



សាកលវិទ្យាល័យរូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

Universite Royale de Droit et des Sciences Economiques

Royal University of Law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ភតិសន្យា

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី២៧ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២១ ដល់ថ្ងៃទី២៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០២១

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ៖ កញ្ញា **គឿង គីមឃី**

លោក **ស្រីន បញ្ញា**

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ៖

លោក **ម៉ៅ បុណ្ណា**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**

ជំនាន់ទី២១

ឆ្នាំចូលរៀន ២០១៧

ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២១

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

ក្នុងនាមយើងខ្ញុំ ជានិស្សិតបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ ជំនាន់ទី២១ ឆ្នាំសិក្សា ២០២០-២០២១ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ ក្រោយពីបានសរសេរសារណាបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមក្រាបប្រណិប័តន៍ ថ្លែងអំណរគុណជូនចំពោះ៖

- **លោកឪពុក អ្នកម្តាយ** របស់យើងខ្ញុំទាំងពីរ ដែលលោកទាំងពីរបានខិតខំចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា តាំងពីតូចរហូតដល់ធំដឹងក្តីបានរៀនសូត្រចេះដឹងនេះ។ លោកទាំងពីរ មិនដែលក្អេកក្អើយហាត់ឱ្យកូនឮម្តងណាឡើយ ដោយឡែកតែងតែជម្រុញ និងលើកទឹកចិត្តឱ្យខំពុះពារគ្រប់ឧបសគ្គ ដើម្បីក្លាយជាមនុស្សថ្លៃថ្នូរម្នាក់ក្នុងសង្គម។ ការលះបង់ដ៏ធំធេងរបស់លោកទាំងពីរពិតជាធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរចងចាំជានិច្ច។
- **ថ្នាក់ដឹកនាំ** នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានអនុញ្ញាតឱ្យយើងខ្ញុំទាំងពីរបានចូលសិក្សានៅសាកលវិទ្យាល័យនេះ និងមានភាពងាយស្រួល ដល់ការសិក្សារបស់យើងខ្ញុំទាំងពីរឱ្យកាន់តែប្រសើរឡើង។
- សាស្ត្រាចារ្យនៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ដែលបានយកចិត្តទុកដាក់ក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀន ណែនាំ ពន្យល់ និងផ្តល់ជាដំបូន្មានល្អៗ ដល់យើងខ្ញុំទាំងពីរ។
- ជាពិសេស លោកសាស្ត្រាចារ្យ **ម៉ៅ បុណ្ណា** ជាសាស្ត្រាចារ្យណែនាំ ដែលបានចំណាយពេលផ្ទាល់ខ្លួនដ៏មានតម្លៃមកពន្យល់ បង្ហាត់បង្ហាញ ណែនាំ និងឱ្យជាយោបល់ល្អៗដល់យើងខ្ញុំទាំងពីរ ដើម្បីរៀបចំសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាមួយនេះឡើង។

ជាទីបញ្ចប់នេះ យើងខ្ញុំទាំងពីរសូមប្រសិទ្ធិពរជ័យជូន លោកអ្នកមានគុណទាំងអស់ខាងលើ សូមឱ្យបានប្រកបតែជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ច និងសូមទទួលបានតែពុទ្ធពរទាំងបួនប្រការ គឺអាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ។

អារម្ភកថា

ជាបឋម ខ្ញុំបាទ ស្រីន បញ្ញា និងនាងខ្ញុំ គឺមឃី សូមគោរពលោកសាស្ត្រាចារ្យព្រមទាំងស្វាគមន៍ មិត្តអ្នកអានគ្រប់រូប ជាពិសេស សិស្ស និស្សិត ជាទីរាប់អាន។

ក្នុងនាមជានិស្សិតឆ្នាំទី៤ ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រនិងវិទ្យា សាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច យើងខ្ញុំបានរៀបចំសារណាបញ្ចប់ការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រដែល ប្រធានបទនេះគឺ “ភតិសន្យា” ដោយសារតែជីវភាពរស់នៅត្រូវការចាំបាច់ក្នុងការស្នាក់នៅ ជាពិសេសគឺ ផ្ទះសម្បែងសម្រាប់សិស្ស និស្សិត ឬ អ្នកធ្វើការ ចំណាកស្រុកមកទីក្រុង ដើម្បីប្រកបការងារ។ ហេតុនេះហើយបានជាយើងខ្ញុំទាំងពីរ បានរៀបចំសារ ណាប្រធានបទមួយនេះឡើង។

យើងខ្ញុំទាំងពីរពិតជាមានមោទនភាព និងសប្បាយរីករាយណាស់ ដែលបានកាត់តែងស្នាដៃមួយនេះ ឡើង ទោះបីជាយើងខ្ញុំទាំងពីរមានការលំបាកក្នុងការស្រាវជ្រាវ ការខ្វះឯកសារយ៉ាងណាក្តី ក៏យើងខ្ញុំទាំងពីរ បាន ខិតខំរកឯកសារស្រាវជ្រាវ និងធ្វើការស្វែងយល់ប្រធានបទនេះ រហូតដល់យើងខ្ញុំទាំងពីរទទួលបានជោគជ័យ ក្នុងការសរសេរសារណាមួយនេះ។ យ៉ាងណាក៏ដោយយើងខ្ញុំជឿជាក់ថាការចងក្រងមួយនេះ ពុំទាន់មានភាព សុក្រិតនៅឡើយទេ ពោលគឺអាចនឹងមានភាពខ្វះខាត និងកំហុសឆ្គងទាំងខ្លីមហា អត្ថន័យក៏ដូចជាអក្ខរាវិរុទ្ធ ដោយអចេតនាមួយចំនួនដែរ។ អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យ និងមិត្តអ្នកអាន ទាំងអស់ គ្នាមេត្តាខន្តីអភ័យទោសដល់យើងខ្ញុំផង។ យើងខ្ញុំរីករាយក្នុងការរង់ចាំទទួលការវិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាពី សំណាក់លោក លោកស្រីសាស្ត្រាចារ្យនិងមិត្តអ្នកអានជានិច្ច ដើម្បីឱ្យស្នាដៃនេះកាន់តែមានភាពសុក្រិត។

ជាទីបញ្ចប់ យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធិពរជ័យ សិរីមង្គល វិបុលសុខមហាប្រសើរ គ្រប់ប្រការចូរមានដល់មិត្ត អ្នកអានគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់។

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម ១

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃកតិសន្យា

ផ្នែកទី១: លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃការបង្កើតកតិសន្យា..... ៣

កថាភាគទី១: លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃការបង្កើតកតិសន្យា ៣

 ក. ការព្រមព្រៀងពិភពលោក និងសេរី ៤

 ខ. សមត្ថភាពរបស់ភាគី..... ៥

 គ. កម្មវត្ថុនៃកតិសន្យា..... ៦

ផ្នែកទី២: លក្ខខណ្ឌទម្រង់ និងលក្ខខណ្ឌគតិសន្យា..... ៧

កថាភាគទី១: លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកតិសន្យា..... ៧

 ក. កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ..... ៨

កថាភាគទី២: លក្ខខណ្ឌគតិសន្យា..... ៨

 ក. លក្ខខណ្ឌគតិសន្យានៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ..... ៩

 ខ. រយៈពេលនៃកតិសន្យា ៩

ជំពូកទី២

អនុកាតនៃកតិសន្យា

ផ្នែកទី១: អនុកាតនៃកតិសន្យាចំពោះភាគី ១១

កថាភាគទី១: សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ និងភតិបតី..... ១១

 ក. សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ:..... ១១

 ក.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល ១១

 ក.២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬរំលាយកិច្ចសន្យា..... ១២

 ក.៣ សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងវិញសោហ៊ុយរបស់ភតិកៈ: ១២

 ក.៤ សិទ្ធិទាមទារឱ្យជួសជុលវិការ:..... ១៣

 ក.៥ សិទ្ធិទាមទារឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យា ១៣

 ក.៦ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលក្នុងករណីប្រធានសក្តិ ១៣

 ក.៧ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ដោយសារការបាត់បង់ ឬវិនាសវត្ថុជួលមួយភាគ..... ១៤

 ក.៨ សិទ្ធិជួលបន្ត..... ១៥

ខ. សិទ្ធិរបស់ភតិបតី	១៥
ខ.១. សិទ្ធិទាមទារប្រាក់ឈ្នួល	១៦
ខ.២. សិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាត.....	១៦
ខ.៣ សិទ្ធិក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល	១៦
ខ.៤ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា.....	១៧

កថាភាគទី២៖ ករណីយកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ និងភតិបតី . ១៧

២.១ ករណីយកិច្ច និង ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ	១៧
ក. ករណីយកិច្ចចំពោះការប្រើប្រាស់វត្ថុជួល.....	១៧
ខ. ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត	១៨
គ. ករណីយកិច្ចពិនិត្យស្ថានភាពវត្ថុជួល.....	១៩
ឃ. ករណីយកិច្ចមិនត្រូវជួលបន្ត.....	១៩
ង. ករណីយកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល	១៩
ច. ករណីយកិច្ចជូនដំណឹងទៅភតិបតី	២០
២.២. ករណីយកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិបតី	២០
ក. ករណីយកិច្ចមិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល	២០
ខ. ករណីយកិច្ចជួសជុលវត្ថុជួល	២១
គ. ការទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការៈនៃវត្ថុជួល	២១
ឃ. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការជួសជុលវិការៈ.....	២២

ជំពូកទី៣

ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

កថាភាគទី១៖ ការបញ្ចប់ដោយសារការផុតអំឡុងពេលកំណត់	២៣
កថាភាគទី២៖ ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល...	២៤
កថាភាគទី៣៖ ការបញ្ចប់ដោយសារការបាត់បង់វត្ថុជួល	២៥
កថាភាគទី៤៖ ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច.....	២៦
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន	២៨
អនុសាសន៍	៣០
ឯកសារយោង	
ឧបសម្ព័ន្ធ	

សេចក្តីផ្តើម

សេចក្តីផ្តើម

កិច្ចសន្យាត្រូវបានបង្កើតឡើងឱ្យមានតាំងពីសម័យមុនមកម្ល៉េះ ប៉ុន្តែវាត្រូវបានធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ដោយសន្យាគ្នាថា នឹងធ្វើអ្វីមួយឱ្យគ្នាដើម្បីជាថ្នូរតបស្នងនៃការចង់បានអ្វីមួយប៉ុណ្ណោះ។ ចំពោះលំនៅឋាន ឬការស្នាក់នៅវិញក៏ពុំមានការធ្វើជាកិច្ចសន្យា ឬជាលាយលក្ខណ៍អក្សរអ្វីឱ្យត្រឹមត្រូវនោះដែរ។ ដោយសារតែមានទំនាស់ទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាលក់-ទិញ ឬជួលនេះហើយទើបធ្វើឱ្យមានច្បាប់នៃការបង្កើតកិច្ចសន្យា និងការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាឡើង។ ជាក់ស្តែងការបង្កើតឱ្យមានច្បាប់កិច្ចសន្យា និងការបញ្ចប់នេះ វាធ្វើឱ្យមានភាពងាយស្រួលច្រើន ដោយការធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រឹមត្រូវអាចឱ្យបុគ្គលដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិអាចតតាំងនិងតតិយជនបាន។

ជាការពិតណាស់ ក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាមួយ យើងត្រូវយល់ដឹងពីអត្ថន័យរបស់កិច្ចសន្យានោះ ដូច្នេះមានសំណួរមួយចំនួន ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងចម្ងល់ថា តើភតិកៈ និងភតិបតីមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះនៅក្នុងភតិសន្យា? តើអាស្រ័យនៃភតិសន្យា នឹងត្រូវបានបញ្ចប់យ៉ាងដូចម្តេច?

គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវប្រធានបទនេះ គឺដើម្បីបានយល់ដឹងបន្ថែមពីភតិសន្យា និងបានចែករំលែកជូនអ្នកគ្រប់គ្នា ថាតើនៅពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលមួយឡើង ត្រូវការធ្វើអ្វីខ្លះ? និងបញ្ចប់យ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ? ព្រោះសព្វថ្ងៃមានរឿងរ៉ាវជាច្រើនដែលទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាជួល ដោយភតិកៈមិនគោរពកិច្ចសន្យាឬភតិបតីប្រើប្រាស់សិទ្ធិខ្លួនជ្រុលបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ។

ចំណែកឯវិធីសាស្ត្រនៃការស្រាវជ្រាវវិញ គឺសិក្សាសំខាន់ដោយផ្ដោតលើភតិសន្យាតែមួយប៉ុណ្ណោះ ដែលមានប្រភពឯកសារចេញពីសៀវភៅនានាដែលពាក់ព័ន្ធការជួល។ ឯកសារ គឺមានចាប់តាំងពីឆ្នាំ១៩២០ ដែលជាក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាសង្គមចាស់មកដល់បច្ចុប្បន្ន រួមមានទាំងច្បាប់ និងអនុក្រឹត្យមួយចំនួនទៀតផង។ ទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ជាប្រភពឯកសារចម្បងដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់ក្នុងការសិក្សាប្រធានបទនេះ។

ចំពោះប្រធានបទមួយនេះ មានសារសំខាន់ណាស់ចំពោះជីវភាពរស់នៅរបស់ប្រជាជនម្នាក់ៗ ក្នុងការស្នាក់អាស្រ័យលើវត្ថុរបស់អ្នកដទៃ ដោយការសន្យាដោះដូរអ្វីមួយ ឬក្នុងការផ្តល់កម្រៃដើម្បីបានស្នាក់នៅ។ ម៉្យាងទៀតនៅពេលដែលយើងទាំងអស់គ្នាបានយល់ដឹងពីភតិសន្យាបានច្បាស់លាស់ហើយ នោះយើងមិនត្រូវបានអ្នកណាម្នាក់បោកប្រាស់យើងនោះទេ ហើយជៀសវាងការមានទំនាស់កើតឡើងដែរ។

ក្នុងសារណាខាងលើនេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការបែងចែកជាបីជំពូកគឺទាក់ទងនឹងជំពូកទី១៖ សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា ដែលមានកំណត់ពីលក្ខខណ្ឌនៃការបង្កើតភតិសន្យាព្រមទាំងលក្ខខណ្ឌតាំងនៃភតិសន្យា។ ចំណែកជំពូកទី២៖ កិច្ចសន្យាត្រូវតែមានកំណត់ពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី គឺសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់

ភតិកៈព្រមទាំងសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភតិបតី ។ រីឯចំណុចចុងក្រោយ**ជំពូកទី៣**៖ ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ពេល
គឺរបៀបនៃការបញ្ចប់ភតិសន្យា។

ដូច្នេះ យើងខ្ញុំនឹងធ្វើការពន្យល់ និងបកស្រាយលម្អិតតាមចំណុចនីមួយៗខាងលើនេះ ឱ្យបាន
ក្បោះក្បាយ ។

ជំពូកទី១

សញ្ញាណដូចជាជំនាញសិស្ស

ជំពូកទី១

សញ្ញាណទូទៅនៃភតិសន្យា

យោងតាមសន្ទានុក្រមបារាំងខ្មែរ នៃពាក្យច្បាប់ឆ្នាំ២០០៥ **ការជួល** គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលភាគីម្ខាងបានសន្យាថាធ្វើឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបានអាស្រ័យផលនៃរបស់អ្វីមួយ ឬក៏ផ្តល់ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតជាសេវា ឬឧស្សាហកម្ម ការប៉ុនប្រសប់របស់ខ្លួនដោយមានថ្លៃ^១។ ចំណែកឯក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យាឆ្នាំ១៩៨៨ បានកំណត់ថា **ការជួល** គឺជាកិច្ចសន្យា ដែលអ្នកជួលសន្យាថានឹងផ្តល់ឱ្យអ្នកទទួលជួលវត្ថុណាមួយ ដើម្បីប្រើប្រាស់ជាបណ្តោះអាសន្ន ដោយតម្រូវឱ្យគិតថ្លៃនៃការជួលវត្ថុនោះឱ្យអ្នកជួល^២។ រីឯមាត្រា១០៦ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១បានចែងថា **ការជួល** គឺជាកិច្ចសន្យាដែលកម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យមួយប្រគល់ទ្រព្យនោះឱ្យប្រើប្រាស់ ក្នុងរយៈពេលមួយដោយយកជាប្រាក់ឈ្នួលមកវិញ យ៉ាងទៀងទាត់តាមសមាមាត្រនៃរយៈពេលប្រើប្រាស់។ កិច្ចសន្យានៃការជួលអចលនវត្ថុ ឬចលនវត្ថុហៅថាភតិសន្យា^៣។ វត្ថុដែលអាចជួលបាននោះ គឺជាអចលនវត្ថុ ឬចលនវត្ថុ។

សរុបមក **ភតិសន្យា** សំដៅលើ កិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃឈ្នួល^៣។ វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាមានចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។ ភតិសន្យាក៏ដូចកិច្ចសន្យានានា ដែលធ្វើឡើងរវាងបុគ្គលពីរ ឬច្រើននាក់ក្នុងឆន្ទៈដូចគ្នាបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ចដែលធ្វើតាមរយៈសំណើ និងស្វ័យការ។ សំណើ និងស្វ័យការធ្វើឡើងយ៉ាងច្បាស់លាស់ ហើយមានអានុភាពនៅពេលដែលភាគីនៃកិច្ចសន្យាទទួលបានសំណើ និងស្វ័យការនៅក្នុងដៃរៀងៗខ្លួន និងមានការយល់ព្រមទទួលយកសំណើ និងស្វ័យការដែលបានដាក់មក។ សំណើ និងស្វ័យការអាចធ្វើបានដោយផ្ទាល់មាត់ ឬតាមរយៈសំបុត្រ ឬទម្រង់ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

ឧទាហរណ៍៖ ក បានព្រមព្រៀងជួលឃ្លាំងឱ្យ ខ ដោយភាគីទាំងពីរ បានបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលឃ្លាំងនោះ។

ផ្នែកទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃការបង្កើតភតិសន្យា

កថាភាគទី១៖ លក្ខខណ្ឌគ្រឹះនៃការបង្កើតភតិសន្យា

លក្ខខណ្ឌគ្រឹះ ជាលក្ខខណ្ឌដែល កំណត់ដោយច្បាប់ ហើយបើគូភាគីមិនបានបំពេញ លក្ខខណ្ឌនោះទេ នាំអោយកិច្ចសន្យានោះគ្មានសុពលភាពបានឡើយ។ ពោលគឺជាលក្ខខណ្ឌក្នុងការបង្កើតសុពលភាពនៃកិច្ច

¹. សន្ទានុក្រមបារាំងខ្មែរ នៃពាក្យច្បាប់ ឆ្នាំ២០០៥
². មាត្រា១០០ នៃក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨
³. សន្ទានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ទំព័រទី១៦

សន្យា ហើយពាក្យថាកិច្ចសន្យានេះដែរ សំដៅលើកិរិយាបុគ្គលពីរនាក់ ឬច្រើននាក់មានឆន្ទៈត្រូវគ្នាព្រមបង្កើត កែប្រែ ឬរំលត់កាតព្វកិច្ច^៤។

ដើម្បីកិច្ចសន្យាមួយមានសុពលភាព ទាល់តែកិច្ចសន្យានោះ កើតចេញពីការព្រមព្រៀងដោយសេរី និងពិតប្រាកដ កើតពីបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាព និងមានកម្មវត្ថុស្របច្បាប់^៥។ មានន័យថា គ្មានកិច្ចសន្យាណាមួយមានសុពលភាពបានឡើយ បើកិច្ចសន្យានេះមិនបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់នេះ ដែលនេះគេហៅថាជាលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ។

កិច្ចសន្យាជួល ក៏ដូចជាកិច្ចសន្យាដទៃទៀតដែរ ត្រូវគោរពនូវលក្ខខណ្ឌសុពលភាពដែលមានចែងក្នុងមាត្រា៣ នៃក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យាមានដូចជា៖

- កិច្ចសន្យាត្រូវកើតចេញពីការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ និងដោយសេរីភាព
- កិច្ចសន្យាត្រូវកើតចេញពីជនដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា
- មានកម្មវត្ថុមួយជាក់លាក់ ដែលអាចធ្វើកើត និងស្របច្បាប់ របៀបរៀបរយសាធារណៈឬទំនៀមទម្លាប់ល្អប្រពៃ។

ក. ការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ និងសេរី

កិច្ចសន្យាមួយអាចកើតឡើងបាន កាលណាមានការព្រមព្រៀងគ្នាពិតប្រាកដ និងសេរីមានន័យថា កិច្ចសន្យាទាំងអស់ត្រូវធ្វើឡើងដោយភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នា ដោយគ្មានការប្រើអំពើហិង្សា បន្លំបោកប្រាស់ និងភាន់ច្រឡំទេ។ ជាការពិតណាស់បើកិច្ចសន្យាណាមួយ ដែលកើតពីការព្រមព្រៀងមិនត្រឹមត្រូវ ឬមិនពិតប្រាកដ និងមិនដោយសេរីទេ កិច្ចសន្យានោះត្រូវគិតជាមោឃៈដាច់ខាត។

- **អំពើហិង្សា៖** គឺជាការប្រើអំពើណាមួយ ដែលបង្ខំលើរូបរាងកាយ ឬផ្លូវចិត្តលើបុគ្គលណាមួយដើម្បីឱ្យមានការចុះកិច្ចសន្យា។ ដូច្នេះអំពើហិង្សា ដែលជាមូលហេតុមោឃភាពនៃកិច្ចសន្យាបាន កាលណាអំពើហិង្សានោះ ជាការគំរាមកំហែង និងបង្ខំតាមផ្លូវកាយ ឬផ្លូវចិត្ត ប្រព្រឹត្តលើភាគីណាមួយ ឬលើប្តី ឬប្រពន្ធ បុព្វញ្ញាតិ ឬបច្ឆាញាតិណាមួយរបស់ភាគីនោះ។

- **ការបន្លំបោកប្រាស់៖** ការបន្លំបោកប្រាស់ ជាមូលហេតុនៃមោឃភាពកិច្ចសន្យា កាលណាមានការប្រើឧបាយកល អំពើបោកបញ្ឆោត អំពើបន្លំភូតភរព្រឹត្តដោយភាគីណាមួយ ដែលមានហេតុបញ្ជាក់ច្បាស់ថា បើគ្មានកិច្ចកលទាំងនោះទេ នោះភាគីម្ខាងទៀតប្រាកដជាមិនធ្វើកិច្ចសន្យានោះឡើយ។

+ **ការភាន់ច្រឡំ៖** ជាការយល់ខុសព័ត៌មានពិតដែលវាមិនមែនជាការពិត^៦។ គ្រប់ករណីភាន់ច្រឡំ មិនមែនសុទ្ធតែជាការ៖ នៃការព្រមព្រៀងដែលធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមោឃភាពនោះទេ។ មានន័យថា ការភាន់ច្រឡំក្នុង

^៤ មាត្រា៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^៥ មាត្រា៣ នៃក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨

^៦ មាត្រា៣៨៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

កិច្ចសន្យា គឺភាគីណាម្នាក់បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងកិច្ចសន្យានៅពេលដែល ខ្លួនច្រឡំនឹងកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យានោះ ទាំងស្រុង ឬនៅក្នុងផ្នែកណាមួយ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាមានវិការ។

- ការកាន់ច្រឡំពីចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយអាចលុបចោលបាន បើកិច្ចសន្យានោះត្រូវបានធ្វើឡើងដោយ ភាគីម្ខាងមានការកាន់ច្រឡំលើចំណុចសំខាន់ៗនៃកិច្ចសន្យា និងខណៈដែលភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតក្នុងស្ថាន ភាពដែលអាចដឹងបានពីការកាន់ច្រឡំនេះ។

- ការកាន់ច្រឡំលើចំណុចនៃកិច្ចសន្យា ដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់

កិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងហើយអាចលុបចោលបាន បើកិច្ចសន្យានោះមានការកាន់ច្រឡំលើ ចំណុចនៃកិច្ចសន្យា ដែលភាគីយល់ឃើញថាសំខាន់ ឬចំណុចដែលខ្លួនយល់ឃើញថាសំខាន់ក្នុងការបង្កើតកិច្ច សន្យា ខណៈដែលភាគីម្ខាងទៀតបានស្ថិតក្នុងស្ថានភាពដែលអាចដឹងបានពីការកាន់ច្រឡំនេះ និងការកាន់ ច្រឡំរបស់អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈ។

- ការកាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង

នៅក្នុងករណីនៃការកាន់ច្រឡំដោយភាគីទាំងសងខាង អ្នកបង្ហាញឆន្ទៈអាចលុបចោលកិច្ចសន្យាបាន ទោះបីជាភាគីម្ខាងទៀត មិនបានដឹងពីការកាន់ច្រឡំនេះក៏ដោយ។ នៅក្នុងករណីនេះ គូភាគីទាំងសងខាងមាន ការកាន់ច្រឡំ ដូច្នេះភាពចាំបាច់នៅក្នុងការការពារភាគីម្ខាងទៀតគឺមានកម្រិតទាប ដែលខុសពីករណីដែលមាន តែភាគីម្ខាងមានការកាន់ច្រឡំ។ ដូច្នេះវាមិនមានភាពចាំបាច់ ក្នុងការពិចារណាលើលទ្ធភាពក្នុងការដឹងរបស់ ភាគីម្ខាងទៀតទេ។

ក្នុងករណីដែលភាគីណាម្នាក់នៃកិច្ចសន្យា មានការកាន់ច្រឡំចំណុចសំខាន់ៗ ហើយភាគីម្ខាងទៀតបាន ដឹងពីស្ថានភាពដែលអាចដឹងពីការកាន់ច្រឡំនេះ ភាគីដែលមានការកាន់ច្រឡំអាចលុបចោលកិច្ចសន្យានោះ បាន ដោយបង្ហាញថាកិច្ចសន្យាមានវិការ។ ក្នុងការលុបចោលកិច្ចសន្យាដោយមានការកាន់ច្រឡំ ក្រៅពីភាគី ម្ខាងទៀត អាចអះអាងចំពោះតតិយជនបាន។

ខ. សមត្ថភាពរបស់ភាគី

នីតិជន គឺជាជនដែលមានអាយុគ្រប់ៗ៨ឆ្នាំ។ នីតិជនអាចធ្វើកិច្ចសន្យាបានគ្រប់ពេលវេលាទាំងអស់ ពីព្រោះច្បាប់បានប្រគល់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចសំរាប់យកទៅអនុវត្តន៍ និងប្រើប្រាស់នៅក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំ ថ្ងៃ។

អនីតិជនមានអាយុក្រោម១៨ឆ្នាំ ជាអសមត្ថជនមិនអាចធ្វើឱ្យកើតសិទ្ធិ ឬករណីកិច្ចនានា ជាពិសេស មិនអាចចុះកិច្ចសន្យា ដោយគ្មានការយល់ព្រមពីអាណាព្យាបាលស្របច្បាប់របស់ខ្លួនបានឡើយ។ កិច្ចសន្យា ដែលធ្វើដោយអនីតិជនដែលគ្មានការយល់ព្រមពីអាណាព្យាបាល នៅមុនពេលចុះកិច្ចសន្យានឹងអាចយកទៅ អនុវត្តបាន លុះត្រាតែអាណាព្យាបាលបានឯកភាពលើកិច្ចសន្យានោះ ក្រោយពេលដែលអនីតិជននោះចុះកិច្ច សន្យារួច។ ដូច្នេះភាគីដែលចុះកិច្ចសន្យាជាមួយជនដែលអសមត្ថភាពមិនអាចដោះសារដើម្បីគេចកែពីកាតព្វកិច្ច នៃកិច្ចសន្យាជាមួយ អសមត្ថជនបានឡើយ។

7. មាត្រា៣៤៦ កថាខណ្ឌទី៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

សរុបមកគ្រប់បុគ្គលដែលមានអាយុ១៨ឆ្នាំ ច្បាប់បានកំណត់ថា ជានីតិជនដែលមានសមត្ថភាពលើកលែងតែជនគំហក់ ដែលច្បាប់បានកំណត់ថាជនទាំងនោះជាអសមត្ថជនទោះបីជាជននោះ មានអាយុគ្រប់១៨ឆ្នាំក៏ដោយ ក៏មិនអាចចុះកិច្ចសន្យាដែរ។

សមត្ថភាពភតិបតីដែលអាចជួលវត្ថុបានលុះត្រាតែជា៖

- កម្មសិទ្ធិនៃវត្ថុ៖ កម្មសិទ្ធិករនៃទ្រព្យអាចជួលទ្រព្យខ្លួនដោយសេរី។
- ផលបុរោគី៖ ផលបុរោគី អាចធ្វើការជួលទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនអាស្រ័យផលនោះបាន ប៉ុន្តែការជួលនេះ មិនត្រូវធ្វើកិច្ចសន្យាឱ្យហួសរយៈពេល៣ឆ្នាំឡើយ។ បើផលបុរោគីចង់បន្តជួលទ្រព្យសម្បត្តិដែលខ្លួនអាស្រ័យផល កិច្ចសន្យាជួលថ្មីនោះត្រូវតែបញ្ចប់មុនពេលមួយឆ្នាំ នៃថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាផលបុរោគី។
- ភតិកៈ បើមានការព្រមព្រៀង ឬអនុញ្ញាតពីកម្មសិទ្ធិករ៖ ភតិកៈអាចជួលទ្រព្យសម្បត្តិ ឬវត្ថុដែលខ្លួនជួលនោះ លុះត្រាតែមានការព្រមព្រៀងដោយជាក់លាក់ ឬអនុញ្ញាតពីកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកជួល។ ភតិកៈត្រូវតែជាបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាព ក្នុងការបំពេញលិខិតគតិយុត្ត មានន័យថាជាបុគ្គលនីតិជនមានអាយុ១៨ឆ្នាំតាមច្បាប់កំណត់ ប៉ុន្តែមិនមែនជាជនគំហក់ដែលច្បាប់បានចាត់ទុកជាជនអសមត្ថភាពនេះទេ។

គ. កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា

កម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាមានដូចខាងក្រោម៖

- វត្ថុ៖ វត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាជួលក៏ដូចជាវត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាដទៃទៀតដែរ ត្រូវតែជាវត្ថុមួយដែលជាក់លាក់ អាចធ្វើកើតស្របច្បាប់ និងរបៀបរៀបរយសាធារណៈ ឬទំនៀមទំលាប់ល្អប្រពៃ។ វត្ថុត្រូវតែជាវត្ថុដែលស្ថិតក្នុងពាណិជ្ជកម្ម មិនអាចកើត ឬស្របច្បាប់ របៀបរៀបរយសាធារណៈ និងទំនៀមទំលាប់ប្រពៃនោះកិច្ចសន្យាជួល ដែលត្រូវបានធ្វើឡើងត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។

វត្ថុក្នុងកិច្ចសន្យាជួលមានពីរប្រភេទដូចខាងក្រោម៖

- ❖ ចលនវត្ថុ៖ គឺជាវត្ថុដែលអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន។ ឧ. កង់ ម៉ូតូ ឡាន សៀវភៅ តុកៅអី ជាដើម ។ល។
- ❖ អចលនវត្ថុ៖ គឺជាវត្ថុដែលមានស្ថានភាពជាប់នឹងកន្លែងតែមួយ កំរើកមិនកើត ឬមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន។ ឧ. ដី ផ្ទះ អគារ សំណង់ ជាដើម។ល។

ក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ មានចែងទាំងការជួលអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុ។ ម្ចាស់ចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុ ហៅថាអ្នកជួល។

ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភតិសន្យា សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃ។ វត្ថុដែលជាវត្ថុនៃភតិសន្យាមានចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។ ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ឬចលនវត្ថុដែលដាក់ជូនឱ្យអ្នកដទៃ ហៅថាភតិបតី និងអ្នកជួលចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុហៅថាភតិកៈ។

សរុបមកយើងឃើញថា ច្បាប់ទាំងបី គឺក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មានភាពខុសប្លែកគ្នាក្នុងការប្រើប្រាស់ពាក្យបច្ចេកទេសក្នុងការហៅកិច្ចសន្យានេះ។

^៨. មាត្រា១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^៩. មាត្រា២៦៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

-**ប្រាក់ឈ្នួល**៖ គឺជាធាតុសំខាន់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ពីព្រោះថាមិនមែនជាកិច្ចសន្យាជួលនោះទេ បើការជួលនោះមិនបានយកឈ្នួលលើវត្ថុដែលដាក់ជួលនោះ។ កាលបើយើងឱ្យវត្ថុប្រើប្រាស់ជនណាម្នាក់ ដោយមិនបានយកប្រាក់ឈ្នួល ឬក៏លើវត្ថុនោះ គឺជាការឱ្យខ្ចីទៅវិញ។

- នៅក្នុងច្បាប់មិនបានចែង ឬក៏ណាត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់ពីប្រាក់ឈ្នួលនោះទេ ដូច្នេះគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាជួលមានសិទ្ធិសេរីភាពពេញលេញក្នុងការកំណត់ប្រាក់ឈ្នួល និងរយៈពេលនៃការកំណត់ប្រាក់ឈ្នួលនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលបានព្រមព្រៀងជាមួយគ្នា។
- ជាទូទៅប្រាក់ឈ្នួល ដែលបានមកពីការជួលអចលនវត្ថុ ឬចលនវត្ថុអាចគិតជាទឹកប្រាក់ ឬវត្ថុណាមួយដែលមានតំលៃស្មើ។
- ចំពោះការបង់ប្រាក់ឈ្នួលវិញ គឺអាចបង់ជាម៉ោង ជាថ្ងៃ ជាអាទិ៍ ជាខែ ជាឆ្នាំ ឬបង់ផ្តាច់តែម្តងក៏បាន។
- ក្នុងករណីកិច្ចសន្យាមិនបានកំណត់ពេលវេលានៃការបង់ប្រាក់ឈ្នួល ចំពោះចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬអគារត្រូវបង់ជារៀងរាល់ចុងខែ។ ចំពោះដីធ្លីវិញ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងឆ្នាំ។ ប៉ុន្តែចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផលត្រូវបង់នៅពេលដែលរដូវប្រមូលផលនោះកន្លងផុតទៅ ដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។

ផ្នែកទី២៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់ និងលក្ខខណ្ឌកាត់នៃកតិសន្យា

កថាភាគទី១៖ លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកតិសន្យា

លក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលមានសារៈសំខាន់ណាស់ ដែលតម្រូវឱ្យភាគីនីមួយៗគោរពតាម និងប្រតិបត្តិតាមច្បាប់ជាធរមាន ពីព្រោះថានៅពេលភាគីមិនគោរពកិច្ចសន្យា ឬធ្វេសប្រហែស មិនបានបំពេញតាមទម្រង់ត្រឹមត្រូវ នោះអាចជាកត្តាមួយដែលនាំឱ្យគូភាគីនៃកិច្ចសន្យាខូចប្រយោជន៍ជាមិនខាន។ ម្យ៉ាងវិញទៀតការកំណត់ទម្រង់កិច្ចសន្យាជួល មានភាពពាក់ព័ន្ធនឹងលក្ខខណ្ឌសុពលភាពរបស់កិច្ចសន្យានេះដែរ។

តាមក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ បានចែងពីលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលចលនវត្ថុថា កិច្ចសន្យាជួលចលនវត្ថុដែលមានរយៈពេលកំណត់លើពី១ឆ្នាំ ត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុធ្វើឡើងដោយគ្មានសំបុត្រស្នាម ឬជាលាយលក្ខណ៍អក្សរបាននោះទេ ភាគីម្ខាងប្រកែកបន្ទាល់ការជួលអចលនវត្ថុនេះ នឹងយកសំអាងសាក្សីមកបញ្ជាក់លុះត្រាតែកិច្ចសន្យានៃការជួលនោះមានរយៈពេលត្រឹមតែ ១ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ¹⁰។ ដូច្នេះកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមានរយៈពេលកំណត់លើសពី ១ឆ្នាំឡើងទៅ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ បើភាគីណាមួយចង់ប្រកែក ឬកែប្រែ នោះភាគីម្ខាងទៀតមិនអាចយកសាក្សីមកសំអាងលើការជួលនេះទេ។

តាមក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ យើងអាចសន្និដ្ឋានបានថាលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមិនតម្រូវឱ្យធ្វើការជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ទើបមានសុពលភាពនោះទេ ព្រោះថាការដែលមិនធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរចំពោះកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមានរយៈពេលលើសពី១ឆ្នាំ គ្រាន់តែធ្វើជាគូរភាគី ពុំមានលទ្ធភាពនឹងរកភស្តុតាងមកបញ្ជាក់ ឬអះអាងពីការចុះកិច្ចសន្យាជួលនោះទេ។

¹⁰. ក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ មាត្រា១០២ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា

ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មិនបានចែងពីលក្ខខណ្ឌទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុទេ ដូច្នេះយើង មិនដឹងថា កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុត្រូវតែធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬអាចធ្វើផ្ទាល់មាត់ ដោយមិនធ្វើលិខិត ស្នាមក៏បាន។

ក. កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រា១០៩ វាក្យខ័ណ្ឌ២ បានចែងថា កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ឬភតិ- សន្យា ត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ភតិសន្យា ដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ត្រូវចាត់ទុកជា ភតិសន្យា បណ្តោះអាសន្ន ហើយត្រូវបានបញ្ចប់នៅគ្រប់ពេល ដោយជូនដំណឹងមុនក្នុងរយៈពេលស្មើនឹងរយៈពេលបង់ ប្រាក់ឈ្នួល។

តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ មាត្រាខាងលើកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមិនមែនជាកិច្ចសន្យា ឱឡារិក នោះទេ ពីព្រោះច្បាប់មិនបានតម្រូវឱ្យធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ដើម្បីធ្វើឱ្យមានសុពលភាពទេ។ ដូច្នេះកិច្ចសន្យា ជួលអចលនវត្ថុអាចធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬធ្វើផ្ទាល់មាត់(មិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ)ក៏បាន ប៉ុន្តែបើ ភាគីជ្រើសរើសយកកិច្ចសន្យាមិនលាយលក្ខណ៍អក្សរ នោះនឹងធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យាជួលនោះមានលក្ខណៈផុយ ស្រួយ ឬងាយនឹងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយសេរី ដែលបណ្តាលឱ្យមានការខូចប្រយោជន៍ជា ច្រើន។

ចំពោះក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៥៩៩ កថាខណ្ឌទី២វិញ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើ ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រូវបានចាត់ទុកជា ភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់កំឡុងពេល។

កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមិនមានកំណត់រយៈពេល កិច្ចសន្យាជួលនោះនឹងត្រូវបានរំលាយ នៅពេល ណាក៏បាន នៅពេលភាគីណាមួយចង់រំលាយកិច្ចសន្យា។

តាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មានភាពខុសគ្នាពីព្រោះ បើច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ ភតិសន្យាដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រូវទុកជា ភតិសន្យាបណ្តោះអាសន្ន ហើយអាចត្រូវ បានបញ្ចប់នៅគ្រប់ពេល ដោយជូនដំណឹងជាមុនក្នុងរយៈពេលបង់ប្រាក់ឈ្នួល ប៉ុន្តែតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីគឺ ភតិ- សន្យាដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់រយៈពេលដែលកិច្ចសន្យា ត្រូវរំលាយពេលណាក៏បាននៅពេលភាគីណាមួយរំលាយកិច្ចសន្យា។ ម្យ៉ាងវិញទៀតនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនេះ ដែរ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុដែលមានចែងក្នុងរយៈពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅត្រូវចុះបញ្ជី តែបើមិនបានចុះបញ្ជីត្រូវ មានអានុភាព ភតិសន្យារហូតដល់គ្រប់កំឡុងពេល១៥ឆ្នាំប៉ុណ្ណោះ។

កថាភាគទី២៖ លក្ខខណ្ឌតតាំងនៃភតិសន្យា

លក្ខខណ្ឌតតាំង ជាលក្ខខណ្ឌមួយដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ដើម្បីអាចតតាំងជាមួយតតិយជនបាន គូភាគីត្រូវតែបំពេញលក្ខខណ្ឌនេះ។ លក្ខខណ្ឌតតាំងមិនមែន ជាលក្ខខណ្ឌសុពលភាពនៃកិច្ចសន្យានោះទេ តែវា ជាលក្ខខណ្ឌ ដែលអនុញ្ញាតឱ្យគូភាគីអាចយកមកតតាំងចំពោះតតិយជន ជនទុច្ចរិត ដែលមកអះអាងសិទ្ធិរបស់ ខ្លួនចំពោះវត្ថុដែលបានប្រគល់នោះ។

ការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ដែលមានអានុភាពពេញលេញ ហើយយកទៅតាំងបានចំពោះគ្រប់ភតិយជន នោះ ទាល់តែការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីឱ្យស្របតាមបញ្ញត្តិរបស់ច្បាប់¹¹។ តាមមាត្រានេះ មានន័យថា កាលណាការទិញ-លក់អចលនវត្ថុ ដោយគ្រាន់តែធ្វើឡើងតាមការព្រមព្រៀងវាមានសុពលភាព តែមិនអាចធ្វើឱ្យកិច្ចសន្យានោះ យកទៅធ្វើការតាំង ឬអះអាងចំពោះភតិយជនដែលបានមកធ្វើការទាមទារសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះវត្ថុនោះបានឡើយ។

ក. លក្ខខណ្ឌតាំងនៃសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ

តាមលទ្ធកម្មនៃការកាន់កាប់ និងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលជាបន្តបន្ទាប់វត្ថុជួល ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ អាចតាំងចំពោះជនដែលបានធ្វើលទ្ធកម្មសិទ្ធិប្រកួញលើអចលនវត្ថុ នៅក្រោយពេលដែលភតិកៈបានទទួលការកាន់កាប់បាន¹²។ មានន័យថា ភតិកៈនៃភតិសន្យាអចលនវត្ថុ អាចតាំងចំពោះភតិយជនបានតាមរយៈការកាន់កាប់ ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ហើយអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រកួញបានចំពោះភតិយជន ដែលបំពានលើសិទ្ធិជួលនោះ។

ភតិកៈ ដែលកំពុងតែកាន់កាប់វត្ថុជួលអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុវិញ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបញ្ឈប់ការរារាំង និងសិទ្ធិទាមទារឱ្យបង្ការជាមុនការរារាំងចំពោះការបំពានសិទ្ធិជួល ដូចសិទ្ធិដែលកម្មសិទ្ធិករមាន។ នេះមានន័យថា ជាការទទួលស្គាល់សិទ្ធិទាមទារ ដោយផ្អែកលើសិទ្ធិប្រកួញចំពោះសិទ្ធិជួលដែលមានអានុភាពតាំង¹³។

ខ. រយៈពេលនៃភតិសន្យា

ភតិសន្យា អាចធ្វើឡើងដោយកំណត់ ឬមិនកំណត់អំឡុងពេលបាន។ ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ត្រូវចាត់ទុកថាជា ភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់អំឡុងពេល។

ភតិសន្យាគ្មានកំណត់អំឡុងពេល គឺរយៈពេលនៃការជួលមិនអាចលើសពី១ឆ្នាំទេ។ ដូច្នេះភតិសន្យាមិនមានកំណត់រយៈពេលជានិរន្តរ៍ ឬ អស់មួយជីវិតបានទេ នៅក្នុងករណីបើមានការចែងថា ភតិសន្យាមានរយៈពេលជានិរន្តរ៍ កិច្ចសន្យានោះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។

កិច្ចសន្យាជួលមិនមានរយៈពេលកំណត់ គឺអាចបន្តការជួលរយៈពេលសារជាថ្មីបាន បង្កើតបានជាទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ខ្លួនរវាងភតិសន្យាបតី និងអ្នកជួល។

កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលខ្លី គឺអាចបន្តជួលជាថ្មីបាន បង្កើតបានជាទំនាក់ទំនងផ្ទាល់ខ្លួនរវាងភតិបតី និងអ្នកជួល។

ការជួលអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅត្រូវចុះបញ្ជី បើមិនបានចុះបញ្ជីទេ នោះការជួលនោះមានអានុភាពជាកិច្ចសន្យាជួលមានរយៈពេល១៥ឆ្នាំ។

¹¹. មាត្រា១៣៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
¹². មាត្រា៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
¹³. មាត្រា៥៩៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមានកំណត់អំឡុងពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍
អក្សរ¹⁴។

¹⁴. មាត្រា២៤៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី២

អានុភាពនៃកតិសន្យា

ជំពូកទី២
អនុភាពនៃភតិសន្យា

ភតិសន្យាមានអនុភាពនៅពេលដែលភតិកៈ ភតិបតី បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាដោយ ភាគីទាំងពីរមានការណឹកិច្ចរៀងៗខ្លួន ដែលត្រូវគោរព និងអនុវត្តតាមអ្វីដែលមានចែង ឬអ្វីដែលព្រមព្រៀងគ្នាមុន នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ដើម្បីជ្រាបច្បាស់ពីអនុភាពនៃភតិសន្យាថា តើវាមានអនុភាពយ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ? យើងខ្ញុំ នឹងធ្វើការបកស្រាយខាងក្រោមនេះ។

ផ្នែកទី១៖ អនុភាពនៃភតិសន្យាចំពោះភាគី

នៅពេលដែលភាគីជួល និងភាគីទទួលជួលបានព្រមព្រៀងគ្នាចុះកិច្ចសន្យាជួលចលនវត្ថុ ឬ អចលនវត្ថុ ណាមួយ កិច្ចសន្យាមានអនុភាពទៅលើភាគីទាំងសងខាងដែលតម្រូវឱ្យត្រូវតែគោរព និងប្រតិបត្តិតាមកាតព្វកិច្ច របស់ខ្លួនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ និងទាន់ពេលវេលាដូចដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា។

កាតព្វកិច្ចដែលចេញមកពីកិច្ចសន្យានេះបានបង្ខំឱ្យទាំងភតិបតី និងភតិកៈត្រូវតែអនុវត្ត បើភាគីណា មួយមិនព្រមអនុវត្ត ឬមានចេតនាគេចវេសមិនព្រមធ្វើតាមកិច្ចសន្យា ភាគីនោះនឹងត្រូវទទួលរងទណ្ឌកម្មជាក់មិន ខាន។

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានចែងថា ភតិសន្យាត្រូវមានអនុភាពដោយភាគីម្ខាង(ភតិបតី) សន្យាថាឱ្យភាគីម្ខាងទៀត(ភតិកៈ)ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយ ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀតសន្យាថា បង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុនោះ។

កថាភាគទី១៖ សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ និងភតិបតី

ក. សិទ្ធិរបស់ភតិកៈ

ភតិកៈ(Lessee) គឺជាភាគីម្ខាងនៃភតិសន្យា ដែលសន្យាថានឹងបង់ថ្លៃឈ្នួលដើម្បីជាថ្លៃនឹងការទទួល បានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយរបស់ភតិបតី¹⁵។ ភតិកៈក៏មានសិទ្ធិផ្សេងៗដែរ មិនមែនមាន តែភតិបតីទេ ដែលមានសិទ្ធិនោះ គ្រាន់តែសិទ្ធិនោះមានភាពខុសគ្នា។

ក.១. សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល

ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ច ក្នុងការប្រើប្រាស់វត្ថុជួលឱ្យបានសមស្របនឹងមុខងារនៃវត្ថុជួល និង តាមកាលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា។ ការមិនគោរពកាតព្វកិច្ចនេះ នឹងអនុញ្ញាតឱ្យភតិបតីស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា បាន។ វិធីប្រើប្រាស់ដែលភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចលើការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលដោយ ផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ¹⁶។ បើភតិកៈបាន ធ្វើខុសពីករណីកិច្ចខាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះបាន។

¹⁵. សន្ធានុក្រម នៃពាក្យច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

¹⁶. មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ឧទាហរណ៍៖ ភតិកៈ ក បានជួលឃ្លាំងដាក់ឡានមួយកន្លែងពីភតិបតី ខ ដើម្បីដាក់ឡានលក់។ នេះជាកម្មវត្ថុនៃការជួលរបស់ភតិកៈ គឺដាក់ឡានសម្រាប់លក់ ដែលគាត់ត្រូវអនុវត្តតាមកម្មវត្ថុនេះ មិនអាចកែប្រែផ្សេងទៀត ឡើយ បើពុំមានការយល់ព្រមពីភតិបតី ខ ក្នុងការកែប្រែនោះទេ។ ការរំលាយកិច្ចសន្យានេះក៏អាចយោងទៅលើបញ្ញត្តិទូទៅនៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងបំពានកិច្ចសន្យាបានដែរ។

ប៉ុន្តែ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលនេះបាន ក្នុងករណីដែលភតិកៈបានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចនៃសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់¹⁷។

ផ្ទុយទៅវិញ បើភតិកៈអនុវត្តតាមសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពេញលេញហើយនោះ ភតិបតីមិនត្រូវធ្វើឱ្យមានការរាំងស្ទះក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិរបស់ភតិកៈនោះឡើយ។

ក.២ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬរំលាយកិច្ចសន្យា

ប្រាក់ចំណូលរបស់មនុស្សម្នាក់ៗ ឬក្នុងគ្រួសារនីមួយៗ រមែងតែមានការប្រែប្រួលឡើងចុះ ខែខ្លះកើន ចំណូលបានច្រើន ខែខ្លះមិនសូវកាក់កប បណ្តាលឱ្យចំណូលធ្លាក់ចុះ។ ដូច្នេះ ចំពោះការជួលអចលនវត្ថុ តែងតែមានការស្នើសុំឱ្យមានការយោគយល់ចំពោះអ្នកជួល ដើម្បីឱ្យកាត់បន្ថយថ្លៃឈ្នួលនោះ ប៉ុន្តែត្រូវស្ថិតក្នុងស្ថានភាពមួយដែលកើតឡើងមិនអាចព្រាងទុក មិនអាចទប់ស្កាត់បាន។

ភតិកៈ មានសិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬរំលាយកិច្ចសន្យា។ សិទ្ធិនេះអាចកើតឡើងក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួលផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ បើហេតុនោះបណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន¹⁸។

មាត្រា៦០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន នៅពេលដែលអ្នកជួលឱ្យសម្រេចធ្វើសកម្មភាពអ្វីមួយ ដើម្បីរក្សារបស់ដែលជួលនោះ ហើយជំទាស់នឹងសុឆន្ទៈរបស់អ្នកជួល បើអ្នកជួលមិនមានលទ្ធភាពទទួលបានវត្ថុតាមកិច្ចសន្យាជួល ដែលគេបានទទួលនោះ នោះអ្នកជួលអាចលុបកិច្ចសន្យាជួលបាន។

ក.៣ សិទ្ធិទាមទារឱ្យសងសេវាហ៊ុយរបស់ភតិកៈ

ជាគោលការណ៍ ភតិបតី ត្រូវទទួលបន្ទុកសេវាហ៊ុយចាំបាច់ សម្រាប់ថែរក្សាវត្ថុជួលដូចជា សេវាហ៊ុយជួលជុលជាអាទិ៍(ត្រូវហៅថា សេវាហ៊ុយចាំបាច់)ដោយយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ហើយករណីដែលភតិកៈបានចេញជំនួសសិននោះ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីសងសេវាហ៊ុយនោះមកវិញបាន។

បើភតិកៈបានចំណាយសេវាហ៊ុយ ដើម្បីកែលំអវត្ថុជួល ឬចំណាយផ្សេងទៀតដើម្បីបង្កើនតម្លៃ លុះត្រាតែកម្រិតនៃកំណើនតម្លៃនោះ នៅតែមាននាពេលបញ្ចប់ភតិសន្យាតែប៉ុណ្ណោះ ទើបភតិកៈអាចទាមទារឱ្យភតិបតីឱ្យសងវិញនូវប្រាក់ដែលបានចំណាយ ឬតម្លៃប្រាក់ដែលកើតនោះ ដោយផ្អែកតាមការជ្រើសរើសរបស់ភតិបតី

¹⁷. មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

¹⁸. មាត្រា៦០៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បាន។ ប៉ុន្តែតុលាការអាចអនុញ្ញាតដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យឱ្យសងវិញ យោងតាមការទាមទាររបស់ ភតិបតីបាន¹⁹។

ផ្ទុយទៅវិញ សិទ្ធិទាមទារសេហ្វិយចំណាយនេះនឹងមិនមានចំពោះភតិកៈឡើយ ក្នុងករណីដែលការ ចំណាយនេះជាកំហុសរបស់ភតិកៈ។ មានន័យថា បើសិនជាភតិកៈជាអ្នកបង្កឱ្យមានព្យសនកម្មណាមួយកើត ឡើង ហើយត្រូវជួសជុលថ្មី នោះភតិកៈត្រូវប្រើប្រាស់ប្រាក់ផ្ទាល់ខ្លួន។

មួយវិញទៀត ចំពោះប្រាក់កក់ដែលភតិកៈបានបង់ឱ្យភតិបតី នៅមុនពេលកិច្ចសន្យាជួលមានអានុភាព អនុវត្តនោះ ភតិកៈមានសិទ្ធិក្នុងការទាមទារមកវិញ នៅពេលដែលដល់ពេលវេលាកំណត់នៃកិច្ចសន្យាត្រូវបាន បញ្ចប់។ ហើយបើមានការខូចខាតនូវអចលនវត្ថុ ដោយប្រការណាមួយនោះប្រាក់កក់នឹងត្រូវបានភតិបតីទូទាត់ ទៅតាមទំហំនៃការខូចខាតជាក់ស្តែង។

ក.៤ សិទ្ធិទាមទារឱ្យជួសជុលវិការៈ

បើយើងជួលវត្ថុអ្វីម្យ៉ាងពីភតិបតី ប៉ុន្តែនៅពេលដែលទទួលបានវត្ថុជួលនោះ មានវិការៈកំបាំង ករណីនេះ បើភតិកៈមិនបានដឹងពីវិការៈនោះទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យជួសជុលវិការៈនោះ ឬ ឱ្យជួយកម្រៃដែលគ្មានវិការៈ និងអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន²⁰។

ឧទាហរណ៍៖ ភតិកៈ ក បានជួលឡានរបស់ភតិបតី ខ ដោយភតិកៈ ក ពុំបានដឹងថា ឡានមាន បញ្ហាគ្រឿងនៃរថយន្ត។ ដូច្នេះ ភតិកៈ ក អាចទាមទារឱ្យជួសជុល ឬប្តូរឡាននោះបាន។

ក.៥ សិទ្ធិទាមទារឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យា

បើពុំអាចសម្រេចគោលបំណងដែលបានធ្វើកិច្ចសន្យា ដោយសារមូលហេតុនៃវិការៈកំបាំងនោះទេ ភតិកៈអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន²¹។

ឧទាហរណ៍៖ ភតិកៈ ក បានជួលអាគារពី ភតិបតី ខ ដោយភតិកៈ ក បានពិនិត្យអគារនោះហើយពុំ ឃើញមានអ្វីខូចខាតទេ។ ប៉ុន្តែស្រាប់តែដល់ថ្ងៃអីវ៉ាន់ចូល ភតិកៈ ក បានពិនិត្យឃើញថា មានទឹកជ្រាបពេញ អគារនោះ។

តាមអង្គហេតុខាងលើនេះ ភតិកៈ ក អាចទាមទារឱ្យ ភតិបតី ខ រំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

ក.៦ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលក្នុងករណីប្រធានសក្តិ

នៅពេលដែលមានព្រឹត្តិការណ៍ណាមួយបានកើតឡើង ដោយមិនអាចប៉ាន់ស្មានជាមុន និងមិនអាច ជម្នះបាន ភតិកៈអាចស្នើសុំឱ្យមានការបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន។ មានន័យថា ព្រឹត្តិការណ៍ដែលកើតចេញពីកម្លាំង ធម្មជាតិដូចជា ទឹកជំនន់ ខ្យល់ព្យុះ ការរញ្ជួយផែនដី ជាដើម។ ហើយបើភតិកៈនៃដីដែលមានគោលបំណង អាស្រ័យផលដ៏ទទួលបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួល ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃ ឈ្នួល រហូតដល់ត្រឹមចំនួនទឹកប្រាក់នៃការអាស្រ័យផលនោះបាន។ លើសពីនេះ បើភតិកៈនៃដី ដែលមានគោល

¹⁹. មាត្រា៦០៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²⁰. មាត្រា៦០៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²¹. មាត្រា៦០៥ កថាខណ្ឌទី៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បំណងអាស្រ័យផលពីដីនោះ ទទួលបានផលបានតិចជាងថ្លៃឈ្នួលលើសពី២ឆ្នាំ ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយសារករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន²²។

ឧទាហរណ៍៖ ភតិកៈ ក បានជួលដីសម្រាប់ធ្វើកសិដ្ឋានចិញ្ចឹមទា ពីភតិបតី ខ ប៉ុន្តែដោយសារតែមានគ្រោះទឹកជំនន់(ករណីប្រធានសក្តិ)បណ្តាលឱ្យការចិញ្ចឹមទារបស់ភតិកៈ ក បានរងការខូចខាត និងបាត់បង់សត្វទាមួយចំនួនធំ។ ដូច្នេះ ភតិកៈ ក អាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន។

ក.៧ សិទ្ធិទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ដោយសារការបាត់បង់ ឬវិនាសវត្ថុ

ជួលមួយភាគ

បើវត្ថុជួលមួយភាគត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ទៅតាមសមាមាត្រនៃភាគដែលត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសនោះបាន។ ក្នុងករណីដែលវត្ថុជួលមួយភាគត្រូវបានបាត់បង់ ឬវិនាសដោយមិនមែនជាកំហុសរបស់ភតិកៈទេ ដែលធ្វើឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាជួលទៅលើភាគដែលនៅសេសសល់នោះទេ ភតិកៈអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន²³។ ម៉្យាងទៀត បើយោងតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីសង្គមចាស់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាក៏បានចែងដែរថា បើអចលនវត្ថុនោះមានភាគមួយវិនាសទៅដោយករណីប្រធានសក្តិ អ្នកជួលអាចសុំបដិសេធភតិសន្យានោះចោល ឬសុំបន្ថយថ្លៃឈ្នួលបាន²⁴។

ឧទាហរណ៍៖ អ្នកស្រី ក បានជួលផ្ទះលោក ខ ដើម្បីធ្វើអាជីវកម្មលក់ដូរ ក្នុងតម្លៃ USD ១.៥០០ (មួយពាន់ប្រាំរយ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ប៉ុន្តែដោយសារតែមានការឆេះបង្គោលភ្លើង បណ្តាលឱ្យឆាបឆេះដល់ផ្ទះលោក ខ ដែលជាហេតុធ្វើឱ្យអ្នកស្រី ក មិនអាចធ្វើអាជីវកម្មរកចំណូលដូចមុន។ ដូចនេះ អ្នកស្រី ក អាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួលពី លោក ខ បាន ឬអ្នកស្រី ក អាចរួចផុតពីកាតព្វកិច្ច បង់ថ្លៃជួលផ្ទះបាន បើកិច្ចសន្យាបានចែងពីករណីប្រធានសក្តិ។

ផ្ទុយទៅវិញ ការទទួលបន្ទុកហានិភ័យចំពោះសិទ្ធិផ្សេងទៀត²⁵ ក៏ត្រូវយកមកអនុវត្តដែរ ចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាត្រូវបានបាត់បង់ដោយប្រធានសក្តិ មុនពេលដែលភតិបតីប្រគល់វត្ថុនោះទៅឱ្យភតិកៈ តាមភតិសន្យា។ ក្នុងចំណុចនេះដែរ ភតិកៈត្រូវយកមកអនុវត្តក្នុងការទទួលបន្ទុកហានិភ័យ ដោយសារតែភតិបតីជាអ្នកទទួលបន្ទុកហានិភ័យ ហើយវត្ថុនោះត្រូវបានបាត់បង់នោះ ភតិបតីពុំអាចទាមទារថ្លៃឈ្នួលបានឡើយ²⁶។

- ❖ សិទ្ធិទាមទារបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ

²². មាត្រា៦០៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²³. មាត្រា៦០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²⁴. មាត្រា១១៣២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០
²⁵. មាត្រា៤១៧ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²⁶. សេចក្តីកំណត់ចំពោះមាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ភាគ២ គន្ថីទី៤

បើសកម្មភាពថែរក្សាវត្ថុជួលរបស់ភតិបតីនោះផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ បណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេច គោលបំណងនៃការជួលបានទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬរំលាយកិច្ចសន្យាបាន²⁷។

ក.៨ សិទ្ធិជួលបន្ត

ជាទូទៅភតិសន្យាអចលនវត្ថុភតិកៈមិនអាចផ្ទេរសិទ្ធិជួល ឬ ក៏ជួលបន្តទៅឱ្យអ្នកដទៃបានទេ²⁸ បើមិន មានការយល់ព្រមពីភតិបតី។ មានន័យថា ភតិកៈចង់ជួលបន្តគឺត្រូវមានការយល់ព្រមពីភតិបតីជាមុនសិន ទើប អាចជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជនបាន។ បើចង់ផ្ទេរសិទ្ធិទៅឱ្យអ្នកដទៃប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនោះ ក៏ចាំបាច់ត្រូវតែមានការយល់ព្រមពីភតិបតីដែរ ដូច្នេះទេភតិបតីអាចរំលាយភតិសន្យាអចលនវត្ថុនេះចោល បាន។ ចំពោះករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលជួលបន្ត ភតិបតីអាចយកជម្រើសទាមទារពីភតិកៈជួលបន្តបាន ឬក៏ ទាមទារពីភតិកៈក៏បាន។

ភតិកៈ បានបង្កើតសិទ្ធិជួលបន្តទៅឱ្យតតិយជន ដោយត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់នោះភតិកៈបន្តត្រូវមាន ករណីយកិច្ចដោយផ្ទាល់ចំពោះភតិបតី។ ចំពោះករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃឈ្នួលបន្ត ភតិកៈបន្តពុំអាចយកការបង់ថ្លៃជា មុនទៅឱ្យភតិកៈមកតតាំងជាមួយភតិបតីបានឡើយ ។ ម្យ៉ាងវិញទៀត ភតិកៈ ដែលបានជួលវត្ថុឱ្យអ្នកដទៃទៀត នោះនៅតែជាប់កាតព្វកិច្ចជាមួយនឹងភតិបតីដែល គឺភតិកៈត្រូវទទួលខុសត្រូវរាល់សកម្មភាពរបស់អ្នកជួលបន្ត លើការខូចខាតបែកបាក់ទាំងឡាយដែលបណ្តាលពីអ្នកជួលតនេះជាដើម²⁹។

ដោយឡែក ក្នុងករណីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ត្រូវបានលើកលែង ពោលគឺ កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ដែលមាន រយៈពេលចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ³⁰។ ក្នុងករណីសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍កំណត់ ផ្តល់សិទ្ធិឱ្យអ្នកជួលអាចយក អចលនវត្ថុទៅជួលបន្តក៏បាន ឬក៏ផ្ទេរសិទ្ធិឱ្យអ្នកដទៃប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផលលើអចលនវត្ថុនេះ ដោយឥត យកថ្លៃក៏បាន ដោយមិនចាំបាច់ទៅសុំការយល់ព្រមពីម្ចាស់វត្ថុជាមុនទេ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក សុខ បានជួលផ្ទះពីលោក សៅ ក្នុងរយៈពេល៥ឆ្នាំ។ លោក សុខ បានរស់នៅផ្ទះ នោះរយៈពេលពីរឆ្នាំ បន្ទាប់មកលោក សុខ ចង់ជួលផ្ទះនោះឱ្យទៅកញ្ញា។ នៅក្នុងករណីនេះលោក សុខ ត្រូវស្នើ សុំទៅលោក សៅ ដើម្បីបង្ហាញឆន្ទៈជួលបន្ត។

ខ. សិទ្ធិរបស់ភតិបតី

ភតិបតី (Lessor) គឺជាភាគីម្ខាងនៃភតិសន្យា ដែលសន្យាថា ឱ្យភតិកៈប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពី វត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃឈ្នួល³¹។ ជាមួយភតិបតី ជាបុគ្គលដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ទៅលើចលនវត្ថុ ឬ អចលនវត្ថុនោះ ដោយមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ សិទ្ធិអាស្រ័យផល និងសិទ្ធិចាត់ចែងទៅលើទ្រព្យរបស់ខ្លួន។ ភតិបតី បានផ្ទេរសិទ្ធិមួយចំនួនទៅឱ្យភតិកៈដូចជាសិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលសម្រាប់ឱ្យភតិកៈស្នាក់នៅ និងប្រកប អាជីវកម្មផ្សេងៗ ដោយភតិកៈត្រូវថែទាំចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុនោះឱ្យបានល្អ។

²⁷. មាត្រា៦០៣ កថាខណ្ឌទី២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²⁸. មាត្រា៦០៨ វាក្យខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
²⁹. មាត្រា១១២៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០
³⁰. មាត្រា២៤៤ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
³¹. សន្ទានុក្រម នៃពាក្យច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី និងនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ខ.១. សិទ្ធិទាមទារប្រាក់ឈ្នួល

ជាទូទៅនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលត្រូវបានបង្កើតឡើង តែងតែចងកាតព្វកិច្ចរវាងភតិកៈ និងភតិបតី ដោយភតិកៈត្រូវបង់ថ្លៃឈ្នួលលើចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុ ដើម្បីជាការតបស្មងមកវិញនូវអ្វីដែលភតិបតីបាន ប្រគល់សិទ្ធិប្រើប្រាស់ និងសិទ្ធិអាស្រ័យផលទៅឱ្យភតិកៈ។ ក្នុងភតិសន្យាក៏បានចែងរួចហើយ នៅក្នុងករណីបង់ ថ្លៃឈ្នួលទៅលើចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុនោះ។ ភតិកៈត្រូវធ្វើការបង់ថ្លៃឈ្នួលជារៀងរាល់ខែ ឬប្រចាំឆ្នាំ ដូចដែល បានព្រមព្រៀងគ្នានៅក្នុងកិច្ចសន្យារួចមកហើយនៅក្នុងដំណាក់កាលចរចា។ ផ្ទុយមកវិញ បើភតិកៈមិនព្រមបង់ ថ្លៃឈ្នួលនោះទេ ភតិបតីត្រូវធ្វើការដាស់តឿនភតិកៈឱ្យបង់ថ្លៃឈ្នួល និងមានសិទ្ធិទាមទារ ថ្លៃឈ្នួលលើ អចលនវត្ថុដែលភតិកៈបានជួល។

ខ.២. សិទ្ធិទាមទារសំណងការខូចខាត

ភតិបតីមានសិទ្ធិទាមទារវត្ថុដែលមានលើអចលនវត្ថុនៃភតិសន្យានៅពេលដែលភតិសន្យាត្រូវបាន បញ្ចប់។ បើការប្រគល់វត្ថុមកវិញ មានការខូចខាត ឬបាក់បែកដោយប្រការណាមួយ ភតិកៈត្រូវធ្វើការចេញសង ជាប្រាក់ ឬជួសជុលវត្ថុនោះមកឱ្យភតិបតីវិញ។

ឧទាហរណ៍៖ លោក សុវណ្ណ ជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុមួយកន្លែងនៅខណ្ឌមានជ័យ លោក សុវណ្ណ បានយកផ្ទះរបស់ខ្លួនដាក់ជួលទៅឱ្យអ្នកស្រី វិណា ក្នុងតម្លៃ៥០០ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិចក្នុង១ខែ រួម បញ្ចូលម៉ាស៊ីនត្រជាក់២គ្រឿង ទូរខាអាវ៣គ្រឿង និងគ្រែ២។ លោក សុវណ្ណ បានឱ្យអ្នកស្រី វិណា ប្រើប្រាស់ សម្ភារៈទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងផ្ទះ ហើយលោក សុវណ្ណ ត្រូវយកមកវិញនៅពេលដែលកិច្ចសន្យាជួលបាន បញ្ចប់។ មួយវិញទៀត លោក សុវណ្ណ បានចែងក្នុងកិច្ចសន្យារួចហើយពីសម្ភារៈដែលមាននៅក្នុងផ្ទះ បើមានការ ខូចខាត ឬបាក់បែក ភតិកៈត្រូវធ្វើការសងការខូចខាតជាប្រាក់ ឬធ្វើការជួសជុលសម្ភារៈទាំងនោះឱ្យរួចមុនពេល បញ្ចប់កិច្ចសន្យា។ ជាការពិតអ្នកស្រី វិណា បានធ្វើឱ្យខូចម៉ាស៊ីនត្រជាក់១គ្រឿងនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។

ផ្អែកទៅតាមអង្គហេតុខាងលើ អ្នកស្រី វិណា ត្រូវថែរក្សាសម្ភារៈដែលមាននៅក្នុងផ្ទះឱ្យបានល្អ ប៉ុន្តែអ្នក ស្រីបានធ្វើឱ្យខូចម៉ាស៊ីនត្រជាក់ ទើបអ្នកស្រីបានធ្វើការចេញសងជាប្រាក់ទៅលោក សុវណ្ណ ក្នុងតម្លៃ ១៥០ ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក ដូចដែលបានព្រមព្រៀងតាមកិច្ចសន្យាខាងលើ។

ខ.៣ សិទ្ធិក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល

ភតិបតីក៏មានសិទ្ធិដូចភតិកៈដែរ នៅក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល។ ដោយភតិបតីអាចធ្វើសកម្មភាពចាំបាច់ ដើម្បីថែរក្សាវត្ថុជួលរបស់ខ្លួន ដូចជាការជួសជុលវត្ថុជួលជាអាទិ៍។ បើភតិបតីមានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាព ដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ភតិកៈមិនអាចបដិសេធបានឡើយ^{៣២}។ ប៉ុន្តែបើសិនជាភតិបតីមានបំណង ផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ ហើយបណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលភតិកៈអាចទាមទារឱ្យ បន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន^{៣៣}។

^{៣២}. មាត្រា៦០៣ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^{៣៣}. មាត្រា៦០៣ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ឧទាហរណ៍៖ ក្នុងករណីម្ចាស់អគារប្រើប្រាស់ឱ្យមានសិទ្ធិ និងសកម្មភាពចាំបាច់ ដើម្បីថែរក្សាអគារប្រើប្រាស់ឱ្យរស់រានមានជីវិត ត្រូវប្រើពេលវេលាច្រើនសម្រាប់ការជួសជុលអគារ ហើយភតិកៈមិនអាចសម្រេចគោលដៅនៃភតិសន្យាភតិកៈអាចរំលាយភតិសន្យាបាន។

ក្នុងករណីដែលគោលដៅនៃកិច្ចសន្យាមិនត្រូវបានរារាំងទាំងស្រុងទេ ប៉ុន្តែគោលដៅដែលមានតាំងពីដំបូងត្រូវបានរារាំងមួយភាគ ហើយតម្លៃនៃការប្រើប្រាស់វត្ថុជួលសម្រាប់ភតិកៈត្រូវបានចុះថយ ពេលនោះភតិកៈអាចអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារឱ្យចុះបន្ថយថ្លៃជួលក៏បានដែរ។

១.៤ សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា

ជាទូទៅ គ្មានអ្វីដែលបិទថយរយៈពេលនោះទេ គឺត្រូវតែមានការបញ្ចប់ទៅវិញ តែអាស្រ័យលើការបញ្ចប់ទៅយ៉ាងណាប៉ុណ្ណោះ។ និយាយទាក់ទងនឹងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី គឺតែងតែសំដៅលើការរំលាយកិច្ចសន្យាព្រោះថាកិច្ចសន្យាបង្កើតឡើងដោយចង់កាតព្វកិច្ចភាគី បើភតិកៈបានធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចក្នុងការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល ដោយមិនផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ³⁴ បានសេចក្តីថា កិច្ចសន្យានោះបាត់បង់អានុភាពអនុវត្តហើយ គឺត្រូវតែរំលាយចោល។

ការរំលាយនោះ ស្ថិតក្នុងរយៈពេលវែង ឬខ្លី អាស្រ័យលើការប្រព្រឹត្តរបស់ភាគីប៉ុណ្ណោះ។ បើភាគីណាម្នាក់បានបំពានកិច្ចសន្យា ហើយមិនព្រមអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះត្រូវប្រឈមនឹងការរំលាយហើយ។ ចំពោះអានុភាពនៃការរំលាយនេះ គឺនាំឱ្យគូភាគីរួចផុតពីករណីយកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា លើកលែងតែករណីយកិច្ចសងការខូចខាត។ ម្យ៉ាងទៀត ការរំលាយនេះមិនអាចធ្វើឱ្យខូចខាតផលប្រយោជន៍ត្រឹមត្រូវរបស់ភតិកៈបានឡើយ។

ដូច្នេះហើយ មានសំណួរមួយសួរថា តើភតិសន្យាអចលនវត្ថុអាចរំលាយបានយ៉ាងដូចម្តេច? មានពេលខ្លះ កិច្ចសន្យានោះអាចនឹងរំលាយបាននៅពេលដែលមានការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភាគី (ក) ពេលខ្លះទៀតអាចរំលាយដោយសិទ្ធិរបស់ភតិកៈ ឬសិទ្ធិរបស់ភតិបតី ដែលជាការរំលាយដោយ ឯកតោភាគី (ខ) ឬក៏មិនអាចអនុវត្តតាមចំណុចទាំងពីរនេះបានទេ គឺត្រូវប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីឱ្យតុលាការជាអ្នកសម្រេចរំលាយ (គ)។

កថាភាគទី២៖ ករណីយកិច្ច និង ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ និងភតិបតី

ជាគោលការណ៍នៅពេលដែលភតិសន្យាបានកើតឡើង នោះទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត ក៏បានចងភាគីទាំងសងខាង(ភតិកៈ និងភតិបតី)នូវកាតព្វកិច្ច ករណីយកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ។

២.១ ករណីយកិច្ច និង ការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ

ដូចមានចំណុចរៀបរាប់ខាងលើមកហើយ ភតិកៈគឺជាអ្នកជួលវត្ថុដើម្បីប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ហេតុដូច្នេះហើយទើបភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចយ៉ាងច្រើនដូចខាងក្រោម៖

ក. ករណីយកិច្ចចំពោះការប្រើប្រាស់វត្ថុជួល

ភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចក្នុងការប្រើប្រាស់វត្ថុជួលឱ្យបានសមស្របនឹងមុខងារនៃវត្ថុជួល និងតាមកាលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា។ ការមិនគោរពកាតព្វកិច្ចនេះ នឹងអនុញ្ញាតឱ្យភតិបតីស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យា

³⁴. មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

បាន។ វិធីប្រើប្រាស់ដែលភតិកៈមានសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចលើការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួល ដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលត្រូវបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬតាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ^{៣៥}។ ការប្រើប្រាស់ឱ្យសមស្របតាមលក្ខណៈវត្ថុគឺសំដៅលើការប្រើប្រាស់តាមគោលគំនិតដែលវត្ថុនោះប្រើប្រាស់ក្នុងលក្ខខណ្ឌធម្មតា និងទូទៅ។

បើភតិកៈ បានធ្វើខុសពីករណីយកិច្ចខាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះបាន។ ភតិបតីមិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ដែលភតិកៈបានធ្វើខុសពីការសន្យាខាងលើនេះ ភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានេះបាន។ ភតិបតី មិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលដែលភតិកៈធ្វើផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ឡើយ។

ឧទាហរណ៍៖ ភតិកៈ ប្រើប្រាស់វត្ថុជួលឱ្យសមស្របតាមខ្លឹមសារនៃកិច្ចសន្យា គឺថាបើជួលអគារដើម្បីស្នាក់អាស្រ័យនៅគឺសម្រាប់ស្នាក់នៅ ហាមកែប្រែវត្ថុ ហាមកាប់ដើមឈើជាដើម។

ខ. ករណីយកិច្ចប្រុងប្រយ័ត្នក្នុងការគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត

ភតិកៈកាន់កាប់ទ្រព្យសម្បត្តិជាម្ចាស់សិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ដូចនេះភតិកៈត្រូវមានករណីយកិច្ចថែទាំវត្ថុឱ្យមានសភាពល្អ គឺគ្មានការបាក់បែក គ្មានការខូចខាត និងត្រូវគ្រប់គ្រងថែរក្សាក្នុងនាមជាអ្នកជួលត្រឹមត្រូវសុចរិត តែភតិកៈមិនទទួលខុសត្រូវថ្លៃឈ្នួលឡើយ។ ភតិកៈក៏មានករណីយកិច្ចដែរ ចំពោះការថែទាំវត្ថុនោះឱ្យបានគង់វង្សល្អ តែត្រូវទទួលបន្ទុកការជួសជុលបន្តិចបន្តួច ដែលជាការជួសជុលធម្មតា លើកលែងតែច្បាប់ ឬកិច្ចសន្យាចែងផ្សេងពីនេះ។ ការជួសជុលធម្មតា គឺជាការជួសជុលវត្ថុ ដែលមិនមែនជាការជួសជុលធំៗ។ ទោះជាវត្ថុជួលស្ថិតនៅនិងអ្នកជួលក្តី ក៏ភតិបតីនៅតែអាចមានសិទ្ធិធ្វើសកម្មភាពថែរក្សាវត្ថុជួលនោះបាន ភតិកៈមិនអាចបដិសេធបានឡើយ។

យោងតាមច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ ចែងថា អ្នកជួលត្រូវធានាថាទ្រព្យជាធម្មតា និងត្រូវសងមកវិញក្នុងស្ថានភាពមួយស្របតាមស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុ និងសម្ភារៈនៅនឹងកន្លែង នៅពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួល ដោយគិតទាំងតម្លៃនៃការខូចខាតដែលកើតពីការប្រើប្រាស់មិនធម្មតា លើកលែងករណីមានចែងដោយឡែកក្នុងកិច្ចសន្យា^{៣៦}។

ឧទាហរណ៍៖ ការផ្លាស់ប្តូរកុងតាក់ ប្រីភ្លើង។

ភតិកៈ ត្រូវទទួលខុសត្រូវដោយចេតនា អចេតនាការធានាការថែទាំទ្រព្យជាធម្មតា ក្នុងស្ថានភាពមួយស្របតាមស្ថានភាពនៃអចលនវត្ថុ និងសម្ភារៈនៅនឹងកន្លែង នៅពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួសជុល ដោយគិតទាំងតម្លៃនៃការខូចខាត ដែលកើតចេញពីការប្រើប្រាស់មិនធម្មតា លើកលែងតែករណីមានចែងដោយឡែកក្នុងកិច្ចសន្យា។ ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចគ្រប់គ្រងវត្ថុជួលដោយប្រុងប្រយ័ត្ន ក្នុងនាមជាអ្នកគ្រប់គ្រងដោយសុចរិត^{៣៧} ផ្ទុយទៅវិញ បើភតិកៈបានធ្វើខុសពីករណីយកិច្ចនេះ ជាកត្តាដែលនាំឱ្យភតិបតីអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួល។

^{៣៥}. មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី១ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^{៣៦}. មាត្រា១១ ច្បាប់ភូមិបាល

^{៣៧}. មាត្រា៦០១ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

គ. ករណីយកិច្ចពិនិត្យស្ថានភាពវត្ថុជួល

បើភតិកៈមិនបានពិនិត្យស្ថានភាពវត្ថុ ដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យាថា ត្រឹមត្រូវតាមស្ថានភាពដែលបានកំណត់នៅលើលិខិតកិច្ចសន្យា នៅពេលទទួលបានការប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនោះ ភតិកៈមិនអាចទាមទារឱ្យភតិបតីទទួលខុសត្រូវបានឡើយ ចំពោះភាពខុសពីស្ថានភាព ដែលបានកំណត់លើលិខិតកិច្ចសន្យា ដែលខ្លួនអាចដឹងដោយងាយស្រួលបើពិនិត្យ^{៣៨}។ ជាក់ស្តែងនៅក្នុងដំណើរការជួលវត្ថុ ជាពិសេសមុននឹងដល់ការប្រគល់វត្ថុដល់ភតិកៈ ភតិបតី និងភតិកៈតែងធ្វើរបាយការណ៍ត្រួតពិនិត្យវត្ថុជួលថាត្រឹមត្រូវតាមស្ថានភាពគ្មានវិការៈ រឺភតិកៈធ្វើការពិនិត្យដោយផ្ទាល់មុនទទួលវត្ថុ។

ឃ. ករណីយកិច្ចមិនត្រូវជួលបន្ត

ការជួលបន្ត អាស្រ័យទៅលើភតិបតី បើគ្មានការយល់ព្រមពីភតិបតីទេ ភតិកៈពុំអាចធ្វើអនុប្បទានសិទ្ធិជួល ឬជួលបន្តវត្ថុបានឡើយ លើកលែងតែ សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍(សំដៅទៅលើ សិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ រយៈពេលវែង ចាប់ពី១៥ឆ្នាំឡើងទៅ មាត្រា២៤៤)^{៣៩}។

ង. ករណីយកិច្ចក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល

ជាគោលការណ៍ភតិកៈ មានករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃជួល ឱ្យម្ចាស់ចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬអគារនៅចុងខែ ហើយសំរាប់ការជួលដី គឺនៅចុងឆ្នាំ។ ភតិកៈ មានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលតាមការកំណត់ ។ ក្នុងករណីពុំបានកំណត់ពេលត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលនៅពេលណាទេនោះ គេត្រូវធ្វើតាមទំនៀមទំលាប់ក្នុងស្រុក ប៉ុន្តែបើទំនៀមទំលាប់មិនជាក់ច្បាស់ គេនឹងសន្និដ្ឋានថាត្រូវយកប្រាក់ឈ្នួលនៅពេលផុតកំណត់នៃការជួល។ ភតិកៈ និងភតិបតីអាចធ្វើការព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការបង់ ប្រាក់ឈ្នួលបាន។

តាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មាត្រា៦០៧ ចំណុច២ បានចែងថា ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលមិនបានកំណត់ពី ពេលវេលានៃការបង់ប្រាក់ឈ្នួលចំពោះចលនវត្ថុ និងផ្ទះ ឬអគារត្រូវបង់ជាដំណាច់ខែ រីឯដីធ្លីវិញ ត្រូវបង់នៅរៀងរាល់ចុងឆ្នាំ។ ប៉ុន្តែចំពោះវត្ថុដែលមានរដូវប្រមូលផលត្រូវបង់នៅក្រោយរដូវប្រមូលផលនោះកន្លងផុតទៅដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ^{៤០}។

ឧទាហរណ៍៖ ការជួលបន្តប្លង់នៅ ការបង់ថ្លៃបន្តប្លង់ជួលគឺត្រូវបង់នៅចុងខែ ឬដើមខែ តាមការព្រមព្រៀងគ្នារវាងភតិបតី និងភតិកៈ។

តាមការអនុវត្តជាក់ស្តែង នៅពេលដែលធ្វើកិច្ចសន្យាជួលវត្ថុអ្វីមួយ មិនថាជាចលនវត្ថុ ឬ អចលនវត្ថុនោះទេ ភតិបតីតែងតែតម្រូវឱ្យភតិកៈ បង់ប្រាក់ធានា ឬប្រាក់កក់ ដើម្បីធានាសំណងនៃការខូចខាតវត្ថុ ដែលអាចនឹងកើតមានឡើង ឬដើម្បីទូទាត់ថ្លៃទឹក និងភ្លើងជាដើម នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល។ ហើយនៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលនេះ បើមិនមានការខូចខាតវត្ថុ ឬភតិកៈបានទូទាត់ថ្លៃទឹកភ្លើងរួចរាល់អស់ហើយនោះ ប្រាក់ធានា ឬប្រាក់កក់នេះ នឹងត្រូវបានបង្វិលទៅឱ្យភតិកៈវិញ។

^{៣៨}. មាត្រា៦០៥ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^{៣៩}. មាត្រា៦០៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^{៤០}. មាត្រា៦១០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ពេលខ្លះនៅក្នុងភតិសន្យាគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាថា នៅក្នុងករណីភាគីណាមួយមិនបាន បំពេញ កាតព្វកិច្ច ឬបំពេញមិនបានល្អ ឬមិនបានគ្រប់គ្រាន់ ភាគីនោះនឹងត្រូវបង់សំណងជំងឺចិត្ត ដែលមានកំណត់នៅ ក្នុងកិច្ចសន្យា។

មាត្រា៦១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន ថ្លែងឱ្យត្រូវទូទាត់នៅចុងខែនីមួយៗចំពោះការជួលចលនទ្រព្យ និងអគារ ហើយទូទាត់នៅចុងឆ្នាំនីមួយៗ សម្រាប់ការជួលដីធ្លី តែបទប្បញ្ញត្តិនេះ មិនអាចអនុវត្តបានទេ ក្នុង ករណីរដ្ឋប្រមូលផល នោះថ្លៃឈ្នួលត្រូវទូទាត់ភ្លាម នៅពេលចប់រដ្ឋប្រមូលផល។

ឧទាហរណ៍៖ ការជួលដីធ្លីស្រែប្រាំង ការបង់ថ្លៃជួលដីគឺបង់ក្រោយការបញ្ចប់ប្រមូលផលស្រូវ។ ក្នុង ករណីនេះបើអំឡុងពេលជួលមិនថាដី អគារ ជួបករណីប្រធានសក្តិ ភតិកៈមានសិទ្ធិសុំពន្យារពេលបង់ថ្លៃ ឬស្នើ ឱ្យបន្ថយការបង់ថ្លៃឈ្នួលពីភតិបតីបាន។

ឧទាហរណ៍៖ ភ្លើងឆេះដីស្រែ(ករណីប្រធានសក្តិ)ភតិកៈអាចរួចកាតព្វកិច្ចពីការបង់ថ្លៃឈ្នួលបាន។

ច. ករណីយកិច្ចជូនដំណឹងទៅភតិបតី

បើមានការចាំបាច់ លើការជួសជុលវត្ថុជួល ឬបើមានតតិយជនអះអាងពីសិទ្ធិចំពោះវត្ថុជួល ភតិកៈ ត្រូវ ជូនដំណឹងនោះ ទៅឱ្យភតិបតីដោយគ្មានការយឺតយ៉ាវ។ ប៉ុន្តែការជូនដំណឹងនេះ មិនត្រូវយកមកអនុវត្តឡើយ បើភតិបតីបានដឹងហេតុនោះរួចហើយ⁴¹។

មាត្រា៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន បើមានការជួសជុលជាចាំបាច់ទៅលើរបស់ដែលជួលនោះ ឬភាគី ទី៣ បានទាមទារសិទ្ធិរបស់គេ ដែលមាននៅលើរបស់នោះ នោះភតិកៈ ត្រូវជូនដំណឹងទៅឱ្យភតិបតីភ្លាមពីបញ្ហា នេះ តែទោះជាយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏បទប្បញ្ញត្តិនេះ មិនអាចអនុវត្តបានដែរ ប្រសិនបើភតិកៈបានដឹងពីអង្គហេតុ នោះមកហើយ⁴²។

២.២. ករណីយកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិបតី

ក. ករណីយកិច្ចមិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល

បើភតិកៈបានប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលវត្ថុជួលដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលបានកំណត់នៅ ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬទៅតាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ ភតិបតីមិនត្រូវធ្វើឱ្យរាំងស្ទះក្នុងការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យ- ផលលើវត្ថុជួលនោះឡើយ⁴³។ មានន័យថា ភតិបតីមិនត្រូវបង្កឧបសគ្គ ឬរាំងស្ទះដល់សកម្មភាពប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផលដែលជាគោលបំណងក្នុងកិច្ចសន្យាឡើយ ព្រោះការបង្កឧបសគ្គ ឬរាំងស្ទះនេះបណ្តាលឱ្យខាត បង់នូវផលប្រយោជន៍ និងសេចក្តីថ្លៃថ្នូររបស់ភតិកៈ។

⁴¹. មាត្រា៦១១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
⁴². មាត្រា៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន
⁴³. មាត្រា៦០០ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ខ. ករណីយកិច្ចជួសជុលវត្ថុជួល

យោងតាមមាត្រា៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិថា ភតិបតីមានករណីយកិច្ចធ្វើការជួសជុល(មានន័យថា ភតិបតីត្រូវទទួលបន្ទុកសោហ៊ុយជួសជុល ដែលចាំបាច់ដើម្បីប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យ-ផលលើវត្ថុជួល ដោយផ្អែកតាមវិធីប្រើប្រាស់ ដែលត្រូវបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា ឬ តាមលក្ខណៈនៃវត្ថុជួលនោះ)ដែលចាំបាច់សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃវត្ថុជួលនោះ^{៤៤}។

មាត្រា១១១ នៃច្បាប់ភូមិបាលឆ្នាំ២០០១ បានចែងថា ការថែទាំធម្មតានៃអចលនវត្ថុ គឺជាការទទួលខុសត្រូវរបស់ភតិកៈ ហើយមាត្រានេះអាចត្រូវបានយល់ឃើញថា សោហ៊ុយសម្រាប់ការជួសជុលចាំបាច់ធម្មតាគឺជាបន្ទុករបស់ភតិកៈ^{៤៥}។

ជាការពិគណៈដែលថាភាគីអាចធ្វើការសន្យាពិសេសពីករណីយកិច្ចជួសជុល ឬបន្ទុកនៃសោហ៊ុយជួសជុលដោយខុសពីក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានដែរ។ ភតិបតីត្រូវទទួលបន្ទុកជួសជុលវត្ថុធំៗចំពោះវត្ថុជួលលើកលែងតែច្បាប់ ឬកិច្ចសន្យាចែងផ្សេងពីនេះ ការជួសជុលអចលនវត្ថុធំៗ សំដៅលើការជួសជុលជញ្ជាំង ក្លោងទ្វារ ការរៀបចំ ឡើងវិញផ្ទៃដំបូលទាំងស្រុង ការរៀបចំ ទ្វារ ការរៀបចំទំនប់ទឹក ជញ្ជាំងទប់ដី ឬទឹក និងរបង ទាំងមូល។ ភតិបតី មានករណីយកិច្ចធ្វើការជួសជុល ដែលចាំបាច់សម្រាប់ការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលនៃវត្ថុជួលនោះ។ បើភតិបតី មានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួលភតិកៈ មិនអាចបដិសេធបានឡើយ។ ក្នុងករណីដែលភតិបតីមានបំណងចង់អនុវត្តសកម្មភាពដែលចាំបាច់ក្នុងការថែរក្សាវត្ថុជួល ផ្ទុយពីឆន្ទៈរបស់ភតិកៈ បើអំពើនោះបណ្តាលឱ្យភតិកៈពុំអាចសម្រេចគោលបំណងនៃការជួលទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យបន្ថយថ្លៃឈ្នួល ឬអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

គ. ការទទួលខុសត្រូវចំពោះវិការនៃវត្ថុជួល

នៅក្នុងករណីដែល វត្ថុជួលមានវិការកំបាំង បើភតិកៈមិនបានដឹងពីវិការនោះទេ ភតិកៈអាចទាមទារឱ្យជួសជុលវិការនោះ ឬឱ្យផ្លូវវត្ថុដែលគ្មានវិការ និងអាចទាមទារសំណងនៃការខូចខាតបាន^{៤៦}។ ទន្ទឹមនឹងនេះ នៅក្នុងករណីមិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យា ដោយសារតែមានវិការនោះ ភតិកៈអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។

^{៤៤}. មាត្រា៦០២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
^{៤៥}. មាត្រា១១១ នៃច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១
^{៤៦}. មាត្រា៦០៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ឃ. ការទទួលខុសត្រូវក្នុងការជួសជុលវិការ:

ភតិបតី អាចជួសជុលវិការ: ដោយសោហ៊ុយខ្លួនបាន លុះត្រាតែមិនបានធ្វើឱ្យមានការខូចខាត ដោយមិនត្រឹមត្រូវ ផលប្រយោជន៍របស់ភតិកៈ។ ប៉ុន្តែភតិកៈមិនត្រូវបានរារាំងក្នុងការអនុវត្តសិទ្ធិទាមទារសំណងនៃការខូចខាតឡើយ⁴⁷។ ការទាមទារនានាដែលទាក់ទងនឹងការទទួលខុសត្រូវធានាចំពោះវិការ: ត្រូវអនុវត្តនៅក្នុងអំឡុងពេល១ឆ្នាំ គិតចាប់ពីពេលដែលភតិកៈបានដឹង ឬពេលដែលត្រូវដឹងពីហេតុនោះបាន ។

⁴⁷. មាត្រា៦០៥ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ជំពូកទី៣
ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

ជំពូកទី ៣

ការបញ្ចប់ភតិសន្យា

ភតិសន្យាត្រូវបានរំលាយដោយភាគីណាមួយ នោះភតិសន្យានោះត្រូវបញ្ចប់ហើយការរំលាយភតិសន្យា សំដៅលើការបញ្ចប់រាល់កាតព្វកិច្ចដែលមាននៅក្នុងភតិសន្យានោះ។

ជាគោលការណ៍ ក្នុងករណីដែលកូនបំណុលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យា ទេ ដោយយោងតាមមាត្រា៣៩០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ ភាគីម្ខាងទៀត អាចទាមទារឱ្យអនុវត្តដោយបង្ខំ ទាមទារសំណងការខូចខាត ឬរំលាយកិច្ចសន្យាបាន។ នៅពេលដែលភាគីណាមួយរំលាយកិច្ចសន្យា ភតិសន្យានោះ នឹងត្រូវបញ្ចប់។ ករណីលើកលែង ភតិសន្យាគឺជាទំនាក់ទំនងដែលមានលក្ខណៈជាបន្ត ដោយផ្អែក ទៅលើការជឿទុកចិត្តរវាងភតិកៈ និងភតិបតី។ ដូចអ្វីដែលបានរៀបរាប់ខាងលើភតិសន្យា ជាគោលការណ៍គឺត្រូវ បាត់បង់អានុភាពដោយសារតែការកន្លងផុតអំឡុងពេលនោះ។ ក៏ប៉ុន្តែភាគីនៃភតិសន្យាដែលទុកថាកិច្ចសន្យា នឹងអាចបន្តនៅក្នុងរយៈពេលវែង ស្ទើរតែគ្រប់ករណីនៅពេលដែលពួកគេមិនមានបញ្ហានឹងគ្នា។ ដូច្នេះ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបញ្ញត្តិពីករណីលើកលែង និងមានគោលបំណងរក្សាទំនាក់ទំនងនេះ ឱ្យបានកាន់តែយូរតាម ដែលអាចធ្វើទៅបាន។

ការរំលាយភតិសន្យានេះ ពុំមានអានុភាពប្រតិសកម្មទេ គឺមានអានុភាពឆ្ពោះទៅអនាគតតែម្តង តាម មាត្រា៦១៧នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ អានុភាពនៃការរំលាយភតិសន្យានេះ មានលក្ខណៈប្លែកពីកិច្ចសន្យាផ្សេងៗ ទៀត ដែលមានអានុភាពប្រតិសកម្ម។ ឧទាហរណ៍៖ ក ជួលផ្ទះឱ្យ ខ រយៈពេល១ឆ្នាំ ដែលមានថ្លៃឈ្នួល២០០ ដុល្លារ ក្នុង១ខែ។ ក៏ប៉ុន្តែក្រោយពីជួលបានរយៈពេលតែ ៥ខែ ភតិសន្យាត្រូវរំលាយដោយស្របច្បាប់ ។ ករណី នេះ ក មិនចាំបាច់សងប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល៥ខែទៅឱ្យ ខ វិញទេ ព្រោះការរំលាយភតិសន្យាមិនមានអានុភាព ប្រតិសកម្មទេ^{៤៨}។

ភតិសន្យាមួយនឹងត្រូវបញ្ចប់ ដោយមូលហេតុដូចខាងក្រោម៖

1. ការបញ្ចប់ដោយសារការផុតអំឡុងពេលកំណត់ (មាត្រា ៦១២)។
2. ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យា ដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល (មាត្រា ៦១៥)។
3. ការបាត់បង់ ឬការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរនៃវត្ថុជួល។
4. ការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

កថាភាគទី១៖ ការបញ្ចប់ដោយសារការផុតអំឡុងពេលកំណត់

ភតិសន្យាដែលមានកំណត់អំឡុងពេល ត្រូវបញ្ចប់ដោយការផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ។ កិច្ចសន្យាជួលរយៈពេលមិនមានកំណត់ភាគីអាចនឹងរំលាយកិច្ចសន្យាជួលបាន លុះត្រាតែមានការឱ្យដំណឹង មុន១ខែ យ៉ាងតិចឬ២ខែយ៉ាងយូរ^{៤៩}។

^{៤៨}. សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ ១-២ ឆ្នាំ២០១៣

^{៤៩}. មាត្រា១១០ នៃក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យាឆ្នាំ១៩៨៨

អ្នកជួលអាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលបាន បើអ្នកទទួលបានជូលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ឬក៏យកវត្ថុជួលនោះទៅប្រើប្រាស់ខុសពីការដែលត្រូវប្រើ ឬក៏ប្រើក្នុងការដែលនាំឱ្យអន្តរាយដល់វត្ថុនោះ⁵⁰។

កាលណាកតិសន្យាមួយមានកំណត់អំឡុងពេលដែលត្រូវបញ្ចប់ នោះភតិសន្យា នឹងត្រូវបញ្ចប់ដោយសារផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ⁵¹។

បើអំឡុងពេលដែលត្រូវបានកំណត់ដោយកិច្ចព្រមព្រៀងបានកន្លងផុតទៅ នោះភតិសន្យា នឹងបាត់បង់អានុភាព ហើយភតិកៈត្រូវសងវត្ថុជួលត្រឡប់មកវិញ ហើយភតិបតីត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ចំណាយដើម្បីបង្កើនតម្លៃ។

ចំពោះភតិសន្យា**អចលនវត្ថុ** បើភាគីម្ខាងពុំបានបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធការបន្តជាថ្មី នៅមុនរយៈពេល**៣ខែ** មុនផុតកំណត់អំឡុងពេល ចំពោះផ្ទះ ឬអគារ ឬនៅមុនរយៈពេល**១ឆ្នាំ**មុនផុតកំណត់អំឡុងពេល ចំពោះដីធ្លី ទៅភាគីម្ខាងទៀតទេ ត្រូវចាត់ទុកថាបានយល់ព្រមក្នុងការបន្តជាថ្មី។ ប៉ុន្តែក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យាដែលត្រូវបានបន្តជាថ្មីនេះ គឺជាភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល⁵²។

ឧទាហរណ៍៖ ក បានជួលផ្ទះទៅខ រយៈពេល**១ឆ្នាំ** គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០១ខែមករាឆ្នាំ២០១១ ដល់ថ្ងៃទី៣១ខែធ្នូឆ្នាំ២០១១។ បើ ក ចង់ឈប់ជួលផ្ទះនោះ ក ត្រូវជូនដំណឹង ពីឆន្ទៈបដិសេធការបន្តជាថ្មី ទៅ ខ ឱ្យបានមុនរយៈពេល**៣ខែ**មុនផុតថ្ងៃទី៣១ខែធ្នូឆ្នាំ២០១១។

ចំពោះភតិសន្យា**ចលនវត្ថុ** នៅក្នុងករណីដែលភតិកៈ បានបន្តការប្រើប្រាស់ ឬអាស្រ័យផល លើវត្ថុជួលនោះ ទោះនៅក្រោយអំឡុងពេលនៃភតិសន្យាបានផុតកំណត់ហើយក៏ដោយ បើភតិបតីបានដឹងអំពីហេតុនោះហើយ តែមិនបានធ្វើការតវ៉ាទេ ត្រូវសន្មតថាជាភតិសន្យាដែលបានបន្តជាថ្មី ដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ហើយមានលក្ខខណ្ឌដូចគ្នានឹងកិច្ចសន្យាដែលបានជួលពីមុន លើកលែងតែអំឡុងពេលចេញ⁵³។

នៅក្នុងករណីដែលភតិសន្យា**ចលនវត្ថុ**ដោយមានកំណត់អំឡុងពេល ភតិបតីមិនចាំបាច់បង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធការបន្តជាថ្មីជាមុននោះទេ ប្រសិនបើគាត់ចង់បញ្ចប់ភតិសន្យានោះ។

ឧទាហរណ៍៖ ខ បានជួលថយន្តមួយគ្រឿងពី ក រយៈពេល**៦ខែ** ក្នុងតម្លៃ**៥០ដុល្លារ** ក្នុង**១ ខែ**។ ក្រោយពីរយៈពេល**៦ខែ** បានកន្លងផុតទៅ ខ នៅតែបន្តបើកថយន្តនោះទៀត ហើយក មិនបានធ្វើការតវ៉ាទោះបីជាគាត់បានដឹងថាអំឡុងពេលត្រូវបានកន្លងហួស ហើយ ខ នៅតែបើកបរថយន្តនោះទៀត។ នៅក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យា ត្រូវបានសន្មតថាជាភតិសន្យាដែលបានបន្តសាជាថ្មី ដោយគ្មានកំណត់អំឡុងពេល ហើយថ្លៃឈ្នួលគឺ**៥០ដុល្លារក្នុង១ខែ**។

កថាភាគទី២៖ ការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល

ប្រសិនបើ ពុំបានកំណត់អំឡុងពេលជួល នៅក្នុងកិច្ចសន្យាជួលទេ ភាគីនីមួយៗ អាចស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យា នៅពេលណាក៏បាន។ ក្នុងករណីការស្នើសុំឱ្យរំលាយមិនបានបញ្ជាក់អំពីពេលរំលាយ និងក្នុងករណី

⁵⁰. មាត្រា១០៧ នៃក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និង ការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨

⁵¹. មាត្រា៦១២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

⁵². មាត្រា៦១៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

⁵³. មាត្រា៦១៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ដែលអំឡុងពេលចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយរហូតដល់ពេលរំលាយ ដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងការស្នើសុំឱ្យ រំលាយនោះតិចជាងអំឡុងពេលដូចបានកំណត់ខាងក្រោមនេះ បានកន្លងហួស គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យ រំលាយ៖

ក. ១ថ្ងៃ ចំពោះចលនវត្ថុ។

ខ. ៣ខែ ចំពោះអគារ។

គ. ១ឆ្នាំ ចំពោះដីធ្លី។

ចំពោះភតិសន្យាដីធ្លីដែលមានរដូវប្រមូលផល ត្រូវធ្វើការស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យានៅក្រោយរដូវនោះមុន ការចាប់ផ្តើមការធ្វើកសិកម្ម សម្រាប់រដូវបន្ទាប់⁵⁴។

ឧទាហរណ៍៖ ក ជួលអគារមួយពី ខ ដោយពុំមានកំណត់អំឡុងពេលបញ្ចប់ទេ។ បើ ក ជូនដំណឹងពីការ បញ្ចប់ទៅឱ្យ ខ ដែលបានកំណត់ថា ក បញ្ចប់ភតិសន្យា បន្ទាប់ពីរយៈពេល២ខែ បានកន្លងផុតទៅ ដូច្នេះ កិច្ច សន្យាមិនត្រូវបានបញ្ចប់ឡើយ នៅមុនរយៈពេល៣ខែបានកន្លងផុត។

ទោះបីជា ភតិសន្យាមានកំណត់អំឡុងពេលក៏ដោយ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាង ឬភាគីទាំងសងខាង បានរក្សាទុកសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា បើសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យានោះ ត្រូវបានអនុវត្តភតិសន្យានោះនឹងត្រូវបញ្ចប់ ក្រោយការកន្លងផុតទៅនៃអំឡុងពេលមួយ បន្ទាប់ពីពេលបានអនុវត្តសិទ្ធិរំលាយនេះ ដោយយកបញ្ញត្តិនៃមាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ មកអនុវត្តដូចគ្នាដែរ⁵⁵។

មាត្រា៦១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន បើភាគីទាំងអស់មិនមានកំណត់រយៈពេល សម្រាប់កិច្ចសន្យា ជួលទេ នោះភាគីនីមួយៗអាចផ្តល់សេចក្តីជូនដំណឹង នៅពេលណាមួយទៅឱ្យភាគីមួយទៀត ដើម្បីបញ្ចប់កិច្ច- សន្យាជួលនេះ ក្នុងករណីនេះកិច្ចសន្យាជួលត្រូវបញ្ចប់នៅពេលផុតកំណត់ដូចខាងក្រោម ក្រោយពេលដែល ផ្តល់សេចក្តីជូនដំណឹងនោះ៖

១. ១ឆ្នាំ សម្រាប់កិច្ចសន្យាជួលដីធ្លី។

២. ៣ខែ សម្រាប់កិច្ចសន្យាជួលអគារ។

៣. ១ថ្ងៃ សម្រាប់ការជួលបន្ទប់ ឬ ដាក់ឥវ៉ាន់។

ក្នុងករណីនៃកិច្ចសន្យាជួលដីធ្លីដែលមានរដូវប្រមូលផល នោះត្រូវផ្តល់សេចក្តីជូនដំណឹង ស្តីពីការ បញ្ចប់ក្រោយពេលផុតរដូវប្រមូលផល ហើយភាគីណាមួយក្នុងចំណោមភាគីទាំងអស់មានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ច- សន្យាជួលបាន⁵⁶។

កថាភាគទី៣៖ ការបញ្ចប់ដោយសារការបាត់បង់វត្ថុជួល

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាវត្ថុជួល គឺជាវត្ថុដែលបានកំណត់ជាក់លាក់នៅពេលដែលបាត់បង់វត្ថុជួលភតិសន្យា ត្រូវបញ្ចប់ដោយហេតុថាគោលបំណងនៃភតិសន្យាមិនអាចសម្រេចបាន។ ការបាត់បង់នេះ វាអាចបណ្តាលមក

⁵⁴. មាត្រា៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

⁵⁵. មាត្រា៦១៦ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

⁵⁶. មាត្រា៦១៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីជប៉ុន

ពីកំហុសរបស់ភាគីណាម្នាក់ ហើយភាគីដែលមានកំហុស ត្រូវទទួលខុសត្រូវសងសំណងនៃការខូចខាតដែលកើតឡើង^{៥៧}។

ឧទាហរណ៍៖ ក បានជួលផ្ទះឱ្យទៅ ខ ប៉ុន្តែផ្ទះនោះត្រូវភ្លើងឆេះអស់ ដោយសារតែការធ្វេសប្រហែសរបស់ ខ មិនបានមើលភ្លើងទាន ធូប ពេលសែន។ នៅក្នុងករណីនេះ ភតិសន្យារវាង ក និង ខ ត្រូវបញ្ចប់ ហើយ ខ ត្រូវទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការសងសំណងការខូចខាតទៅឱ្យ ក។

ប៉ុន្តែក្នុងករណី ខ ពុំមានកំហុស ហើយជាករណីប្រធានសក្តិវិញ នោះ ខ ពុំចាំបាច់សងនូវសំណងខូចខាតអ្វីឡើយ។

កថាភាគទី៤៖ ការរំលាយកិច្ចសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

នៅក្នុងកិច្ចសន្យាភាគីទាំងឡាយត្រូវប្រើប្រាស់សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចដោយភាពសុចរិត និងស្មោះត្រង់។ ទោះជាយ៉ាងណាក្តី ក៏នៅតែមានកូនបំណុលខ្លះមិនអនុវត្តនូវកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន។ ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដែលជាហេតុធ្វើឱ្យមានការរំលាយកិច្ចសន្យា គឺជាការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ^{៥៨}។

យោងតាមមាត្រា៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ញត្តិថា ភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញអាចរំលាយកិច្ចសន្យាបានភ្លាមៗ ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀត បំពានកិច្ចសន្យា។

ការបំពានកិច្ចសន្យាធ្ងន់ធ្ងរ សំដៅលើករណីដែលភាគីម្ខាង មិនអាចសម្រេចគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាបាន ដោយសារការបំពានរបស់ភាគីម្ខាងទៀត។ ត្រូវចាត់ទុកថា មានការបំពានកិច្ចសន្យាយ៉ាងធ្ងន់ធ្ងរ ក្នុងករណីដែលដូចខាងក្រោមនេះ៖

ក. ភាគីម្ខាងបានដាស់តឿនភាគីម្ខាងទៀតដែលមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់ ដោយកំណត់អំឡុងពេលសមរម្យដើម្បីឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ហើយកាតព្វកិច្ចមិនត្រូវបានអនុវត្តក្នុងអំឡុងពេលនោះ។

ខ. ភាគីមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមពេលកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលគោលបំណងនៃកិច្ចសន្យាមិនបានសម្រេចសោះ មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមពេលកំណត់នោះ។

គ. ភាគីមិនអនុវត្តករណីយកិច្ច ផ្តល់ការកាលិកចម្បងរបស់ខ្លួនបានទេ។

ឃ. ការបំពានកិច្ចសន្យាមានភាពហួសហេតុ ដែលធ្វើឱ្យបាត់បង់ទំនុកចិត្តរវាងគូភាគី ហើយមិនអាចជឿជាក់ថានឹងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនាពេលអនាគតបាន^{៥៩}។

ភតិសន្យា គឺជាកិច្ចសន្យាមួយដែរ ដូច្នេះការរំលាយភតិសន្យាត្រូវបានយកបទប្បញ្ញត្តិស្តីពីការរំលាយកិច្ចសន្យាទូទៅយកមកអនុវត្តចំពោះភតិសន្យាដែរ។ ដូចនេះមាត្រា៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ អាចអនុវត្តចំពោះភតិសន្យាបាន ដោយសារតែភតិសន្យាគឺជាកិច្ចសន្យាអញ្ញមញ្ញ។

បន្ថែមពីនេះ ភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើភតិកៈមិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលហួសពេលកំណត់ក្នុងរយៈពេល ៣ខែជាប់គ្នាយ៉ាងយូរតាមខលក្នុងខណ្ឌដែលចែងនៃកិច្ចសន្យា លើកលែងតែមានការព្រម-

^{៥៧}. មាត្រា៣៩៨ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^{៥៨}. មាត្រា៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

^{៥៩}. មាត្រា៤០៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧

ព្រៀងផ្សេងពីនេះ។ លើសពីនេះភាគីក៏អាចរក្សាសិទ្ធិរំលាយក្នុងខណ្ឌដែលចែងនៃកិច្ចសន្យាផ្សេងៗទៀត
ក្រៅពីការមិនបង់ថ្លៃឈ្នួលរបស់ភតិកៈ។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ក្រោយពីបានបកស្រាយជាច្រើនរួចមកហើយទាក់ទងនឹងប្រធានបទស្រាវជ្រាវអំពី **ភតិសន្យា** ឃើញថា ភតិសន្យាក៏មិនខុសពី កិច្ចសន្យាពិសេសដទៃទៀតដែលមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយភតិសន្យាសំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលពីវត្ថុណាមួយដោយយកថ្លៃល្អៗ ឬនិយាយអោយងាយយល់ ភតិសន្យាគឺជាកិច្ចសន្យាជួល ដែលមានលក្ខខណ្ឌគ្រឹះ និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យាមានដូចជាកិច្ចសន្យាត្រូវកើតចេញពីការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដ និងដោយសេរីភាព ត្រូវកើតចេញពីជនដែលមានសមត្ថភាពចុះកិច្ចសន្យា និងមានកម្មវត្ថុមួយជាក់លាក់ ដែលអាចធ្វើកើត និងស្របច្បាប់តាមរបៀបរូបរាងសាធារណៈ ឬទំនៀមទំលាប់ល្អប្រពៃ។ ក្នុងនេះដែរ ភតិសន្យាអាចធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬធ្វើផ្ទាល់មាត់(មិនធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ)ក៏បាន ប៉ុន្តែកិច្ចសន្យាជួល បើភាគីជ្រើសយកជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនោះ កិច្ចសន្យាមានប្រសិទ្ធភាព និងចងកាតព្វកិច្ចរបស់គូភាគី ដើម្បីរក្សាផលប្រយោជន៍របស់គូភាគី ចំណែកឯភតិសន្យាអចលនវត្ថុ ដែលមិនបានធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរត្រូវបានចាត់ទុកជាភតិសន្យាដែលគ្មានកំណត់កំឡុងពេលកិច្ចសន្យាជួលនេះ នឹងត្រូវបានរំលាយនៅពេលណាក៏បាន នៅពេលភាគីណាមួយរំលាយកិច្ចសន្យា។ ចំពោះប្រភពបញ្ចប់ភតិសន្យាវិញ គឺបណ្តាលមកពីការបញ្ចប់ដោយសារការផុតអំឡុងពេលកំណត់ កាលណាភតិសន្យាមួយមានកំណត់អំឡុងពេលដែលត្រូវបញ្ចប់នោះ ភតិសន្យានឹងត្រូវបញ្ចប់ដោយសារផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់នោះ មួយទៀតការបញ្ចប់ដោយការស្នើសុំឱ្យរំលាយភតិសន្យាដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ក្នុងករណីនេះដែរ បើមិនបានបញ្ជាក់ពីពេលរំលាយ និងក្នុងករណីដែលអំឡុងពេលចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយរហូតដល់ពេលរំលាយ ដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងការស្នើសុំឱ្យរំលាយនោះតិចជាងអំឡុងពេលដូចបានកំណត់ ភតិសន្យាត្រូវរំលាយនៅពេលដែលអំឡុងពេលបានកន្លងហួស គិតចាប់ពីពេលស្នើសុំឱ្យរំលាយ មួយថ្ងៃចំពោះចលនវត្ថុ បីខែចំពោះអគារ និងមួយឆ្នាំចំពោះដីធ្លី។ សំរាប់ការបាត់បង់ ឬការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរនៃវត្ថុជួល និងការរំលាយភតិសន្យាដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ក៏ជាកត្តាមួយក្នុងការរំលាយភតិសន្យា។

នៅក្នុងបរិបទកំឡុងពេលនៃការរីករាលដាលនៃជំងឺកូវីដ១៩បច្ចុប្បន្ននេះ ជាក់ស្តែងបងប្អូនកម្មករ កម្មការនី អាជីវករ ដែលជួលទីតាំងផ្សេងៗ ដើម្បីប្រកបអាជីវកម្ម ឬស្នាក់នៅកំពុងតែជួបបញ្ហាប្រឈម ទៅនឹងការបង់ថ្លៃល្អៗផ្ទះ អគារ ឬទីតាំងអាជីវកម្ម ព្រោះជំងឺកូវីដ១៩បានប៉ះពាល់ដល់ចរន្តសេដ្ឋកិច្ច ឬប៉ះពាល់ដល់ការរកស៊ីប្រកបមុខរបរការងាររបស់ពួកគាត់ ដែលជាបញ្ហាប្រឈមរវាងភតិបតី និងភតិកៈ។ ក្នុងនេះដែរ ចំពោះការធានាសិទ្ធិក្នុងការតតាំងជាមួយភាគីនៃកិច្ចសន្យា គេតែងតែចុះកិច្ចសន្យា ដើម្បីជៀសវាងការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ចំណែកក្នុងករណីមិនមានលាយលក្ខណ៍អក្សរទេនោះ ភតិសន្យានោះជាភតិសន្យាបណ្តោះ

អាសន្ន។ ការចុះកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ និងចលនវត្ថុរវាងភតិបតី និងភតិកៈ ពិតជាមានអាទិភាព និងការរក្សាសិទ្ធិគូភាគីទាំងសងខាង ទៅនឹងកម្មវត្ថុលក្ខខណ្ឌដែលបានចែងក្នុងភតិសន្យា ដើម្បីបង្ការភាពមិនប្រក្រតីណាមួយ។ នៅក្នុងនោះដែរ ការធ្វើកិច្ចសន្យាជួលនេះមានតួនាទីយ៉ាងសំខាន់ ចំពោះភតិបតី ឬម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករបើភតិបតី និងភតិកៈយល់ស្របគ្នាក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យានោះភាគីទាំងសងខាងនឹងទទួលបានការការពារយ៉ាងស្របច្បាប់ក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាពោលគឺក្នុងកិច្ចសន្យាអ្វីដែលជាធាតុសំខាន់ជាងគេគឺការចែងពីការកិច្ច កាតព្វកិច្ចរបស់ភតិកៈ ជាពិសេសគឺចែងយ៉ាងច្បាស់ពីករណីប្រធានសក្តីក្នុងកិច្ចសន្យានោះ បើមានលក្ខខណ្ឌណាមួយដែលដូចនឹងអ្វីចែងក្នុងប្រធានសក្តីរបស់កិច្ចសន្យានោះ ភតិកៈមិនចាំបាច់អនុវត្តកាតព្វកិច្ច ពោលគឺមិនចាំបាច់បង់ប្រាក់ឱ្យភតិបតី ផ្ទុយទៅវិញបើកិច្ចសន្យាគ្មានចែងភតិកៈ អាចប្តឹងឱ្យតុលាការជាអ្នកបកស្រាយ និងជាអ្នកស្រាវជ្រាវ។ ម៉្យាងទៀត បើគេប្រកាន់យកប្រព័ន្ធ Common Law ជាធំ ឱ្យភាគីជាអ្នកស្វែងរកបន្ទុកភស្តុតាងដោយខ្លួនឯង ចំណែកក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាវិញយើងប្រកាន់យកប្រព័ន្ធ Civil Law គឺចៅក្រមមានតួនាទីជាអ្នកវិភាគលើភាពសុចរិតស្មោះត្រង់ ការគេចវេស ឬអសមត្ថភាព បើក្នុងករណីនេះភតិកៈ អាចរំលាយកិច្ចសន្យា ឬបញ្ចប់កិច្ចសន្យា ឬសុំបញ្ចុះតម្លៃបាន។

សរុបសេចក្តីមក ភតិសន្យា ពិតជាបានជួយសម្រួលភាពស្មុគស្មាញជាច្រើន ពីព្រោះនៅពេលបុគ្គលពីរនាក់មានឆន្ទៈដូចគ្នា បង្កើតកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរមួយឡើង ពួកគេទាំងអាចតតាំងនិងតតិយជនបាន ហើយក៏អាចចាត់វិធានការតាមច្បាប់បាននៅពេលដែលបុគ្គលណាមួយមិនគោរពកិច្ចសន្យា។

អនុសាសន៍

អនុសាសន៍

ក្រោយពីធ្វើការស្រាវជ្រាវ និងការពាក់តែងអត្ថបទនេះឡើង ក្រោមប្រធានបទមួយដែលមាន ចំណងជើងថា “ភតិសន្យា” រួចមកពិតជាបានធ្វើឱ្យយើងខ្ញុំយល់ដឹង និងទទួលបានបទពិសោធន៍ ពិសេសគឺចំណេះដឹង និងការយល់ធៀបកាន់តែច្បាស់ពីគោលការណ៍ ក៏ដូចជាចំណុចសំខាន់នៃភតិសន្យា។ ទន្ទឹមនឹងការពិនិត្យយ៉ាងល្អិតល្អន់លើកិច្ចការស្រាវជ្រាវទៅលើប្រធានបទខាងលើ ហើយប្រធានបទ **ភតិសន្យា** នេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ ដោយយល់ឃើញថាបទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីទាក់ទងនឹងការជួលនេះ សំដៅជាទូទៅលើកិច្ចសន្យាជួលវត្ថុមកប្រើប្រាស់ដោយបង់ប្រាក់ឈ្នួល ហើយទាំងរយៈពេលជួលក្តី ទាំងចំណុចផ្សេងៗជាច្រើនទៀត មានលក្ខណៈធ្វើឱ្យភតិកៈចាញ់ប្រៀបខ្លាំងនោះ(នៅឆ្នាំ១៩២១ ច្បាប់ពិសេសបានត្រូវបង្កើតឡើងគឺច្បាប់ស្តីពីការជួលដី និងច្បាប់ស្តីពីការជួលផ្ទះ)។ ដូចនេះហើយទើបច្បាប់ធ្វើវិសោធនកម្មថ្មី សម្រាប់ការពារផលប្រយោជន៍ និងសិទ្ធិរបស់ភតិកៈឬអ្នកសុំជួលវត្ថុមិនថាដី ផ្ទះ អគារ ហើយគោលការណ៍ច្បាប់ដែលបានកំណត់តាមរយៈយុត្តិសាស្ត្រក៏បានបែរមុខព្រួញទៅរកការធ្វើយ៉ាងណាឱ្យភតិកៈតិចតិចបាត់នឹងរំលាយកិច្ចសន្យាដែរ។ ទន្ទឹមនឹងនេះភតិសន្យាក៏បានការពារ ភតិកៈ ឬម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករដូចគ្នា នៅពេលដែលភតិកៈតិចតិចបាត់ ទុច្ចរិត គេចវេសមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន តាមកិច្ចសន្យា។

ដោយហេតុថានៅតែមានចំណុចខ្វះចន្លោះនៅឡើយគឺទាក់ទង នឹងដំណើរក្នុងរឿងនីតិរដ្ឋប្បវេណីសម្រាប់ប្រជាជនមួយភាគធំ ទោះបីជាប្រទេសយើងមានក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីហើយក៏ដោយក៏ក្រមនេះបានអនុវត្តជាច្រើនឆ្នាំមកហើយឃើញថា នៅមានភាពមិនយល់ច្បាស់ជូនប្រជាពលរដ្ឋនៅឡើយទេ។ ហេតុដូច្នេះក្រសួងយុត្តិធម៌ត្រូវបង្កើតពង្រីកការផ្សព្វផ្សាយពីប្រព័ន្ធច្បាប់ឱ្យបានច្រើន ជាពិសេស គឺក្រមទាំងបួន៖ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ក្រមព្រហ្មទណ្ឌ និងក្រមនីតិវិធីព្រហ្មទណ្ឌ។ ការបង្កើតឱ្យមានការផ្សព្វផ្សាយ ពីនាទីស្វែងយល់ច្បាប់ និងការបង្កើតឱ្យមានសិក្ខាសាលាស្តីពីប្រព័ន្ធច្បាប់នៅកម្ពុជា និងនីតិវិធីក្នុងរឿងក្តីប្រជាពលរដ្ឋ ក៏ដូចជាអ្នកច្បាប់អោយបានយល់ច្បាស់បន្ថែមទៀត។ លើសពីនេះទៅទៀត ក្រសួងយុត្តិធម៌ត្រូវធ្វើការផ្សព្វផ្សាយជាបន្តបន្ទាប់តាមវិទ្យុ ទូរទស្សន៍ ឬផ្សព្វផ្សាយតាមបណ្តាញសង្គមផ្សេងៗ និងធ្វើការចុះផ្សព្វផ្សាយដល់មូលដ្ឋានសហគមន៍ ដោយផ្ទាល់ឱ្យបានច្រើនគឺជាការល្អ។

ឯកសារយោង

ឯកសារយោង



1. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧ លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០
2. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩២០
3. សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគទី៣ ឆ្នាំ២០១២
4. សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ២ គន្លឹះទី៤
5. សេចក្តីកំណត់មាត្រានីមួយៗនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ភាគ៣ គន្លឹះទី៥
6. ច្បាប់ភូមិបាល ឆ្នាំ២០០១ លេខ នស/រកម/ចុះថ្ងៃទី៣០ សីហា ឆ្នាំ២០០១
7. សន្ធានុក្រម បារាំង ខ្មែរ នៃពាក្យច្បាប់ ឆ្នាំ២០០៥
8. សន្ធានុក្រម នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧
9. សៀវភៅ នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ ហេង ប្រាំ
10. សៀវភៅ នីតិកិច្ចសន្យាពិសេស រៀបរៀងដោយសាស្ត្រាចារ្យ យស បានចំរុង និង ខាំ សុមកក
11. ក្រឹត្យច្បាប់លេខ៣៨ ស្តីពីកិច្ចសន្យា និងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨

အပတ်စဉ်

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងជូនដី

កិច្ចព្រមព្រៀងជូនដី ត្រូវបានធ្វើឡើងរវាង:

១- លោក _____ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ: _____ និងកិរិយាឈ្មោះ
_____ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ: _____ មានអាស័យដ្ឋានលេខ
_____ ផ្លូវលេខ _____ សង្កាត់ _____ ខណ្ឌ _____ ខេត្ត _____
ជាម្ចាស់ដី ដែលមានទីតាំង ស្ថិតនៅ _____
_____ (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅកាត់ថា **ភាគី"ក"**) ។

និង

២- លោក _____ ភេទ _____
កើតនៅថ្ងៃទី _____ ខែ _____ ឆ្នាំ _____ កាន់លិខិតឆ្លងដែនលេខ _____ មានអាស័យដ្ឋានលេខ
_____ ផ្លូវ _____ សង្កាត់ _____ ខណ្ឌ _____ ខេត្ត _____
ជាអ្នកជូនដី (ចាប់ពីពេលនេះតទៅ ហៅកាត់ថា **ភាគី"ខ"**) ។

ភាគី"ក" និងភាគី"ខ" បានព្រមព្រៀងគ្នាតាមប្រការ និងលក្ខខណ្ឌដូចតទៅ:

ប្រការ១: កិច្ចព្រមព្រៀងជូនដី

ភាគី"ក" យល់ព្រមជូនដី ដោយ **ភាគី"ខ"** ក្នុងរយៈពេល _____ ឆ្នាំ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី _____
ខែ _____ ឆ្នាំ _____ រហូតដល់ថ្ងៃទី _____ ខែ _____ ឆ្នាំ _____ (តទៅនេះហៅកាត់ថា
"រយៈពេលជូនដី") ។

ប្រការ២: ថ្លៃជួលប្រចាំថ្ងៃ

ថ្លៃជួលប្រចាំថ្ងៃគឺ _____ USD (_____ ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយថ្ងៃ) ក្នុងរយៈពេលជូនដី
ហៅថា ប្រាក់ជួល **ភាគី"ខ"** ត្រូវបង់ប្រាក់ជួលទៅដោយ **ភាគី"ក"** នៃដើមខែនីមួយៗនៅរៀងរាល់
ខែដោយចន្លោះពីថ្ងៃទី ០១ ដល់ថ្ងៃទី ០៧ នៃដើមខែនីមួយៗ ។ ប្រសិនបើ **ភាគី"ខ"** ខកខានមិន
បានបង់ប្រាក់ជួលទៅតាមកិច្ចសន្យានេះទេ ប្រាក់កក់ និងត្រូវទុកជាអសារបង់ ហើយចំពោះកិច្ចសន្យា
ជូនដី ត្រូវទុកជាមោឃៈដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៣: ប្រាក់កក់

ភាគីខ បានយល់ព្រមបង់ប្រាក់កក់ជូន**ភាគីគ** ចំនួន _____USD
(_____ ដុល្លារអាមេរិក) ស្មើនឹងប្រាក់ឈ្នួលប្រចាំខែ _____ ខែ ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅកាត់ថា
ប្រាក់កក់ ប្រសិនបើ **ភាគីខ** បញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលមុនកាលកំណត់ជួលនេះ
ប្រាក់កក់ត្រូវទុកជាអសារបង់របស់ **ភាគីគ** ។ ប៉ុន្តែក្រោយពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល **ភាគីគ**
ត្រូវបង្វិលប្រាក់កក់ជូន **ភាគីខ** វិញគ្រប់ចំនួន ។

ប្រការ៤: ការលក់ដី ឬផ្ទះ

ប្រសិនបើ **ភាគីគ** ធ្វើការលក់ដីខាងលើនេះទៅអោយភាគីណា ឬ ក្រុមហ៊ុនណាមួយផ្សេងទៀត
ភាគីគ និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិត្រូវរក្សា និងគោរពតាមគ្រប់លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលនៅដដែល រហូត
ដល់ពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួល ។ **ភាគីខ** មិនត្រូវបានអនុញ្ញាតិអោយធ្វើការផ្ទេរ ឬ ជួលបន្ត
ដីនេះទៅអោយភាគីទី៣ បានឡើយ ។ (អាចជួលបាន) ត្រូវតែជូនដំណឹង និងមានការឯកភាពយល់
ព្រមពីសំណាក់ **ភាគីគ** ជាមុនសិន ។

ប្រការ៥: លើប្រាក់ពន្ធ ទឹក ភ្លើង និងសេវាកម្មផ្សេងៗ

ភាគីខ ត្រូវទទួលខុសត្រូវថ្លៃប្រើប្រាស់ ទឹក ភ្លើងអគ្គិសនី សំរាម ទូរស័ព្ទ ទូរទស្សន៍ខ្សែកាប និងការ
បង់ពន្ធធ្វើអាជីវកម្មនៅលើដីនេះ ។ល។ តាមច្បាប់រដ្ឋដែលបានកំណត់អោយបង់ និងតាមវិក័យប័ត្រ
ដែលក្រុមហ៊ុននីមួយៗបានផ្តល់អោយ ក្នុងកំឡុងពេលនៅកិច្ចសន្យាជួល ។ ប្រសិនបើវិក័យប័ត្រដែល
មិនបានបង់ និងត្រូវកាត់យកពីប្រាក់កក់នៅពេលផុតកំណត់រយៈពេលជួល ។

ប្រការ៦: សុវត្ថិភាពសង្គម និងការថែទាំ

ភាគីខ ត្រូវជួយថែទាំដីនេះក្នុងលក្ខណៈល្អត្រឹមត្រូវ និងមានអនាម័យក្នុងកំឡុងពេលជួល ហើយ
ភាគីខ មិនត្រូវប្រើប្រាស់ដីនេះ ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពផ្ទុយ និងច្បាប់ ឬខុសច្បាប់ផ្សេងៗ ឡើយ ដូចជា៖
ជួញដូរគ្រឿងញៀន, បើកបរ, ឬផ្ទុកអាវុធ ។ល។ ហើយត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ចំពោះ
សកម្មភាពរបស់ខ្លួនផ្ទាល់ ។ ករណីអគ្គិភ័យ និងការបង្កជំនឿជាមួយអ្នកជិតខាង និងការបាត់បង់
ដែលបង្កឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសរបស់ **ភាគីខ** នោះ ជាបន្ទុករបស់ **ភាគីខ** ក្នុងការ
សងការខូចខាត ។

ប្រការ៧: ការយល់ព័ន្ធកិច្ចសន្យាជួល

កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងចំនួន ០៣ ច្បាប់ ដែលមានខ្លឹមសារ និងសុពលភាពស្មើគ្នា ។ ភាគីទាំងពីរបាន
អានគ្រប់ខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ហើយភាគីនីមួយៗ ត្រូវគោរពគ្រប់ប្រការតាម
លក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យានេះ ។ ប្រសិនបើភាគីណាមួយប្រព្រឹត្តបទល្មើស និងកិច្ចសន្យានេះ ភាគីនោះត្រូវ
ទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ហើយកិច្ចសន្យានេះ ភាគីនីមួយៗរក្សាទុក
ម្នាក់មួយច្បាប់ និងសាក្សីមួយច្បាប់ និងយល់ព្រមផ្តិតមេដៃស្តាំទុកជាកត្តាស្តីតាង ។

ធ្វើនៅ, ថ្ងៃទី _____ ខែ _____ ឆ្នាំ _____

ស្នាមមេដៃភាគី ខ

សាក្សី

ស្នាមមេដៃភាគី គ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

ភាគីអ្នកផ្តល់ផ្ទះ: យោងទៅលើកិច្ចសន្យានេះលោក.....ភេទ.....អាយុ.....ជនជាតិ.....
កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ..... ជាម្ចាស់ ផ្ទះលេខ..... ផ្លូវលេខ.....
.....សង្កាត់.....
ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ (ដែលហៅថាភាគី "ក") បានព្រមព្រៀងជួលផ្ទះលេខ.....
..... ផ្លូវលេខ..... សង្កាត់.....
ខណ្ឌ.....រាជធានីភ្នំពេញ ដែលហៅថា "ផ្ទះជួល" ទៅអោយ :

ភាគីអ្នកជួល: ភេទសញ្ជាតិ មុខរបរ
កាន់អត្តសញ្ញាប័ណ្ណលេខ..... ដែលហៅថាភាគី "ខ" ។

ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលផ្ទះនេះដោយសេរីសាមញ្ញក្នុងចំណុចទាំងអស់ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ

ប្រការ១: រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួល
រយៈពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះមានចំនួន.....ឆ្នាំ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី..... ខែ.....
ឆ្នាំ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ២០១៣ ក្នុងករណីដែលអ្នកជួលមិនបានបង់ថ្លៃជួល
.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)
ដោយមិនបញ្ចូលថ្លៃ ប្រើប្រាស់ទឹក ភ្លើង ទូរសព្ទ ខ្សែកាប អ៊ិនធឺណែតរបស់ភាគី "ខ" ឡើយ ។

ប្រការ២: ការបង់ប្រាក់

-ភាគី "ខ" នឹងបង់ប្រាក់កក់ទៅអោយភាគី "ក" សំរាប់រយៈពេល០.....ខែទុកតំកល់ចុងក្រោយ

នៃកិច្ចសន្យា នេះចំនួន.....ដុល្លារ (.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក)

ប្រាក់ដកល់នេះភាគី "ក" នឹងប្រគល់ជូនវិញនៅចុងបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា។

-ប្រាក់បង់មុនចំនួន០.....ខែសំរាប់ការស្នាក់នៅដំបូងដែលមានចំនួន.....ដុល្លារ(.....

.....ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) គឺត្រូវបានបង់ ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០១៣ ដល់ ថ្ងៃទីខែ ឆ្នាំ ២០១៣ គឺនៅពេលចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ។

-ការបង់ប្រាក់ឈ្នួលផ្ទះបន្ទាប់គឺនៅថ្ងៃទី ខែឆ្នាំ ២០១៣ នឹង រៀបរាល់ ថ្ងៃទីខែនីមួយៗ មិនអោយហួសពីមួយសប្តាហ៍ឡើយ។

ប្រការ៣:

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល

ក) កិច្ចសន្យានេះនឹងបញ្ចប់ដោយស្វ័យប្រវត្តិទៅថ្ងៃ ទី ខែឆ្នាំ ២០១៣។

ខ) កិច្ចសន្យានេះនឹងពិភាក្សាឡើងវិញដោយភាគីទាំងពីរគឺភាគី "ក" និង ភាគី "ខ" ជាត្រូវជួលបន្តប្រសិនបើបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។

គ) ក្នុងរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យានេះភាគីទាំងពីរមិនមានសិទ្ធិបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់បានទេ ក្នុងករណីភាគី "ខ" បញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់នោះប្រាក់កក់ដកល់មួយខែនឹងមិនប្រគល់ជូន

ភាគី "ខ" វិញឡើយប៉ុន្តែប្រសិនបើភាគី "ក" មានបំណងបញ្ចប់កិច្ចសន្យានេះមុនពេលកំណត់វិញ

ភាគី "ក" ត្រូវប្រគល់ប្រាក់កក់ដកល់.....ខែទៅអោយភាគី "ខ" វិញហើយត្រូវបង់ថ្លៃសង់ជម្ងឺ ចិត្តចំនួន០.....ខែបន្ថែមទៀតទៅអោយភាគី "ខ" ។

ខ) ភាគី "ខ" ធានាក្នុងការជូនជូលដោយខ្លួនឯងក្នុងរយៈពេលជូលនេះ និងត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យ ថែរក្សា និងជូនជូលសំភារៈបរិក្ខារផ្សេងៗដែលបានផ្តល់ជូន ។

គ) នៅថ្ងៃចប់កិច្ចសន្យាភាគី "ខ" ត្រូវប្រគល់ជូនវិញនូវសំភារៈដែលបានផ្តល់ទៅតាមបញ្ជីសំភារៈក្នុង លក្ខណៈល្អ ។

ឃ) ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជូនជូលឡើងវិញ នូវរាល់ការខូចខាតចំពោះបរិក្ខារទាំងឡាយណាដែលបានផ្តល់ ជូនដោយភាគី "ក" ដោយការខូចខាតបាក់បែកនោះមិនបណ្តាលមកពីការសឹកវិវិល, ខូចខាតដោយគ្រោះ ធម្មជាតិ ។

ប្រការ៩: ភាគី "ក" ត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការបង់ពន្ធទាំងឡាយដែលទាក់ទងទៅការជូនជូននេះចំណែកពន្ធលើ អាជីវកម្មផ្សេងៗវិញ ជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ។

ប្រការ១០: ភាគី "ខ" មិនត្រូវបង្កអោយមានភាពខឹងខានដល់អ្នកជិតខាង ។

ប្រការ១១: ភាគីទាំងពីរត្រូវគោរពទៅតាមលក្ខខ័ណ្ឌនិងរាល់ប្រការនៃកិច្ចសន្យាខាងលើ ។

ប្រសិនបើភាគីណាមួយអនុវត្តខុសពីកិច្ចសន្យាខាងលើនេះត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងចំពោះមុខច្បាប់ ។
កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាបួនច្បាប់ ពីរច្បាប់ជាភាសាខ្មែរ និង ពីរច្បាប់ទៀតជាភាសា អង់គ្លេស ដែលមានតម្លៃស្មើគ្នាចំពោះមុខច្បាប់ ។

ភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ ២០១៣

ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគី "ក"

ហត្ថលេខា (ឬស្នាមមេដៃ) ភាគី "ខ"

សាក្សី

សាក្សី

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចសន្យាជួលថ្នាក់

យោង៖ - ប័ណ្ណសម្គាល់យានយន្ត លើរថយន្តដែលមានលេខកូដលេខ:.....លេខម៉ាស៊ីនលេខ:.....
មានផ្ទាំងលេខ:..... ចុះថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ ២០១.....ចេញដោយប្រធានមន្ទីរសាធារណការ និងដឹកជញ្ជូន
រាជធានី/ខេត្ត..... ។

ឆ្នាំពីរពាន់ដប់ប្រាំពីរ ខែ មករា ថ្ងៃទី..... រវាង ៖

ឈ្មោះ: ភេទ អាយុ ឆ្នាំ ជនជាតិ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ: មាន
ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ: ផ្លូវ..... ភូមិ សង្កាត់ ខណ្ឌ រាជធានីភ្នំពេញ មុខរបរ..... ជាម្ចាស់
កម្មសិទ្ធិករលើរថយន្តម៉ាក:..... ពណ៌ សេរីឆ្នាំ ២០..... មានស្លាកលេខ: តហៅថា ភាគី "ក" ។
ទូរស័ព្ទលេខ: ។

ជាមួយនឹង

ឈ្មោះ: ភេទ អាយុ ឆ្នាំ ជនជាតិ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ: មាន
ទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ: ផ្លូវ..... ភូមិ សង្កាត់ ខណ្ឌ រាជធានីភ្នំពេញ តហៅថា ភាគី "ខ" ។
ទូរស័ព្ទលេខ: ។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាកាត់បន្ថយតម្លៃជួលដូចខាងក្រោម៖

- ប្រការ១៖ កម្មវត្ថុ**
ភាគី "ក" យល់ព្រមជួលថ្នាក់ដែលជាម្ចាស់ទិញមកសម្រាប់ខ្លួនឱ្យភាគី "ខ" ហើយភាគី "ខ" យល់ព្រមទទួលជួល
ថ្នាក់ដែលជាភាគី "ក" លើរថយន្តម៉ាក:..... សេរីឆ្នាំ:..... ពណ៌..... មានលេខកូដ:..... លេខ
ម៉ាស៊ីន:..... ។
- ប្រការ២៖ តម្លៃ និងរយៈពេលនៃការជួល**
២.១ ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងជួលឱ្យ និងទទួលជួលថ្នាក់ដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ១ខាង
លើនេះក្នុងតម្លៃ USD (..... ដុល្លារអាមេរិក) ក្នុង ១ ខែ ។
២.២ ភាគី "ក" និងភាគី "ខ" ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងជួលឱ្យ និងទទួលជួលថ្នាក់ដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ១ខាង
លើនេះ ក្នុងរយៈពេល ខែ ។
- ប្រការ៣៖ ការបង់ប្រាក់ថ្លៃជួលថ្នាក់**
ប្រាក់ថ្លៃជួលថ្នាក់ដែលមានរៀបរាប់ក្នុងចំណុច ២.១ នៃប្រការ ២ ខាងលើ ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការទូទាត់ជូន
ភាគី "ក" នៅក្នុងថ្ងៃទី..... នៃខែនីមួយៗរហូតដល់ចប់កិច្ចសន្យាជួលថ្នាក់នេះ។
- ប្រការ៤៖ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ក"**
៤.១ ប្រគល់ថ្នាក់ឱ្យទៅភាគី "ខ" ក្រោយពីបានផ្គត់ផ្គង់មេដៃស្តាំលើកិច្ចសន្យានេះ។
៤.២ មិនទាមទារថ្នាក់ភាគី "ខ" វិញ និង/ឬ ទាមទារតម្លើងថ្លៃជួលថ្នាក់ មុនពេលផុតកំណត់នៃកិច្ចសន្យា។
- ប្រការ៥៖ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ខ"**
៥.១ បង់ប្រាក់ថ្លៃជួលថ្នាក់ដែលមានរៀបរាប់ក្នុងប្រការ ២ និង ៣ ខាងលើជូនទៅភាគី "ក"។

2 of 3

មិនយកថយន្តដែលបានទទួលជួលពីភាគី-ក-ទៅកែច្នៃ និង/ឬ ប្រើប្រាស់ផ្ទុយខុសពីច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាឡើយ។

៥.៣ ធានាក្បាស្ថានភាពដើមរបស់ថយន្តដែលខ្លួនបានទទួលជួលពីភាគី -ក- ឲ្យដូចដើមវិញ ទាំងគុណភាពម៉ាស៊ីន និងផ្ទៃថយន្តទាំងមូល ។

៥.៤ ក្នុងកំឡុងរយៈពេលនៃការជួលនេះ រាល់បន្ទុកចំណាយនានា ដូចជាប្រេងសាំង ការជួសជុលការខូចខាតផ្សេងៗ របស់ថយន្តដែលបានទទួលជួលនេះ គឺជាបន្ទុកទាំងស្រុងរបស់ភាគី -ខ-។

៥.៥ ក្នុងរយៈពេលនៃការជួលនេះ រាល់ល្បួងសន្យា ដែលកើតចេញមកពីការប្រើប្រាស់ថយន្តដែលបានជួលនេះ ដូចជាគ្រោះថ្នាក់ចរាចរណ៍ និង/ឬ ប្រព្រឹត្តិផ្ទុយនឹងច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ភាគី -ខ- ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងរឿងព្រហ្មទណ្ឌ និងរឿងរដ្ឋប្បវេណី។

៥.៦ ភាគី -ខ- គ្មានសិទ្ធិយកថយន្តដែលខ្លួនបានជួលពីភាគី -ក- នេះ ជួលបន្តទៅតាមជន ដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីភាគី -ក- ដែលជាភស្តុតាងនៃថយន្តនេះបានឡើយ។

៥.៧ ភាគី -ខ- ធានា ជួលជូលថយន្តដែលបានជួលនេះឲ្យមានសភាពដើមវិញ និងប្រគល់ថយន្តដែលបានជួលពីភាគី -ក- ជូនទៅភាគី -ក- វិញ នៅពេលដល់កំណត់នៃកិច្ចសន្យា។

ប្រការ៦៖ ការលុបចោលកិច្ចសន្យា

ភាគី -ក- មានសិទ្ធិលុបចោលកិច្ចសន្យានេះជាឯកភាពភាគីបាន ក្នុងករណីខ្លួនសង្កេតឃើញថា ថយន្តរបស់ខ្លួនដែលបានជួលឲ្យភាគី -ខ- ត្រូវបានភាគី -ខ-ប្រើប្រាស់ខុសពីលក្ខណៈបច្ចេកទេស និង/ឬ ភាគី -ខ- មិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដូចដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ៧៖ កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី

ភាគី -ក- និងភាគី -ខ- យល់ព្រមអនុវត្តរាល់កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ដូចដែលមានចែងក្នុងប្រការនីមួយៗនៃកិច្ចសន្យានេះឲ្យបានចប់សព្វគ្រប់ និងត្រឹមត្រូវ ។

ប្រការ៨៖ ទណ្ឌកម្ម និងកំណត់

ក្នុងករណីដែលភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យានេះ បានបំពានកាតព្វកិច្ច ឬមិនបានអនុវត្តកាតព្វកិច្ច នឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន និងសុខចិត្តសងដីកាដល់ភាគី ដែលរងគ្រោះ ជាប្រាក់ ១x២ (មួយគុណនឹងពីរ) លើទំហំនៃការខូចខាតជាក់ស្តែងរបស់ភាគី រងគ្រោះ ។

ប្រការ៩៖ កាតព្វកិច្ចនៃអ្នកមានសិទ្ធិទទួលស្គាល់

កិច្ចសន្យានេះ ដាក់បន្ទុកកាតព្វកិច្ចចំពោះរាល់អ្នកទទួលស្គាល់ ឬទាយាទទាំងឡាយរបស់ភាគីទាំងពីរ នៅពេលគូភាគីបាត់បង់សមត្ថភាពណាមួយ ឬបាត់បង់ជីវិត គឺក្រុមគ្រួសារដែលជាញាតិជាអ្នកទទួលកាតព្វកិច្ចបន្ត។

ប្រការ១០៖ ការដោះស្រាយវិវាទ

ក្នុងករណី ភាគី -ក- និង ភាគី -ខ- មានវិវាទកើតឡើងដោយសារកិច្ចសន្យានេះ គឺគូភាគីត្រូវធ្វើការ ដោះស្រាយដោយសន្តិវិធី និងយោគយល់គ្នាដោយមានមេធាវី ដើម្បីរកដំណោះស្រាយ ។ បើការចរចាអស់លទ្ធភាព គូភាគីសុខចិត្តឲ្យតុលាការមានសមត្ថកិច្ចនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជាអ្នកដោះស្រាយ ។

ប្រការ១១៖ ច្បាប់គ្រប់គ្រង

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះស្ថិតនៅក្រោមបកស្រាយនៃច្បាប់ជាធរមាន នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ប្រការ១២៖ ការធ្វើវិសោធនកម្ម និងការកែប្រែកិច្ចសន្យា

រាល់ការធ្វើវិសោធនកម្ម ឬកែប្រែប្រការណាមួយ ដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវធ្វើឡើងដោយមានការព្រមព្រៀង និងឯកភាពគ្នា ពីសំណាក់ភាគី -ក- និង ភាគី -ខ- ហើយត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ។

ប្រការ១៣៖ អវសានបញ្ញត្តិ

កិច្ចសន្យានេះសសេរជាភាសាខ្មែរចំនួន ០៣ ច្បាប់ (បីច្បាប់) មាន ១៣ប្រការ និងមានចំនួន ០៣ ទំព័រ ហើយត្រូវរក្សាទុកនៅភាគីនីមួយៗម្នាក់ចំនួនមួយច្បាប់ និងមេធាវី ចំនួនមួយច្បាប់ ហើយមានតម្លៃស្មើគ្នា បន្ទាប់ពីពេលផ្ដិតមេដៃស្ដាំទៅ ។

ក្រោយពីបានអាន និងស្តាប់យល់សព្វគ្រប់ ដើម្បីជាសក្ខីភាព ភាគីទាំងពីរ បានឯកភាពផ្ដិតមេដៃស្ដាំលើ កិច្ចសន្យាជួលរថយន្តនេះនៅចំពោះមុខគូភាគីដោយស្ម័គ្រចិត្តដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំពីភាគីណាឡើយ។

ស្រមេមេដៃស្ដាំ

ភាគី "ខ"

សាក្សី

សាក្សី

ភាគី "ក"

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

២០២២ ● ២៥៨៨

កិច្ចសន្យាជួលដីស្រែ

រវាង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.....ភេទ.....អាយុ.....
 អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....អាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ.....ផ្លូវ.....ភូមិ.....
 សង្កាត់.....ខណ្ឌ.....ក្រុង.....មុខរបរ.....
 ត្រូវជាកម្មសិទ្ធិករលើដីទំហំ.....មានទីតាំងស្ថិតនៅភូមិ.....
 ឃុំ.....ស្រុក.....ខេត្ត.....។ ដែលមានប័ណ្ណសំគាល់សិទ្ធិកាន់កាប់
 អចលនវត្ថុលេខ.....ចេញដោយ.....ចាប់ពីពេលនេះទៅហៅថា
ភាគី-ក ។ ទូរស័ព្ទលេខ.....។

និង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.....ភេទ.....អាយុ.....
 អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....អាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ.....ផ្លូវ.....ភូមិ.....
 សង្កាត់.....ខណ្ឌ.....ក្រុង.....មុខរបរ.....
 ចាប់ពីពេលនេះហៅថា **ភាគី-ខ** ។ ទូរស័ព្ទលេខ.....។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដូចខាងក្រោម ៖

- ប្រការ ១** ភាគី-ក យល់ព្រមជួលដីដែលមានទីតាំង និង ទំហំខាងលើ ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួនជូលឲ្យទៅ
 ភាគី-ខ ដែលកម្មវត្ថុនៃការជួលគឺ ធ្វើស្រែ ។
- ប្រការ ២** ភាគី-ខ យល់ព្រមជួលដីដែលមានទីតាំង និង ទំហំខាងលើ ពី ភាគី-ក ដោយ ភាគី-ខ ជួលដីនោះ
 ដើម្បីធ្វើ.....។ ភាគី-ខ មិនអាចយកដី ដែលជួលពី
 ភាគី-ក នេះទៅធ្វើអាជីវកម្មដទៃទៀតបានឡើយ។
- ប្រការ ៣** ភាគី-ខ ត្រូវធ្វើការជាស្រូវទៅតាមបែបធម្មជាតិ ដោយមិនត្រូវប្រើដីគីមីឲ្យហួសប្រមាណដែលជាហេតុ
 បណ្តាលឲ្យខូចគុណភាពដីបានឡើយ ។
- ប្រការ ៤** ចំណែកផលដែលទទួលបានពីការធ្វើស្រែនោះ ភាគី-ខ យល់ព្រមប្រគល់ឲ្យទៅ ភាគី-ក ចំនួន
គីឡូក្រាម ក្នុង ១ ឆ្នាំ ដោយគុណភាពស្រូវគឺ.....។
- ប្រការ ៥** ទឹកនៃដីដែល ភាគី-ខ ប្រគល់ស្រូវឲ្យ ភាគី-ក គឺនៅផ្ទះរបស់ ភាគី-ខ ដែលរយៈពេលនៃការប្រគល់គឺ
 បន្ទាប់ពី ភាគី-ខ បានប្រមូលផលហើយ យ៉ាងយូររយៈពេល ០១ សប្តាហ៍ ក្រោយពីប្រមូលផលស្រូវ
 រួចរាល់ហើយ ។
- ប្រការ ៦** ភាគី-ខ មិនអាចយកដីដែលជួលពី ភាគី-ក នេះទៅជួលបន្ត ឬ ប្រវាស់ឲ្យអ្នកដទៃ ដោយគ្មានការ
 អនុញ្ញាតពី ភាគី-ក ដែលជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិករឡើយ ។

ការ ៧ កិច្ចសន្យានេះ មានសុពលភាពរយៈពេល ០១ ឆ្នាំ គិតចាប់តាំងពីថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....
ដល់ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....។

ប្រការ ៨ ករណីដែល ភាគី-ខ* មិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចដូចដែលបានចែងនៅក្នុងប្រការខាងលើនេះទេ ភាគី-ក*
មានសិទ្ធិវិលាយកិច្ចសន្យា (ដកហូតយកដីនេះមកវិញ) បានគ្រប់ពេលវេលា ។

ភាគីទាំងពីរ ត្រូវតែអនុវត្តកាតព្វកិច្ច តាមប្រការដែលបានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាខាងលើនេះ ដោយ
សុចរិត និង ស្មើភាព ។ ករណីដែលភាគីណាមួយមានចេតនាទុច្ចរិតដោយបំពានទៅលើប្រការណាមួយ ដូចដែល
មានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាខាងលើនឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។

កិច្ចសន្យានេះ ធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរ ហើយមានចំនួន ០៣ ច្បាប់ ដោយ ០១ ច្បាប់រក្សាទុកនៅ ភាគី-ក*
និង ០១ ច្បាប់ទៀតរក្សាទុកនៅ ភាគី-ខ* និង ០១ ច្បាប់ទៀតរក្សាទុកនៅ ឃុំ/សង្កាត់.....។

កិច្ចសន្យានេះ មានសុពលភាពអនុវត្ត បន្ទាប់ពីពេលដែលភាគីទាំងពីរបានផ្ដិតមេដៃ ទទួលយល់ព្រមនៅ
លើកិច្ចសន្យាតទៅ ។

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

សាក្សីទី១

សាក្សីទី២

ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី-ខ*

ស្នាមមេដៃស្តាំភាគី-ក*

ឈ្មោះ.....

ឈ្មោះ.....

ឈ្មោះ.....

ឈ្មោះ.....

បានឃើញ និង ឯកភាព

ថ្ងៃទី.....ខែ.....ឆ្នាំ.....

មេឃុំ

ឈ្មោះ.....



នស/រកម/០៧១៥/០០៧

**ព្រះរាជក្រម
យើង**

**ព្រះករុណាព្រះបាទសម្តេចព្រះបរមនាថ នរោត្តម សីហមុនី
សមានភូមិជាតិសាសនា រក្ខតខត្តិយា ខេមរារដ្ឋរាស្ត្រ ពុទ្ធិន្ទ្រាធរាមហាក្សត្រ
ខេមរាជនា សមូហោភាស កម្ពុជឯករាជរដ្ឋបូរណសន្តិ សុភមង្គលា សិរីវិបុលា
ខេមរាស្រីពិរាស្ត្រ ព្រះចៅក្រុងកម្ពុជាធិបតី**

- បានទ្រង់យល់រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩១៣/៩០៣ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៣ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានទ្រង់យល់ព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៨ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៨ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានទ្រង់យល់សេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយរបស់សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន នាយករដ្ឋមន្ត្រីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ប្រកាសឱ្យប្រើ

ច្បាប់ ស្តីពីភតិសន្យាពិសេស ដែលរដ្ឋសភាបានអនុម័តកាលពីថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ នាសម័យប្រជុំរដ្ឋសភាលើកទី៤ នីតិកាលទី៥ ហើយដែលព្រឹទ្ធសភាបានពិនិត្យចប់សព្វគ្រប់លើទម្រង់ និងគតិច្បាប់នេះទាំងស្រុងកាលពីថ្ងៃទី១៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០១៥ នាសម័យប្រជុំពេញអង្គលើកទី៧ នីតិកាលទី៣ ហើយដែលមានសេចក្តីទាំងស្រុងដូចតទៅ ៖



ច្បាប់
ស្តីពី
កតិសន្យាពិសេស



ជំពូកទី ១
បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា ១._

ច្បាប់នេះមានគោលបំណងធានាការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់ភតិបតី និងភតិកដែលត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយភតិសន្យាពិសេស ដើម្បីស្ថិតភាពក្នុងជីវភាពរស់នៅសណ្តាប់ធ្នាប់ និងរបៀបរៀបរយសាធារណៈ ។

មាត្រា ២._

ច្បាប់នេះមានគោលដៅបញ្ញត្តិ វិធានពិសេសសម្រាប់អនុវត្តចំពោះភតិសន្យាពិសេស ។

មាត្រា ៣._

ច្បាប់នេះ មានវិសាលភាពអនុវត្តចំពោះភតិសន្យាពិសេសដែលមាន ៖

- ភតិបតីជាអ្នកដែលយកថ្លៃឈ្នួលក្នុងលក្ខណៈជាអាជីព
- ភតិកជាភក្តី សិស្ស និស្សិតដែលជួលអចលនវត្ថុក្នុងគោលបំណងស្នាក់នៅ
- អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃភតិសន្យា គឺជាបន្ទប់ជួលស្នាក់នៅ ។

បទប្បញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីត្រូវយកមកអនុវត្ត លើកលែងតែមានកំណត់ផ្សេងក្នុងច្បាប់នេះ ។

មាត្រា ៤._

វាក្យសម្គាល់បច្ចេកទេសប្រើក្នុងច្បាប់នេះ ៖

- ភតិសន្យាពិសេស សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ហៅថាភតិបតីឲ្យភាគីម្ខាងទៀតដែលជាភក្តី សិស្ស និស្សិត ហៅថា ភតិកប្រើប្រាស់ក្នុងការស្នាក់នៅដោយយកថ្លៃ ។
- កម្មករ ដែលរួមមានកម្មករក្នុងប្រព័ន្ធ និងកម្មករក្រៅប្រព័ន្ធ សំដៅដល់អ្នកធ្វើការហត្ថកម្មយកកម្រៃក្រោមការដឹកនាំរបស់និយោជក ឬតំណាងនៃជននោះ និងដែលមានប្រាក់កំរៃគោលប្រចាំខែទាប ដែលកំរិតកំណត់ដោយអនុក្រឹត្យ ។
- សិស្ស និស្សិត សំដៅដល់អ្នករៀននៅតាមសាលាវិជ្ជាជីវៈ ឬមហាវិទ្យាល័យ ឬសកលវិទ្យាល័យ និងដែលមានការលំបាកខ្លាំងក្នុងការទ្រទ្រង់ជីវភាពដោយសារការបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល ។



ជំពូកទី ២

អនុក្រាប

មាត្រា ៥._

ភតិសន្យាពិសេសត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានសេចក្តីបញ្ជាក់របស់មេឃុំ ឬចៅសង្កាត់ ។

ភតិបតីមានករណីយកិច្ចធ្វើកិច្ចការចាំបាច់ ដើម្បីទទួលបាននូវការបញ្ជាក់តាមកំណត់នៅក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ។

កិច្ចសន្យាដែលមិនបានបំពេញលក្ខខណ្ឌទម្រង់ដូចមានចែងក្នុងកថាខណ្ឌទី ១ ខាងលើនេះ ភតិកៈមានសិទ្ធិជ្រើសរើសយកបញ្ញត្តិនៃច្បាប់នេះ ឬបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីអនុវត្ត ។

មាត្រា ៦._

ភតិសន្យាពិសេសមានអត្ថិភាពក្នុងអំឡុងពេលមិនតិចជាង ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ។

ភតិសន្យាពិសេសដែលមិនកំណត់អំឡុងពេល ឬកំណត់អំឡុងពេលតិចជាង ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ត្រូវចាត់ទុកថាមានអត្ថិភាពអំឡុងពេល ២ (ពីរ) ឆ្នាំ ។

មាត្រា ៧._

ភតិបតីមានសិទ្ធិរំលាយភតិសន្យាពិសេសបានតែក្នុងករណីណាមួយដូចខាងក្រោម ៖

- ភតិកៈមិនបង់ថ្លៃឈ្នួល ២ (ពីរ) ដង ជាបន្តបន្ទាប់ ដោយគ្មានមូលហេតុសមស្រប ។
- ភតិកៈប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុជួលខុសពីគោលបំណងនៃការជួល ។
- ភតិកៈដោយចេតនាធ្វើឲ្យប៉ះពាល់ដល់សណ្តាប់ធ្នាប់ច្រើនលើក និងបង្កឲ្យមានឥទ្ធិពលធ្ងន់ធ្ងរដល់ជីវភាពរស់នៅជាប្រក្រតីរបស់អ្នករស់នៅជុំវិញ ។
- បន្ទប់ជួលស្នាក់នៅ ត្រូវជួសជុលធំៗ ឬសាងសង់ជាថ្មីតាមបញ្ជារបស់អាជ្ញាធរធម្មនុប្រ ។

មាត្រា ៨._

ក្នុងអំឡុងពេលដែលភតិសន្យាពិសេសមានអានុភាពអនុវត្ត ភតិបតីមិនអាចតម្លើងថ្លៃឈ្នួលបានឡើយ ។

មាត្រា ៩._

ភតិកៈមានសិទ្ធិរំលាយភតិសន្យាពិសេសនៅពេលណាក៏បាន ។



ជំពូកទី ៣

អនុប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ១០.-

កតិសន្យាលើបន្ទប់ជួលសម្រាប់គោលបំណងនៃការស្នាក់នៅ ដែលបានបង្កើតមុនពេលច្បាប់នេះត្រូវបានអនុវត្ត ត្រូវបន្តអានុភាពអនុវត្តតាមខ្លឹមសារនៃកតិសន្យា រហូតដល់ផុតអំឡុងពេលដែលបានកំណត់ ។

ជំពូកទី ៤

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា ១១.-

ច្បាប់នេះ ត្រូវប្រកាសជាភារប្រញាប់ ។

ធ្វើនៅព្រះបរមរាជវាំង ថ្ងៃទី ២៩ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ២០១៥

**ព្រះហស្តលេខា និងព្រះរាជលញ្ឆករ
នរោត្តម សីហមុនី**

លេខ: ១៥០៧. រ.វ.ជ

បានយកសេចក្តីក្រាបបង្គំទូលថ្វាយព្រះមហាក្សត្រ

សូមឡាយព្រះហស្តលេខា

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

ហត្ថលេខា

សម្តេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

លេខ: ១៩ ស.ណ

សំណៅដែលមានចន្លោះការចែកផ្សាយ

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៣ ខែ កុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៥

អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល



សយ សុខា