



ELBBL

English Language Based
Bachelor of Law Program

ENGLISH LANGUAGE BASED BACHELOR OF LAW PROGRAM

ආප්තියක් ලෙස සහතිකයක් ලෙස

មាតិកា

១

សេចក្តីផ្តើម

២

និយមន័យ

៣

ការបង្កើត និងអានុភាពនៃកិច្ចសន្យាជួល
អចលនវត្ថុ

៤

ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

៥

ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

៦

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

១. សេចក្តីផ្តើម

ក្នុងសង្គមបច្ចុប្បន្ន ការរស់នៅសព្វថ្ងៃមានអ្នកមាន អ្នកក្រ និងអ្នកដែលមានជីវភាពមធ្យម។ បុគ្គលម្នាក់ៗតែងតែ រស់នៅដោយមានប្រាស្រ័យទាក់ទងគ្នាទៅវិញទៅមក។ ទោះបីជាអ្នកមានយ៉ាងណាក៏ដោយ ក៏មិនមានគ្រប់សព្វដែរ ដែលប្រៀបដូចទៅនឹងរឿងមហាសេដ្ឋីខ្លះអំបែង។ ហេតុនេះទើបច្បាប់កម្ពុជាពោលគឺក្រមរដ្ឋប្បវេណី បានបង្កើតមានកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ដែលម្ចាស់អចលនវត្ថុអាចទទួលបានចំណូលបន្ថែមពីអចលនវត្ថុដែលខ្លួនមាន ហើយទុកចោលមិនប្រើប្រាស់ រីឯ អ្នកជួលអាចប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលបាន។

ចំណុចចម្បងដែលត្រូវយល់ដឹង

តើអ្វីទៅជាកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ?

តើកិច្ចសន្យានេះបញ្ចប់ទៅយ៉ាងដូចម្តេច?

តើកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ បង្កើតឡើងដោយរបៀបណា និងមានអានុភាពនៅពេលណា?

តើម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងអ្នកជួលមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះ?

២.និយមន័យ



កិច្ចសន្យាជួល សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាង ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។ វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួល មានចលនវត្ថុ និងអចលនវត្ថុ។ (មាត្រា៥៩៦)

ដោយឡែកនៅក្នុងប្រធានបទនេះ នឹងលើកយកកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមកធ្វើការបកស្រាយតែប៉ុណ្ណោះ។

កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ សំដៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលភាគីម្ខាងឱ្យ ភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពី អចលនវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។

អចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើ ដីធ្លី និងវត្ថុជាប់នៅលើដី ហើយមិនអាចផ្លាស់ប្តូរទីកន្លែងបាន ដូចជា អគារ សំណង់ ដំណាំ រុក្ខជាតិ ជាអាទិ៍។
ចំណែកឯ ចលនវត្ថុវិញ សំដៅទៅលើវត្ថុក្រៅពីអចលនវត្ថុ ដូចជា កង់ ម៉ូតូ ឡាន ...ល។
(មាត្រា១២០)



ចលនវត្ថុ



អចលនវត្ថុ



(មាត្រា ១២០ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)

៣. ការបង្កើត និងអនុភាពនៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

ជាគោលការណ៍ កិច្ចសន្យាមួយមានអនុភាព នៅពេលដែលសំណើ និងស្វីការត្រូវគ្នា (យោងតាមមាត្រា ៣៣៦ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី) ។ មានន័យថា ត្រឹមជាការព្រមព្រៀងគ្នាដោយផ្ទាល់មាត់ក៏បាន ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក៏បាន។

ហេតុនេះការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុអាចធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ និងលាយលក្ខណ៍អក្សរ។



លាយលក្ខណ៍អក្សរ

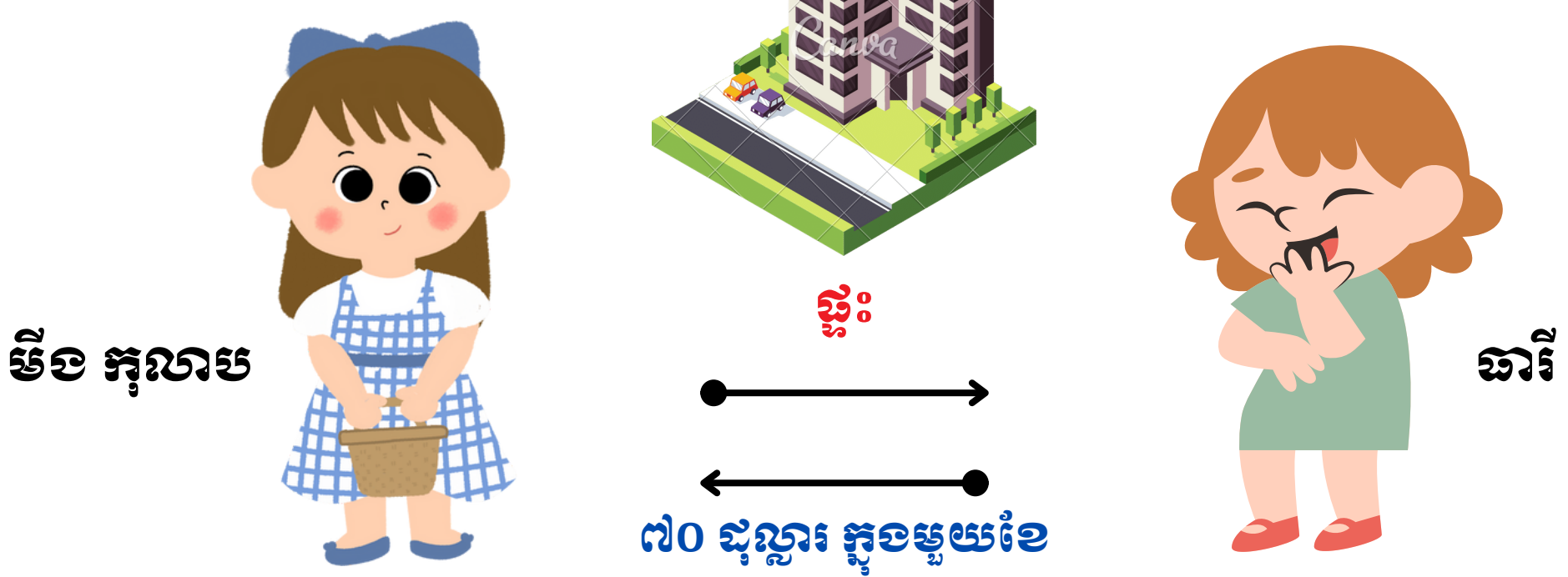


ផ្ទាល់មាត់

ផ្ទាល់មាត់

ឧទាហរណ៍

ធារី មានបំណងចង់ជួលបន្ទប់ស្នាក់នៅ ហើយមីង កុលាប មានបន្ទប់ជួលជាច្រើន និង មានបំណងដាក់ជួលដើម្បីបានប្រាក់ចំណូលបន្ថែម។ ធារី បានសួរមីង កុលាប ចង់ជួល បន្ទប់ជួល មីងកុលាបយល់ព្រមជួលឱ្យធារីក្នុងតម្លៃ១ខែ ៧០ដុល្លារ ហើយធារី បានយល់ ព្រមនឹងតម្លៃនេះ។ ធារី និងមីង កុលាប មិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរទេ គ្រាន់តែជាការព្រមព្រៀងផ្ទាល់មាត់ ហើយធារីក៏បានរើតារ៉ាន់ចូលនៅ និងបង់ថ្លៃឈ្នួលជា ប្រចាំខែ ដែលនេះហៅថា កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់។



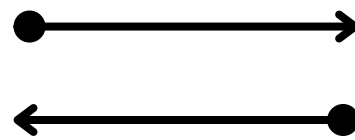
ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ

ឧទាហរណ៍

ដារិទ្ធ



និ៎



៩០ ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ

នីសា



នីសា មានបំណងចង់ជួលបន្ទប់ស្នាក់នៅ ហើយ ដារិទ្ធ មានបន្ទប់ជួលជាច្រើន និងមានបំណងដាក់ជួលដើម្បីបានប្រាក់ចំណូលបន្ថែម។ នីសា បានសាកសួរ និង ចង់ជួលបន្ទប់ជួលពីដារិទ្ធ។ ដារិទ្ធ យល់ព្រមជួលឱ្យនីសា ក្នុងតម្លៃ១ខែ ៩០ដុល្លារ ហើយនីសាបានយល់ព្រមនឹងតម្លៃនេះ។ បន្ទាប់មកអ្នកទាំងពីរបានធ្វើឯកសារជាលាយលក្ខណ៍អក្សរអំពីការជួលបន្ទប់នេះ និងបានផ្ដិតស្នាមមេដៃថែមទៀតផង។ នេះហៅថា កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុដែលបានធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។

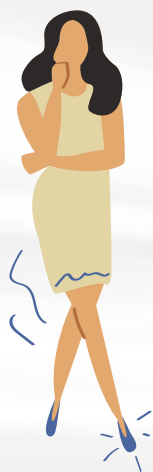
អានុភាពនៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ មានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាង សន្យាថាឱ្យភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីអចលនវត្ថុណាមួយ ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀត សន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះអចលនវត្ថុនោះ។ យោងតាមឧទាហរណ៍ខាងលើទាំងពីរនេះ នៅពេលដែលគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នានោះ មិនថាធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ឬលាយលក្ខណ៍អក្សរទេ វាបានបង្កើតអានុភាពហើយ។ ខាងក្រោមនេះជាឧទាហរណ៍បន្ថែម៖

ឧទាហរណ៍

កញ្ញា បានជួលដី មួយកន្លែងទៅអោយ បុរិស្ណ ដោយបុរិស្ណមានបំណងចង់បើកហាងនៅលើដីក្នុងតំបន់នោះ។ កញ្ញា និង បុរិស្ណ បានព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលដីមួយកន្លែងនោះ ដោយបុរិស្ណ ត្រូវបង់ថ្លៃជួល ២០០០ ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយខែ ទៅអោយកញ្ញា។

កញ្ញា



ជួលដី



២០០០ ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ

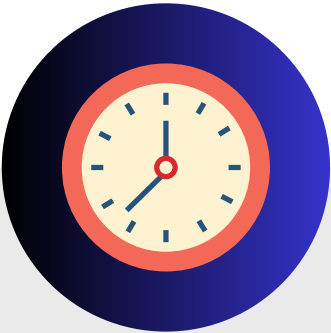


បុរិស្ណ

ការកំណត់អំឡុងពេល និង មិនកំណត់អំឡុងពេល

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ អាចបង្កើតឡើងដោយកំណត់អំឡុងពេល ឬ មិនកំណត់អំឡុងពេលនៃការជួលបាន។

ក្នុងករណីមានការកំណត់ពេលចាប់ផ្តើម ចំពោះអានុភាពនៃកិច្ចសន្យា អានុភាពនោះមិនត្រូវកើតឡើង រហូតដល់ពេលកំណត់នោះមកដល់ (មាត្រា ៣២៩ក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។ របៀបកំណត់អំឡុងពេល គឺអំឡុងពេល អាចកំណត់ជា ម៉ោង នាទី វិនាទី ថ្ងៃ សប្តាហ៍ ខែ ឬ ឆ្នាំ បាន (យោងតាមមាត្រា ៣៣២ ក្រមរដ្ឋប្បវេណី)។



កំណត់អំឡុងពេល



**មិន
កំណត់អំឡុងពេល**

កំណត់អំឡុងពេល

ឧទាហរណ៍

នីតា ជាម្ចាស់ដីមួយកន្លែងក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ។ បូរ៉ា ជាអ្នកជំនួញម្នាក់នឹងចង់បើកនូវអាជីវកម្មលក់សម្ភារៈសំណង់ ដោយពេញចិត្តដីរបស់នីតា។ នីតា និង បូរ៉ា បាននិយាយត្រូវគ្នា និង ព្រមព្រៀងគ្នាក្នុងការជួលដីនោះក្នុងតម្លៃ ៣០០០ ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ២ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០២៣ រហូតដល់ថ្ងៃទី ២ ខែ ធ្នូ ឆ្នាំ ២០២៥។ បូរ៉ា និង នីតា បានព្រមព្រៀងគ្នាធ្វើកិច្ចសន្យាជួលមួយ ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និង មានស្នាមមេដៃរបស់ភាគីទាំងសងខាងផងដែរ។ ថ្ងៃទី២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៣ រហូតដល់ថ្ងៃទី២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៤ ហៅថា កាលកំណត់អំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ដែលបានធ្វើឡើងរវាង នីតា ម្ចាស់អចលនវត្ថុ និងបូរ៉ា ជាអ្នកជួលអចលនវត្ថុ។



នីតា



៣០០០ ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ

ថ្ងៃទី ២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០២៣ ដល់ ថ្ងៃទី ២ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៥



បូរ៉ា

មិនកំណត់អំឡុងពេល

ឧទាហរណ៍

វិជ្ជា ជានិស្សិតដែលមកពីខេត្តពោធិ៍សាត់ ដែលត្រូវមករស់នៅរាជធានីភ្នំពេញ ដើម្បីបន្តការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាប័ត្រ។ វិជ្ជា បានជួលផ្ទះមួយកន្លែងជិតសាកលវិទ្យាល័យដែលខ្លួនត្រូវរៀន ដោយម្ចាស់ផ្ទះនោះគឺ មករា។ វិជ្ជា និង មករា បាននិយាយព្រមព្រៀងគ្នាដោយជួលផ្ទះនោះក្នុងតម្លៃ ១៥០ ដុល្លារ ក្នុងមួយខែ។ វិជ្ជា ក៏បានសម្រេចចិត្តជួលផ្ទះនិងស្នាក់នៅក្នុងផ្ទះនោះចាប់ពីថ្ងៃទី១២ ខែ វិច្ឆិកា ឆ្នាំ ២០២៣ តរហូតមក។ ដូច្នោះចាប់ពីថ្ងៃទី១២ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២៣ ជាកាលបរិច្ឆេទចាប់ផ្តើមនៃការជួល ប៉ុន្តែ វិជ្ជា និង មករា មិនបានកំណត់អំឡុងពេល បញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យាខាងលើនេះទេ។ ដូច្នោះកិច្ចសន្យាដែលបានធ្វើឡើង រវាង វិជ្ជា និង មករា ហៅថាកិច្ចសន្យាមិនកំណត់អំឡុងពេល។



កិច្ចសន្យាជួលអចិន្ត្រៃយ៍

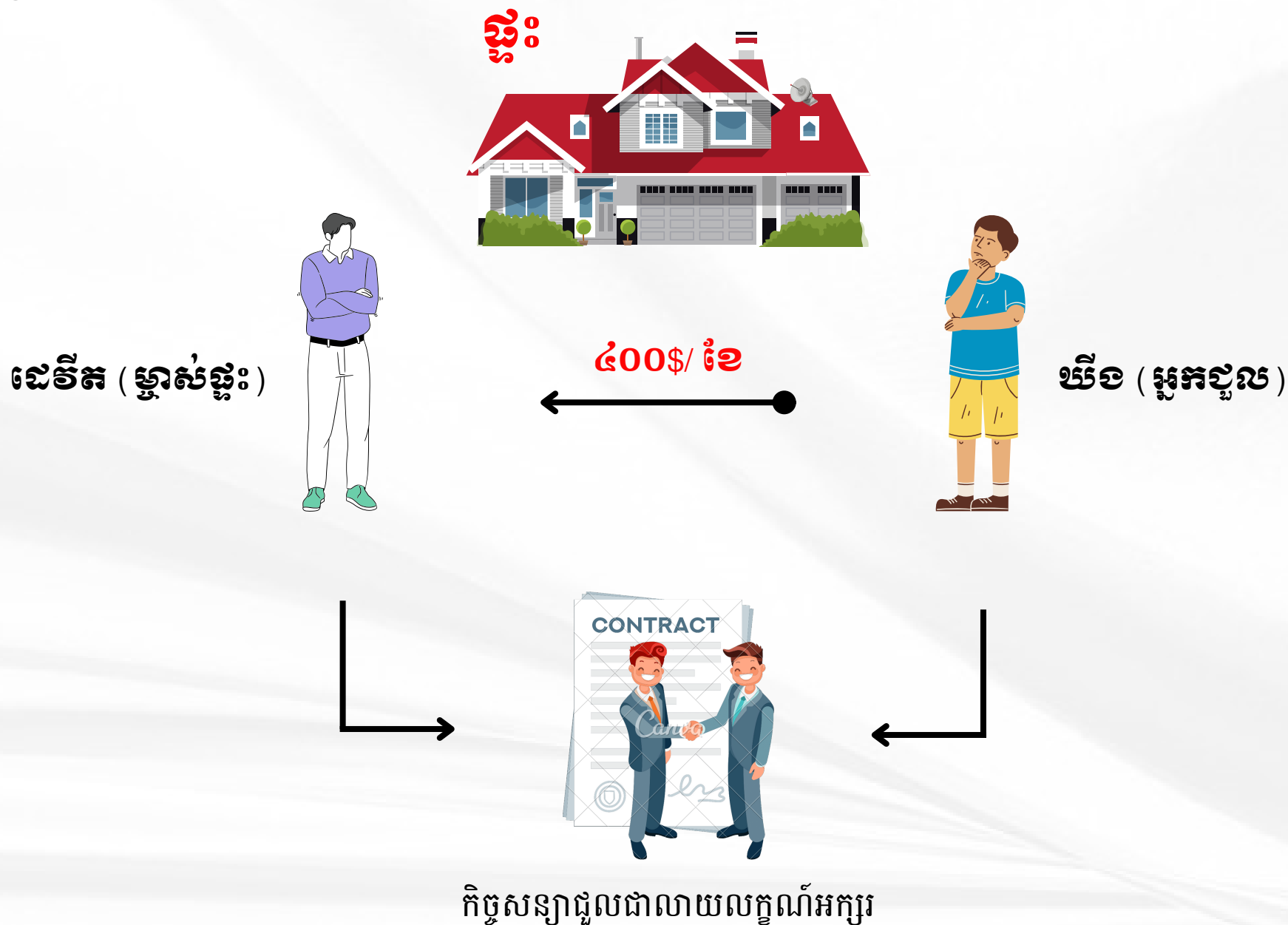
- ករណីកិច្ចសន្យាជួលដែលមានការកំណត់រយៈពេលជួល នោះរយៈពេលនៃការជួល មិនអាចលើសពីរយៈពេល ១៥ ឆ្នាំនោះទេ ប្រសិនបើរយៈពេលពេលជួលអចលនវត្ថុនោះលើសពី ១៥ ឆ្នាំ នោះវាក្លាយជា ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍។
- **សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍**៖ ជាសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុ រយៈពេលវែង ចាប់ពី ១៥ ដប់ប្រាំ ឆ្នាំឡើងទៅ។ (មាត្រា ២៤៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)
- កិច្ចសន្យាជួល ត្រូវមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាង សន្យាថាអោយភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីវត្ថុណាមួយ ចំណែកឯភាគីម្ខាងទៀត សន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុនោះ។ (មាត្រា ៥៩៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី)
- បន្ទាប់ពីការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាជួលដែលមានភាពត្រឹមត្រូវតាមច្បាប់កំណត់ហើយ នោះកិច្ចសន្យាជួលនឹងមានអានុភាព ដែលអ្នកជួល និង ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នឹងមាននូវសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ច ចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក។



៤. ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

ឧទាហរណ៍

ដេវីត បានដាក់ជួលផ្ទះ ១កន្លែង នៅទីប្រជុំជននៃទីក្រុងភ្នំពេញ។ យីង បានឃើញការដាក់ជួលផ្ទះនោះ យីង ក៏បានទាក់ទងទៅ ដេវីតដែលជាម្ចាស់ផ្ទះ ដើម្បីជួលផ្ទះនោះ។ ដើម្បីអោយកិច្ចសន្យាជួលនោះកាន់តែច្បាស់លាស់ និង ជៀសវាងនូវវិវាទនាពេលអនាគត ដេវីត និង យីង បានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ។



៤. ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ (ត)

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

□□□□□□

កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ

រវាង

ឈ្មោះ :ដេវីត..... ភេទ...ប្រុស... ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ...២១..មករា..១៩៩៩.. សញ្ជាតិ.....ខ្មែរ.....
 កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....០២៣៤៥៦៧៨៩..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..៣១A... ផ្លូវ...៣២១.... ភូមិ...ភ្នំពេញ...
 សង្កាត់...ស្ទឹងមានជ័យ២.... ខណ្ឌ...មានជ័យ..... រាជធានីភ្នំពេញ ហៅកាត់ថា ម្ចាស់ផ្ទះ។

និង

ឈ្មោះ :យឹង..... ភេទ...ប្រុស... ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត....១១...តុលា..២០០០.. សញ្ជាតិ.....ខ្មែរ.....
 កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណលេខ.....០៣២១៦៥៤៨៩..... មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ...១២៣... ផ្លូវ...២១២.....
 ភូមិ...ដំណាក់ធំ... សង្កាត់...ស្ទឹងមានជ័យ២.... ខណ្ឌ.....មានជ័យ... រាជធានីភ្នំពេញ ហៅកាត់ថា អ្នកជួល។

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាតាមលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងខាងក្រោម ៖

ប្រការ១៖ កម្មវត្ថុ

១.១ ម្ចាស់ផ្ទះ យល់ព្រម ជួលផ្ទះទៅឱ្យ អ្នកជួល ដែលមានទីតាំងស្ថិតនៅ ផ្ទះលេខ ២១A ផ្លូវលេខ ២៧១ ភូមិថ្មី សង្កាត់បឹងកេងកង១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ។ ដោយអ្នកជួល មាន សមាជិកស្នាក់នៅ ចំនួន...១....នាក់ ។ នៅក្នុងផ្ទះរបស់ ម្ចាស់ផ្ទះ មានសម្ភារៈស្រាប់ដូចជា ម៉ាស៊ីន ត្រជាក់ (១សេះ) ២ (ពីរ) គ្រឿង ម៉ាស៊ីនទឹកក្តៅ ២ (ពីរ) គ្រឿង ទូតាំង ១ (មួយ) ទូរស័ព្ទ ២ (ពីរ) រ៉ាំរ៉ាន ២ (ពីរ) ឈុត និងធុងស្តុកទឹកចំនួន ១ (មួយ)។

ប្រការ២៖ តម្លៃ និង រយៈពេលជួល

២.១ ម្ចាស់ផ្ទះ និង អ្នកជួល ព្រមព្រៀងជួលផ្ទះក្នុងតម្លៃ ...៤០០\$... (បួនរយ) ដុល្លារអាមេរិក ក្នុងមួយខែ។
 ២.២ ម្ចាស់ផ្ទះ បានយល់ព្រមជួលផ្ទះអោយទៅ អ្នកជួលក្នុងរយៈពេល...២...ឆ្នាំ ចាប់ពី ថ្ងៃទី ១ ខែ តុលា ឆ្នាំ ២០២៣ ដល់ ថ្ងៃទី ១ ខែ តុលា ឆ្នាំ ២០២៥។

ប្រការ៣៖ ការបង់ប្រាក់

៣.១ អ្នកជួល ត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលជួលផ្ទះ ទៅឱ្យម្ចាស់ផ្ទះ ចន្លោះថ្ងៃទី ០១ រហូតដល់ ថ្ងៃទី០៥ រៀង រាល់ ខែជាក់ហិត ។

៣.២ ក្នុងករណី អ្នកជួល យឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួលជួលផ្ទះមកឱ្យម្ចាស់ផ្ទះរាប់ចាប់ពីថ្ងៃទី០៦ នៃខែនីមួយៗ នោះអ្នកជួល ត្រូវពិន័យនូវការយឺតយ៉ាវដោយ អ្នកជួល ត្រូវបង់ប្រាក់ឱ្យម្ចាស់ផ្ទះ ចំនួន ២ ភាគរយនៃថ្លៃជួលផ្ទះ ក្នុងមួយថ្ងៃនៃថ្ងៃយឺតយ៉ាវ។

ប្រការ៤៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ

៤.១ ម្ចាស់ផ្ទះ មានសិទ្ធិទទួលប្រាក់ឈ្នួលជារៀងរាល់ខែ ពីអ្នកជួល ស្របតាមប្រការ ២ និង ៣ នៃកិច្ច សន្យាជួលនេះ។

៤.២ ម្ចាស់ផ្ទះ មានសិទ្ធិ បញ្ឈប់ការជួលភ្លាមៗ ដោយមិនចាំបាច់ជូនដំណឹងទៅអ្នកជួល ជាមុន ក្នុង ករណីនៅពេលដែល អ្នកជួល មិនបានគោរពអនុវត្តតាមលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗដែលមានចែងក្នុងកិច្ច សន្យានេះ។

៤.៣ ម្ចាស់ផ្ទះមានកាតព្វកិច្ចក្នុងការសងមកវិញនូវ ប្រាក់ដែល អ្នកជួល បានជួសជុល ប្រសិនបើការ ខូចខាតនោះមិនមែនជា កំហុសរបស់ អ្នកជួល ។

៤.៤ ម្ចាស់ផ្ទះត្រូវធានាថា ផ្ទះដែលជា កម្មវត្ថុនៃការជួលទៅអោយអ្នកជួលនោះ មិនមានការពាក់ព័ន្ធនឹងការបញ្ចាំ ប្រទានកម្ម សន្តតិកម្ម និង ហ៊ីប៉ូតែកលើកម្មវត្ថុនេះណាមួយឡើយ។

ប្រការ៥៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកជួល

៥.១ អ្នកជួល មានកាតព្វកិច្ចត្រូវបង់ថ្លៃជួលផ្ទះទៅឱ្យ ម្ចាស់ផ្ទះ ជារៀងរាល់ខែ និងទាន់ពេលវេលា ដូច មានចែងក្នុង ប្រការ ២ និង ៣ នៃកិច្ចសន្យា។

៥.២ អ្នកជួល មិនត្រូវយកផ្ទះជួល ទៅប្រើប្រាស់ខុសពីកម្មវត្ថុនៃការជួលឡើយ ពោលគឺ អ្នកជួល មិន ត្រូវយកផ្ទះជួលមកធ្វើ ជាកន្លែងជួញដូរ ផលិត ប្រើប្រាស់គ្រឿងញៀន ឬ ជាកន្លែងពេស្យាចារ្យលើ គ្រប់រូបភាព ឬ សកម្មភាពផ្សេងៗទៀតដែលច្បាប់នៃ ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាបានហាមឃាត់។ ក្នុង ករណីមានការកើតឡើងខុសដោយប្រការណាមួយ ម្ចាស់ផ្ទះ មិនទទួលខុសត្រូវ ឡើយ ហើយមាន សិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចសន្យាភ្លាមៗ ដោយមិនចាំបាច់ជូនដំណឹងជាមុនទៅ អ្នកជួល។

៥.៣ អ្នកជួល ជាអ្នកទទួលបន្ទុក ក្នុងការចំណាយប្រាក់ ទៅលើសេវាផ្សេងៗ ដូចជា ថ្លៃទឹក ថ្លៃភ្លើង ថ្លៃ សំរាម ថ្លៃខ្សែកាប ទូរទស្សន៍ និងថ្លៃសេវាផ្សេងៗ ទៀត ដែលខ្លួនបានប្រើប្រាស់។

៥.៤ អ្នកជួល ត្រូវទទួលខុសត្រូវនូវរាល់ការខូចខាតផ្សេងៗ របស់ផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនេះ នៅពេលដែល ការខូចខាតនោះ កើតចេញពីករណីប្រធានស័ក្តិ ឬ ពីកំហុសរបស់ខ្លួនដោយចេតនា ឬ អចេតនាក្តី និង កើតចេញពីសមាជិកដែល រស់នៅក្នុងផ្ទះនេះក្តី។

៥.៥ ក្នុងករណីមានការខូចខាតធ្ងន់ធ្ងរដល់ អចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួល ដោយសារករណី ប្រធានស័ក្ខិ ហើយ រីករាលដាលដល់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកជិតខាង នោះសំណងការខូចខាតទាំងអស់ អ្នកជួល ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ និងមានកាតព្វកិច្ច ជុសជុលសម្ភារៈដែលបាត់បង់ឬខូចខាតទាំងមូល។

៥.៦ អ្នកជួល ត្រូវរក្សាភាពស្ងៀមស្ងាត់ និង គោរពសិទ្ធិអ្នកស្នាក់នៅជិតខាង ដោយមិនត្រូវស្រែក ឡូឡា បង្កជាសម្លេង ប៉ះពាល់ និង រំខានដល់អ្នកដទៃ។

៥.៧ អ្នកជួល ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ចំពោះសកម្មភាពរបស់ខ្លួនដែលប្រព្រឹត្តផ្ទុយនឹងច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រ កម្ពុជា។

៥.៨ អ្នកជួល មានសិទ្ធិអនុប្បទានសិទ្ធិជួល និងជួលបន្ត នូវផ្ទះដែលជាកម្មវត្ថុនៃការជួលនេះទៅឱ្យតតិយជនបាន លុះត្រាតែ មានការយល់ព្រមពី ម្ចាស់ផ្ទះ។

ប្រការ៦៖ ការកែលម្អផ្ទះ និង សម្ភារៈ

៦.១ អ្នកជួល អាចមានសិទ្ធិ កែលំអផ្ទះបាន លុះត្រាមានការអនុញ្ញាតពី ម្ចាស់ផ្ទះ ជាមុន។ ក្នុងករណី អ្នកជួល កែលំអ អ្វីមួយ ក្នុងផ្ទះ ដែលធ្វើឱ្យខូចទ្រង់ទ្រាយដើមនៃផ្ទះដោយមិនបានសុំការអនុញ្ញាតពី ម្ចាស់ផ្ទះ នោះ អ្នកជួល ត្រូវ ទទួលខុសត្រូវសងទៅ ឱ្យម្ចាស់ផ្ទះ វិញ។

៦.២ ក្រោយពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យា អ្នកជួល មានសិទ្ធិត្រឹមប្រមូលយកសម្ភារៈរបស់ខ្លួនដែលយកចូល មកផ្ទះ ម្ចាស់ផ្ទះ នៅពេលចាប់ផ្តើមជួលប៉ុណ្ណោះ។

ប្រការ៧៖ ការបន្ត និង ការបញ្ចប់ការជួល

៧.១ ភាគីទាំងសងខាង អាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយ មុនពេលកំណត់បានដោយត្រូវជូនដំណឹង ទៅ ឱ្យភាគីម្ខាងទៀត ក្នុងរយៈពេល ៣០ ថ្ងៃមុនពេលចុងបញ្ចប់កិច្ចសន្យា។ ជាពិសេស ត្រូវសងការខូចខាតទាំងអស់នៃប្រាក់ឈ្នួលទៅដល់ភាគី ម្ខាងទៀតរហូតដល់អស់សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា។

៧.២ ក្នុងករណីដែលភាគីណាមួយបញ្ចប់កិច្ចសន្យាដោយមិនបានជូនដំណឹងទៅអោយភាគីម្ខាង ទៀតក្នុងរយៈពេល ដូចមានចែងខាងលើនេះ នោះភាគីដែលចុងបញ្ចប់កិច្ចសន្យាត្រូវសងសំណងទៅ ភាគីម្ខាងទៀតចំនួនពាក់កណ្តាលនៃថ្លៃ ឈ្នួលជួលផ្ទះប្រចាំខែ។

៧.៣ កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះត្រូវបញ្ចប់នៅពេលដែលរយៈពេលកំណត់នៃការជួលផ្ទះនេះបានមកដល់។

៧.៤ ភាគីទាំងសងខាងអាចពិភាក្សាពីការបន្តកិច្ចសន្យាក្នុងការជួលផ្ទះនៅខែចុងក្រោយនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះ។

៧.៥ ក្នុងករណីដែលភាគីទាំងពីរ មិនបានចរចា ឬ ពិភាក្សាគ្នាពីការបន្តកិច្ចសន្យានេះទេ ហើយអ្នកជួល នៅតែបន្តប្រើប្រាស់ផ្ទះជួលនេះទៀត នោះត្រូវចាត់ទុកថាកិច្ចសន្យាបានបន្ត និង អ្នកជួល ត្រូវ បង់ថ្លៃ ជួលផ្ទះ ទៅអោយម្ចាស់ផ្ទះ ដូចដែលមានចែងក្នុងប្រការ ២ ដូចគ្នា។

ប្រការ៨៖ អវសានបញ្ញត្តិ

៨.១ ភាគីទាំងសងខាង យល់ព្រមអនុវត្តតាមខ្លឹមសារទាំងឡាយដែលបានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ យ៉ាង ម៉ឺងម៉ាត់ និង ត្រឹមត្រូវបំផុត ហើយក្នុងករណី មានភាគីណាមិនបានគោរព និងបំពេញ កាតព្វកិច្ចដែល បានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ភាគីនោះ នឹងត្រូវទទួលខុសត្រូវមុខច្បាប់។

៨.២ រាល់វិវាទដែលកើតឡើងរវាង ភាគីទាំងពីរ ត្រូវដោះស្រាយដោយការពិភាក្សា ចរចាគ្នា។ ក្នុង ករណីដែលភាគីទាំងសងខាងមិនមានការឯកភាពគ្នានូវវិវាទណាមួយនោះ ភាគីទាំងសងខាងត្រូវ ដោះស្រាយតាមសមត្ថកិច្ចតុលាការ។

៨.៣ ភាគីទាំងសងខាង បានអាន និងពិនិត្យនូវខ្លឹមសារ នៃកិច្ចសន្យានេះយ៉ាងល្អិតល្អន់ និងម៉ឺងម៉ាត់ បំផុត ដោយគ្មានការបង្ខិតបង្ខំ ឬរំលោភលើស្ថានភាព ពីភាគីណាមួយឡើយមុនពេលភាគីទាំង សងខាងធ្វើការ ផ្តិតស្នាមមេដៃក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ដើម្បីទុកជាកត្តាសុពលភាព។

៨.៤ កិច្ចសន្យានេះធ្វើឡើងជាភាសាខ្មែរ ចំនួន ០២ (ពីរ) ច្បាប់ដើម មាន ០៣ (បី) ទំព័រដែលមានតម្លៃ ស្មើគ្នា ហើយរក្សាទុកនៅ៖

- ភាគី (ក) ០១ ច្បាប់
- ភាគី (ខ) ០១ ច្បាប់។

ថ្ងៃ អាទិត្យ ២រោច ខែ ភទ្របទ ឆ្នាំ ថោះ ចត្វាស័ក ព.ស ២៥៦៧

ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកជួល

រាជធានីភ្នំពេញថ្ងៃទី ១ ខែ តុលា ឆ្នាំ ២០២៣

ស្នាមមេដៃស្តាំម្ចាស់ផ្ទះ

.....
សាក្សី

.....
សាក្សី

.....

.....

៥. ការបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ

ការផុតអំឡុងពេលកំណត់

ការស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យាជួលដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល



មូលហេតុទាំង ៤ ដែលអាចបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ ៖

ការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា

ការរំលាយកិច្ចសន្យាជួល ធ្វើឡើងដោយសន្តតិជន (អ្នកដែលទទួលស្មេងលូតលាស់ បង្កើត)

ការផុតអំឡុងពេលកំណត់

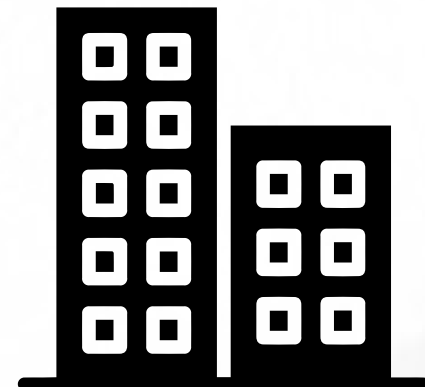
ច្បាប់ណាស់នៅមុនពេលភាគីទាំងពីរ ធ្វើការចុះក្នុងកិច្ចសន្យាជួល ពួកគាត់ប្រាកដជា ពិភាក្សាយ៉ាងច្បាស់ជាមុនអំពីពេលវេលាចាប់ផ្តើមកិច្ចសន្យា និងពេលដែលបញ្ចប់កិច្ច សន្យា។

ដូច្នោះហើយប្រសិនបើកិច្ចសន្យាធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយមានការកំណត់ អំឡុងពេល នោះកិច្ចសន្យាគឺត្រូវបញ្ចប់ដោយផុតអំឡុងពេលកំណត់ដូចមានចែងក្នុងកិច្ច សន្យាជួលនោះ។



ឧទាហរណ៍៖ លោក សុខ បានចុះកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះពី កញ្ញា នីកា។ នៅថ្ងៃទី១ ខែ មករា ឆ្នាំ២០២៣ ពួកគេទាំងពីរបានចុះកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ ដោយក្នុងកិច្ចសន្យាជួលនោះ កំណត់អំឡុងពេល ១ឆ្នាំ គឺនៅថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០២៣។ ដូចនេះតាមឧទាហរណ៍ ខាងលើ កិច្ចសន្យាជួលផ្ទះគឺធ្វើឡើងដោយកំណត់អំឡុងពេល ហើយដល់ពេលកំណត់កិច្ច សន្យាជួលនោះនឹងត្រូវបានបញ្ចប់។

ប៉ុន្តែអ្វីដែលគួរឱ្យកត់សម្គាល់នោះគឺ ទោះបីកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុនោះមានកំណត់
 អំឡុងពេលក៏ដោយ ក៏មិនអាចបញ្ចប់ទៅតាមកាលកំណត់នោះដែរ។ ផ្ទុយទៅវិញភាគីម្ខាង
 ត្រូវជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀតអំពីការបន្តជួល ឬ បដិសេធក្នុងការជួលជាថ្មីទៅតាមកាល
 កំណត់ដោយច្បាប់។



ក្នុងករណីពិសេសចំពោះការជួលអចលនវត្ថុ

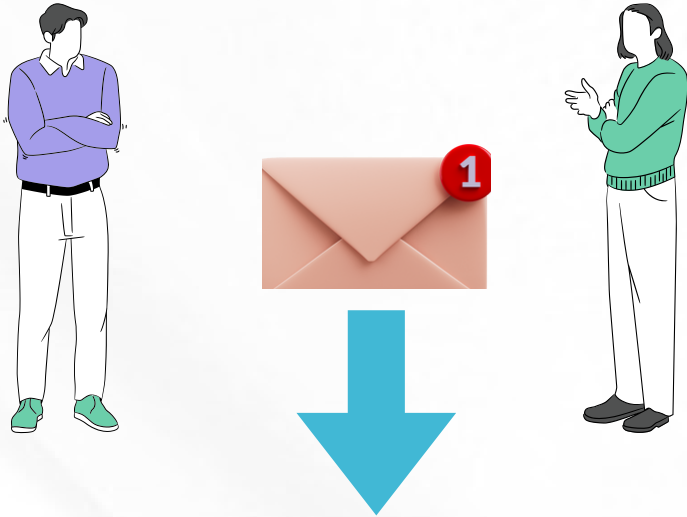
ការជូនដំណឹងនោះត្រូវតែធ្វើឡើងស្របទៅតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី (មាត្រា ៦១៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី) ៖

- ភាគីបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធបន្តជាថ្មីនៅមុនរយៈពេល ៣ខែ មុនផុតកំណត់អំឡុងពេល
 - ក្នុងករណី កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ជា ផ្ទះ ឬអាគារ
- ភាគីបង្ហាញឆន្ទៈបដិសេធបន្តជាថ្មីនៅមុនរយៈពេល ១ឆ្នាំ មុនផុតកំណត់អំឡុងពេល
 - ក្នុងករណី កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា ជា ដីធ្លី។

ឧទាហរណ៍៖ ដូចករណីសិក្សាខាងលើ ប្រសិនបើលោក សុខ មិនចង់បន្តកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះ
 ជាមួយកញ្ញា នីកា ទេ លោក សុខ ត្រូវជូនដំណឹង ៣ ខែមុនកាលកំណត់កិច្ចសន្យា ពោលគឺ
 ត្រូវជូនដំណឹងនៅខែកញ្ញា។

ការស្នើសុំឱ្យរំលាយកិច្ចសន្យាជួលដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល

នៅពេលដែលនិយាយអំពីកិច្ចសន្យាជួលដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល យើងនឹងគិតទៅដល់កិច្ចសន្យាជួលដែលធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់។ បន្ថែមពីនេះ ពេលខ្លះទោះបីកិច្ចសន្យាជួលធ្វើឡើងដោយលាយលក្ខណ៍អក្សរក្តី ក៏មិនប្រាកដថាភាគីបានបញ្ជាក់ពីអំឡុងពេលនៃបញ្ចប់កិច្ចសន្យានោះដែរ។



ប្រសិនបើការធ្វើកិច្ចសន្យាជួលនោះ ដោយភាគីមិនបានកំណត់អំឡុងពេលបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យានោះភាគីដែលមានបំណងមិនចង់បន្តកិច្ចសន្យាត្រូវជូនដំណឹងទៅភាគីម្ខាងទៀតជាមុន។

យោងតាមមាត្រា ៦១៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី៖

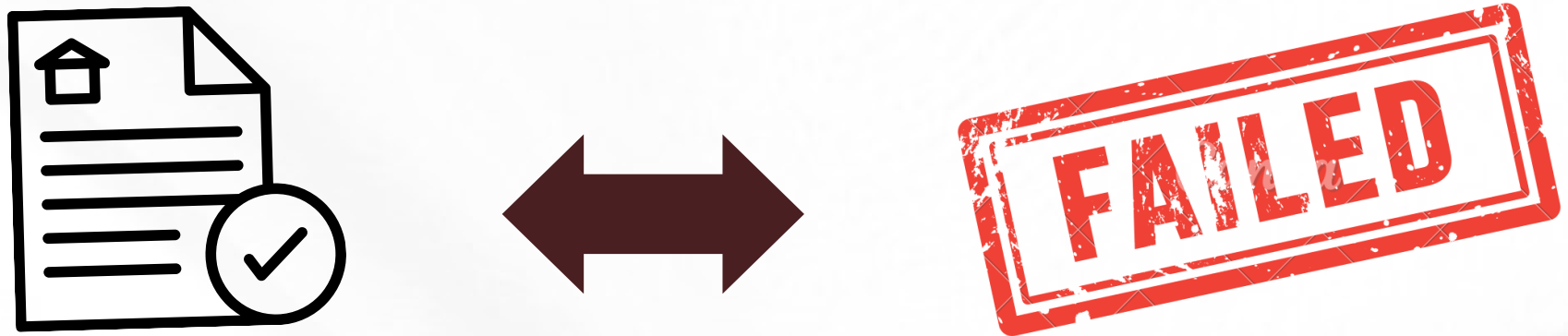
កិច្ចសន្យាជួលដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ត្រូវបានរំលាយនៅពេលភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាស្នើសុំឱ្យរំលាយដោយអំឡុងពេលកំណត់ដូចខាងក្រោម៖

ផ្ទះ ឬ អាគារ
ត្រូវបានរំលាយនៅពេលដែល ៣ខែ បន្ទាប់ពីភាគីបានស្នើសុំ

ជីវិត
ត្រូវបានរំលាយនៅពេលដែល ១ឆ្នាំ បន្ទាប់ពីភាគីបានស្នើសុំ

ការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលដោយសារការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា

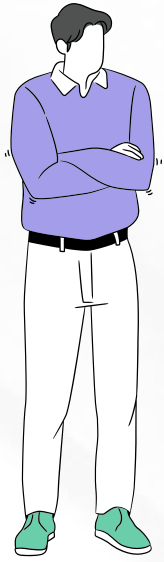
ការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលតាមប្រភេទនេះ មានការពេញនិយម នឹងមានការកើតឡើងច្រើន ក្នុងសង្គមយើងបច្ចុប្បន្ន គឺដោយការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា។



មាត្រា ៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី (ការរំលាយកិច្ចសន្យាមូលហេតុមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច)

ប្រសិនបើភាគីម្ខាងនៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមិនបំពេញតាមការចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យានោះភាគី ម្ខាងទៀតដែលបាត់បង់ផលប្រយោជន៍អាចស្នើសុំរំលាយកិច្ចសន្យាបានដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹងអំពីការ រំលាយទៅភាគីដែលមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច។

ឧទាហរណ៍៖ លោក សំណាង បានចុះកិច្ចសន្យាជួលដីពី លោក តុលា អំឡុងពេល ១ឆ្នាំ។ ដោយក្នុងកិច្ចសន្យាបានចែងថាលោកសំណាងត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួល \$១,០០០ ក្នុង១ខែ។ លោក សំណាងបានខកខានការបង់ប្រាក់ជួលដីចំនួន ៣ខែជាប់ៗគ្នា។ ក្នុងករណី ខាងលើនេះ លោក តុលា អាចរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុនេះដោយឯកតោភាគីបាន ដោយមិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពី លោក សំណាងទេ គ្រាន់តែជូនដំណឹងទៅ លោក សំណាង អំពីការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលដីនេះជាការស្រេច។



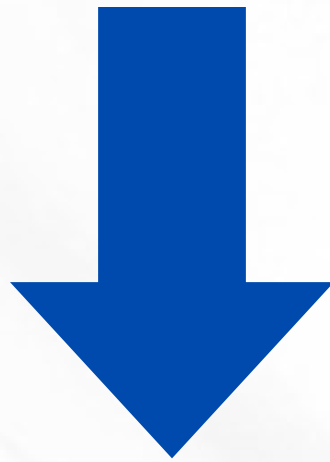
លោក តុលា



លោក តុលា ធ្វើការជូនដំណឹងអំពីការរំលាយកិច្ចសន្យាជួលដីនេះទៅ លោក សំណាង



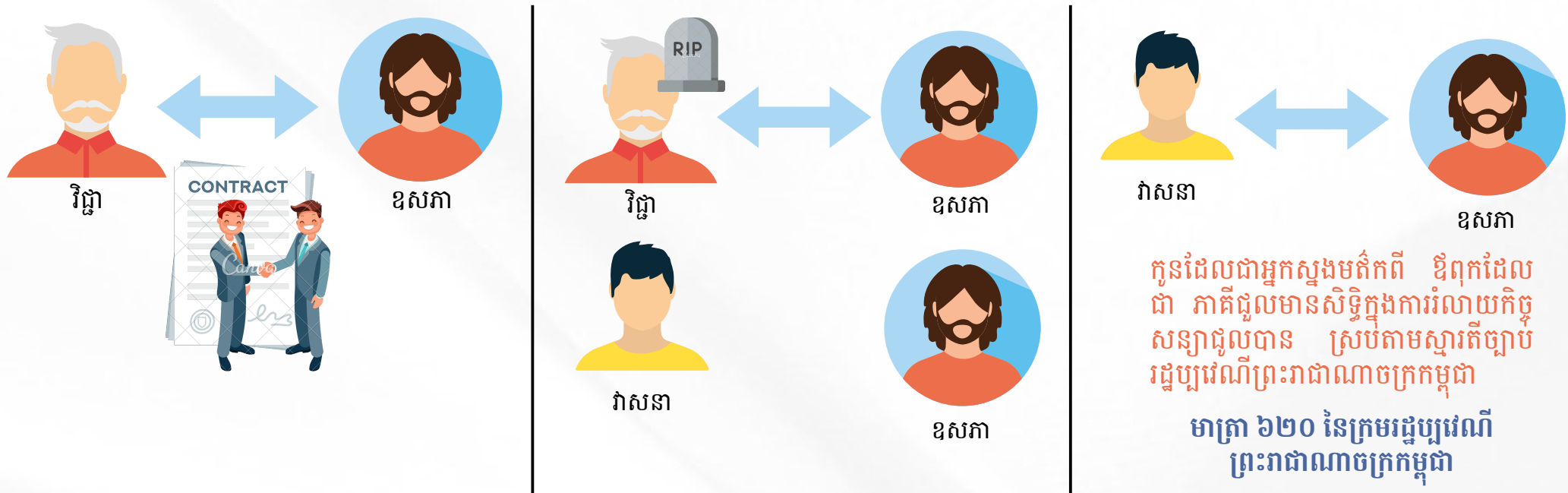
លោក សំណាង



ដូចនេះកិច្ចសន្យាជួលដីរវាង លោក តុលា និង លោក សំណាងត្រូវរំលាយដោយឯកតោភាគី ទោះគ្មានការយល់ព្រមពីលោក សំណាងក៏ដោយ។

ការរំលាយកិច្ចសន្យាជួល ធ្វើឡើងដោយសន្តិវិធី (អ្នកដែលទទួលស្មានលទ្ធផល)

ប្រសិនបើកិច្ចសន្យាជួលនោះធ្វើឡើងដោយមិនថា មានឬគ្មានកំណត់អំឡុងពេលក្តី នៅពេលភាគីណាមួយនៃកិច្ចសន្យា ទទួលមរណភាព នោះអ្នកស្នងមត៌ករបស់គាត់។ **ឧទាហរណ៍៖ កូន។**



ឧទាហរណ៍៖ លោក វិជ្ជា បានចុះកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះពី លោក ឧសភា ដោយអំឡុងពេលនៃការជួលនោះគឺ ១០ឆ្នាំ គិតពីថ្ងៃទី១ ខែមករា ឆ្នាំ២០១០ រហូតដល់ថ្ងៃទី៣១ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៩។ បន្ទាប់ពីជួលបាន ៥ឆ្នាំ មកលោក វិជ្ជា បានទទួលមរណភាព។ ដោយលោក ឧសភា បានដឹងថា លោក វិជ្ជា មានកូនប្រុសម្នាក់ (លោក វាសនា) ក៏បានទាក់ទងឱ្យ លោក វាសនា បន្តជួលផ្ទះរហូតដល់ផុតអំឡុងពេលនៃកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីសិក្សានេះ ដោយ លោក វាសនា មិនបានទទួលផលប្រយោជន៍អ្វីពីការជួលផ្ទះនេះទេ ដូចនេះ លោក វាសនា អាចស្នើសុំ លោក ឧសភា ដើម្បីរំលាយកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះនេះបាន។ (យោងតាមមាត្រា ៦២០ ក្រមរដ្ឋប្បវេណីព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា)។

៦. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

- កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ សំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយដែលភាគីម្ខាងអោយភាគីម្ខាងទៀតប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផល ពីអចលនវត្ថុណាមួយ ដោយយកថ្លៃ។
- កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ អាចធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬ ផ្ទាល់មាត់ និង ដោយមានកំណត់អំឡុងពេល ឬ មិនកំណត់អំឡុងពេល។
- កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុនឹងមានអានុភាព ដោយភាគីម្ខាងសន្យាថាអោយភាគីម្ខាងទៀត ប្រើប្រាស់ និង អាស្រ័យផល ពីអចលនវត្ថុណាមួយ ចំណែកភាគីម្ខាងទៀត សន្យាថាបង់ថ្លៃឈ្នួលចំពោះវត្ថុនោះ។
- កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុមានអានុភាព នាំអោយភាគីនៃកិច្ចសន្យាទទួលនូវសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ច។
- កិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ អាចត្រូវបានបញ្ចប់ដោយ ការផុតការកំណត់អំឡុងពេល ការស្នើសុំអោយរំលាយកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុដែលពុំមានកំណត់អំឡុងពេល ការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា និង ការរំលាយធ្វើឡើងដោយសន្តតិជន។

យោងតាមឯកសារខាងលើ យើងបានឃើញថា កិច្ចសន្យាជួល គឺជាកិច្ចសន្យាមួយ ក្នុងចំណោមកិច្ចសន្យាសំខាន់ៗជាច្រើន។ ជាក់ស្តែង គឺកិច្ចសន្យាជួល ចំពោះ អចលនវត្ថុ ដែលចាំបាច់ណាស់យើងត្រូវយល់ដឹង និង ស្វែងយល់ ដើម្បីទទួលបាន នូវការការពារសិទ្ធិ កុំអោយមានការរំលោភបំពាន។



ឯកសារយោង

- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ២០០៧
- ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី ឆ្នាំ២០១១
- ក្រឹត្យច្បាប់លេខ ៣៨ ឆ្នាំ១៩៨៨
- សេចក្តីពន្យល់ក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- ទម្រង់នៃកិច្ចសន្យាជួលអចលនវត្ថុ
- វចនានុក្រម តម្រាច្បាប់

ឯកសារខាងលើនេះ គឺជាតម្រូវការមួយសម្រាប់ការបញ្ចប់វគ្គជំនាញវិជ្ជាជីវៈ ច្បាប់ (Professional Legal Skill) នៃកម្មវិធីសិក្សានីតិសាស្ត្រជា ភាសាអង់គ្លេស (ELBBL) របស់សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច (RULE) ដែលបានបង្កើតឡើងក្នុងគោលបំណងអប់រំ និង ចែករំលែកចំណេះដឹងផ្នែកច្បាប់ប៉ុណ្ណោះ។

ពួកយើងស្វាគមន៍ក្នុងការទទួលនូវមតិសម្រាប់ធ្វើការកែលម្អ។

ជីវិតនាំដោយ ៖

- កញ្ញា ហ៊ីង វ៉ាន់ដាណែត
- កញ្ញា ណែ សុខម៉េង

រៀបរៀងដោយ និងស្វ័យ ៖

- លោក ម៉ិល គីមហេង
- លោក បាទ ជ័យុន
- លោក វង្ស វ៉ាស្ទីន
- កញ្ញា អ៊ុងជា ណារ៉ុត្ត

គាំទ្រដោយ ៖



ELBBL

English Language Based
Bachelor of Law Program

**RAOUL
WALLENBERG
INSTITUTE**



ស្ថិតិយវិទ្យាស្ថាន
Sverige



LAW CLINIC

RULE - English Language Based
Bachelor of Law (ELBBL) Program

