



ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ



លេខ:.....

កិច្ចសន្យាទិញ-លក់

កិច្ចព្រមព្រៀងនេះធ្វើឡើងនៅថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០២២ រវាងភាគីដូចខាងក្រោម៖

	អ្នកលក់	អ្នកទិញ
ឈ្មោះ	ឈឹម បញ្ញា	
លេខអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ	010692527(01)	
សញ្ជាតិ	ខ្មែរ	ខ្មែរ
លេខទូរស័ព្ទ	015 650000 / 099 650000	
អាសយដ្ឋាន	ផ្ទះលេខ ៩ ផ្លូវលេខ ៣៦៦ ភូមិ៤ សង្កាត់ទួលស្វាយព្រៃទី ១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ	
អ៊ីម៉ែល (Email)		

ការអធិប្បាយអំពីទ្រព្យ

ប្រភេទផ្ទះ	
លេខផ្ទះ	
លេខផ្លូវ	គម្រោង
អាសយដ្ឋានគម្រោង	ផ្លូវ៥០ម ក្រវ៉ាត់ក្រុងទី២ ភូមិប្រការ សង្កាត់ព្រៃស ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាផ្ដិតស្តារមេដៃលើកិច្ចសន្យាតាមខ្លឹមសារ និងលក្ខខណ្ឌដូចខាងក្រោម៖

ប្រការ ១៖ អ្នកទិញ យល់ព្រមទិញពីអ្នកលក់ ហើយអ្នកលក់យល់ព្រមលក់ និងផ្ទេរសិទ្ធិជូនអ្នកទិញនូវទ្រព្យដែលបានអធិប្បាយខាងលើ។

ប្រការ ២៖ តំលៃទិញ-លក់ទ្រព្យគឺ។ អ្នកទិញត្រូវប្រគល់ប្រាក់ថ្លៃទិញជូនអ្នកលក់តាមដំណាក់កាលក្នុងតារាងទូទាត់ប្រាក់តាមឧបសម្ព័ន្ធ (១) ភ្ជាប់ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ ៣៖ កាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់ ការដាក់ពិន័យ និងការបំពានកិច្ចសន្យា៖

1. អ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់តាមកាលបរិច្ឆេទដែលបានកំណត់នៅក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ(១)។
2. ភាគីអ្នកទិញត្រូវទូទាត់ថ្លៃទិញផ្ទះនេះជាសាច់ប្រាក់សុទ្ធ (ត្រូវទូទាត់ជាប្រាក់ដុល្លារអាមេរិក) ឬជាមូលប្បទានប៉ុត្រ ឬផ្ទេរចូលគណនីធនាគារផ្លូវការរបស់អ្នកលក់ ABA: 001 498 846 (CHHIM PANHA & VOUCH PHANG) ឬយោងតាមលិខិតជូនដំណឹងរបស់អ្នកលក់។
3. ក្នុងករណីអ្នកទិញបង់ប្រាក់យឺតយ៉ាវ ឬហួសពេលវេលាកំណត់តាមកាលវិភាគបង់ប្រាក់ឧបសម្ព័ន្ធ(១)រយៈពេល៧ថ្ងៃឡើងទៅ អ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យជាការប្រាក់ចំនួន ១% (មួយភាគរយ) ក្នុងមួយថ្ងៃនៃចំនួនទឹកប្រាក់ខកខានបង់ មិនលើសពី៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ ។
4. ក្នុងករណីអ្នកទិញខកខានមិនបានបង់ប្រាក់លើសពី ៣០(សាមសិប)ថ្ងៃ នោះទឹកប្រាក់ដែលអ្នកទិញបានបង់ទាំងអស់ នឹងត្រូវជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ ហើយកិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវរំលាយចោលជាស្វ័យប្រវត្តិ។ ក្នុងករណីនេះ អ្នកលក់មានសិទ្ធិចាត់ចែងលក់ផ្ទះដែលបានអធិប្បាយអំពីទ្រព្យខាងលើឲ្យអ្នកដទៃបានគ្រប់ពេលវេលាដោយអ្នកទិញគ្មានសិទ្ធិតវ៉ា និងទាមទារសំណងអ្វីឡើយ។

- ក្នុងករណីអ្នកទិញកែប្រែចិត្តឈប់ទិញ នោះទឹកប្រាក់អ្នកទិញដែលបានបង់ទាំងអស់ នឹងត្រូវជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលក់ ហើយកិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវរំលាយចោលជាស្វ័យប្រវត្តិ អ្នកទិញគ្មានសិទ្ធិតវ៉ា និងទាមទារសំណងអ្វីឡើយ។ ក្នុងករណីអ្នកលក់កែប្រែឈប់លក់វិញ អ្នកលក់ត្រូវសងប្រាក់ទៅអ្នកទិញវិញ ស្មើនឹង០២(ពីរ) ដងនៃទឹកប្រាក់ដែលទទួលបាន។
- ក្នុងករណីថ្ងៃបង់ប្រាក់ត្រូវនឹងថ្ងៃឈប់សំរាក ឬ បុណ្យជាតិ នោះអ្នកទិញត្រូវបង់អោយបានមុនមួយថ្ងៃ មិនលើសពី៧ថ្ងៃគិតពីថ្ងៃបង់។ ក្នុងករណីយឺតយ៉ាវ អ្នកទិញត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យចំនួន ១% (មួយភាគរយ) ក្នុងមួយថ្ងៃនៃចំនួនទឹកប្រាក់ខកខានបង់។

ប្រការ ៤៖ ការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ៖

- អ្នកលក់មានកាតព្វកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជីកាត់ឈ្មោះផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅអ្នកទិញនៅពេល៖
 - អ្នកលក់បានទទួលលិខិតបញ្ជាក់ការផ្តល់ឥណទានពីស្ថាប័ន ឬអ្នកផ្តល់កម្ចី ធនាគារ(Bank Guarantee)និងបានទូទាត់ថ្លៃទិញគ្រប់ចំនួនពីធនាគារឬក្រុមសំណង់សាងសង់រួចរាល់ (ឬក្រុមទាំងប្រាក់ពិន័យប្រសិនបើមាន)។
 - អ្នកទិញបានបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន១០០%សមស្របតាមឧបសម្ព័ន្ធ(១)ឬក្រុមសំណង់សាងសង់រួចរាល់។
- អ្នកលក់អាចធ្វើការចុះបញ្ជីកាត់ឈ្មោះផ្ទេរកម្មសិទ្ធិទៅអ្នកទិញ ដោយព្រមព្រៀងផ្តិតលក់ត្រឡប់ដើម្បីធានាពីអ្នកទិញនៅពេល៖
 - អ្នកទិញបានបង់ប្រាក់យ៉ាងតិច៣០% ឬក្រុមសំណង់សាងសង់រួចរាល់។
 - ការបង់ប្រាក់ដោយបន្ទុល់ទុកចំនួនភាគរយណាមួយ ទុកសម្រាប់ពេលប្រគល់ផ្ទះ (ឬក្រុមសំណង់សាងសង់យ៉ាងតិចបាន ៨០% តាមនីតិវិធីរបស់អង្គភាពសុរិយោដី)។
- អ្នកទិញនិងអ្នកលក់ត្រូវចូលរួមសហការក្នុងការបំពេញបែបបទ និងផ្តល់ជាឯកសារនាៗដែលទាក់ទងនឹងការចុះបញ្ជី។ អ្នកលក់ពុំទទួលខុសត្រូវចំពោះការយឺតយ៉ាវការចុះបញ្ជីកម្មសិទ្ធិដាក់ឈ្មោះអ្នកទិញដែលបណ្តាលមកពីនីតិវិធី ឬមន្ត្រីនៅអង្គភាពសុរិយោដីឡើយ។
- ការចំណាយក្នុងការរៀបចំបែបបទស្នើទៅមន្ទីររៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីដើម្បីធ្វើការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ (កាត់ឈ្មោះ) ពីអ្នកលក់ទៅអ្នកទិញ និងការបង់ពន្ធទាំងអស់ទាក់ទងនឹងដំណើរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិនេះជាបន្ទុករបស់អ្នកលក់។
- អ្នកលក់អាចប្រើប្រាស់ឯកសារផ្តិតលក់ត្រឡប់ដើម្បីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ(កាត់ឈ្មោះ)ពីអ្នកទិញទៅអ្នកលក់វិញបានប្រសិន បើអ្នកទិញមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនសមស្របតាមឧបសម្ព័ន្ធ(១)តែប៉ុណ្ណោះ។ ឯកសារផ្តិតលក់ត្រឡប់ត្រូវតម្កល់ទុកនៅអ្នកលក់ រហូតអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន។ ឯកសារផ្តិតលក់ត្រឡប់នេះត្រូវទុកជាមោឃៈបន្ទាប់ពីអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួនអោយអ្នកលក់ ១០០%រួច។
- វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ ដែលបានដំណើរការចុះបញ្ជីផ្ទេរកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ត្រូវតម្កល់នៅអ្នកលក់ រហូតអ្នកទិញបានបង់ប្រាក់គ្រប់ចំនួន ឬទទួលលិខិតបញ្ជាក់ការផ្តល់ឥណទានគ្រប់ចំនួនពីធនាគារ(Bank Guarantee)។

ប្រការ ៥៖ ការប្តូរឈ្មោះ ឬការផ្ទេរសិទ្ធិទៅឲ្យភតិយជន៖

- ក្នុងករណី ដែលអ្នកទិញពុំបានបង់ប្រាក់ថ្លៃទិញគ្រប់ចំនួន ហើយអ្នកទិញមានបំណងចង់ផ្លាស់ប្តូរឈ្មោះ ឬផ្ទេរសិទ្ធិបន្តទៅភតិយជនផ្សេងទៀតត្រូវមានការយល់ព្រមពីអ្នកលក់ជាមុន។ក្នុងករណីនេះ អ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃសេវារដ្ឋបាល ចំនួន USD 500 (ប្រាំរយដុល្លារអាមេរិក) និងពន្ធនានាប្រសិនបើមាន។ អ្នកលក់មិនទទួលខុសត្រូវក្នុងការបង់ពន្ធលើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងការចំណាយអ្វីទាំងអស់។
- ភតិយជនដែលទទួលទិញបន្ត ឬភាគីដែលទទួលសិទ្ធិដោយប្តូរឈ្មោះពីអ្នកទិញត្រូវគោរពតាមលក្ខខណ្ឌទាំងអស់នៃកិច្ចសន្យានេះ។

ប្រការ ៦៖ ទាយាទ អ្នកស្ទង់មរតក និងអ្នកទទួលសិទ្ធិដោយស្របច្បាប់៖

- ក្នុងករណី អ្នកទិញមិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដោយមូលហេតុច្បាប់ទទួលស្គាល់ នោះរាល់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់របស់អ្នកទិញនោះត្រូវប្រគល់ជូនសន្តតិជន ទាយាទ ឬតំណាងស្របច្បាប់ណាមួយរបស់ខ្លួនដោយស្វ័យប្រវត្តិ។
- ក្នុងករណី អ្នកលក់មិនអាចអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដោយមូលហេតុច្បាប់ទទួលស្គាល់ នោះរាល់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់របស់អ្នកលក់នោះត្រូវប្រគល់ជូនសន្តតិជន ទាយាទ ឬតំណាងស្របច្បាប់ណាមួយរបស់ខ្លួនដោយស្វ័យប្រវត្តិ។

ប្រការ ៧៖ ករណីយកិច្ច និងកិច្ចធានាភាគី៖

- ការសាងសង់ផ្ទះនឹងត្រូវបញ្ចប់ក្នុងកំឡុងពេល២០(ម្ភៃ)ខែ គិតចាប់ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាទៅ និងមានចិរវេលាអនុគ្រោះពន្យាពេល០៦ (ប្រាំមួយ)ខែ ដោយមិនគិតសំណងពិន័យលើការពន្យាពេលសំណង់នោះទេ។ ករណីការសាងសង់ពន្យាពេលលើសពី០៦(ប្រាំមួយ)ខែឡើងទៅ អ្នកលក់ត្រូវផ្តល់សំណងលើការយឺតយ៉ាវនេះជូនទៅអ្នកទិញ ដោយគិតក្នុង០១ខែ ១% នៃទឹកប្រាក់ដែលអ្នកទិញបានបង់។

2. អ្នកទិញត្រូវបង់ថ្លៃសេវាថែទាំបុរីប្រចាំខែ ហើយត្រូវទូទាត់ជាមុននូវតម្លៃសេវាថែទាំសម្រាប់រយៈពេល ០៦ (ប្រាំមួយ) ខែដំបូងនៅពេលអ្នកទិញបានទទួលផ្ទះ ទោះបីអ្នកទិញស្នាក់នៅ ឬមិនស្នាក់នៅក៏ដោយ និងត្រូវគោរពបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់គ្រប់គ្រងបុរី។ តម្លៃសេវាថែទាំបុរីត្រូវបានកំណត់ក្នុងតារាងតម្លៃសេវាថែទាំបុរីក្នុងឧបសម្ព័ន្ធ(២) ដែលភ្ជាប់ក្នុងកិច្ចសន្យានេះ។ តម្លៃសេវាថែទាំបុរីនឹងអាចប្រែប្រួលទៅតាមការចំណាយជាក់ស្តែងដោយមានការជូនដំណឹងពីផ្នែកគ្រប់គ្រងបុរី។ ចំពោះតម្លៃសេវាថែទាំបុរី មិនមែនយកមកធានាលើការបាត់បង់ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់អ្នកទិញ (ម្ចាស់ផ្ទះ) នោះទេ។
3. បុរីរក្សាសិទ្ធិ និងមានសិទ្ធិចំពោះផ្លាស់ប្តូរសំភារៈសំណង់ និងពណ៌គូល័រដែលនឹងអាចប្រែប្រួលទៅតាមបម្រែបម្រួលទីផ្សារនាពេលនោះដោយត្រូវតែរក្សានូវរូបរាង និងគុណភាពសំណង់។
4. បុរី ធានាលើគុណភាពសំណង់រយៈពេលមួយឆ្នាំ(ក្នុងការប្រេះបាក់ ជ្រាបទឹក)ដោយបុរីមិនគិតសេវាពីអតិថិជន។
5. ការប្រគល់ផ្ទះជូនអ្នកទិញអាចធ្វើទៅបាននៅពេល អ្នកទិញបានបង់ប្រាក់យ៉ាងតិចចំនួន៣០% ។

ប្រការ ៨៖ ច្បាប់គ្រប់គ្រង និងដំណោះស្រាយវិវាទ៖ កិច្ចសន្យានេះគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមដោះស្រាយជម្លោះដោយសម្រុះសម្រួលគ្នា និងសន្តិវិធីនៅប្រទេសកម្ពុជា។ ប្រសិនបើពុំទទួលបានជោគជ័យ ភាគីអាចដាក់ជម្លោះដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យានេះទៅតុលាការនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដើម្បីដោះស្រាយ។

ប្រការ ៩៖ ក្នុងករណីប្រធានសក្តិ និងគ្រោះធម្មជាតិដូចជា៖ ខ្យល់ល្អះ ទឹកជំនន់ ឬស្ថានភាពសង្គមទាំងឡាយណាដូចជាជំងឺរាតត្បាត ដែលមិនអាចគ្រប់គ្រងបាន នោះការខកខានគោរពកាតព្វកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យា មិនមែនជាកំហុសរបស់ភាគីណាមួយឡើយ។ បន្ទាប់ពីនោះភាគីទាំងពីរត្រូវជួបពិភាក្សាគ្នាបន្តទៀតដើម្បីរកដំណោះស្រាយ។

ប្រការ ១០៖ សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា៖ កិច្ចសន្យានេះជាកិច្ចព្រមព្រៀងទាំងមូលរបស់ភាគីទាំងពីរ។ រាល់ការព្រមព្រៀងមុនៗទាំងអស់ទោះជាដោយផ្ទាល់មាត់ក្តី ឬជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក្តី ដែលផ្ទុយពីកិច្ចសន្យានេះត្រូវទុកជាមោឃៈ។ ការកែប្រែកិច្ចសន្យានេះមិនត្រូវមានប្រសិទ្ធភាពឡើយលើកលែងតែធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ហើយត្រូវផ្ដិតស្នាមមេដៃដោយភាគីទាំងពីរ។

អ្នកទិញ និងអ្នកលក់បានអាន និងយល់ពីខ្លឹមសារក្នុងកិច្ចសន្យានេះ ហើយបានព្រមព្រៀងគ្នាចុះហត្ថលេខា និងផ្ដិតស្នាមមេដៃខាងក្រោមនេះ ដើម្បីទទួលស្គាល់ និងអនុវត្តចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទខាងលើតទៅ។

ស្នាមមេដៃអ្នកលក់

ស្នាមមេដៃអ្នកទិញ

**បានឃើញគួរភាគីទាំងពីរផ្ដិតស្នាម
មេដៃស្ដាំនៅចំពោះមុខ**

ឈឹម បញ្ញា

.....

ហត្ថលេខា និងត្រា

ឧបសម្ព័ន្ធភ្ជាប់៖

1. តារាងបង់ប្រាក់ឧបសម្ព័ន្ធ(១)
2. តារាងតម្លៃសេវាថែទាំបុរីក្នុង.....ឧបសម្ព័ន្ធ(២)