាពក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យដោយសារតែវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី និងជាអនីតិជនមានអាយុយ៉ាងតិច ១៥ ឆ្នាំ[៨៧]។

ឧទាហរណ៍ ៖ ជនដែលមិនអាចទៅទិញឥវ៉ាន់ប្រចាំថ្ងៃដោយខ្លួនឯងបានជនដែលមិនអាចដឹងអ្វីៗកើតឡើង ជារៀងរាល់ថ្ងៃ (ឈ្មោះ គ្រួសារ ទីកន្លែង ដែលខ្លួនរស់នៅជាដើម) និងជនដែលធ្លាក់ក្នុងស្ថានភាពជាមនុស្សរុក្ខជាតិ (ស្ថានភាពស្លាប់ខួរក្បាល) ។ រាល់សកម្មភាពដែលកើតចេញពីជនទាំងនេះច្បាប់បានកំណត់ ថាគ្មានសុពលភាពអាចលុបចោលបានទោះបីក្នុងទំហំមានការអនុញ្ញាតពីអាណាព្យាបាលទូទៅក៏ដោយលើកលែងតែសកម្មភាពទាក់ទង និងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ [៨៨]។ ចំណែកឯការលុបចោលការប្រកាសចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងត្រូវបានអនុញ្ញាតប្រសិនបើខ្វះសមត្ថភាពខាងឆន្ទៈរបស់ជននោះ មានស្ថានភាពល្អឡើងវិញព្រមទាំងមានការដាក់ពាក្យសុំ លុបចោលការប្រកាសចាប់ផ្តើមអាព្យាបាលទូទៅពីសាមីខ្លួន ឬពីគ្រួសារ[៨៩]។

ក្រោយពីធ្វើការពន្យល់អំពីជននៅក្រោមអាព្យាបាលទូទៅរួចមក យើងអាចសន្និដ្ឋានបានថាជន

[៨៦]មាត្រា៥៦៥ ឡើងទៅ, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៨៧] មាត្រា ២៤ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៨៨]មាត្រា២៦, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៨៩]មាត្រា២៧,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ដែលស្ថិតក្នុងស្ថានភាពបែបនេះ គឺគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាព ឬ ធ្វើកិច្ចសន្យាណាមួយបានទេក្រៅពីសកម្មភាពទាក់ទង និងជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ ។ យោងតាមរបបអាណាព្យាបាលទូទៅរាល់សកម្មភាពដែលធ្វើឡើងដោយជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ អាចលុបចោលបានទោះបីមានការអនុញ្ញាតពីអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅក៏ដោយ ក៏ចាត់ទុកថាគ្មានសុពលភាពដែរ ។

គ. ចំពោះជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ

របបហិតូបត្ថម្ភត្រូវបានផ្ដល់ឲ្យជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេកក្នុងការយល់ដឹង និងវិនិច្ឆ័យដោយសារវិបត្តិផ្នែកស្មារតី[៩០] តាមរយៈពាក្យសុំពីសាមីខ្លួន សហព័ទ្ធ ញាតិដែលស្ថិតក្នុង ៤ (បួន) ថ្នាក់ អាណាព្យាបាល អ្នកត្រួតពិនិត្យអាណាព្យាបាល មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់ នៃលំនៅឋានរបស់ជននោះ ឬ តំណាងអយ្យការដើម្បីដាក់ជូនតុលាការពិនិត្យនៅស្ថានភាព និង វិនិច្ឆ័យអំពីការចាប់ផ្ដើមហិតូបត្ថម្ភ ព្រមទាំងធ្វើការជ្រើសតាំងជនដែលសមស្របធ្វើជាហិតូបត្ថម្ភកៈ ហើយពុំនូវការដាក់កំហិតអាយុជនស្ថិតនៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ ក្នុងការដាក់ពាក្យសុំដូចជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅនោះទេ[៩១]។ ដោយសារតែជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភមានស្ថានភាពយល់ដឹង ជាងជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅពេល គឺអាចទិញរបស់របរសម្រាប់ជីវភាពប្រចាំថ្ងៃ ដូចជា ៖ បាយសម្ល ទឹក របស់របរសម្រាប់លេងតិចតួចកំប៉ិកកំប៉ុក និងអាចធ្វើកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗមួយចំនួនដោយឯកឯងបានតែត្រូវមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ បើពុំនោះទេកិច្ចសន្យាអាចលុបចោលបានដោយសាមីខ្លួន ឬ ហិតូបត្ថម្ភកៈ[៩២] ។ម្យ៉ាងវិញទៀត ក្នុងករណីជននៅ ក្រោមហិតូបត្ថម្ភបានវិលមករកស្ថានភាពល្អឡើងវិញនោះការកម្រិតសមត្ថភាព និងការលុបចោលការចាប់ផ្ដើមហិតូបត្ថម្ភអាចធ្វើបានតាមរយៈអ្នកអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន និងអ្នកត្រូវពិនិត្យអាណាព្យាបាលសម្រាប់អនីតិជន ជាការគ្រប់គ្រងពីព្រោះពុំមានករណីដែលក្រោម ហិតូបត្ថម្ភផង និងនៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅផងនោះទេ ។

ឧទាហរណ៍១ ៖ កុមារី (ង) មានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី មានសមត្ថភាពត្រឹមតែអាចធ្វើសកម្មភាពតិចតួចទាក់ទង នឹងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃតែប៉ុណ្ណោះ។ ថ្ងៃមួយហិតូបត្ថម្ភកៈមិននៅផ្ទះ លោកស្រី (ច) បានទៅបបួលកុមារី (ង) ឲ្យផ្ដិតមេដៃយល់ព្រមផ្ទេរសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិលើដីស្រែនៅខេត្តកំពតឲ្យទៅលោកស្រី ការផ្ទេរសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិបែបនេះមិនអាចធ្វើទៅបានទេ ពីព្រោះសកម្មភាពនេះធ្វើឡើងមិនមានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈ ។

---

[៩០]មាត្រា ២៨ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៩១]មាត្រា២៩, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៩២]មាត្រា៣០,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ឧទាហរណ៍៧ ៖ កម្មវត្ថុដដែលតែអ្នកដែលធ្វើកិច្ចសន្យាជាហិតូបត្ថម្ភក: និងលោកស្រី (ច) ដោយមិនមែន ជាបំណងរបស់ កុមារី (ង) នោះទេ ។ ករណីនេះកិច្ចសន្យាក៏អាចលុបចោលបានដែរ ពីព្រោះថាហិតូបត្ថម្ភក:មិនមែន ជាអ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ទេ។ មានន័យថា ហិតូបត្ថម្ភក:មានសិទ្ធិអំណាចផ្តល់នូវការយល់ព្រមចំពោះសកម្មភាព ដែលជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភមិនអាចធ្វើដោយឯករាជ្យបាន មិនមែនជាការផ្តល់សិទ្ធិអំណាចឲ្យប្រើ ជាអ្នកតំណាងសាមីខ្លួនដូចជា អ្នកមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬ អាណាព្យាបាលនោះទេ[៩៣]។ យោងតាមការបកស្រាយខាងលើនេះយើងឃើញថាជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភជាជនមានសមត្ថភាពតិចតួចក្នុងការយល់ដឹងពោល គឺប្រសើជាងជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅតែបន្តិចប៉ុណ្ណោះ។ ដូច្នោះជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភត្រូវបានច្បាប់បញ្ញត្តិថា គ្មានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើ កិច្ចសន្យាពិសេសៗដោយខ្លួនឯងបានទេ ត្រូវមានជំនួយពីហិតូបត្ថម្ភក:ក្នុងការយល់ព្រមទើបកិច្ចសន្យា នោះមានសុពលភាពដូចជា កិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនត្ថុជាដើម ។

១.២.៤. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកលក់បាន

ដោយយោងតាមច្បាប់ភូមិបាល នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានចែងអំពីបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរ និង មានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យាអាចលក់ ឬ ទិញទ្រព្យជាអចលនវត្ថុបាន។ មួយវិញទៀត បានកំណត់អំពីបុគ្គលដែលមិនអាចលក់បានមានដូចជា ៖

បុគ្គលដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យដែលត្រូវលក់

- កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យអវិភាគដោយគ្មានការយល់ព្រមពីកម្មសិទ្ធិករ អវិភាគផ្សេងទៀត
- បុគ្គលដែលមានអចលនវត្ថុជាកម្មវត្ថុនៃការរឹបអូស[៩៤]។
- សហាព័ទ្ធមិនអាចលក់ទ្រព្យរួម ឲ្យទៅសហាព័ទ្ធរបស់ខ្លួនបានឡើយ ឬ លក់ឲ្យអ្នកដទៃដោយគ្មានការយល់ព្រមពីសហាព័ទ្ធម្ខាងទៀត[៩៥]។

១.២.៥. បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន

បុគ្គលដែលមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញបាន គឺជាបុគ្គលដែលបានកំណត់នៅក្នុងច្បាប់មានដូចជាអ្នកឲ្យគ្រប់គ្រងទ្រព្យសម្បត្តិតាមច្បាប់ តាមផ្លូវតុលាការ ឬ តាមកិច្ចសន្យា មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ឬជាអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំ នូវទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនបានទទួលភារកិច្ចលក់ដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬតាមរយ:អន្តរការីបានឡើយ។ ចំពោះមន្ត្រីរាជការដែលទទួលបន្ទុកចាត់ការ ការលក់ដោយបង្ខំ ឬទទួល

---

[៩៣]មាត្រា៣០ ,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៩៤]មាត្រា៦៦, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៩៥]មាត្រា៦៧,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

បន្ទុកគ្រប់គ្រងការលក់ដោយបង្ខំនេះក៏មិនអាចក្លាយជា អ្នកទិញបានដែរ[៩៦]។ ចៅក្រម ព្រះរាជអាជ្ញា ក្រឡាបញ្ជី ឬ មន្ត្រីតុលាការផ្សេងទៀតមិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញឬ ជាអ្នកទិញដោយការលក់បង្ខំដោយផ្ទាល់ខ្លួន ឬ តាមរយៈអន្តរការីនូវវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទដែលកំពុងចាត់ការនៅតុលាការដែលខ្លួនបំពេញភារកិច្ចបានទេ ។ ចំណែកឯមេធាវី ឬ សារការីក៏មិនអាចក្លាយជាអ្នកទិញ ឬជាអ្នកទិញដោយការលក់ដោយបង្ខំនូវវត្ថុ ឬ សិទ្ធិដែលទាក់ទងនឹងរឿងក្តីដែលខ្លួនទទួលបន្ទុកនោះបានទេ[៩៧]។

អាណាព្យាបាលមិនអាចទិញរបស់កូនកំព្រា ជាអនីតិជនដែលស្ថិតនៅក្រោមអាណាព្យាបាលរបស់ខ្លួនបានទេ ។ ហិតូបត្ថម្ភកៈមិនអាចទិញទ្រព្យដែលខ្លួនគ្រប់គ្រង ។

១.៣. កម្មវត្ថុ

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺជាលក្ខខណ្ឌដ៏សំខាន់មួយដើម្បីឲ្យកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានសុ-ពលភាព។

ក្រៅពីការព្រមព្រៀង និងសមត្ថភាព ដែលជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា កម្មវត្ថុក៏ជាធាតុសារវន្តមួយផងដែរ ក្នុងចំណោមលក្ខខណ្ឌគ្រឹះដែលធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាអាចបង្កើតឡើងបាន ។ កម្មវត្ថុត្រូវបានកំណត់ ជាលក្ខខណ្ឌតម្រូវសម្រាប់សុពលភាពក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា ។

ទស្សនៈនីតិវិទូ ជាច្រើនបានផ្តល់ទ្រឹស្តីអំពី កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ជាពីរអត្ថន័យផ្សេងគ្នា ។ ទ្រឹស្តីទីមួយ ផ្តល់និយមន័យថា **កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា** គឺជាកម្មវត្ថុនៃកាតព្វកិច្ចដែលជាតាវកាលិក និងកម្មវត្ថុនៃតាវកាលិក ជាវត្ថុដែលជាប់នឹងតាវកាលិកនោះ ។ ផ្ទុយទៅវិញ ទ្រឹស្តីទីពីរផ្តល់និយមន័យថា **កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា** សំដៅទៅលើ កាតព្វកិច្ចគតិយុត្តដែលស្វែងរក ដែលចង់បានដោយគូភាគី[៩៨]។ លើសពីនេះទៅទៀតសិទ្ធិប្រត្យក្ស ឬ សិទ្ធិភណ្ឌិត ក៏អាចជាកម្មវត្ថុនៃការលក់បានដែរ តាមរយៈការធ្វើលទ្ធកម្មនៃកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ។

ចំពោះកម្មវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលវត្ថុ ដាច់ខាតត្រូវតែមិនផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ (១.៣.១) មិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ (១.៣.២) និងកម្មវត្ថុជាក់លាក់ (១.៣.៣) ។

---

[៩៦]មាត្រា៥២៤ ,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៩៧]មាត្រា៥២៦ ,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[៩៨]ផ្នែកទី៣ កម្មវត្ថុ នៃជំពូកទី១ ស្ថាបនៈលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យា (សៀវភៅមេរៀន នីតិកិច្ចសន្យា បោះពុម្ពឆ្នាំ ២០១៣ ដោយ ស្រាស្ត្រាចារ្យ ជិន វណ្ណា៉ សាស្ត្រាចារ្យនីតិពាណិជ្ជ នឹង នីតិរដ្ឋប្បវេណី)។

១.៣.១. មិនត្រូវផ្ទុយនឹងបញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ

បញ្ញត្តិអនុវត្តដោយបង្ខំ គឺជាបញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចធ្វើការព្រមព្រៀងផ្ទុយពីបញ្ញត្តិនេះបានឡើយ ជាក់ស្តែងចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលភាគីម្ខាងទទួលករណីយកិច្ចធ្វើអនុប្បទាននូវកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ ឬ ករណីយកិច្ចធ្វើលទ្ធកម្មនូវសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនឹងមានអានុភាពលុះត្រាតែបានធ្វើលិខិតយថាភូត[៩៩]។ ដូចនេះភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនអាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងទៀតក្រៅពីបញ្ញត្តិនេះបានឡើយ ។

១.៣.២. មិនផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អ

កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលអាចយកទៅអនុវត្តបាន លុះត្រាតែកម្មវត្ថុនោះស្របនឹងច្បាប់បានកំណត់ ឬ ច្បាប់មិនបានហាមឃាត់ ។ ផ្ទុយទៅវិញកម្មវត្ថុដែលផ្ទុយ និងបញ្ញត្តិដោយបង្ខំ ឬផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងទំនៀមទម្លាប់ល្អចាត់ទុកជាមោឃៈ[១០០] ។ ទោះបីកិច្ចសន្យាលក់ទិញនោះភាគីនៃកិច្ចសន្យាបានបង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងបង្កើតវាដោយគ្មានវិការៈក៏ដោយ ក៏កិច្ចសន្យានោះត្រូវទុកជាមោឃៈដែរ ។ ឧទាហរណ៍ ៖ កិច្ចសន្យាលក់ទិញទ្រព្យសម្បត្តិសាធារណៈរបស់រដ្ឋ ការលួចបន្លំឆបោក លក់ទិញទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ហើយសកម្មភាពទាំងនេះជនណាក៏អាចអះអាងនូវមោឃៈភាពនៃកិច្ចសន្យានោះបានដែរ[១០១] ។

១.៣.៣. កម្មវត្ថុជាក់លាក់

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាមានលទ្ធភាពកំណត់កម្មវត្ថុជាក់លាក់ដែលមាននាពេលបច្ចុប្បន្ន និងវត្ថុដែលមាននាពេលអនាគត តាមរយៈលទ្ធភាពក្នុងការធ្វើលទ្ធកម្ម ។ ក្នុងករណី វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាបានបាត់បង់ ឬ ខូចខាតទាំងស្រុង ពុំអាចស្រោចស្រង់បាន នោះភាគីអ្នកទិញ អាចទាមទារនូវសំណងខូចខាតពីភាគីអ្នកលក់បាន ដោយសារកំហុសកើតចេញពីភាគីអ្នកលក់ ឬ អាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះបាន[១០២] ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក (ខ) ធ្វើកិច្ចសន្យាព្រមលក់ផ្ទះមួយល្វែងដែលគាត់កំពុងរស់នៅឲ្យទៅលោក (គ) ។ ផ្ទះមួយល្វែងដែល លោក (ខ) កំពុងរស់នៅ ហៅថា កម្មវត្ថុជាក់លាក់មាននាពេលបច្ចុប្បន្ន។ ត្រូវបានចាត់ទុកជាកម្មវត្ថុជាក់លាក់ដែលមាននាពេលបច្ចុប្បន្ន លុះណាវត្ថុនោះយើងអាចមើល

[៩៩] មាត្រា ៣៣៦ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១០០] មាត្រា៣៥៤, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១០១] មាត្រា៣៥៧,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១០២] មាត្រា៥៤៥ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ឃើញមាននាពេលបច្ចុប្បន្ន ។ ខុសពីវត្ថុដែលមាននាពេលអនាគត គឺវត្ថុមិនទាន់កើតមាននាពេលលក់ តែភាគីនៃកិច្ចសន្យាជឿជាក់ថាវានឹងកើតមាននាពេលអនាគត ។

កថាខណ្ឌទី ២ ៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់

ក្រោយពីបានយល់ដឹងអំពីលក្ខខណ្ឌគ្រឹះរួចរាល់អស់ហើយ នៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុក៏នៅមានលក្ខខណ្ឌមួយទៀតដែលយើងត្រូវយល់ដឹង គឺលក្ខខណ្ឌទម្រង់។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺជាលក្ខខណ្ឌមួយដ៏សំខាន់ដែលធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាព និងអាច យកទៅតតាំងជាមួយតតិយជនបាន។ ផ្ទុយមកវិញកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមិនអាចធ្វើជាលិខិត- ឯកជន ឬ ដោយផ្ទាល់មាត់បានទេដែលចាំបាច់ត្រូវតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។

ជាគោលការណ៍ ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចធ្វើទៅបាន លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងរវាងភាគីនៃកិច្ចសន្យា។ ជាធម្មតាយើងសង្កេតឃើញថា ការលក់ទិញភាគច្រើនមិនតម្រូវ ឲ្យដាច់ខាតត្រូវធ្វើជាទម្រង់ ឬ លិខិតស្នាមស្នុគស្មាញនោះទេ ។

ឧទាហរណ៍ ៖ លោក (ក) លក់សំបកកង់មួយ ឲ្យទៅកញ្ញា (ខ)។ ជាក់ស្តែងរូបភាពលក់ទិញបែបនេះ មិនចាំបាច់តម្រូវឲ្យសរសេរជាលិខិតស្នាមអ្វីនោះទេ គឺគ្រាន់តែអ្នកទិញប្រគល់ប្រាក់ទៅឲ្យអ្នកលក់បន្ទាប់មកអ្នកលក់បានប្រគល់សំបកកង់នោះទៅឲ្យខ្លួនជាការស្រេច ។

ប៉ុន្តែក្នុងករណីខ្លះ ដូចជាការលក់ទិញអចលនវត្ថុគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាចាំបាច់ធ្វើជាទម្រង ឬ លិ-ខិតស្នាមត្រឹមត្រូវទើប ជាការប្រសើរដើម្បីការពារផលប្រយោជន៍ និងបញ្ចៀសជម្លោះដែលអាច និងកើតនៅពេលក្រោយ ។ ចំពោះលក្ខខណ្ឌទម្រង់មានលក្ខខណៈ ៣ (បី) ដែលយើងលើកយកមកនិ-យាយ ៖ លិខិតឯកជន (២.១) លិខិតយថាភូត (២.២) និង ការចុះបញ្ជី (២.៣) ។ ក្នុងចំណោមលក្ខខណ្ឌទាំង៣(បី) ភាគីមានសេរីភាពក្នុងការជ្រើសរើសយកលក្ខណ្ឌមួយណាមកប្រើ ក៏បានដែរសម្រាប់ជាលក្ខខណ្ឌបង្កើតកិច្ចសន្យា[១០៣]។ ក្រៅពីការធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរភាគីក៏អាចយកទម្រងផ្សេងទៀត ដូចជា ការប្រគល់ប្រាក់កក់ជាដើម មកធ្វើជាលក្ខខណ្ឌសម្រាប់បង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះបានដែរ ។

២.១. លិខិតឯកជន

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុដូច ដែលបានរៀបរាប់ខាងលើរួចមកហើយថាយើងអាចធ្វើជា លិខិតយថាភូតក៏បាន ឬ ធ្វើជាលិខិតឯកជនក៏បាន ។ ឥឡូវយើងកំណត់ថាភាគីនៃកិច្ចសន្យា

[១០៣]មាត្រា៣៥៦ , ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ជ្រើសរើសយកប្រភេទលិខិតឯកជនសម្រាប់ជាលក្ខខណ្ឌបង្កើតកិច្ចសន្យា។ លិខិតឯកជន គឺជាលិខិតទាំងឡាយណាដែលបង្កើតឡើងដោយបុគ្គលឯកជនដោយមានចុះហត្ថលេខាឬស្នាមមេដៃ។ លិខិតប្រភេទនេះងាយប្រឈមនឹងហានិភ័យខ្ពស់ ងាយធ្វើឲ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះខាតនូវប្រយោជន៍មិនអាចតតាំងនឹងតតិយជនបានដោយហេតុថា សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យាមិនទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់។ ដូច្នេះភាគីនៃកិច្ចសន្យាដែលជ្រើសរើសយកលិខិតឯកជនមកបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ គឺអាចនឹងទទួលរងការខូចខាតនូវប្រយោជន៍ខ្ពស់ ហេតុនេះ គួរកប្បីជ្រើសរើសប្រភេទលិខិតយថាភូតទើបប្រសើរជាង ។

២.២. លិខិតយថាភូត

លិខិតយថាភូត គឺជាលិខិតទាំងឡាយដែលបានធ្វើឡើងតាមទម្រង់ច្បាប់ដែលបានកំណត់ហើយបានធ្វើដោយអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ក្នុងគោលបំណង់ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៃអចលនវត្ថុទៅឲ្យបុគ្គលផ្សេងទៀត។ ម្យ៉ាងវិញទៀតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអានុភាពនឹងជាលក្ខខណ្ឌក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជនបានគូភាគីត្រូវធ្វើជាលិខិតយថាភូតដូចបានកំណត់ក្នុងមាត្រា ៣៣៦ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយសំណើ និងស្ទីការ) មាត្រា៥១៦ (ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញ) និងមាត្រា៥៦២ (អានុភាពនៃការចាត់ចែងហ៊ីប៉ូតែក) នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ ២០០៧ ។

២.៣. ការចុះបញ្ជី

ជាគោលការណ៍ទូទៅ កិច្ចសន្យាលក់ទិញមានអានុភាពត្រឹមការព្រមព្រៀងក៏ប៉ុន្តែចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុច្បាប់បានកំណត់យ៉ាងជាក់ច្បាស់ត្រូវតែមានការចុះបញ្ជី។ ការចុះបញ្ជីនេះជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់បំផុតដែលអាចឲ្យអ្នកទិញទទួលបានសិទ្ធិ ជាម្ចាស់ពេញលេញនឹងអាចអះអាងតតាំងចំពោះតតិយជនបាន។ ការចុះបញ្ជី គឺជារឿងមួយសំខាន់ទាំងគូភាគី និងរដ្ឋ ព្រោះវានឹងធ្វើឲ្យគូភាគីទទួលបាននូវភាពប្រាកដប្រាជា និងច្បាស់លាស់ក្នុងការអនុវត្តច្បាប់ដោយមិនភ័យព្រួយប្រឈមមុខនិងបញ្ហានៅថ្ងៃក្រោយ រីឯរដ្ឋវិញទទួលបាននូវការបង់ពន្ធ អាចវាយតម្លៃនៃប្រវត្តិដីធ្លីបានដែរ ។

ផ្នែកទី ២ ៖ ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

បន្ទាប់ពីភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញមក វានាំឲ្យមានអានុភាពគតិយុត្តិរវាងអ្នកលក់ និងអ្នកទិញដែលត្រូវមានករណីយកិច្ចមួយចំនួន

ដែលត្រូវបំពេញចំពោះភាគី។ ឥឡូវដល់ពេលដែលត្រូវនិយាយអំពីការអនុវត្តកិច្ចសន្យាហើយ នៅពេលដែលនិយាយអំពីការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ជាទូទៅ គឺត្រូវតែមានអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា ជាក់ស្តែងក្នុងការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុក៏មានលក្ខណៈដូចគ្នាផងដែរ គឺអនុភាពនៃកិច្ចសន្យា (កថាខណ្ឌទី១) អានុភាពនៃសិទ្ធិផ្សេងៗនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ (កថាខណ្ឌទី២) និងការតម្កល់ប្រាក់ និងទទួលប្រាក់កក់ថ្លៃអចលនវត្ថុ (កថាខណ្ឌទី៣) ។

កថាខណ្ឌទី ១ ៖ អានុភាពនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាកើតឡើងរវាងឆន្ទៈរបស់មនុស្សពីរនាក់ ឬ ច្រើននាក់បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាដូចនេះ ការអនុវត្តនៃកិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពតែគូភាគីដែលបានព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។ មួយវិញទៀត កិច្ចសន្យានេះក៏មានឥទ្ធិពលខ្លះៗទៅដល់តតិយជនផងដែរដូចជាការដាក់កំហិតទៅលើថៅក្រមនៅពេលមានជម្លោះនៃកិច្ចសន្យាកើតមានឡើងផងដែរ។ ចំពោះអនុភាពនៃកិច្ចសន្យានេះវាមានអានុភាពកិច្ចសន្យារវាងគូភាគី(១.១)និងអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាចំពោះតតិយជន(១.២)។

១.១. អានុភាពកិច្ចសន្យារវាងគូភាគី

ក្រោយពីភាគីទាំងសងខាងបានចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញហើយ នោះកិច្ចសន្យានេះនឹងមានចំណងគតិយុត្តិរវាងគូភាគី (អ្នកទិញ និងអ្នកលក់) ព្រមទាំងតម្រូវឲ្យគូភាគីអនុវត្តជាដាច់ខាតបើមិនព្រមអនុវត្តនាំឲ្យភាគីនោះទទួលរងនូវទណ្ឌកម្ម ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនអាចកែប្រែកិច្ចសន្យាដោយឯកតោភាគីបានឡើយ បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះមានសុពលភាព ។

១.១.១. អានុភាពបង្កើតកាតព្វកិច្ចឲ្យភាគីអនុវត្ត

កិច្ចសន្យាកើតចេញពីការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីដូចនេះកិច្ចសន្យា គឺជាច្បាប់របស់គូភាគីពោលគឺអាចអនុវត្តបានតែចំពោះភាគីដែលបានចុះកិច្ចសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ។ ម្យ៉ាងវិញទៀតកិច្ចសន្យា គឺជាចំណងគតិយុត្តរវាងគូភាគីមានន័យថា នៅពេលដែលភាគីម្ខាងមិនអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យាភាគីម្ខាងទៀតអាចប្តឹងទៅតុលាការដើម្បីបង្ខំឲ្យភាគីម្ខាងទៀតអនុវត្តតាម ឬ មួយក៏តម្រូវបង់សំណងចំពោះការខូចខាតជំនួសឲ្យការធ្វើសកម្មភាពដែលបានសន្យាពីដំបូងទី ។

១.១.២. ភាពមិនអាចកែប្រែបាននៃកិច្ចសន្យា

ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាមិនអាចត្រូវបានកែប្រែឡើយទោះបីជាក្រោមរូបភាពណាក៏ដោយ ។ ក៏ប៉ុន្តែ រាល់ការកែប្រែអាចមានអានុភាព លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីទាំងសងខាង (ស្វ័យភាពខាងឆន្ទៈ) ។ នេះជាគោលការណ៍ដ៏សំខាន់មួយនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ អាស្រ័យហេតុនេះប្រសិនបើគូភាគីបានធ្វើការព្រមព្រៀងយ៉ាងណាក៏ដោយក៏គេត្រូវតែអនុវត្តតាមទោះបីជាស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចមានការប្រែប្រួលនៅថ្ងៃក្រោយក្តី។ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងនោះផ្ទុយ និងបទបញ្ញត្តិដោយបង្ខំ។

អញ្ញត្រកម្ម ៖ ការកែប្រែកិច្ចសន្យាដោយឯកតោភាគីតាមការព្រមព្រៀង ក្នុងករណីមួយចំនួនដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នាជាមុន ការកែប្រែដោយឯកតោភាគីអាចធ្វើទៅកើតតាមផ្លូវច្បាប់។ គូភាគីអាចកំណត់បាននៅក្នុងកិច្ចសន្យារបស់ខ្លួននូវ "ខ" ម្យ៉ាងដែលគេឲ្យឈ្មោះថា **ខវិសោធនកម្ម**។ ក្នុងករណីនេះភាគីខ្លួនឯង ជាអ្នកកំណត់លក្ខខណ្ឌមួយចំនួនអនុញ្ញាតឲ្យភាគីរងគ្រោះណាមួយស្នើសុំធ្វើការកែប្រែកិច្ចសន្យាដោយឯកតោភាគី ដោយផ្អែកលើស្ថានភាពជាក់ស្តែង ហើយបើភាគីម្ខាងទៀតមិនព្រមតាមការស្នើសុំទេខ្លួនមានសិទ្ធិសុំរំលាយកិច្ចសន្យា ក៏ប៉ុន្តែការស្នើសុំនេះត្រូវមាន ហេតុផលគ្រប់គ្រាន់។ ទោះជាគ្មានច្បាប់ចែងក៏ដោយ ក៏គោលការណ៍ស្វ័យភាពខាងឆន្ទៈបានអនុញ្ញាតឲ្យភាគីចុះក្នុងកិច្ចសន្យានូវ "ខ" មួយ ដែលតាមនោះភាគីណាម្នាក់អាចនឹងផ្តាច់កិច្ចសន្យាដោយឯកតោភាគីបាននៅពេលដែលខ្លួនមានបំណងផ្តលជាថ្នូរមកវិញនូវទឹកប្រាក់មួយចំនួនសម្រាប់ភាគីម្ខាងទៀត។

១.២. អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាចំពោះតតិយជន

ក្រោយពីមានអានុភាពចំពោះភាគីនៃកិច្ចសន្យានោះ កិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ ក៏មានអានុភាពចំពោះតតិយជនមួយចំនួនផងដែរ គឺមានចំពោះចៅក្រម និងចំពោះប្រតិសិទ្ធិ។ ក៏ប៉ុន្តែអានុភាពចំពោះចៅក្រមនេះ មិនសំដៅទៅលើការបង្ខំចៅក្រមឲ្យអនុវត្តទៅតាមខ្លឹមសារដែលគូភាគីបានសន្យាគ្នានោះទេ តែអានុភាពមួយនេះសម្រាប់ការពារនៅពេលមានវិវាទកើតឡើងតែប៉ុណ្ណោះ។

១.២.១. ដាក់កម្រិតចំពោះចៅក្រម

ចៅក្រមមានតួនាទីយ៉ាងសំខាន់នៅក្នុងការប្រតិបត្តិកិច្ចសន្យា ជាពិសេសនៅពេលដែលមានវិវាទកើតឡើង។ ជាគោលការណ៍ចៅក្រមមានសមត្ថកិច្ចធ្វើការបកស្រាយកិច្ចសន្យាក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យានោះ មានន័យមិនច្បាស់លាស់ហើយការបកស្រាយនេះត្រូវតាមទម្លាប់ប្រើ ឬ តាមទំនៀមទម្លាប់នៃទីកន្លែងដែលធ្វើកិច្ចសន្យា ។

ចៅក្រមមិនអាចធ្វើការបកស្រាយកិច្ចសន្យាឲ្យខុសពីឆន្ទៈព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីបានទេ ហើយ

ថៅក្រមក៏គ្មានសិទ្ធិក្នុងការកែប្រែនូវ អ្វីដែលគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នានោះឡើយ។ រាល់ការបកស្រាយកិច្ចសន្យាត្រូវបានធ្វើឡើងជាប្រយោជន៍ដល់ភាគីកូនបំណុល ។

១.២.២. អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាចំពោះប្រតិសិទ្ធិសាកល

ប្រតិសិទ្ធិ គឺជាបុគ្គលដែលទទួលបន្តនូវសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទូទៅរបស់អ្នកដទៃ។ ចំណែកឯប្រតិសិទ្ធិសាកលនោះ គឺសំដៅទៅលើទាយាទរបស់ភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យា។ ប្រតិសិទ្ធិសាកលអាចទទួលរងនូវកាតព្វកិច្ចដែលកើតឡើងពីកិច្ចសន្យារបស់ឪពុកម្តាយខ្លួនដែលជាភាគី នៃកិច្ចសន្យាផងដែរ។ តែកាតព្វកិច្ចនេះអាចកើតចេញពីភាគី នៃកិច្ចសន្យាដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា និងកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាថា ប្រសិនបើភាគីណាមួយក្នុងកិច្ចសន្យាបានជួប និងគ្រោះថ្នាក់អ្វីមួយដែលអាចបណ្តាលឲ្យរងគ្រោះថ្នាក់ដល់ជីវិតនោះទាយាទរបស់ភាគីនោះ ជាអ្នកទទួលបន្ទុក។ ក្នុងករណីនេះទើបទាយាទអាចអនុវត្តកិច្ចសន្យានោះបន្តបាន។ ឧទាហរណ៍ ៖ ភាគីពីរនាក់បានចុះកិច្ចសន្យាលក់ទិញផ្ទះហើយបានសន្យាគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះថា បើភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យាទទួលរងនូវគ្រោះថ្នាក់អ្វីមួយនោះនាំឲ្យប្រតិសិទ្ធិសាកលជាអ្នកអនុវត្តបន្តចំពោះកិច្ចសន្យានេះ ។

កថាខណ្ឌទី ២ ៖ អានុភាពនៃសិទ្ធិផ្សេងៗនៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ

ក្រៅពីសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចភាគីទាំងសង់ខាងមានសិទ្ធិមួយចំនួនផ្សេងក្រៅពីសិទ្ធិខាងលើគឺសិទ្ធិអ្នកតំណាង និងអាណត្តិ។ ឥឡូវដល់ពេលដែលត្រូវនិយាយអំពីសិទ្ធិអ្នកតំណាង និងអាណត្តិបើគ្មានសិទ្ធិនេះទេ វានឹងមានផលវិបាកមួយចំនួនដែលទាក់ទងទៅនឹងរូបវន្តបុគ្គលផ្ទាល់ និងនីតិបុគ្គល (មានក្រុមហ៊ុនសហគ្រាសជាដើម)។ មូលហេតុដែលមានផលវិបាកចំពោះនីតិបុគ្គល ព្រោះនីតិបុគ្គលគឺជាការសន្មត់របស់ច្បាប់។ ចំពោះការចុះកិច្ចសន្យាតាមរយៈអ្នកតំណាង និងអាណត្តិនោះត្រូវលើកពីរចំណុចមកបកស្រាយ ៖ ការចុះកិច្ចសន្យាតាមរយៈអ្នកតំណាង (២.១) និងការចុះកិច្ចសន្យាដោយអាណត្តិ (២.២) ។

២.១. ការចុះកិច្ចសន្យាតាមរយៈអ្នកតំណាង

ការតំណាង សំដៅទៅលើទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាត្រូវមានចំពោះម្ចាស់សិទ្ធិផ្ទាល់ ក្នុងករណីដែលអ្នកតំណាងធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយភាគីម្ខាងទៀតដោយបង្ហាញថា ការធ្វើកិច្ចសន្យានោះ គឺធ្វើសម្រាប់តែម្ចាស់សិទ្ធិក្នុងទំហំនៃសិទ្ធិតំណាង[១០៩] ។ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញអាចចុះកិច្ច

[១០៩]មាត្រា៣៦៩, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

សន្យាដោយខ្លួនឯងបានក្នុងការធ្វើកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ ឬ តាមរយៈអ្នកតំណាងរបស់ខ្លួនក្នុងការចុះកិច្ចសន្យាជំនួសដោយធ្វើសកម្មភាពគតិយុត្ត សម្រាប់ភាគីណាមួយដែល បានផ្តល់សិទ្ធិតំណាងនោះក្នុងនាមម្ចាស់សិទ្ធិផ្ទាល់។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការចុះកិច្ចសន្យាតាមរយៈអ្នកតំណាងអានុភាព នៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដែលអ្នកតំណាងបានចុះកិច្ចសន្យា ជាមួយភាគីម្ខាងទៀត គឺមានអានុភាពផ្ទាល់ទៅលើម្ចាស់សិទ្ធិតែម្តង។ សិទ្ធិតំណាងកើតមានឡើងដោយកិច្ចសន្យារវាងម្ចាស់សិទ្ធិ និងអ្នកតំណាង ឬដោយបញ្ញត្តិនៃច្បាប់[១០៥] ។

២.១.១. ទំហំនៃសិទ្ធិតំណាង

អ្នកតំណាង គឺជាចំណងគតិយុត្តិដែលកើតឡើងរវាងម្ចាស់សិទ្ធិ និងអ្នកតំណាង។ កិច្ចសន្យានេះកើតឡើងដោយឈរលើគោលការណ៍ស្វ័យភាពនៃឆន្ទៈ យើងម្នាក់អាចបង្កើតទំនាក់ទំនងគតិយុត្តិជាមួយគ្នាទៅតាមឆន្ទៈរបស់យើងម្នាក់ៗដោយសេរី។ ប៉ុន្តែវិសាលភាពនៃសកម្មភាពរបស់យើងម្នាក់ៗរមែងមានព្រំដែន ។

ទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងត្រូវកំណត់ដោយកិច្ចសន្យា ឬ ត្រូវកើតឡើងដោយបញ្ញត្តិច្បាប់។ ក្នុងករ-ណីដែលសិទ្ធិតំណាងត្រូវកើតឡើងដោយបញ្ញត្តិច្បាប់ទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងដោយច្បាប់នោះដែរ។

ឧទាហរណ៍៖ អ្នកតំណាងរបស់អសមត្ថជនឬអាណាព្យាបាលស្របច្បាប់របស់អនីតិជន គឺឪពុកម្តាយ។ ក្នុងករណីដែលសិទ្ធិអ្នកតំណាងកើតឡើងដោយកិច្ចសន្យានោះទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងត្រូវកំណត់ដោយកិច្ចសន្យានោះ តែប្រសិនបើទំហំនៃសិទ្ធិតំណាងមិនបានកំណត់ទេ អ្នកតំណាងត្រូវមានសិទ្ធិចំ-ពោះអំពើថែរក្សា និងអំពើកែលម្អ[១០៦]។ ហេតុនេះហើយ អ្នកតំណាងមិនអាចធ្វើអ្វីទៅតាមចិត្តរបស់ខ្លួនបាននោះទេ ប្រសិនបើគ្មានការអនុញ្ញាតពីម្ចាស់សិទ្ធិ។ អ្នកតំណាងអាចចុះកិច្ចសន្យាជាមួយតតិយជនបានតែនៅក្នុងរង្វង់នៃដែនកំណត់មួយ ដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាអ្នកតំណាងតែប៉ុណ្ណោះ។ ឧទាហរណ៍៖ កម្មសិទ្ធិករបានប្រគល់សិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកតំណាងលក់ដីចំនួន ១ (មួយ) ហិចតាទៅឲ្យលោក "ថា" ។ ចំនួន ១ (មួយ) ហិចតានៅក្នុងឧទារណ៍នេះ គឺជាទំហំដែលអ្នកផ្តល់សិទ្ធិបានកំណត់ទៅឲ្យអ្នកតំណាង។

២.១.២. ការរលត់សិទ្ធិតំណាង

បន្ទាប់ពីបានទទួលសិទ្ធិ ជាអ្នកតំណាងឲ្យម្ចាស់សិទ្ធិហើយនោះអ្នកតំណាង និងអាចបាត់បង់សិទ្ធិតំណាងនេះនៅពេលដែលខ្លួនបានបំពេញភារកិច្ចរួចរាល់ ឬ ដោយការរំលត់សិទ្ធិនេះដោយម្ចាស់

[១០៥]មាត្រា៣៦៥,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១០៦]មាត្រា៣៦៦ ,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

សិទ្ធិផ្ទាល់ដោយអ្នកតំណាងមានកំហុស ឬ ដោយមូលហេតុណាមួយ ។

មូលហេតុនៃការរលត់នៃសិទ្ធិតំណាង មានដូចខាងក្រោម ៖

– មរណភាពធនក្ស័យ ឬ ការរំលាយរបស់ម្ចាស់សិទ្ធិ

– មរណភាពធនក្ស័យ ឬ ការកម្រិតនូវសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពរបស់អ្នកតំណាង ។

– ការបញ្ចប់អាណត្តិកិច្ចសន្យាការងារ ឬ ទំនាក់ទំនងគតិយុត្តផ្សេងទៀតដែលបានប្រគល់សិទ្ធិតំណាង ។

ការតំណាងដែលច្បាប់កំណត់ ត្រូវរលត់ដោយសារមូលហេតុដែលបានកំណត់ក្នុងច្បាប់ ។

២.២. ការចុះកិច្ចសន្យាដោយអាណត្តិ

នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧ មាត្រា៦៣៧ បានឲ្យនិយមន័យអាណត្តិ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ហៅថាអាណត្តិទាយកប្រគល់សិទ្ធិអំណាចឲ្យភាគីម្ខាងទៀត ហៅថាអាណត្តិគាហក:ធ្វើការចាត់ចែងកិច្ចការដើម្បីអាណត្តិទាយក[១០៧] ។ នៅក្នុងន័យនេះមានន័យថា កិច្ចសន្យាអាណត្តិ គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែលបុគ្គលម្នាក់ដែលមានសិទ្ធិអំណាច (អាណត្តិទាយក) ទទួលបាននូវសិទ្ធិនិងអំណាចដើម្បីធ្វើកិច្ចការងារទាំងឡាយជំនួសអាណត្តិទាយក។ អាណត្តិអាចធ្វើដោយការយកកម្រៃ ឬ មិនយកកម្រៃបាន។ បើពុំបានបង្ហាញឆន្ទៈអំពីការធ្វើដោយយកកម្រៃទេត្រូវសន្មត់ថាជាអាណត្តិដោយមិនយកកម្រៃ[១០៨] ។

២.២.១. អានុភាពនៃអាណត្តិ

យោងតាមមាត្រា ៦៣៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧ បានចែងថា "អាណត្តិ" សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងហៅថា អាណត្តិទាយកប្រគល់សិទ្ធិអំណាចឲ្យភាគីម្ខាងទៀតហៅថា អាណត្តិគាហក:ធ្វើការចាត់ចែងកិច្ចការដើម្បីអាណត្តិទាយក។

គូភាគីនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញអាចជ្រើសរើសអាណត្តិ ដើម្បីធ្វើការចុះកិច្ចសន្យាជំនួសខ្លួនបាន ហើយអានុភាពរបស់កិច្ចសន្យានេះមានអានុភាពទៅលើអាណត្តិទាយក។ ម្យ៉ាងវិញទៀត អាណត្តិទាយកត្រូវទទួលនូវហានិភ័យដែលទាក់ទង និងសកម្មភាពទាំងនោះ ព្រោះអាណត្តិ គឺភាគីទទួលសិទ្ធិទាំងស្រុងសម្រាប់ធ្វើសកម្មភាពក្នុងនាម និងដើម្បីផលប្រយោជន៍ឲ្យភាគីប្រគល់សិទ្ធិ។

---

[១០៧]មាត្រា៦៣៧,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១០៨]មាត្រា៦៣៨, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

២.២.២. ការបញ្ចប់អាណត្តិ

ភាគីនីមួយៗ អាចរំលាយកិច្ចសន្យាអាណត្តិ នៅពេលណាក៏បាន ហើយការរំលាយកិច្ចសន្យាអាណត្តិ មិនមានអានុភាពប្រតិសកម្មនោះទេ ពោលគឺអានុភាពរបស់វាកើតមានឡើងដោយឆ្ពោះទៅអនាគតតែប៉ុណ្ណោះ[១០៩] ។

ក្រៅពីការរំលាយកិច្ចសន្យាអាណត្តិនេះ មានមូលហេតុដែលនាំឲ្យបញ្ចប់កិច្ចសន្យាអាណត្តិមានដូចខាងក្រោម :

- អាណត្តិទាយក ឬ អាណត្តិគាហកបានទទួលមរណភាព
- អាណត្តិទាយក ឬ អាណត្តិគាហកត្រូវមានប្រកាសធនក្ស័យ
- អាណត្តិទាយក ឬ អាណត្តិគាហកដែលជានីតិបុគ្គលបានរលាយ
- អាណត្តិទាយកត្រូវបានទទួលការប្រកាសការចាប់ផ្តើមអាណាព្យាបាលទូទៅ ឬ ប្រកាសចាប់បានហិតូបត្ថម្ភ ។

កថាខណ្ឌទី៣ ៖ ការតម្កល់ប្រាក់ និងការទទួលប្រាក់កក់ថ្លៃអចលនវត្ថុ

បន្ទាប់ពីបានសិក្សាអំពីអានុភាពនៃកិច្ចសន្យារួចមក ឥឡូវត្រូវយល់ដឹងអំពី ការតម្កល់ប្រាក់កក់ និងការទទួលប្រាក់កក់ថ្លៃអចលនវត្ថុ។ ចំពោះការតម្កល់ប្រាក់កក់ និងការទទួលប្រាក់កក់ថ្លៃអចនវត្ថុនេះ មានពីរ ៖ កាតម្កល់ប្រាក់នៅធនាគារ (៣.១) និងការប្រគល់និងទទួលប្រាក់កក់ (៣.២) ដើម្បីឲ្យការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុមានអនុភាពដល់គូភាគី ។

៣.១. ការតម្កល់ប្រាក់នៅធនាគារ

នៅក្នុងករណីដែលភាគីនៃការលក់ទិញមានការបន្លំអំពីហានិភ័យ នៃការបង់ប្រាក់ថ្លៃអចលនវត្ថុពីអ្នកទិញអ្នកលក់អាចធ្វើការចរចារ និងសុំឲ្យអ្នកទិញធ្វើការដាក់តំកល់ប្រាក់ថ្លៃលក់អចលនវត្ថុទៅក្នុងប្រតិបត្តិការណ៍គណនីពិសេសមួយរបស់ធនាគារដែលគេហៅថា គណនីផ្តល់ការទុកចិត្ត (Trust Account)។ គណនីផ្តល់ការទុកចិត្ត (Trust Account) គឺជាប្រតិបត្តិការគណនីពិសេសមួយដែលធនាគារដើរតួនាទី ជាភ្នាក់ងាររក្សាប្រាក់ដែលភាគីបានដាក់ប្រាក់រហូតដល់កាលបរិច្ឆេទ ឬ រហូតដល់គូភាគីបានបំពេញនូវលក្ខខណ្ឌដែលគូភាគីបានកំណត់។ ប្រាក់ដែលបានដាក់តម្កល់នោះនឹងមិនត្រូវបានបើកទេបើទោះបីជាភាគីអ្នកទិញដែលជាអ្នកដាក់ប្រាក់ក៏ដោយ។

---

[១០៩] មាត្រា៦៤៧, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី,លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

ការប្រើប្រាស់នូវគណនីនេះធ្វើឲ្យអ្នកលក់ទទួលបានសុវត្ថិភាពព្រោះថា នៅពេលដែលអ្នកលក់បានបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចភាគីទាំងពីរ និងជួបគ្នានៅធនាគារហើយ អ្នកលក់គ្រាន់តែធ្វើការប្រគល់នូវលិខិតផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅឲ្យអ្នកទិញពេលនោះធនាគារ នឹងធ្វើការបើកប្រាក់ក្នុងគណនីឲ្យទៅអ្នកលក់តែម្តង។

៣.២. ការប្រគល់ និងទទួលប្រាក់កក់

នៅក្នុងតំណាក់កាលនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញរវាងភាគីលក់ទិញ អ្នកទិញត្រូវតែប្រគល់នូវប្រាក់កក់ដែលខ្លួនបានព្រមព្រៀង និងសន្យាក្នុងតំណាក់កាលចរចាទៅឲ្យអ្នកលក់នាពេលចុះកិច្ចសន្យា។ ប្រាក់កក់នេះ គឺត្រូវធ្វើឡើងដោយដកនូវចំណែកពីចំនួនថ្លៃលក់អចលនវត្ថុទាំងអស់។ បន្ថែមពីលើនេះ នៅពេលដែលអ្នកទិញប្រគល់នូវប្រាក់កក់អ្នកទិញគួរបង្កើតជាលិខិតឯកជនមួយដែលប្រាប់ពីការបានប្រគល់រួចហើយនូវប្រាក់កក់ទៅឲ្យអ្នកលក់។ ធ្វើនេះដើម្បីយកលិខិតនេះមកបញ្ជាក់ថា អ្នកទិញបានប្រគល់រួចហើយនូវប្រាក់កក់ នឹងជាការបញ្ជាក់អំពីចំនួនប្រាក់កក់ដែលបានបង់ឲ្យទៅអ្នកទិញដើម្បីជាភាពងាយស្រួលទុកជាភស្តុតាងនៅពេលមានវិវាទ ឬ មានការរំលាយកិច្ចសន្យា។

ជំពូកទី៣
ដំណាក់កាលផ្ទេរអចលនវត្ថុ (ដោយការលក់ទិញ)

ក្រោយពីឆ្លងកាត់ដំណាក់កាលមុនការចុះកិច្ចសន្យា និងដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យារួចរាល់អស់មក ឥឡូវឈានដល់ដំណាក់កាលនៃការផ្ទេរអចលនវត្ថុ (ដោយការលក់ទិញ) ។ ដំណាក់កាលផ្ទេរអចលនវត្ថុនេះ គឺជាដំណាក់កាលចុងក្រោយ ដែលគូភាគីធ្វើឡើងនៅក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិកាន់កាន់ ឬសិទ្ធិផ្សេងទៀត ទៅឲ្យភាគីអ្នកទិញ ក្រោយពីការចុះកិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងលក់ទិញអចលនវត្ថុរួចមក។ ជាញឹកញាប់ នៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាសព្វថ្ងៃ គឺទៅលើដីធ្លី និងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលនីតិវិធីនៅក្នុងការផ្ទេររវាងអចលនវត្ថុទាំងពីរនេះ គឺមានលក្ខណៈខុសគ្នាបន្តិចបន្តួច។ ដែលយើងនឹងធ្វើការសិក្សាទៅលើការផ្ទេរដីធ្លី (ផ្នែកទី១) និង ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ផ្នែកទី២) ។

ផ្នែកទី១ ៖ ការផ្ទេរដីធ្លី

នៅក្នុងការលក់ទិញដីធ្លីនៅកម្ពុជាសព្វថ្ងៃនេះ មានការលក់ទិញដីធ្លីពីរប្រភេទ គឺការលក់ទិញទៅលើដីមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (កថាខណ្ឌទី១) និងការលក់ទិញដីដែលមានគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬភោគៈ (កថាខណ្ឌទី២) ។ ហើយការទិញលក់រវាងដីទាំងពីរនេះ គឺមាននីតិវិធីខុសគ្នា ដោយដីមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិត្រូវមានការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ឬ កាត់ឈ្មោះនៅអង្គភាពសុរិយោដី ប៉ុន្តែចំពោះដីគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិវិញ គឺការផ្ទេរសិទ្ធិធ្វើនៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងដឹងឮត្រឹមតែអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ។

កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការផ្ទេរដីកម្មសិទ្ធិ

ការផ្ទេរដីកម្មសិទ្ធិ គឺជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដែលកើតចេញអំពីការព្រមព្រៀង តាមរយៈកិច្ចសន្យាលក់ទិញ[១១០] ។ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុដោយការព្រមព្រៀង មានអានុភាពលុះត្រាតែបានចុះបញ្ជី មានន័យថា ការចុះបញ្ជី គឺជាលក្ខខណ្ឌបង្កើតអានុភាពនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ[១១១]។ ការអនុវត្តសព្វថ្ងៃ កិច្ចសន្យាលក់ទិញស្ទើរតែទាំងស្រុង ត្រូវបានបង្កើតឡើងតាមរយៈលិខិតឯកជន (កិច្ច-

---

[១១០] មាត្រា៥១៥ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១១១] មាត្រា១៣៥, ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

សន្យា ចែងអំពី កម្មវត្ថុ តម្លៃ និងខចែងផ្សេងទៀតដែលទាក់ទងនឹងសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ) បន្ទាប់មកដើម្បីអាចចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិបាន ភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតមួយដែលរៀបចំដោយមន្ត្រីសុរិយោដីហៅថា លិខិតលក់ផ្តាច់ (ចាត់ទុកជាលិខិតយថាភូតពីព្រោះមានការបញ្ជាក់ពីមន្ត្រីមានសមត្ថកិច្ច) បន្ទាប់មកនឹងចាប់ផ្តើមដំណើរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ[១១២]។ នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអលចនវត្ថុដោយការលក់ទិញនេះ ដូចជាបុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី(១.១) ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (១.២) អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន (១.៣) និង ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (១.៤)[១១៣] ។

១.១. បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី

បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺសំដៅទៅលើបុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី (អ្នកទិញ) ឬ បុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី (អ្នកលក់) ឬ បុគ្គលផ្សេងទៀតដែលត្រូវប្រើសិទ្ធិចុះបញ្ជី ឬ ត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី[១១៤]។ អ្នកទិញ ឬបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី គឺសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលទទួលប្រយោជន៍ដោ-យផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី[១១៥] និងអ្នកលក់ ឬបុគ្គលដែលមានកាតួកិច្ចចុះបញ្ជី គឺសំដៅទៅលើបុគ្គលដែលទទួលនូវការប៉ះពាល់ផលប្រយោជន៍ដោយផ្ទាល់ពីការចុះបញ្ជី[១១៦] ត្រូវដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីជាលាយលក្ខណអក្សររួមគ្នា ឬ តែភាគីម្ខាង ដោយមានភ្ជាប់មកជាមួយនូវឯកសារភ្ជាប់ដែលចាំបាច់ទៅស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានីខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[១១៧] ។ គោលគំនិតនៃ "គោលការណ៍ដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នា" គឺសំដៅទៅលើការ

---

[១១២] សៀវភៅសិក្ខាសាលាពីការផ្ទេរអចលនវត្ថុដោយការលក់ទិញឧទ្ទេសនាមដោយ មេធាវីទេព បូផល និងមេធាវីរស់ អម្រិត។

[១១៣] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ ២០១១។

[១១៤] ប្រការ៤ កថា.៥ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១១៥] ប្រការ៤ កថា.៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១១៦] ប្រការ៤ កថា.៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១១៧] ប្រការ៥ កថា.១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

ដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីរួមគ្នារវាងបុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី[១១៨]។ ចំណែកឯ ការដាក់ពាក្យសុំតែភាគីម្ខាង ឬ ដាក់ពាក្យសុំដាច់ដោយឡែកពីគ្នា មន្ត្រីចុះបញ្ជីត្រូវធ្វើការស្រាវជ្រាវផ្សេងទៀតក្រៅពីឯកសារដែលភាគីអ្នកដាក់ពាក្យសុំបានដាក់ចូលមក ហើយធ្វើការបញ្ជាក់អំពីខ្លឹមសារនៃការដាក់ពាក្យសុំថាត្រឹមត្រូវឬទេ ដែលការស្រាវជ្រាវបែបនេះអាចចំណាយពេលវេលាយូរហើយដំណើរការនៃការចុះបញ្ជីនឹងមិនអាចប្រព្រឹត្តទៅដោយឆាប់រហ័ស និងដោយរលូននោះទេ[១១៩]។ ដូច្នេះហើយ គោលគំនិតនៃការដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នា គឺដើម្បីធានាឲ្យបាននូវភាពត្រឹមត្រូវនៃការដាក់ពាក្យសុំរួមគ្នាផង និងដើម្បីអាចធានាបាននូវភាពឆាប់រហ័សដោយការពិនិត្យជាលក្ខណៈទម្រង់នូវឯកសារ ពាក្យសុំដោយមន្ត្រីចុះបញ្ជីផងដែរ។

ការដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីក៏អាចធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងបានដែរ[១២០] គឺមានន័យថាអ្នកតំណាងអាចដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងចុះហត្ថលេខាលើលិខិតស្នាមនានាដែលចាំបាច់ក្នុងការសុំចុះបញ្ជី ក្នុងនាម និងក្នុងផលប្រយោជន៍របស់អ្នកទិញ និង/ឬ អ្នកលក់បាន។ អ្នកតំណាងទាំងនោះមាន៣ ដូចជាអ្នកតំណាងរបស់នីតិបុគ្គល ដែលអាចជាអភិបាលក្រុមហ៊ុន អ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់មានដូចជាអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅ ឪពុកម្តាយ ឬ អាណាព្យាបាលរបស់អនីតិជន និងអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ[១២១] ដែលក្នុងករណីនេះ អាចជាមេធាវី មិត្តភក្តិ ឬ ហិតូបត្ថម្ភកៈ ជាដើម។

១.២. ពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដូចមានចែងក្នុងប្រការ៦នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ។ យោងតាមប្រកាសនេះ ទម្រង់នៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី គឺមានពីរសណ្ឋានជាទម្រង់ពាក្យសុំទូទៅ និងទម្រង់

[១១៨] ប្រការ១០ កថា.១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១១៩] សៀវភៅសិក្ខាសាលាស្តីពីការផ្ទេរអចលនវត្ថុដោយការលក់ទិញឧទ្ទេសនាមដោយ មេធាវីទេព បូផល និងមេធាវីរស់ អម្រិត ទំព័រ៧។

[១២០] ប្រការ១០ កថា.៤ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១២១] ប្រការ២០ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

ពាក្យសុំទៅតាមប្រភេទនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី។

ទម្រង់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីទូទៅដូចមានកំណត់នៅក្នុងប្រការ២៦ នៃប្រកាសនេះ ហើយទម្រង់នៃពាក្យសុំទាក់ទងនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមានកំណត់ក្នុងប្រការ ២៨នៃប្រកាសដដែល ដោយត្រូវសរសេរនូវចំណុចដូចខាងក្រោម៖

– ឈ្មោះប្រទេសជាផ្លូវការ

– បាវចនារដ្ឋបាលសុរិយោដីដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ

– គោលបំណងនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី "ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទាំងមូល" ឬ " ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិមួយផ្នែក"

– មូលហេតុនៃពាក្យសុំចុះបញ្ជី និងកាលបរិច្ឆេទ ៖ "ការលក់" និង "កាលបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញ"

– ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍ និងអាស្រ័យដ្ឋានរបស់បុគ្គលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី ៖ ឈ្មោះ ឬ នាមករណ៍, ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត, ទីកន្លែងកំណើត, អាសយដ្ឋានទីកន្លែងស្នាក់នៅ, និងឈ្មោះ ឬនាមករណ៍របស់ឪពុកម្តាយរបស់បុគ្គលដែលមានសិទ្ធិចុះបញ្ជី និងបុគ្គលដែលមានកាតព្វកិច្ចចុះបញ្ជី"

– អត្តសញ្ញាណនៃអចលនវត្ថុ៖ "អាស្រ័យដ្ឋាននៃទីកន្លែង" និង "លេខប័ណ្ណឬលេខក្បាលដី"

– កាលបរិច្ឆេទនៃការដាក់ពាក្យសុំ ហត្ថលេខា ឬស្នាមម្រាមដៃរបស់បុគ្គលដែលដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី និង ឯកសារភ្ជាប់នៅក្នុងពាក្យសុំចុះបញ្ជី

ចំពោះឯកសារភ្ជាប់ជាមួយពាក្យសុំចុះបញ្ជីមានឯកសារសំខាន់ៗដូចជា៖

– ឯកសារដែលបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណរបស់បុគ្គលដែលបានដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជី (ឧទាហរណ៍ អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ឬលិខិតឆ្លងដែន)

– ឯកសារដែលបញ្ជាក់អំពីមូលហេតុនៃការចុះបញ្ជី(ឧ. កិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងកាលបរិច្ឆេទ)

– សាលក្រម ឬ សាលដីកាដែលចូលជាស្ថាពរ (ករណីដែលការដាក់ពាក្យសុំធ្វើឡើងដោយបុគ្គលម្ខាងតែម្នាក់ឯង) និង ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និង ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងៗទៀតដែលកំណត់ដោយក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូ- បនីយកម្ម និងសំណង់។

១.៣. អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីបានបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីរួចហើយមកអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន គឺអភិបាលស្រុក-ខណ្ឌ មេ-ឃុំ ចៅសង្កាត់ជាអ្នកបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញាផ្សេងៗ ដូចជាលិខិតលក់ផ្តាច់ជាអាទិ៍ ហើយក្នុងការបញ្ជា-

ក់នេះអភិបាលស្រុក-ខណ្ឌ ឬ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកចិត្តទុកដាក់ និងទទួលខុសត្រូវលើអត្តសញ្ញា-ណអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងអត្តសញ្ញាណគូភាគីនៃកិច្ចសន្យា[១២២] ។

បន្ទាប់ពីបានបញ្ជាក់លើលិខិតសញ្ញារួចហើយ បើលិខិតនោះបញ្ជាក់នៅឃុំសង្កាត់ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ត្រូវយកលិខិតនោះទៅចុះក្នុងបញ្ជីមួយហៅថា សៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់ គឺត្រូវចុះលេខរៀង និងកាលបរិច្ឆេទនៃប្រតិបត្តិការរួចស្រង់លេខរៀង និងថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ ដាក់លើលិខិតដើមគ្រប់លិខិតបញ្ជាក់ដែលត្រូវប្រគល់ទៅឲ្យភាគីម្នាក់ៗ បន្ទាប់មកត្រូវចុះថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំនៃលិខិត ចុះឈ្មោះព្រមទាំងទីលំនៅនៃភាគី ចុះប្រភពនៃលិខិត និងចុះកម្មវត្ថុនៃលិខិត បើលិខិតនោះទាក់ទងនឹងអចលនវត្ថុ សេចក្តីនៃលិ-ខិតត្រូវចម្លងចូលដោយសង្ខេបដាក់ក្នុងបញ្ជិកាមួយទៀត ហៅថា បញ្ជិកានៃលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុសម្រាប់ឃុំ-សង្កាត់នីមួយៗ[១២៣] ។ បើលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុដោយអភិបាលស្រុក-ខណ្ឌត្រូវបញ្ជូនទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ដើម្បីមេឃុំ ចៅសង្កាត់ចុះសេចក្តីបញ្ជាក់ក្នុងសៀវភៅចុះលិខិតបញ្ជាក់អចលនវត្ថុថែមទៀត[១២៤] ។

១.៤. ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចក្នុងការចុះបញ្ជីអំពីការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌតាំងនៅ...ហើយរដ្ឋបាលសុរិ-យោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ឬ រដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបង្កើតសៀវភៅទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុដាច់ដោយឡែកពីសៀវភៅទទួលពាក្យសុំផ្សេងៗទៀត... ហើយមួយវិញទៀតនោះរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលបានទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុត្រូវផ្ញើរពាក្យសុំនោះ និងឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់រាជធានី-ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ [១២៥]។

ស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ គឺរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់

---

[១២២] ប្រការ៩ ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ-សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី។

[១២៣] ប្រការ១២ ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ-សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី។

[១២៤] ប្រការ១៣ ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីតួនាទីនិងការទទួលខុសត្រូវរបស់រដ្ឋបាលឃុំ-សង្កាត់ក្នុងការចុះបញ្ជីដីធ្លី។

[១២៥] ប្រការ២០ កថា.១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

រាជធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ[១២៦] ។ នៅពេលដែលពាក្យសុំត្រូវបានដាក់ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោ-ដីថ្នាក់រាជធានី ខេត្តដែលជាស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុ ត្រូវចុះលេខរៀងទៅតាមលំដាប់នៃការទទួលពាក្យសុំ [១២៧]។ សៀវភៅទទួលពាក្យសុំចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សលើអចល-នវត្ថុ គឺត្រូវបង្កើតដាច់ដោយឡែកពីសៀវភៅទទួលពាក្យសុំផ្សេងៗទៀត ហេតុដូច្នេះ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដែលមានសមត្ថកិច្ចចុះបញ្ជី ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅចុះបញ្ជី ដែលពាក់ព័ន្ធ[១២៨] ។

ហើយបន្ទាប់មក ពិនិត្យឃើញថានីតិវិធីត្រឹមត្រូវហើយ អាជ្ញាធរតម្រូវឲ្យមានការបងពន្ធទៅលើការផ្ទេរហ្នឹង។ អ្នកស្នើសុំឲ្យធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុនេះ ត្រូវធ្វើការបង់ពន្ធទៅលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់នេះ[១២៩] ។ ហើយកិច្ចការប្រថាប់ត្រា និងការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា គឺជាសមត្ថកិច្ចរបស់អង្គភាពពន្ធក្រោមការគ្រប់គ្រង និងដឹងនាំផ្ទាល់របស់ក្រសួងហិរញ្ញវត្ថុ[១៣០] ។ មន្ត្រីពន្ធដារាជធានី-ខេត្តធ្វើការពិនិត្យវាយតម្លៃអចលនវត្ថុនោះ ហើយបន្ទាប់មកទៀតត្រូវប្រថាប់ត្រា (បង់ ពន្ធ) ទៅលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ហើយពន្ធដែលត្រូវបង់នោះត្រូវបង់៤%[១៣១] នៃតម្លៃអចលនវត្ថុនោះ ក្រោយ ពីបង់ពន្ធហើយ ខាងពន្ធដារាជធានី-ខេត្តនឹងចេញបង្កាន់ដៃមួយដែលបញ្ជាក់ពីការបង់ពន្ធហ្នឹង ទើប យើងយកបង្កាន់ដៃនោះទៅបង្គ្រប់នីតិវិធីនៅមុខអាជ្ញាធរសុរិយោដី ដែលបន្ទាប់ពីបានឯកសារនោះហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្តនឹងចារថាអ្នកទិញជាម្ចាស់អចលនវត្ថុចាប់ពីពេលនោះតទៅ[១៣២]។

---

[១២៦] ប្រការ២០ កថា.២ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១២៧] ប្រការ៧ កថា.១ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១២៨] ប្រការ៦ កថា.៣ នៃប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

[១២៩] មាត្រា៩, អនុក្រឹត្យស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ២០ អនក្រ/២១កញ្ញា ១៩៩១។

[១៣០] មាត្រា២ ,ច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី០១ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩១។

[១៣១] ប្រការ៦,នៃប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា ,លេខ៧៣៧ សហវ-ប្រក-អពជ, ចុះថ្ងៃទី ៨ ខែ សីហា ឆ្នាំ២០១៣។

[១៣២] សម្ភីរបស់លោក មេធាវី ប៊ុន យូឌី ដែលធ្វើបទសម្ភាស៍នៅវិទ្យុបារាំងនៅថ្ងៃទី២៣ខែ ឧសភា ២០១៣។

កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការផ្ទេរដីគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ

ចំពោះការផ្ទេរដីគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ ហៅថាប្លង់ទន់ គឺមិនមាននីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីដូចដីដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេ ដោយសារតែដីប្រភេទនេះមិនទាន់មានការចុះបញ្ជីនៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីនៅឡើយទេ ដូច្នេះចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុប្រភេទនេះ ត្រូវបានធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ត្រឹមតែអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានដែលអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅតែប៉ុណ្ណោះ។ បើយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា២២៩ កថាខណ្ឌទី២,៣,៤ ការផ្ទេរការកាន់កាប់អាចត្រូវបានផ្ទេរ ដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី។

២.១. គូភាគី ឬ ភោគី

ភោគី ឬ អ្នកកាន់កាប់ដីដោយស្របច្បាប់ ក៏មានសិទ្ធិក្នុងការលក់ដីធ្លីរបស់ខ្លួនដែរ ទៅឲ្យអ្នកទិញ ហើយអ្នកដែលទទួលដីធ្លីនោះ គឺទទួលបានត្រឹមតែសិទ្ធិជាភោគីដដែលមិនមែនជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ដូច្នេះភោគី ឬ អ្នកលក់ អាចបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុជាមួយអ្នកទិញបាន។ បន្ទាប់ពីភាគីជាអ្នកលក់ និងអ្នកទិញបានធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាទាក់ទងទៅនឹងតម្លៃ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗរួចរាល់ហើយ ពេលនោះកិច្ចសន្យានៃការលក់ទិញអលចនវត្ថុ (ដីគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ) នឹងត្រូវបានបង្កើតឡើង ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យានេះមិនមានលក្ខណៈពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់នោះទេ ពីព្រោះមិនមែនជាកិច្ចសន្យាយថាភូតនោះទេ គ្រាន់តែជាកិច្ចសន្យាឯកជនតែប៉ុណ្ណោះ។

នៅក្នុងការផ្ទេរអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ គឺធ្វើត្រឹមតែជាលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដីធ្លីតែប៉ុ-ណ្ណោះ នៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរដែនដី។

ក្នុងតំណាក់កាលនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណភាគីជាអ្នកលក់ និងអ្នកទិញត្រូវមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង្ហាញឯកសារផ្សេងៗ និងបំពេញនូវលិខិតដែលទាក់ទង និងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះនៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ។ ឯកសារទាំងនោះមានដូចជា៖

<u>កាតព្វកិច្ចអ្នកលក់</u> :

– ប្រគល់ឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អលចនវត្ថុ(ច្បាប់ដើម)

– បង្កាន់ដៃសុំប្រើប្រាស់ដីធ្លី

– លិខិតបញ្ជាក់ប្រវត្តិអចលនវត្ថុ

– ធ្វើលិខិតធានាអះអាងថា អចលនវត្ថុមិនមានជាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងការជួល ដាក់បញ្ចាំ ឬ ធ្វើអំណោយទានទៅជនណាមួយទេ ពុំមានពាក់ព័ន្ធនឹងទំនាស់ ឬ ដីការតុលាការ និងពុំមានពាក់ព័ន្ធដីសា

ធារណៈ របស់រដ្ឋឡើយ ។ ព្រមទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ បើសិនមានបញ្ហាកើតឡើង និងផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាភស្តុតាង។

– ថតចំលងអត្តសញ្ញាប័ណ្ណ

– ថតចំលងសៀវភៅគ្រួសារ

– ភ្ជាប់ជាមួយនូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ។

<u>កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកទិញ</u> :

– ត្រួតពិនិត្យឯកសារដែលពាក់ពាក់ព័ន្ធ

– ថតចំលងអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ

– ថតចំលងសៀវភៅគ្រួសារ ។

២.២. អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន

បន្ទាប់ពីភាគីបានបំពេញកាតព្វកិច្ចខាងលើ ហើយភាគីទាំងពីរត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នៅចំពោះមុខអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានមេឃុំ-ចៅសង្កាត់ដែលមានសាក្សីដឹងឮផងដែរ ។ បន្ទាប់មកអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន និងចុះហត្ថលេខាទៅលើលិខិតនោះដើម្បីបញ្ជាក់ស្នាមមេដៃខាងលើពិតជារបស់ភាគីខាងលើមែន ។ សូមបញ្ជាក់ថា រាល់លិខិតស្នាមខាងលើមិនអាចកោសលុប ឬ សរសេរជាន់បានឡើយ ហើយរាល់លិខិតផ្ទេរសិទ្ធិខាងលើនេះត្រូវតំកល់នៅសាលាខណ្ឌមួយដើម្បីទុកជាឯកសារ បន្ទាប់មករាល់សំណុំឯកសារខាងលើត្រូវតម្កល់នៅសាលាខណ្ឌបន្តទៀត ដើម្បី បន្តនីតិវិធី។

បន្ទាប់ពីមានការធ្វើរបាយការហើយនោះមន្ត្រីជំនាញនឹងបញ្ជូនឯកសារនោះ ទៅកាន់គណៈអភិបាលខណ្ឌដើម្បីធ្វើការផ្ទៀងផ្ទាត់ និងចុះហត្ថលេខាសម្រេចទៅលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិនោះ ចំពោះលិខិតផ្ទេសិទ្ធិ ដែលបានចុះហត្ថលេខាដោយ គណៈអភិបាលរួចហើយមិនមានការតវ៉ា ឬ មិនយល់ព្រមទេនោះ ត្រូវប្រគល់ជូនទៅអ្នកទិញចំនួនមួយច្បាប់ ហើយរក្សាទុកមួយច្បាប់នៅ គណៈអភិបាលដើម្បី-ទុកជាឯកសារ ។

ការចុះហត្ថលេខារបស់អាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន ដែលមានមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលស្រុក-ខណ្ឌ (ក្នុងករណីដែលគូភាគីលក់ទិញធ្វើការបន្តនីតិវិធីដល់ថ្នាក់ស្រុកខណ្ឌ) នោះគ្រាន់តែជាការចូលរួមក្នុងការជួយត្រួតពិនិត្យ និងជួយដឹងឮអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ ។

ផ្នែកទី២ ៖ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏មានលក្ខណៈមិនខុសគ្នាប៉ុន្មាន ទៅនឹងការផ្ទេរដីកម្មសិទ្ធិ និងដីភោគៈដែរ ពីព្រោះតែអគារសហកម្មសិទ្ធិក៏វាស្ថិតនៅក្នុងប្រភេទនៃអចលនវត្ថុមួយដែរ។ នៅពេលមានការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺត្រូវតែមានការផ្ទេរនូវកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិកាន់កាប់មួយចំនួនទៀតពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ។ ហើយជាទូទៅការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ដោយការលក់ទិញ) គឺធ្វើឡើងនៅពេលដែលអ្នកទិញបានបង់គ្រប់តម្លៃនៃចំណែកឯកជន ឬ ផ្ទះ ឬ បន្ទប់ខុនដូនោះ ទៅឲ្យអ្នកលក់ទើបមានការផ្ទេរកើតឡើង។ ប៉ុន្តែអ្នកទិញអាចធ្វើការស្នាក់នៅបាន ទោះបីជាអ្នកទិញមិនទាន់បង់លុយគ្រប់ក្តីប្រសិនបើអគារនោះបានបញ្ចប់ការសាងសង់ហើយ។

នៅក្នុងការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ដោយការលក់ទិញ) នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ននេះ គឺត្រូវបានធ្វើឡើងទៅលើអគាសហកម្មសិទ្ធិខ្លះ មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ គឺមានន័យថាអគាសហកម្មសិទ្ធិនោះត្រូវបានម្ចាស់ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានធ្វើការបំបែកក្បាលដីនៃអគាសហកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន និងធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននីមួយៗ នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ទៅហើយ មុននឹងធ្វើការផ្ទេរ ឬ លក់បន្តទៅឲ្យសហកម្មសិទ្ធិករថ្មី (កថាខណ្ឌទី១) ។ ហើយការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ដោយការលក់ទិញ) ខ្លះទៀត គឺបានធ្វើឡើងចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមិនទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះនៅឡើយទេ គឺគ្រាន់តែមានប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ (កថាខណ្ឌទី២) ។

កថាខណ្ឌទី១ ៖ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិមានប័ណ្ណ

នៅក្នុងការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិមានប័ណ្ណ គឺសំដៅទៅលើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិ (កាត់ឈ្មោះ) ពីអ្នកលក់ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុទៅអ្នកទិញ។ ហើយនៅក្នុងច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសឆ្នាំ ២០១០ ត្រង់មាត្រា៨ បានចែងថា "ការផ្ទេរសហកម្មសិទ្ធិពិសេសដោយការព្រមព្រៀងមិនមានអានុភាពទេ ប្រសិនបើមិនបានចុះបញ្ជីដោយយោងតាមបញ្ញត្តិ នៃច្បាប់ ឬ បទដ្ឋានគតិយុត្តផ្សេងទៀតស្តីពីការចុះបញ្ជី" ។ ហើយបើយោងតាមអនុក្រឹតស្តីពី ការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រង់មាត្រា២០បានចែងថា "រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិតាម

រយៈការលក់ ការដូរ ប្រទាន កម្ម និងការបន្តមរតក សហកម្មសិទ្ធិករ ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវស្នើធ្វើចរន្តការនូវរាល់ការប្រែប្រួលនោះ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។ ហើយកិច្ចប្រតិបត្តិការក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះត្រូវប្រើរយៈពេល២០ថ្ងៃនៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ។ ហើយអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចដូចសហកម្មសិទ្ធិករមុនៗដែរ"[១៣៣] ។ មួយវិញទៀតនោះ រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់"[១៣៤] ។

នៅក្នុងនីតិវិធីនៃការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះមន្ត្រីជំនាញសុរិយោដី បានដាក់ឲ្យប្រើប្រាស់ជាផ្លូវការទូទាំងប្រទេសនូវលិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុ[១៣៥] មាន៖ លិខិតលក់ផ្តាច់ លិខិតអំណោយផ្តាច់ និងលិខិតចែកដីក្នុងចំណែកដោយព្រមព្រៀងគ្នា។ ដូចនេះលិខិតយថាភូតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុតាមរយៈការលក់ទិញ គឺត្រូវយកលិខិតលក់ផ្តាច់ដើម្បីឲ្យភាគីនៃកិច្ចសន្យាត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតនោះ និងបន្ទាប់មកនឹងចាប់ផ្តើមដំណើរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ។ ការចុះបញ្ជីនេះ គឺជាលក្ខខណ្ឌបង្កើតអានុភាព និងព្រមទាំងការចុះបញ្ជីនេះ គឺជាលក្ខខណ្ឌតតាំងផងដែរ[១៣៦] ។

សម្រាប់នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីផ្ទេរអចលនវត្ថុ សម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិមានវិញ្ញាបនប័ត្រសម្គាល់អចលនវត្ថុ[១៣៧] មានដូចជា៖ អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី (១.១) រដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ (១.២) មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ (១.៣) សាខាពន្ធដារាជធានី ខេត្ត(១.៤) និងរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត (១.៥)។

១.១. អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជី

អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីអាចជាអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទិញ ត្រូវបំពេញពាក្យសុំចុះបញ្ជីចំនួន ២ច្បាប់តាមគំរូដែលបានកំណត់ដោយមន្ទីសុរិយោដី (ក្នុងករណីនេះមានន័យថា អ្នកស្នើសុំចុះបញ្ជីអាចជាអ្នកលក់ ឬ អ្នកទិញសម្រេចទៅលើការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគីទាំងសងខាង)។ ក្រោយពីបំពេញពាក្យសុំចុះ

---

[១៣៣] មាត្រា២០ អនុក្រឹត្តស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ លេខ១២៦ ចុះថ្ងៃទី១២ សីហា ២០០៩។

[១៣៤] មាត្រា២១កថាខណ្ឌទី៣,អនុក្រឹត្តស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិលេខ១២៦ចុះថ្ងៃទី១២សីហា២០០៩។

[១៣៥] មាត្រា៣ ប្រកាសស្តីពីការអនុញ្ញាតឲ្យជំនាញសុរិយោដីប្រើប្រាស់លិខិតសញ្ញាពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរអចលនវត្ថុ លេខ២៩៦ ប្រក/កសក។

[១៣៦] មាត្រា១៣៥,ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

[១៣៧] កម្រងឯកសារស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់,ចុះខែមិថុនាឆ្នាំ២០១៣។

បញ្ជីរួចរាល់ហើយអ្នកស្នើសុំដដែល ត្រូវដាក់ពាក្យសុំចុះបញ្ជីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ឬនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជ ធានី ខេត្ត ដែលអចលនវត្ថុតាំងនៅ។ ផងដែរក៏តម្រូវឲ្យមានសាក្សី ចំនួន ២រូបអមមកជាមួយ ហើយអ្នកស្នើសុំអាចស្នើឲ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ជួយរៀបចំឯក-សារដើម្បីអនុវត្តនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីបាន (ករណីពុំទាន់មានកិច្ចសន្យាលក់ទិញ ឬ ប្រទានកម្ម ឬដូរដោយលិខិតយថាភូត)។ ដើម្បីឲ្យរឹតតែមានភាពច្បាស់លាស់ និងជាក់លាក់អ្នកស្នើសុំអាចភ្ជាប់មក ជាមួយនូវឯកសារចាំចាច់ដូចជា វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន និងឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ប្រសិនបើមានជាដើម។

១.២. រដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ

បន្ទាប់ពីអ្នកស្នើសុំបានដាក់ពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីរួចរាល់ហើយ រដ្ឋបាលសុរិយោដីក្រុង ស្រុក ខណ្ឌចាប់ផ្តើមធ្វើការពិនិត្យទៅលើអត្តសញ្ញាណនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃការផ្ទេរ ថាតើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ពិតជាកម្មសិទ្ធិរបស់ភាគីអ្នកលក់ ឬបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុប្រាកដឬទេ? មានជាប់បន្ទុកណាមួយទេ។ ពិនិត្យឯកសារយោង និងលិខិតរណបផ្សេងៗ។ ហើយបន្ទាប់មកពិនិត្យប័ណ្ណអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងផ្ទៀងផ្ទាត់ជាមួយបញ្ជីឯកសារអគាសហាកម្មសិទ្ធិនោះ។ ហើយចុះពិនិត្យអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ (ករណីចាំបាច់) និងព្រមទាំងចុះវាស់បំបែកក្បាលដី (ករណីផ្ទេរដោយបំបែកក្បាលដី) ។ ហើយបន្ទាប់មកធ្វើការតាក់តែងលិខិតសញ្ញាតាមការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី ។ និងបញ្ជូនសំណុំឯកសារទៅមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌដើម្បីធ្វើការបញ្ជាក់។

១.៣. មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ

បើយោងតាមមាត្រា ២៣៣ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១បានចែងថា "រដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌ ត្រូវផ្ញើរច្បាប់ចម្លងនៃសម្រង់ឯកសារសុរិយោដីដល់ឃុំ ឬ សង្កាត់ដែលពាក់ព័ន្ធ។ និងព្រមទាំងចែងថា មេឃុំ ឬ ចៅសង្កាត់ត្រូវអនុញ្ញាតឲ្យជនគ្រប់រូបពិគ្រោះយោបល់ ហើយត្រូវរាយការណ៍ទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីស្រុក/ខណ្ឌនូវរាល់ការផ្លាស់ប្តូរដែលទាក់ទងទៅនឹងស្ថានភាពនៃកម្មសិទ្ធិ និងកម្មសិទ្ធិករក្នុងមូលដ្ឋានរបស់ខ្លួន"។ ដូចនេះមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬ អភិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌធ្វើការពិនិត្យសញ្ញាណរបស់គូភាគី និងសាក្សី។ ពិនិត្យខ្លឹមសារលិខិតសញ្ញា ដែលមន្ត្រីសុរិយោដីតាក់តែងលិខិត

បានបំពេញ។ ធ្វើការបញ្ជាក់ និង បញ្ជូនទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដើម្បីបញ្ជូនបន្តទៀតទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ពិនិត្យផ្ទៀងផ្ទាត់ឡើងវិញ នូវភាពត្រឹមត្រូវ និងភាពគ្រប់គ្រាន់នៃឯកសារ។ និងមន្ត្រីជំនាញរដ្ឋបាល សុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ឲ្យម្ចាស់សំណើបង់ថ្លៃ សេវាសុរិយោដីតាមការកំណត់ដោយប្រកាសរួមលេខ ៩៩៥ សហវ-ប្រក ចុះថ្ងៃទី ២៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០១២។ និងព្រមទាំងឲ្យភាគីយកទៅបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រា (ករណីត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់គ្រាន់)។

១.៤. ការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រានៅសាខាពន្ធដារាជធានី-ខេត្ត

កិច្ចការប្រថាប់ត្រា និងការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា គឺជាសមត្ថកិច្ចរបស់អង្គភាពពន្ធក្រោមការគ្រប់គ្រង និងដឹងនាំផ្ទាល់របស់ក្រសួងហិរញ្ញវត្ថុ[១៣៨] ។ អ្នកស្នើសុំឲ្យធ្វើការផ្ទេរអចលនវត្ថុនេះត្រូវធ្វើការបង់ពន្ធទៅលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីដែលជាកម្មវត្ថុនៃការលក់នេះ[១៣៩]។

មន្ត្រីពន្ធដារាជធានី-ខេត្តធ្វើការពិនិត្យវាយតម្លៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ បន្ទាប់មកទៀតត្រូវប្រថាប់ត្រា (បង់ពន្ធ) លើការផ្ទេរ ហើយពន្ធដែលត្រូវបង់នោះត្រូវបង់៤%នៃតម្លៃអចលនវត្ថុ ឬ ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ និងធ្វើការបញ្ជូនសុំណុំឯកសារត្រឡប់មករដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត ដើម្បីចុះបញ្ជី។

១.៥. រដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត

ក្រោយពីបានបំពេញលក្ខខណ្ឌចប់សព្វគ្រប់អស់មក មន្ត្រីជំនាញរដ្ឋបាលសុរិយោដីរាជធានីខេត្តធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរសិទ្ធិ (ផ្ទេរប្តូរឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករថ្មី)។ ដោយធ្វើបច្ចុប្បន្នភាពលើទិន្នន័យក្នុងកុំព្យូទ័រ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងប័ណ្ណ និងក្នុងបញ្ជីឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត។ បន្ទាប់មកមន្ត្រីជំនាញរដ្ឋបាល សុរិយោដីរាជធានី-ខេត្ត រៀបចំទុកដាក់ឯកសារ ហើយធ្វើតារាងសម្រង់អចលនវត្ថុ បញ្ជូនជាមួយឯកសារពាក់ព័ន្ធទៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីពីរទៀត ដើម្បីធ្វើលេខាចារិក ចរន្តការ (ធ្វើបច្ចុប្បន្នភាព) ឲ្យបានស្របគ្នា។

---

[១៣៨] មាត្រា៩, អនុក្រឹត្យស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រា, លេខ២០ អនក្រ/២១កញ្ញា ១៩៩១។

[១៣៩] មាត្រា២ ,ច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី០១ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩១។

កថាខណ្ឌទី២ ៖ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្មានប័ណ្ណ

យោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា២២៩ កថាខណ្ឌទី២, ៣, ៤ ការផ្ទេរការកាន់កាប់អាចត្រូវបានផ្ទេរដោយការព្រមព្រៀងគ្នារវាងគូភាគី។ ការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្មានប័ណ្ណ គឺសំដៅទៅលើការផ្ទេរអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានត្រឹមតែប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬ សំដៅទៅលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់លើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ ហៅថាបន្ទប់ខុនដូ ពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិប្រភេទនេះ ឬ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ មិនទាន់មានការចុះបញ្ជី នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ។ ដូច្នេះសម្រាប់អគារ សហកម្មសិទ្ធិប្រភេទនេះមិនមាននីតិវិធីចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅមុខអាជ្ញាធរសុរិយោដីនោះទេ ពីព្រោះថា មិនទាន់មានវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃគារសហកម្មសិទ្ធិនៅឡើយទេ។

ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញប្រភេទនេះ គឺអាចមានការដឹងឮត្រឹមអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ ដោយមិនចាំបាច់ទៅដល់អាជ្ញាធរសុរិយោដីនោះទេ។ នៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងនៅតំបន់ខ្លះកិច្ចសន្យាលក់ ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ បន្ទប់ខុនដូនេះ គេធ្វើឡើងដោយមានការដឹងឮតែពីអាជ្ញាធរឃុំ/សង្កាត់ប៉ុណ្ណោះ។ ក៏ប៉ុន្តែនៅតំបន់ខ្លះទៀត គេធ្វើនៅឃុំ/សង្កាត់ហើយ គេទៅឲ្យអាជ្ញាធរស្រុក /ខណ្ឌ ជួយដឹងឮមួយដំណាក់ទៀតដើម្បីឲ្យកាន់តែមានសុវត្ថិភាព។

ការផ្ទេរសិទ្ធិចំពោះការលក់ទិញអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ គឺជាការផ្ទេរសិទ្ធិតែចំពោះសិទ្ធិកាន់កាប់លើអចលនវត្ថុនោះតែប៉ុណ្ណោះ មិនមែនជាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិផ្ដាច់ ដូចការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ប៉ុន្តែក្រោយពីអ្នកទិញទទួលបានសិទ្ធិកាន់កាប់ហើយ ប្រសិនបើអ្នកទិញមានបំណងចង់បាន សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួន អ្នកទិញអាចរត់ការដោយខ្លួនឯងបាន ដើម្បីចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួននៅអាជ្ញាធររដ្ឋបាលសុរិយោដីបាន ដើម្បីទទួលបាននូវវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

២.១. គូភាគី ឬ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ

ភាគីអ្នកលក់ ឬ បុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ គឺជាអ្នកកាន់កាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ បន្ទប់ខុនដូដោយស្របច្បាប់តាមនីតិវិធី ដែលច្បាប់បានកំណត់ ដែលមានសិទ្ធិក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់បន្តទៅឲ្យ

អ្នកទិញបាន។ អ្នកលក់ និង អ្នកទិញបន្ទាប់ពីធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាទាក់ទងទៅនឹងតម្លៃ កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា និងលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗ រួចរាល់ហើយពេលនោះកិច្ចសន្យានៃការលក់ទិញចំណែកឯកជននៃអគារសហាកម្មសិទ្ធិ ឬ បន្ទប់ខុនដូនឹងត្រូវបានបង្កើតឡើង។ ជាទូទៅកិច្ចសន្យានៃការលក់ទិញ និងលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ចំណែកឯកជន ឬ បន្ទប់ខុនដូនេះ គឺអ្នកលក់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ជាអ្នករៀបចំរួចជាស្រេចសម្រាប់អ្នកទិញ។ ចំពោះកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះអ្នកលក់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានរៀបចំឲ្យអ្នកទិញធ្វើការអាន និងយល់ខ្លឹមសារទាំងអស់នៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ហើយធ្វើការព្រមព្រៀង និងផ្តិតមេដៃជាភស្តុតាងដោយស្មារតីត្រឹមត្រូវ និងគ្មានការគំរាមកំហែង។ ហើយរីឯលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់ កាប់ចំណែកឯកជន ឬ បន្ទប់ខុនដូវិញ អ្នកលក់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានរៀបចំលិខិតនោះ ៤ (បួន) ច្បាប់ដែលមានផ្តិតមេដៃរបស់អ្នកទិញ ហើយធ្វើការរក្សាទុកនៅឃុំ/សង្កាត់នៃអចលនវត្ថុនោះ តាំងនៅ១(មួយ)ច្បាប់ និងស្រុក /ខណ្ឌនៃចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ២ (ពីរ) ច្បាប់ និងប្រគល់ឲ្យអ្នកទិញ១ (មួយ)ច្បាប់[១៩០] ។ ហើយជាទូទៅ រាល់សោហ៊ុយចំណាយលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នេះ គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់ ឬ ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។

២.២. ការដឹងឮពីឃុំ/សង្កាត់ ឬ ស្រុក/ខណ្ឌ

មេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ឬ ចៅហ្វាយស្រុក/ខណ្ឌនៃអចលនវត្ថុនោះតាំងនៅ អាចធ្វើជាសាក្សីបញ្ជាក់ថាអចលនវត្ថុនោះពិតជាមានការលក់ទិញពិតប្រាកដមែន ដោយមានការបោះត្រាទទួលស្គាល់ពីសំណាក់លោកមេឃុំ/ចៅសង្កាត់ ឬចៅហ្វាយស្រុក/ខណ្ឌជាដើម និងអមដោយសាក្សីដឹងឮម្នាក់ ឬ២នាក់។

នៅក្នុងករណីដែលភាគីលក់ទិញធ្វើការបន្តនីតិវិធីដល់ថ្នាក់ស្រុក/ខណ្ឌ នោះគឺគ្រាន់តែជាការចូលរួមក្នុងការជួយពិនិត្យ និងជួយដឹងឮអំពីការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុតែប៉ុណ្ណោះ។ ប៉ុន្តែបើទោះជាការបោះត្រា ឬ ចារឹកលើលិខិតផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ មិនមានអនុភាពដូចការផ្ទេរសិទ្ធិដោយអាជ្ញាធររដ្ឋបាលសុរិយោដីក៏ដោយ ក៏ការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ដោយអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាននេះមានភាពរឹងមាំ និងទទួលបានសុវត្ថិភាពគ្រប់គ្រាន់ជាងការលក់ទិញដោយពុំមានការដឹងឮសោះពីអាជ្ញាធររបស់ខ្លួន។

[១៩០] បទសម្ភាសកញ្ញា សៀក លី ជាបុគ្គលិករបស់ក្រុមហ៊ុនលក់អចលនវត្ថុមួយនៅរាជធានីភ្នំពេញ នៅថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០១៦។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្រោយពីបានធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីដំណាក់កាលនីមួយៗស្តីពី **“ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន”** រួចមកយើងខ្ញុំអាចសន្និដ្ឋានបានថា ការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជាយើងសព្វថ្ងៃនេះ គឺមានការកើនឡើងយ៉ាងខ្លាំង ហើយការលក់ទិញជាញឹកញាប់ជាងគេ គឺទៅលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ (ខុនដូ) ឬបុរី និងដីធ្លី ដែលភាគច្រើនអចលនវត្ថុទាំងនោះ ស្ថិតនៅរាជធានីភ្នំពេញ និង ខេត្តសំខាន់ៗមួយចំនួនទៀតដូចជា ខេត្តកណ្តាល ខេត្តសៀមរាប ខេត្តបាត់ដំបង និងខេត្តព្រះសី-ហនុ ជាដើម។

នៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញមានគោលបំណង់ខុសៗគ្នា ក្នុងការលក់ទិញនេះ អ្នកខ្លះលក់អចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដោយសារ ការផ្លាស់ទីលំនៅ អ្នកខ្លះដើម្បីទទួលបានប្រាក់ចំណេញ ខ្លះទៀតដើម្បីសងបំណុលធនាគារ ឬ អ្នកចងការប្រាក់ឯកជន ខ្លះទៀតធ្វើជាមុខរបរ ឬជំនួញរបស់ខ្លួនជាដើម។ រីឯអ្នកខ្លះទៀតទិញអចលនវត្ថុដើម្បីធ្វើការ លក់បន្ត ឬ ជួលបន្តទៅឲ្យអ្នកផ្សេងទៀត និងដើម្បីបង្កើតជាក្រុមហ៊ុន រោងចក្រ និងសម្រាប់ពាណិជ្ជកម្មរបស់ខ្លួន ឬ ក្រុមខ្លួន និងទៀត ទិញដីធ្លីដើម្បីសាងសង់ជាអគារ បុរី ឬ លំនៅដ្ឋាន សម្រាប់លក់ ជួល ឬ ស្នាក់នៅដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់ ជាអាទិ៍។ គោលបំណងទាំងអស់នេះហើយ ដែលវាជំរុញឲ្យការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានការកើនឡើង និងវាជាសកម្មភាពដ៏សំខាន់ សម្រាប់បម្រើដល់ជីវភាពរស់នៅ របស់ប្រជាពលរដ្ឋ។

នៅក្នុងការលក់ទិញអចលនវត្ថុនេះ អ្នកលក់អ្នកទិញភាគច្រើនចូលចិត្តធ្វើការលក់ទិញទៅលើអចលនវត្ថុដែលគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (ប្លង់ទន់) ជាងការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ (ប្លង់រឹង) ពីព្រោះតែការលក់ទិញអចលនវត្ថុគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិវាមានលក្ខណៈងាយស្រួលមិនស្មុគស្មាញដូចការលក់ទិញអចលនវត្ថុមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ និង មិនត្រូវបានចំណាយលុយក្នុងការបង់ពន្ធជូនរដ្ឋ។ ប៉ុន្តែការលក់ទិញអចលនវត្ថុដែលមិនមានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិនេះ ហានិយភ័យមានខ្ពស់ដល់អ្នកទិញ ពីព្រោះថាអ្នកទិញអាចទិញប៉ះចំដីដែលរដ្ឋសម្បទានសង្គមកិច្ច ឬ ប៉ះចំអចលនវត្ថុរបស់រដ្ឋ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់រដ្ឋមិនអាចធ្វើការលក់ដូរបាន។ ហើយបើសិន មានវិវាទនៅថ្ងៃក្រោយ ដែលធ្វើឲ្យអ្នកទិញមិនអាចតតាំង ជាមួយតតិយជនបានទេ ដោយសារខ្លួនមិនទាន់មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិពេញលេញនៅឡើយទេ។ ហើយមួយវិញទៀតនោះ ការលក់ទិញដីដែលមិនមានការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ នៅពេលដែលធ្វើលទ្ធកម្មកម្ម សិទ្ធិ ដោយការផ្ទេរនោះ នឹងធ្វើឲ្យបាត់បង់នូវចំណូលពន្ធរបស់រដ្ឋទៀតផង។

ជាចុងក្រោយ ដើម្បីជៀសវាងការខាតបង់ទាំងពេលវេលា និងលុយកាក់ និងកុំឲ្យកើតមាននូវជម្លោះទៅថ្ងៃក្រោយ អ្នកទិញគួរតែធ្វើការត្រួតពិនិត្យឲ្យបានច្បាស់ពីប្រវត្តិអចលនវត្ថុ និងស្ថានភាពទូទៅជុំវិញអចលនវត្ថុ និងលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអចលនវត្ថុ និងលក្ខខណ្ឌគតិយុត្តនានាទៀតដែលទាក់ទងទៅនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុមុននឹងឈានដល់ដំណាក់កាលចុះកិច្ចសន្យា។ លើសពីនេះទៅទៀតដើម្បីឲ្យការលក់ទិញ អចលនវត្ថុនេះស្របតាមច្បាប់ និងដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់ភាគីទាំងពីរ គូភាគីគួរអនុវត្តតាមដំណាក់កាលទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងសារណានេះ។

អនុសាសន៍

ឆ្លងតាមរយៈការសិក្សាស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទ"**ការទិញលក់អចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាបច្ចុប្បន្ន**" នេះរួចមក យើងខ្ញុំសង្កេតឃើញថាមានបញ្ហាលំបាកមួយចំនួនកើតមានឡើងកន្លងមក ដែលភាគីអ្នកទិញ និងរដ្ឋាភិបាលគួរតែ៖

– អ្នកទិញដែលទិញអចលនវត្ថុដែលគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិគួរតែទៅធ្វើការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុរបស់ខ្លួនដើម្បីទទួលបានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ ឬ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងដើម្បីខ្លួនមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការតតាំងជាមួយតតិយជន និងជៀសវាងមានវិវាទនៅថ្ងៃក្រោយ។

– រាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែពន្លឿននីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីអចលនវត្ថុឲ្យបានឆាប់រហ័ស ចំណាយថវិការតិច និងមិនស្មុគស្មាញព្រមទាំង ទៅដល់មូលដ្ឋានប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅ។ ក្នុងករណីដែលអចលនវត្ថុរបស់ប្រជាពលរដ្ឋមានកម្មសិទ្ធិ ឬ បានចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវហើយនោះ បញ្ហាជាច្រើនត្រូវបានដោះស្រាយដូចជា មិនលក់ទិញប៉ះចំដីរដ្ឋ អាចប្រមូលពន្ធពីលទ្ធកម្មកម្មសិទ្ធិដោយការលក់បាន បង្កើនចំណូលរដ្ឋការលក់ទិញមានភាពជឿជាក់អាចតតាំងបានជាមួយតតិយជនពេលមានវិវាទនៅថ្ងៃក្រោយ។

– រាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែសម្រួលនីតិវិធីនៃការកាត់ឈ្មោះ ឬ ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ ពីម្ចាស់កម្មសិទ្ធិចាស់ទៅម្ចាស់កម្មសិទ្ធិថ្មីឲ្យបានឆាប់រហ័សមិនចំណាយពេលវេលាយូរ និងលុយកាក់ច្រើន ព្រមទាំងងាយស្រួលផងដែរ។ មួយវិញទៀតនោះរាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែយកពន្ធទៅលើការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់ទៅលើអចលនវត្ថុដែលគ្មានប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិ នៅតម្លៃពន្ធសមរម្យ ។ ឧទាហរណ៍៖ ចំពោះក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុមួយចំនួនដែលធ្វើការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬ បុរី ដើម្បីធ្វើការលក់ ដែលមានតែត្រឹមការផ្ទេរសិទ្ធិកាន់កាប់នៅអាជ្ញាធរមូលដ្ឋានតែប៉ុណ្ណោះ ដោយមិនមានការបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋនោះទេ ពីព្រោះអចលនវត្ថុនោះមិនទាន់បានធ្វើការចុះបញ្ជីនៅឡើយ ដូច្នេះធ្វើឲ្យរដ្ឋបាត់បង់ប្រាក់ពន្ធដែលទទួលបាន ពីបុគ្គលអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនោះជាច្រើន។

ដូចនេះប្រសិនបើអ្នកទិញ និងរាជរដ្ឋាភិបាលអាចធ្វើតាមអនុសាសន៍ទាំងអស់នេះបាន នោះនឹងធ្វើឲ្យការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាមានភាពងាយស្រួល និងល្អប្រសើរ ហើយរដ្ឋក៏អាចប្រមូលពន្ធមួយចំនួនពីការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជាយើងបាន ដែលនាំឲ្យចំណូលថវិការជាតិមានការកើនឡើង។

ឯកសារយោង

១. ច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត

– ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០ចុះថ្ងៃទី៨, ធ្នូ, ២០០៧។

– ច្បាប់ភូមិបាល, លេខនស/រកម/០៨០១/១៤, សីហា ២០០១។

– ច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស, លេខនស/រកម/០៥១០/០០៦, ២៤ ឧសភា ២០១០។

– ច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតពន្ធប្រថាប់ត្រា ចុះថ្ងៃទី០១ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ១៩៩១។

– អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦អនក្រ.បក, ១២ សីហា ២០០៩។

– ប្រកាសស្តីពីការប្រមូលពន្ធប្រថាប់ត្រាលេខ៧៣៧ ចុះថ្ងៃទី ៨ ខែ សីហា ឆ្នាំ២០១៣។

– ប្រកាសស្តីពីការអនុវត្តគោការណ៍ដីចំណីផ្លូវជាតិ ផ្លូវខេត្ត ផ្លូវឃុំ ផ្លូវរថភ្លើងនៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាលេខ៩៦១ សហវ, ០៦ មេសា ២០០០។

– ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីពីនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជី អំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណីចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ ឧសភា ឆ្នាំ២០១១។

២. សៀវភៅ និងឯកសារផ្សេងៗ

– សៀវភៅរបស់លោកសាស្ត្រាចារ្យ បណ្ឌិត ហាប់ ផល្លី ស្តីពីការលក់ និងទិញនៅកម្ពុជា។

– សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីភាគ៣ គន្លីទី៥, ឆ្នាំ២០១០។

– កម្រងឯកសារស្តីពីការផ្តល់សេវាសាធារណៈរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់,ចុះខែមិថុនាឆ្នាំ២០១៣។

– សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ស្តីពីការលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា របស់និស្សិត ស៊ុន វិជ័យធារី ឆ្នាំ២០១៣

– សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ស្តីពីសុវត្ថិភាពនៃការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៅកម្ពុជា របស់និស្សិត ឈីវ អ៊ិចគង់ និងនិស្សិតនៅ ច័ន្ទមិនាសារ ឆ្នាំ២០១៣

– សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា ស្តីពីការលក់ទិញអចលនវត្ថុនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា របស់និស្សិតកញ្ញាម៉ុក ទេវី និងនិស្សិតកញ្ញា ជ្រឹង ស្រីណៃត្រ ឆ្នាំ២០១៥ ។