សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ
និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច

កិច្ចការស្រាវជ្រាវ

កិច្ចសន្យាលក់ទិញដីនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវដោយ

និស្សិតឈ្មោះ **១. ភាំង មុត្តាន**

២. តួង ម៉េងហ៊ុយ

៣. ជា ចំរើន

៤. សេង រត្តនៈ

៥. ឡឹក ស្រីលីន

៦. នី តុលា

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ

បណ្ឌិត **ព្រុំ ទេវី**

ថ្នាក់ **បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ**

ថ្នាក់ L2B01 ក្រុម ២

ឆ្នាំសិក្សា ២០២៥-២០២៦

អារម្ភកថា

យើងខ្ញុំ ជានិស្សិតឆ្នាំទី២ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច ពិតជាមានក្ដីសោមនស្សរីករាយជាខ្លាំងក្នុងការរៀបចំនៅ កម្រងអត្ថបទមួយច្បាប់ដែលមានសារៈសំខាន់ជាខ្លាំងគឺស្ដីអំពី **កិច្ចសន្យាលក់ទីញដី** ។ អត្ថបទស្រាវជ្រាវនេះបាន កើតឡើងដោយការយកចិត្តទុកដាក់ដ៏ខ្លាំងក្លាពីសំណាក់ក្រុមសិក្សារបស់យើងខ្ញុំ។ ហើយការស្រាវជ្រាវនៅអត្ថបទនេះក៏ជាការបង្ហាញពីសមត្ថភាពនិងលទ្ធភាពនៃការយល់ដឹងទាក់ទងទៅនឹងប្រធានបទ **កិច្ចសន្យាលក់ទីញដី**។

តាមរយៈប្រធានបទដ៏មានសារៈសំខាន់ខាងលើយើងខ្ញុំសង្ឃឹមថាកម្រងអត្ថបទស្រាវជ្រាវ មួយនេះពិតជាអាចផ្ដល់ចំណេះដឹងមួយផ្នែកដល់បណ្ដាអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ សិស្ស និស្សិតដែលចង់ដឹង ឬចង់សិក្សាស៊ីជម្រៅអំពី **កិច្ចសន្យាលក់ទីញដី** និងជាស្ពានចម្លងសម្រាប់បណ្ដាអ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវ និងសិស្សនិស្សិត ជំនាន់ក្រោយបន្តធ្វើការសិក្សាបន្ថែមទៀត។

ជាទីបញ្ចប់យើងខ្ញុំ សូមធ្វើការអភ័យទោសទុកជាមុននូវរាល់កំហុសខុសឆ្គង់ទាំងឡាយដែលកើតមានឡើងដោយអចេតនា តាមរយៈកំហុសអក្ខរាវិរុទ្ធ ការប្រើប្រាស់ពាក្យពេចន៍មិនសមស្រប ក៏ដូចជាកង្វះខាតអត្ថន័យក្ដី។ ជាពិសេសយើងខ្ញុំបានសង្ឃឹមថានឹងទទួលបានការ យោគយល់ អធ្យាស្រ័យ ហើយក៏រង់ចាំទទួលរាល់ការកែលម្អពីសំណាក់សាស្ត្រាចារ្យ សិស្ស និស្សិត មិត្តអ្នកអាន ដោយក្ដីសោមនស្សរីករាយ។

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

យើងខ្ញុំទាំងអស់គ្នា ជានិស្សិតថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្រ្ត នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្រ្ត និងវិទ្យាសាស្រ្តសេដ្ឋកិច្ច ឆ្នាំសិក្សា ២០២៥ -២០២៦ ។

សូមធ្វើការបង្ហាញនូវកតញ្ញូតាធម៌ចំពោះ

លោកឪពុកអ្នកម្តាយដែលជាព្រះខាងដើម ក៏ជាមានគុណយ៉ាងធំធេងមិនអាចកាត់ថ្លៃបានចំពោះរូបកូនៗ ដែលបានផ្តល់កំណើត ចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សារូបកូនៗតាំងពីតូចដល់ធំប្រកប ដោយព្រហ្មវិហារធម៌ និងបានបញ្ជូនកូនឲ្យទៅសាលារៀន ដើម្បីសិក្សារៀនសូត្រក្រេបជញ្ជក់យកចំណេះដឹង ដើម្បីរស់នៅប្រកបដោយកិត្តិយសនិង សេចក្តីថ្លៃថ្នូរ ព្រមទាំងបម្រើសង្គមជាតិអោយមានការរីកចម្រើន ។

ជាពិសេសលោកស្រីសាស្រ្តាចារ្យបណ្ឌិត **ព្រុំ ទេវី** បង្រៀនមុខវិជ្ជា **វិធីសាស្រ្តស្រាវជ្រាវ** ដែលបានបង្ហាត់បង្រៀនទូន្មានប្រៀនប្រដៅ បង្ហាញទិសដៅ និងផ្តល់ ជាអនុសាសន៍ល្អៗ ពន្យល់ណែនាំយើងខ្ញុំ អស់ពីកម្លាំងកាយចិត្ត អស់ពីសមត្ថភាព មិនគិតអំពីការនឿយហត់ក្នុងការអប់រំគ្រប់បែបគ្រប់យ៉ាងមិនថាចំណេះដឹង និងសីលធម៌ នោះទេ។ គុណូបការៈដ៏ថ្លៃថ្លាទាំងនេះធ្វើឲ្យយើងខ្ញុំដឹងគុណ និងចងចាំជានិច្ចមិនអាចបំភ្លេចបាន ។ យើងខ្ញុំសូមប្រសិទ្ធពរជ័យដល់អ្នកគ្រូសាស្រ្តាចារ្យអោយ ជួបប្រទះតែ គុណ គឺគុណដ៏ប្រសើរ បុណ្យគឺបុណ្យព្រះរតនត្រ័យ ដែលជាវត្ថុស័ក្កសិទ្ធិក្នុងលោកមាន ពុទ្ធរតនៈ ធម្មរតនៈ និងសង្ឃរតនៈ ជាទីពឹងគ្រប់ពេលវេលា ព្រមទាំង ពុទ្ធពរទាំង៤ប្រការគឺ អាយុ វណ្ណៈ សុខៈ ពលៈ កុំបីឃ្លៀងឃ្លាតឡើយ រួមទាំងប្រសើរដោយជ័យ សិរីគ្រប់ពេល ឥតមានទុក្ខ មានតែសុខ ក្តីលំអុកក្នុងចិត្តក៏ឥតមានដែរ ។ ដោយក្តីគោរពដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ និងដឹងគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅបំផុតអំពីយើងខ្ញុំ ។

មាតិកា

អារម្ភកថា I
សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ II
មាតិកា III
សេចក្តីផ្តើម 1
១.លំនាំបញ្ហា 1
២.ចំណូលបញ្ហា 1
៣.ចំណោទបញ្ហា 1
៤.គោលដៅនៃការស្រាវជ្រាវ 1
៥.អថេរនិងសម្មតិកម្ម 1
៦.តំបន់គោលដៅ 2
៧.ដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ 2
តួសេចក្តី 3
១. ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីនៅកម្ពុជា 3
១.១ សញ្ញាណទូទៅនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី 3
១.២ មូលហេតុដែលនាំឱ្យឈានទៅដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី 4
១.៣ នីតិវិធីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា 5
២. ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី 6
២.១ ការអនុវត្តកតព្វកិច្ចរបស់ភាគីកិច្ចសន្យា 7
៣.បញ្ហា និង ដំណោះស្រាយទាក់ទងនឹងការមិនអនុវត្តលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យា 7
៣.១. បញ្ហា 7
៣.២. ដំណោះស្រាយ 8
៣.៣ ករណី១ គឺ ភាគីមិនអនុវត្តលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យា 8
សេចក្តីសន្និដ្ឋាន 11
គន្ថនិទ្ទេស 12

សេចក្ដីផ្ដើម

១.លំនាំបញ្ហា

នៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា ការលក់ទិញដី មិនថាដីស្រែ ដីចំការ ដីឡូត៍ ឬដីបែបណាក៏ដោយ ភាគច្រើនយើងសង្កេតឃើញថាមានការថ្នាំងថ្នាក់គ្នាជារឿយៗរវាងភាគីលក់ និងភាគីទិញ។ ភាពលោភលន់ និងមហិច្ឆតារបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញបានបង្កឲ្យមានបញ្ហាជាច្រើនទាក់ទងទៅនឹងព្រំដី តម្លៃដី ទំហំដី កម្មសិទ្ធិនៃដី ប្លង់ដីជាដើម។ មិនថាឆ្នាំណា ក៏ដូចឆ្នាំណាដែរទំនាស់តែងតែកើតមានជាហូរហែរឥតស្រាកស្រានឡើយ ។

២.ចំណោទបញ្ហា

ដោយបានមើលឃើញអំពីបញ្ហានិងដើម្បីឲ្យមានសុវត្ថិភាពទាំងភាគីលក់និងភាគីទិញ គេបានបង្កើតជាច្បាប់កិច្ចសន្យាលក់ទិញដីនៅកម្ពុជា។

៣.ចំណោទបញ្ហា

តើកិច្ចសន្យាលក់ទិញដីជាអ្វី?

៤.គោលដៅនៃការស្រាវជ្រាវ

ក្រុមយើងខ្ញុំនឹងធ្វើការសិក្សាស្រាវជ្រាវពីដំណើរការនៃការបង្កើតឲ្យមាននូវកិច្ចសន្យាលក់ទិញដីនៅកម្ពុជាហើយក៏នឹងធ្វើការសិក្សាពីដំណើរការនៃការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះឲ្យបានស៊ីជម្រៅផងដែរ។មិនតែប៉ុណ្ណោះថែមទាំងធ្វើការវិភាគទៅលើបញ្ហាថាតើមូលហេតុអ្វី? ឬមានករណីបែបណាខ្លះដែលនាំឲ្យភាគីទាំងសងខាងមិនព្រមអនុវត្តតាមកិច្ចសន្យានោះហើយបង្កជាទំនាស់ក៏ដូចជាមានបញ្ហាផ្សេងៗបានកើតឡើងក្រោយការទិញលក់ដី។

៥.អថេរនិងសម្មតិកម្ម

ដើម្បីអោយងាយស្រួលយល់ពីប្រធានបទនេះ គួរស្វែងយល់ពីអថេរនិងសម្មតិកម្មជាមុនសិន

- អថេរមិនអាស្រ័យ ៖ ការមិនគោរពកិច្ចសន្យារបស់ភាគីកតព្វកិច្ច
- អថេរអាស្រ័យ ៖ ភាពឈ្លោះប្រកែកគ្នា និងភាពរញ៉េរញ៉ៃយសង្គម
- អថេរខាងក្រៅ ៖ច្បាប់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- អថេរអន្តរាគមន៍ ៖សកម្មភាពអន្តរាគមន៍របស់មេភូមិ មេធាវី តុលាការ

៦.តំបន់គោលដៅ

នៅក្នុងការស្រាវជ្រាវនេះក្រុមយើងខ្ញុំនឹងលើកយកបញ្ហាទូទៅទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីក្នុងប្រទេសកម្ពុជាមកពន្យល់។

៧.ដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ក្រុមយើងខ្ញុំនឹងនិយាយតែទិដ្ឋភាពទូទៅទាក់ទងនឹងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដីក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។

តួសេចក្តី

១. ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីនៅកម្ពុជា

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីនៅកម្ពុជា ត្រូវអនុវត្តតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃ **ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧** និងច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យ។ កិច្ចសន្យាទិញលក់ដី គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងរវាងភាគីពីរគឺ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ដែលអ្នកលក់ព្រមផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីទៅឱ្យអ្នកទិញ ខណៈដែលអ្នកទិញព្រមបង់ប្រាក់ជាថ្លៃតាមការព្រមព្រៀង។ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពតាមច្បាប់ ត្រូវមានលក្ខខណ្ឌសំខាន់ៗមួយចំនួន។ ជាដំបូង គឺត្រូវមានការព្រមព្រៀងដោយស្ម័គ្រចិត្តរបស់ភាគីទាំងពីរ ដោយគ្មានការបង្ខំ ឬការលួចបន្លំ។ បន្ទាប់មក ភាគីដែលចូលរួមក្នុងកិច្ចសន្យាត្រូវមានសមត្ថភាពតាមច្បាប់ ដូចជាមានអាយុគ្រប់ច្បាប់ និងមានសិទ្ធិក្នុងការធ្វើប្រតិបត្តិការផ្លូវច្បាប់។ លើសពីនេះ វត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺដី ត្រូវតែជាដីដែលមានកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ និងអាចផ្ទេរទៅអ្នកដទៃបាន ហើយតម្លៃនៃដី និងវិធីបង់ប្រាក់ត្រូវកំណត់ឱ្យបានច្បាស់លាស់។

នៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង កិច្ចសន្យាទិញលក់ដីត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានហត្ថលេខារបស់ភាគីទាំងពីរ។ បន្ទាប់ពីមានកិច្ចសន្យា ភាគីទាំងពីរត្រូវទៅធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅអាជ្ញាធរដីធ្លីដែលមានសមត្ថកិច្ច។ ការចុះបញ្ជីនេះមានសារៈសំខាន់ណាស់ ព្រោះវាធ្វើឱ្យអ្នកទិញក្លាយជាម្ចាស់ដីស្របច្បាប់ និងការពារសិទ្ធិរបស់ភាគីទាំងពីរ។

១.១ សញ្ញាណទូទៅនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី

ជាទូទៅកិច្ចសន្យាទិញលក់ដី គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងផ្លូវច្បាប់មួយរវាងភាគីពីរគឺ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ដែលអ្នកលក់ព្រមផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីទៅឱ្យអ្នកទិញ ខណៈដែលអ្នកទិញព្រមបង់ប្រាក់ជាថ្លៃតាមការព្រមព្រៀង។ កិច្ចសន្យាប្រភេទនេះត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយបទប្បញ្ញត្តិនៃ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧ ដែលបានកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌ កាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិរបស់ភាគីក្នុងការធ្វើប្រតិបត្តិការទិញលក់អចលនវត្ថុ។

កិច្ចសន្យាទិញលក់ដីមានលក្ខណៈជាកិច្ចសន្យាប្តូរផលប្រយោជន៍គ្នាទៅវិញទៅមក ព្រោះភាគីម្ខាង (អ្នកលក់ មានកាតព្វកិច្ចផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីទៅឱ្យអ្នកទិញ ខណៈដែលភាគីម្ខាងទៀត (អ្នកទិញ មានកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ជាថ្លៃដី។ កិច្ចសន្យានេះកើតឡើងនៅពេលដែលភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាអំពីធាតុសំខាន់ៗ ដូចជា វត្ថុនៃកិច្ចសន្យា គឺដីដែលត្រូវលក់ និងតម្លៃនៃដីដែលត្រូវបង់។ ការព្រមព្រៀងនេះត្រូវធ្វើឡើងដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងគ្មានការបង្ខំ ឬការលួចបន្លំណាមួយ ដើម្បីឱ្យកិច្ចសន្យាមានសុពលភាពតាមច្បាប់។លើសពីនេះ កិច្ចសន្យាទិញលក់ដីក៏មានលក្ខណៈជាកិច្ចសន្យាដែលមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុ។ ដូច្នេះ ដើម្បីធានាភស្តុតាង និងការអនុវត្តត្រឹមត្រូវ តាមធម្មតាកិច្ចសន្យាត្រូវធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងមានហត្ថលេខារបស់ភាគីទាំងពីរ។ កិច្ចសន្យាអាចមានការចូលរួមពីសាក្សី ឬអាជ្ញាធរដែលពាក់ព័ន្ធផងដែរ ដើម្បីធានាថាកិច្ចព្រមព្រៀងនេះមានភាពច្បាស់លាស់ និងអាចយកទៅអនុវត្តបានតាមច្បាប់។បន្ទាប់ពីភាគីទាំងពីរបាន

ចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចសន្យា ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីត្រូវធ្វើតាមនីតិវិធីចុះបញ្ជីនៅអាជ្ញាធរដីធ្លីដែលមានសមត្ថកិច្ច។ ការចុះបញ្ជីនេះមានសារៈសំខាន់ណាស់ ព្រោះវាធ្វើឱ្យអ្នកទិញក្លាយជាម្ចាស់ដីស្របច្បាប់ និងអាចការពារសិទ្ធិរបស់ខ្លួនចំពោះភាគីទីបីបាន។ ប្រសិនបើមិនមានការចុះបញ្ជីទេ ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនោះអាចមិនមានប្រសិទ្ធភាពចំពោះភាគីទីបី។

ដូច្នេះ កិច្ចសន្យាទិញលក់ដី គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងផ្លូវច្បាប់ដែលមានគោលបំណងផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ ដោយមានការបង់ប្រាក់ជាថ្លៃ និងអនុវត្តតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃច្បាប់។ កិច្ចសន្យាប្រភេទនេះមានសារៈសំខាន់យ៉ាងខ្លាំងក្នុងការធានាសុវត្ថិភាពផ្លូវច្បាប់ និងការពារសិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់ភាគីទាំងពីរ ក្នុងការធ្វើប្រតិបត្តិការទិញលក់ដីនៅកម្ពុជា។

១.២ មូលហេតុដែលនាំឱ្យឈានទៅដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី

មូលហេតុដែលនាំឱ្យឈានទៅដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដី គឺកើតឡើងពីតម្រូវការ និងផលប្រយោជន៍របស់ភាគីទាំងពីរ គឺអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ។ ជាទូទៅ ដីត្រូវបានចាត់ទុកថាជាអចលនវត្ថុដែលមានតម្លៃសេដ្ឋកិច្ចខ្ពស់ និងអាចផ្តល់ផលប្រយោជន៍យូរអង្វែង ដូច្នេះការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើដីត្រូវធ្វើតាមកិច្ចសន្យាដែលមានសុពលភាពតាមច្បាប់ ដោយអនុវត្តតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០០៧។

ក. តម្រូវការហិរញ្ញវត្ថុរបស់អ្នកលក់

ម្ចាស់ដីមួយចំនួនអាចត្រូវការប្រាក់សម្រាប់ការចំណាយផ្សេងៗ ដូចជា ការធ្វើអាជីវកម្ម ការសាងសង់ផ្ទះ ការសិក្សា ការវិនិយោគ ឬដោះស្រាយបញ្ហាហិរញ្ញវត្ថុផ្សេងៗ។ ដូច្នេះ ពួកគេអាចសម្រេចលក់ដីរបស់ខ្លួន ដើម្បីបម្លែងទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាអចលនវត្ថុឱ្យក្លាយជាប្រាក់ដែលអាចប្រើប្រាស់បានភ្លាមៗ។

ខ. តម្រូវការរបស់អ្នកទិញក្នុងការទទួលបានដី

មនុស្សជាច្រើនត្រូវការដីសម្រាប់គោលបំណងផ្សេងៗ ដូចជា សម្រាប់សាងសង់លំនៅឋាន សម្រាប់ធ្វើកសិកម្ម សម្រាប់បង្កើតអាជីវកម្ម ឬសម្រាប់ការវិនិយោគនៅពេលអនាគត។ ដោយសារតែដីជាទ្រព្យសម្បត្តិដែលមានតម្លៃ និងអាចកើនតម្លៃតាមពេលវេលា មនុស្សជាច្រើនជ្រើសរើសទិញដីដើម្បីរក្សាទុកជាទ្រព្យសម្បត្តិរយៈពេលវែង។

គ. ការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងសង្គម

នៅពេលដែលប្រទេសមានការអភិវឌ្ឍ មានការកសាងហេដ្ឋារចនាសម្ព័ន្ធ ផ្លូវថ្នល់ តំបន់ឧស្សាហកម្ម ឬតំបន់ទីក្រុងថ្មីៗ តម្លៃដីក៏មានការកើនឡើងផងដែរ។ កត្តានេះបានជំរុញឱ្យមានការទិញលក់ដីកាន់តែច្រើន ដោយមនុស្សមួយចំនួនទិញដីសម្រាប់វិនិយោគ ហើយអាចលក់វិញនៅពេលក្រោយក្នុងតម្លៃខ្ពស់ជាងមុន។

ឃ. តម្រូវការក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីដោយស្របច្បាប់

នៅពេលដែលមានការទិញលក់ដី ភាគីទាំងពីរត្រូវធ្វើកិច្ចសន្យា ដើម្បីកំណត់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យច្បាស់លាស់។ កិច្ចសន្យានេះជាភស្តុតាងផ្លូវច្បាប់ដែលអាចប្រើប្រាស់ក្នុងការពារសិទ្ធិរបស់ភាគីទាំងពីរ និងជៀសវាងជម្លោះដែលអាចកើតឡើងនៅពេលក្រោយ។

សរុបមក មូលហេតុដែលនាំឱ្យឈានទៅដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដី មានទំនាក់ទំនងជាមួយតម្រូវការហិរញ្ញវត្ថុរបស់អ្នកលក់ តម្រូវការរបស់អ្នកទិញក្នុងការទទួលបានដី កត្តាសេដ្ឋកិច្ច និងការវិនិយោគ ព្រមទាំងតម្រូវការផ្លូវច្បាប់ក្នុងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីឱ្យបានត្រឹមត្រូវ។ ដូច្នេះ កិច្ចសន្យាទិញលក់ដីមានសារៈសំខាន់យ៉ាងខ្លាំងក្នុងការធានាសុវត្ថិភាពផ្លូវច្បាប់ និងការពារសិទ្ធិរបស់ភាគីទាំងពីរ ក្នុងការធ្វើប្រតិបត្តិការទិញលក់ដី។

១.៣ នីតិវិធីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យា

នីតិវិធីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីនៅកម្ពុជា ត្រូវអនុវត្តតាមបទប្បញ្ញត្តិនៃ **ក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ ២០០៧** និងច្បាប់ពាក់ព័ន្ធនឹងការគ្រប់គ្រងអចលនវត្ថុ។ នីតិវិធីនេះមានសារៈសំខាន់ ដើម្បីធានាថាការទិញលក់ដីប្រព្រឹត្តទៅដោយត្រឹមត្រូវ ស្របច្បាប់ និងការពារសិទ្ធិរបស់ភាគីទាំងពីរ គឺអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ។

ជាដំបូង ភាគីទាំងពីរត្រូវធ្វើការចរចា និងព្រមព្រៀងគ្នាអំពីលក្ខខណ្ឌសំខាន់ៗនៃការទិញលក់ដី។ ក្នុងដំណាក់កាលនេះ អ្នកលក់ និងអ្នកទិញត្រូវពិភាក្សាអំពីទីតាំងដី ទំហំដី តម្លៃលក់ និងវិធីបង់ប្រាក់។ ការព្រមព្រៀងនេះត្រូវធ្វើឡើងដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងគ្មានការបង្ខំ ឬការលួចបន្លំណាមួយ។

បន្ទាប់មក ត្រូវធ្វើការពិនិត្យឯកសារទាក់ទងនឹងកម្មសិទ្ធិដី។ អ្នកទិញត្រូវពិនិត្យថា ដីដែលត្រូវលក់មានបណ្ណកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ ឬមានការចុះបញ្ជីត្រឹមត្រូវនៅអាជ្ញាធរដីធ្លី។ ការពិនិត្យនេះមានសារៈសំខាន់ ដើម្បីបញ្ជាក់ថា អ្នកលក់មានសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងការលក់ដី និងដីនោះមិនមានជម្លោះ ឬបញ្ហាផ្លូវច្បាប់ផ្សេងៗ។

បន្ទាប់ពីមានការព្រមព្រៀង និងពិនិត្យឯកសារត្រឹមត្រូវ ភាគីទាំងពីរត្រូវរៀបចំកិច្ចសន្យាទិញលក់ដីជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។ ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ត្រូវកំណត់ព័ត៌មានសំខាន់ៗ ដូចជា អត្តសញ្ញាណរបស់អ្នកលក់ និងអ្នកទិញ ព័ត៌មានអំពីដីដែលត្រូវលក់ តម្លៃលក់ របៀបបង់ប្រាក់ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគីទាំងពីរ។ កិច្ចសន្យាត្រូវមានហត្ថលេខារបស់ភាគីទាំងពីរ ហើយអាចមានសាក្សីផងដែរ ដើម្បីបញ្ជាក់ពីភាពត្រឹមត្រូវនៃកិច្ចព្រមព្រៀង។

បន្ទាប់ពីកិច្ចសន្យាត្រូវបានចុះហត្ថលេខា ភាគីទាំងពីរត្រូវធ្វើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីនៅអាជ្ញាធរដីធ្លីដែលមានសមត្ថកិច្ច។ ក្នុងដំណាក់កាលនេះ ត្រូវដាក់ពាក្យស្នើសុំផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងបំពេញនីតិវិធីដែលអាជ្ញាធរបានកំណត់។

ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះមានសារៈសំខាន់ណាស់ ព្រោះវាធ្វើឱ្យអ្នកទិញក្លាយជាម្ចាស់ដីស្របច្បាប់ និងអាចប្រើប្រាស់ ឬផ្ទេរដីទៅអ្នកដទៃបានតាមច្បាប់។

សរុបមក នីតិវិធីក្នុងការបង្កើតកិច្ចសន្យាទិញលក់ដី រួមមានការចរចាព្រមព្រៀងរវាងភាគី ការពិនិត្យឯកសារកម្មសិទ្ធិ ការរៀបចំកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនៅអាជ្ញាធរដីធ្លី។ ការអនុវត្តតាមនីតិវិធីទាំងនេះ នឹងធានាថាការទិញលក់ដីប្រព្រឹត្តទៅដោយសុវត្ថិភាព និងមានសុពលភាពតាមច្បាប់។

២. ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី

កាតព្វកិច្ចទាំងឡាយដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យា ត្រូវតែអនុវត្តយ៉ាងទៀងទាត់ និងត្រឹមត្រូវ ជាពិសេសអំពីបរិមាណ គុណភាព ទីកន្លែង និងរយៈពេលកំណត់ ។

ភាគីនីមួយនៃកិច្ចសន្យាពី :

- កូនបំណុល ចំពោះកាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនត្រូវធ្វើ

- ដើមបំណុល ចំពោះកាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនត្រូវទារ

ភាគីដើមបំណុលមិនអាចត្រូវបានបង្ខំ :

ឱ្យទទួលយកវត្ថុផ្សេងពីវត្ថុដែលខ្លួនត្រូវបាននោះឡើយ ថ្វីត្បិតតែតំលៃនៃវត្ថុដែលបង្ខំឱ្យយក នោះស្មើឬលើសពីតំលៃនៃវត្ថុដែលខ្លួនត្រូវបាន ។ឱ្យព្រមទទួលយកការអនុវត្តមួយផ្នែកនៃកិច្ចសន្យា ។ ប៉ុន្តែដោយយោលទៅលើស្មារតីសុច្ចរឹត និងស្ថានភាពក្រលំបាករបស់ភាគីកូនបំណុល តុលាការប្រជាជនអាចឱ្យបន្ថយរយៈពេលអនុវត្ត និងបង្គាប់ឱ្យបង្អង់ សិន ។ សេចក្តីសំរេចត្រូវតែដាក់មូលហេតុឱ្យបានច្បាស់លាស់ ហើយតុលាការប្រជាជនត្រូវ ប្រើអំណាចនេះដោយប្រុងប្រយ័ត្នបំផុត ។ការអនុវត្តកិច្ចសន្យា ត្រូវប្រព្រឹត្តិទៅនៅលំនៅស្ថានរបស់កូនបំណុលក្នុងករណីដែលកិច្ចសន្យា ពុំបានកំណត់កន្លែងផ្សេងទៀត ។ពេលដើម្បីអនុវត្តកិច្ចសន្យា កូនបំណុលអាចសង ឬផ្តល់នៅពេល ណាក៏បាន ។[1]

---

[1] ក្រឹត្យ-ច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យានិងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា លេខ ៣៨ ករ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែតុលា ឆ្នាំ១៩៨៨, មាត្រា(២៩-៣៣ (តទៅហៅថា ក្រឹត្យ-ច្បាប់ស្តី កិច្ចសន្យានិងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា ឆ្នាំ១៩៨៨។

២.១ ការអនុវត្តកតព្វកិច្ចរបស់ភាគីកិច្ចសន្យា

អ្នកទិញត្រូវប្រគល់ប្រាក់នៅថ្ងៃ និងទីកន្លែងដែលបានកំណត់ ។ ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាពុំមាន កំណត់ទីកន្លែង និងថ្ងៃដែលត្រូវទទួលប្រាក់ទេ ត្រូវសន្មត់ថា ការប្រគល់ប្រាក់ត្រូវធ្វើនៅទីកន្លែង និងនៅពេលដែលប្រគល់វត្ថុ ។កិច្ចសន្យាអាចតំរូវឱ្យអ្នកទិញបង់ការប្រាក់និងតំលៃវត្ថុ ក្នុងករណីមានការប្រគល់យឺតយ៉ាវ ។ អត្រានៃការប្រាក់នោះ មិនអាចគិតឱ្យលើសពី ៥ ភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំ ។

ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាមិនកំណត់អំពីការប្រាក់ទេ អ្នកទិញត្រូវចេញតែថ្លៃវត្ថុដែលចុះក្នុងកិច្ចសន្យា ប៉ុន្តែក្នុង ករណីដែលវត្ថុនោះបង្កើតជាផល ឬជាផលទុន ការប្រាក់ត្រូវគិតតាមអត្រាដែលច្បាប់កំនត់ ។

បើអ្នកទិញបានទទួលវត្ថុហើយ ហើយមានគេប្រកាន់ថា និងប្តឹងឱ្យដកហូតវត្ថុនោះវិញ អ្នកទិញ អាចមិនទាន់បង់ថ្លៃវត្ថុនោះបាន ។ អ្នកទិញត្រូវប្រគល់ថ្ងៃនោះទៅឱ្យអ្នកលក់ កាលណាការរំខានបានត្រូវរំងាប់ វិញហើយ ។ដរាបណាអ្នកទិញមិនទាន់ចេញថ្លៃឱ្យ ដរាបនោះអ្នកលក់មានសិទ្ធិឃ្នាតវត្ថុនោះទុកដែរ ។បើដល់ថ្ងៃសន្មត់ហើយ អ្នកទិញមិនទាន់បានបង់ថ្លៃ អ្នកលក់អាចសុំរំលាយការលក់នោះវិញ បាន ប្រសិនបើអ្នកលក់មិនចង់ប្តឹងទារថ្លៃនោះទេ ។ការរំលាយការលក់ តំរូវឱ្យភាគីទាំងសងខាងនៃកាតព្វកិច្ច បង្វិលរបស់ដែលខ្លួនបានទទួលឱ្យគ្នាវិញ ។អ្នកទិញត្រូវបង្វិលវត្ថុព្រមទាំងផល ឬផលទុនដែលខ្លួនបានយក ។អ្នកលក់ត្រូវសងទៅអ្នកទិញវិញនូវប្រាក់ដែលអ្នកទិញបានចេញក្នុងថ្លៃវត្ថុ ហើយត្រូវគិតការប្រាក់តាមអត្រា ដែលច្បាប់កំណត់ តាំងពីថ្ងៃដែលបានសងថ្លៃមួយលើកៗ ។[2]

៣.បញ្ហា និង ដំណោះស្រាយទាក់ទងនឹងការមិនអនុវត្តលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យា

៣.១. បញ្ហា

ការមិនអនុវត្តលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យា គឺកើតឡើងនៅពេលភាគីមួយ ឬទាំងពីរ មិនគោរព ឬមិនអនុវត្តតាមអ្វីដែលបានព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យា។

បញ្ហាទូទៅមានដូចជា៖

- មិនបំពេញកាតព្វកិច្ចតាមពេលវេលា

- មិនអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌដែលបានព្រមព្រៀង

[2] ក្រឹត្យ-ច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យានិងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យាឆ្នាំ១៩៨៨, មាត្រា(៥០-៥៥ ។

- ការបដិសេធមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យា ដោយគ្មានហេតុផលសមស្រប

- ការបកស្រាយលក្ខខណ្ឌខុសគ្នា រវាងភាគីទាំងពីរ

- ការខូចខាត ឬការបាត់បង់ផលប្រយោជន៍ ដែលបណ្តាលមកពីការមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យា

៣.២. ដំណោះស្រាយ

ដើម្បីដោះស្រាយបញ្ហាការមិនអនុវត្តលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យា អាចអនុវត្តវិធីដូចខាងក្រោម៖

- ការចរចា និងការពិភាក្សា

- ភាគីទាំងពីរគួរចរចាដើម្បីស្វែងរកដំណោះស្រាយដោយសន្តិវិធី និងរកការយល់ព្រមថ្មី។

- ការកែប្រែ ឬបន្ថែមកិច្ចសន្យា

- ប្រសិនបើមានការផ្លាស់ប្តូរស្ថានភាព អាចកែប្រែលក្ខខណ្ឌក្នុងកិច្ចសន្យាដើម្បីឲ្យសមស្រប។

- ការទាមទារសំណងការខូចខាត

- ភាគីដែលរងការខូចខាតអាចទាមទារសំណងពីភាគីដែលមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យា។

- ការប្រើវិធីសាស្ត្រសម្រុះសម្រួល ឬអាជ្ញាកណ្តាល

- អាចប្រើអ្នកទីបីដើម្បីជួយដោះស្រាយជម្លោះដោយមិនចាំបាច់ទៅតុលាការ។

- ការដោះស្រាយតាមផ្លូវច្បាប់

- ប្រសិនបើមិនអាចដោះស្រាយបាន ភាគីអាចដាក់បណ្តឹងទៅតុលាការដើម្បីសម្រេចតាមច្បាប់។

៣.៣ ករណី១ គឺ ភាគីមិនអនុវត្តលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យា

៣.៣.១.និយមន័យ និងទម្រង់នៃការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចកិច្ចសន្យា

ក្នុងប្រព័ន្ធច្បាប់ កិច្ចសន្យា គឺជាការព្រមព្រៀងរវាងភាគីពីរឬច្រើន ដើម្បីបង្កើតកាតព្វកិច្ច និងសិទ្ធិ។ កិច្ចសន្យាទិញលក់ដី គឺជាកិច្ចសន្យាដែលមានសារៈសំខាន់ខ្លាំង ព្រោះវាពាក់ព័ន្ធទៅនឹងទ្រព្យសម្បត្តិអចលនទ្រព្យ។ ករណីភាគីមិនអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌកិច្ចសន្យា គឺជាបញ្ហាដែលជាញឹកញាប់កើតឡើង ហើយត្រូវបានចាត់ទុកថាជាការបំពានលើកាតព្វកិច្ចតាមច្បាប់។

៣.៣.២.ប្រភេទនៃការមិនអនុវត្ត

ប្រភេទនៃ ការមិនអនុវត្តកិច្ចសន្យាទិញលក់ដី អាចចែកចេញបានជាចម្បងដូចខាងក្រោម៖

ក. មិនអនុវត្តដោយសារមិនបង់ប្រាក់

- ភាគីទិញមិនបានបង់ប្រាក់តាមកាលកំណត់ ឬបង់មិនគ្រប់ចំនួន។
- ករណីនេះធ្វើឲ្យកិច្ចសន្យាមានការបំពាន និងអាចបង្កឲ្យភាគីលក់ទាមទារលុបកិច្ចសន្យា ឬទាមទារសំណង។

ខ. មិនអនុវត្តដោយសារមិនប្រគល់ដី

- ភាគីលក់មិនបានប្រគល់ដី ឬឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិដូចបានកំណត់។
- ករណីនេះធ្វើឲ្យភាគីទិញរងការខូចខាត និងអាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការ។

គ. មិនអនុវត្តដោយសារមិនគោរពលក្ខខណ្ឌបន្ថែម

- មិនបានបង់ពន្ធ ឬថ្លៃសេវាដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា។
- មិនបានធានាអំពីភាពស្របច្បាប់នៃដី ឬមានបញ្ហាផ្នែកច្បាប់លើដី។

ឃ. មិនអនុវត្តដោយចេតនា

- ភាគីមួយចេតនាមិនអនុវត្ត ដើម្បីទទួលបានអត្ថប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន។
- ករណីនេះអាចនាំឲ្យមានការទាមទារសំណង និងទណ្ឌកម្មច្បាប់។

ង. មិនអនុវត្តដោយសារមិនមានសមត្ថភាព

- ភាគីមិនមានសមត្ថភាពហិរញ្ញវត្ថុគ្រប់គ្រាន់។
- ភាគីមិនមានសិទ្ធិផ្ទេរដីពិតប្រាកដ។

៣.៣.៣.សំណងនៃការខូចខាត

១.និយមន័យសំណង

សំណង គឺជាវិធានច្បាប់ដែលតុលាការបញ្ជាឲ្យភាគីដែលបំពានលើកិច្ចសន្យា បង់ប្រាក់ឬធ្វើសកម្មភាពជំនួស ដើម្បីសងសំណងការខូចខាតដែលភាគីម្ខាងទៀតបានរង។ ក្នុងកិច្ចសន្យាទិញលក់ដី សំណងមានសារៈសំខាន់ក្នុងការពារសិទ្ធិ និងអត្ថប្រយោជន៍របស់ភាគីដែលរងការខូចខាត។

២. ប្រភេទសំណង

- សំណងជាក់ស្តែង: ការខូចខាតផ្ទាល់ដូចជា ប្រាក់ដែលបានបង់ទៅហើយ ប្រាក់កម្ចី ឬថ្លៃពន្ធដែលបានចំណាយ។
- សំណងដោយប្រយោជន៍បាត់បង់ : ការបាត់បង់អត្ថប្រយោជន៍ដែលភាគីទិញ ឬលក់អាចទទួលបានប្រសិនបើកិច្ចសន្យាត្រូវបានអនុវត្តតាម។
- សំណងផ្លូវចិត្ត : ការខូចខាតផ្លូវចិត្ត ឬភាពអស់សង្ឃឹមដែលកើតឡើងដោយសារការមិនអនុវត្ត។
- សំណងពិន័យ : ករណីមានចេតនាបំពាន ឬបោកប្រាស់ តុលាការអាចបញ្ជាឲ្យបង់សំណងបន្ថែមដើម្បីទប់ស្កាត់ការបំពាន។

៣. វិធានសំណងតាមច្បាប់

- ភាគីដែលរងការខូចខាតអាចដាក់ពាក្យបណ្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីទាមទារសំណង។
- តុលាការអាចបញ្ជាឲ្យភាគីបំពានបង់ប្រាក់សំណង ឬអនុវត្តកិច្ចសន្យាដោយផ្ទាល់។
- ករណីមានការបំពានធ្ងន់ធ្ងរ អាចនាំឲ្យកិច្ចសន្យាត្រូវបានលុបចោល។

សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន

កិច្ចសន្យាលក់ទិញដីនៅកម្ពុជា គឺជាកិច្ចព្រមព្រៀងផ្លូវច្បាប់មួយដែលមានសារៈសំខាន់ខ្លាំង ក្នុងការកំណត់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរវាងភាគីអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ។ កិច្ចសន្យានេះត្រូវធ្វើឡើងដោយមានលក្ខខណ្ឌច្បាស់លាស់ និងស្របតាមបទប្បញ្ញត្តិច្បាប់ដែលកំណត់ ដូចជា ការកំណត់អត្តសញ្ញាណភាគី ទីតាំង និងលក្ខណៈដី តម្លៃលក់ ព្រមទាំងការព្រមព្រៀងផ្សេងៗរវាងភាគីទាំងពីរ។ ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាឲ្យបានត្រឹមត្រូវ និងមានការចុះបញ្ជីតាមនីតិវិធីផ្លូវការ គឺជាចំណុចសំខាន់ដើម្បីធានាថាការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិដីធ្លីមានសុពលភាពតាមច្បាប់ និងជៀសវាងវិវាទដែលអាចកើតឡើងនៅពេលក្រោយ។

គន្ថនិទ្ទេស

1. ក្រមរដ្ឋប្បវេណី លេខនស/រកម/១២០៧/០៣០,ចុះថ្ងៃទី០៨ ធ្នូ ២០០៧

2. ក្រឹត្យ-ច្បាប់ស្តីពីកិច្ចសន្យានិងការទទួលខុសត្រូវក្រៅកិច្ចសន្យា លេខ ៣៨ ករ ចុះថ្ងៃទី២៨ ខែតុលា ឆ្នាំ ១៩៨៨

3. ច្បាប់ភូមិបាលលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី២០ កក្កដា ២០០១

4. សុខ ដារ៉ាដួង: តើអ្វីទៅជាកិច្ចសន្យា? នៅក្នុង https://www.facebook.com/100063802353169/posts/pfbid0YZ7Nh77fMUBi1oGVdtbh9jCfAGAfdpykeQBDCi8Bou969asmD8m4LpQWfBrdLofjl/?mibextid=wwXIfr ដកស្រង់ថ្ងៃទី១២ មីនា ២០២៦។