

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

3

កិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងទិញ លក់ដី និងផ្ទះ

(ធ្វើឡើងនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី...... ខែ............ឆ្នាំ២០.....)

រវាងៈ

អ្នកលក់ផ្ទះ លោក គឹម រតនៈ ភេទប្រុស ជនជាតិខ្មែរ កើតថ្ងៃទី១០.១០.១៩៩០ កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ ០១១១៤៤៦៨៥ មានទីលំនៅផ្ទះលេខៈ ២០ ផ្លូវ៣៥៩ ភូមិដើមអំពិល សង្កាត់ច្បារអំពៅទី១ ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ ហៅថា(**អ្នកលក់**)

និង

អ្នកទិញផ្ទះ៖ លោក/លោកស្រី ....................................ភេទ.....ជនជាតិខ្មែរ កើតថ្ងៃទី............​..​..​.................. កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ.................................ផុតកំណត់ថ្ងៃទី..........................និង ឈ្មោះ........................................ត្រូវជា................​..​....​..​..​..​..ជនជាតិខ្មែរ កើតថ្ងៃទី............​..​..​..................កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ...............................ផុតកំណត់ថ្ងៃទី.......................មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខៈ.................ផ្លូវ..............ភូមិ..........................សង្កាត់........................ខណ្ឌ.....................ខេត្ត/រាជធានី........................ ហៅថា(**អ្នកទិញ**)។

ភាគីទាំងពីរព្រមព្រៀងគ្នាផ្តិតស្នាមមេដៃលើ

កិច្ចសន្យានេះ តាមខ្លឹមសារ និង លក្ខខណ្ឌ ដូចខាងក្រោមៈ

ប្រការ១ អំពីការទិញ-លក់ផ្ទះ

**អ្នកទិញ** យល់ព្រមទិញពី**អ្នកលក់** ហើយ**អ្នកលក់**យល់ព្រមលក់ និង ផ្ទេរសិទ្ធិជូន**អ្នកទិញ**នូវៈ ប្រភេទផ្ទះ................................ដែលមានទទឹង....................ម៉ែត្រ បណ្តោយ ................ម៉ែត្រ ទីតាំងផ្ទះលេខៈ............................ នៃ ក្រុមហ៊ុនបុរីប៊ុនលី ស្ថិតនៅភូមិសំបូរ សង្កាត់ដង្កោ ខណ្ឌដង្កោ រាជធានីភ្នំពេញ (ហៅថា**”អចលនវត្ថុ”**) ។

ប្រការ២ អំពីការទិញ-លក់អចលនវត្ថុ

**២.១ តម្លៃទិញ**-**លក់** អចលនវត្ថុគឺ USD....................... (.........................ដុល្លារសហរដ្ឋអាមេរិក) ។

**២.២** ហើយ**អ្នកទិញ**ត្រូវប្រគល់ប្រាក់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុ ជូនទៅអ្នកលក់តាមដំណាក់កាលក្នុងតារាងទូទាត់ប្រាក់ជា**ឧបសម្ព័ន្ធ(១)**ភា្ជប់កិច្ចសន្យានេះ ។

ប្រការ៣ អំពីការបំពេញកាតព្វកិច្ចទូទាត់ប្រាក់

**៣.១** ក្នុងករណី **អ្នកទិញ** មិនបានបង់ប្រាក់តាមកាលកំណត់ក្នុងតារាងទូទាត់ប្រាក់ថ្លៃផ្ទះ ដូចមានចែងក្នុងប្រការ២ខាងលើ នោះ**អ្នកទិញ**នឹងត្រូវបង់ពិន័យ ០.០៥%(សូន្យចុចសូន្យប្រាំភាគរយ) ក្នុង០១ថ្ងៃ នៃចំនួនទឹកប្រាក់ដែលខកខានបង់ ករណីលើសពីរយៈពេល៧ថ្ងៃឡើង ដោយនឹងត្រូវគណនាតាមចំនួនថ្ងៃខកខានហើយការខកខានទូទាត់បង់ប្រាក់ទាំងអស់នេះ

មិនឲ្យលើសពី **៣០**ថ្ងៃឡើយ ។

**៣.២** ប្រសិនបើ **អ្នកទិញ** នៅតែខកខានមិនបានបង់ប្រាក់លើសពី ៣០ (សាមសិប)ថ្ងៃ នោះទឹកប្រាក់ដែល**អ្នកទិញ**បានបង់ទាំងអស់ និងត្រូវបានជាកម្មសិទ្ធិរបស់**អ្នកលក់** ហើយកិច្ចសន្យានេះនឹងត្រូវរំលាយចោលជាស្វ័យប្រវត្តិ ។ ក្នុងករណីនេះ **អ្នកលក់**មានសិទ្ធិចាត់ចែង លក់ផ្ទះកំណត់ក្នុងប្រការ១ខាងលើឲ្យទៅអ្នកដទៃបានគ្រប់ពេលវេលាដោយ **អ្នកទិញ**គ្មាន សិទ្ធិតវ៉ាឡើយ ។

ប្រការ៤ អំពីករណីយកិច្ច និង កិច្ចធានារបស់ភាគី

**៤.១ អ្នកលក់** ផ្តល់ជូន**អ្នកទិញ**នូវប្រភេទប្លង់ រឹង។ ហើយតម្លៃនឹងសោហ៊ុយនៃការផ្ទេរសិទ្ធិកាត់ឈ្មោះប្លង់ និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាអចលនវត្ថុដែលមានឈ្មោះអ្នកទិញ ជាបន្ទុករបស់ភាគី **អ្នកទិញ** ទាំងស្រុង ។

**៤.២** ករណី**អ្នកលក់**កែប្រែមិនលក់វិញ នោះភាគី**អ្នកលក់**នឹងប្រគល់ប្រាក់របស់**អ្នកទិញ**បានបង់សរុបទាំងអស់ជាមួយក្រុមហ៊ុន បូករួមនឹងសង**ប្រាក់កក់** **គុណនឹងបី** ឲ្យទៅភាគីអ្នកទិញ ។

**៤.៣** ប្រសិនបើ**អ្នកទិញ**មិនគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាខាងលើនោះ**ប្រាក់កក់** ត្រូវបានទុកជាប្រយោជន៍​ ទៅឲ្យភាគី**អ្នកលក់**ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ដោយមិនចាំបាច់មានការវិនិច្ឆិយពីតុលាការនោះឡើយ ។

**៤.៤** ចំពោះភាគី**អ្នកទិញ**យកកម្ចីពីធនាគារ ត្រូវតែព្រមព្រៀងទទួលយកកម្ចីពេលធនាគារផ្តល់ឲ្យដោយឥតលក្ខខណ្ឌ ។

**៤.៥** ក្នុងការសាងសង់ផ្ទះ **អ្នកលក់** ធានាគុណភាពសំណង់ រួមមានៈ ជ្រាប ប្រេះ និងស្រាំ ក្នុងរយៈពេល **០៦ខែ** ជូន**អ្នកទិញ** ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃប្រគល់-ទទួលផ្ទះ (ភា្ជប់ជាមួយលិខិតប្រគល់-ទទួលដីនិងផ្ទះ) ហើយ ភាគីទាំងពីរអាចយោគយល់គ្នាទៅវិញទៅមកបាន ក្នុងករណីមានគ្រោះធម្មជាតិ និងអស្ថេរភាពសង្គមដែលអាចកើតឡើងជាយថាហេតុ ។

**៤.៦** ក្នុងអំឡុងពេលសាងសង់ ភាគី**អ្នកទិញ** អាចលក់ ឬផ្ទេរកិច្ចសន្យាបានបន្ទាប់ពីធ្វើការស្នើសុំហើយ និងទទួលបានការឯកភាពជាលាយលក្ខណ៍អក្សរពី**អ្នកលក់** ដោយ**អ្នកទិញ** ត្រូវបង់ថ្លៃសេវារដ្ឋបាលក្រុមហ៊ុន ចំនួន **៥០០ USD (ប្រាំរយដុល្លារសហរដ្ឋអាមរិក)** ជូន**អ្នកលក់**។ ចំណែកភាគីទីបី ដែលទទួលយកការផ្ទេរកិច្ចសន្យាពី**អ្នកទិញ** ត្រូវគោរពតាមខ្លឹមសារទាំងស្រុងនៃកិច្ចព្រមព្រៀង។

**៤.៧** ផ្ទះគ្រប់ប្រភេទរបស់ក្រុមហ៊ុនបុរី **ប៊ុនលី ចំការដូង** ដែលមិនមានសាងសង់ជារបង អ្នកទិញ ឬម្ចាស់ផ្ទះមិនត្រូវសាងសង់សំយ៉ាប ឬរោងហ៊ុមព័ទ្ធ ឬការសាងសង់គ្រប់ប្រភេទដែលប៉ះពាល់ដល់សោភ័ណ្ឌភាពបុរីហើយករណីនេះ និងត្រូវយកមកអនុវត្តផងដែលចំពោះ អ្នកទិញបន្ត និងអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ពីភាគីអ្នកទិញជាបន្តបន្ទាប់ ។ ប្រសិនបើភាគីអ្នកទិញចង់សាងសង់ ឬកែប្រែបន្ថែមរបស់អ្នកទិញហើយបានទទួលការយល់ព្រមអនុញ្ញាតិជាលាយ លក្ខណ៍អក្សរពីខាងបុរី(អ្នកលក់) នោះភាគី**អ្នកលក់**មិនទទួលខុសត្រូវចំពោះការខូចខាតលើការកែប្រែសាងសង់បន្ថែមដោយភាគី**អ្នកទិញ**ឡើយ ។

**សូមបញ្ជាក់ថា៖** ផ្ទៃក្រាលការ៉ូនៅមុខផ្ទះ ឬចំហៀងផ្ទះនីមួយៗ អ្នកលក់មានសិទ្ធិប្រើប្រាស់គ្រប់ពេលវេលាតាមតម្រូវការដូចជាៈ ការរៀបចំ បណ្តាញលូ ទឹក ភ្លើង ។ល។ ដោយគ្រាន់តែរៀបចំឲ្យបានល្អវិញ ទុកជាការស្រេច ។

**៤.៨ អ្នកទិញ**ផ្ទះអាចក្លាយជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខលើផ្ទះលេខ..................................នេះបាន លុះត្រា​តែបានបំពេញតាមលក្ខខណ្ឌត្រង់ចំណុចលេខ២ខាងលើ បានចប់សព្វគ្រប់ ។

**៤.៩** បន្ទាប់ពីភាគីទាំងពីរ បានយល់ព្រម និងឯកភាពគ្នា ធ្វើកិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងទិញ-លក់ដី និងផ្ទះ​នេះ​ហើយនោះកិច្ចសន្យាកក់ប្រាក់ទិញលក់ដីនិងផ្ទះ និងត្រូវបាននិរាករណ៍ចោលដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។

ប្រការ៥ អំពីលក្ខខណ្ឌក្នុងការបង់រំលស់

ចំពោះអតិថិជនដែលជ្រើសរើសជម្រើសបង់រំលស់(Loan) អត្រាការប្រាក់ជាមួយនឹងខាងក្រុមហ៊ុន ករណីសំណង់សាងសង់បាន ៧០%(ចិតសិបភាគរយ) ក្រុមហ៊ុនមានសិទ្ធិពេញលេញក្នុងការបញ្ជូនប្រតិបត្តិការបង់រំលស់របស់អតិថិជន ទៅបង់រំលស់ជាមួយនឹងធនាគារណាមួយ ដែលក្រុមហ៊ុនសហការជាមួយ ឬស្វែងរកខ្លួនឯង។ រាល់ការចំណាយនានាលើសេវាធនាគារជាបន្ទុករបស់ភាគី**អ្នកទិញ**ទាំងស្រុង។

ប្រការ៦ អំពីការស្នងបន្ត

រាល់សិទ្ធិ និងករណីកិច្ចទាំងអស់របស់**អ្នកទិញ** ដែលមានចែងក្នុងកិច្ចសន្យានេះ និងមានអានុភាព​ផងដែរចំពោះទាយាទ ឬអ្នកស្នងបន្ត និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិរបស់**អ្នកទិញ**តាមរយៈលិខិតជាលាយ​លក្ខណ៍អក្សរមានសាក្សីដឹងឭ និងមេធាវីបញ្ជាក់ ។

ប្រការ៧ អំពីច្បាប់គ្រប់គ្រង និងដំណោះស្រាយវិវាទ

កិច្ចសន្យានេះគ្រប់គ្រងដោយច្បាប់ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។ ភាគីទាំងពីរយល់ព្រមដោះស្រាយជម្លោះ ឬវិវាទដោយសម្រុះសម្រួលគ្នា និងសន្តិវិធីនៅប្រទេសកម្ពុជា។ ប្រសិនបើពុំបានទទួលជោគជ័យ ភាគីអាចដាក់ជម្លោះដែលកើតចេញពីកិច្ចសន្យានេះជូនតុលាការប្រទេសកម្ពុជាដែលមានសមត្ថកិច្ច​ដើម្បី​​ដោះស្រាយ។

ប្រការ៨ សុពលភាពនៃកិច្ចសន្យា

កិច្ចសន្យានេះ ជាកិច្ចសន្យាព្រមព្រៀងទាំងមូលរបស់ភាគីទាំងពីរ។ រាល់កិច្ចព្រមព្រៀង​មុនៗទាំងអស់ទោះជាដោយផ្ទាល់មាត់ក្តី ឬ ជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក្តី ដែលផ្ទុយពីកិច្ចសន្យានេះត្រូវចាត់ទុកជាមោឃៈ។ ការកែប្រែកិច្ចសន្យានេះមិនត្រូវមានប្រសិទ្ធិភាពឡើយ លើកលែងតែធ្វើឡើងជាលាយ​លក្ខណ៍​អក្សរ ហើយត្រូវផ្តិតស្នាមមេដៃដោយភាគីទាំងពីរ ។

ដើម្បីជាសក្ខីភាព **អ្នកលក់** និង**អ្នកទិញ** ព្រមចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតស្នាមមេដៃស្តាំខាងក្រោមនេះ ដើម្បីទទួលស្គាល់ និងអនុវត្តចាប់ពីកាលបរិច្ឆេទខាងលើតទៅ ។ កិច្ចសន្យានេះ មានចំនួន ០៣ច្បាប់ ដោយគូភាគីរក្សាទុកម្នាក់ៗ ០១ច្បាប់ និង មេធាវី ០១ច្បាប់ ។

ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី............... ខែ.............ឆ្នាំ២០............

ស្នាមមេដៃស្តាំតំណាង “អ្នកលក់” ស្នាមមេដៃស្តាំ “អ្នកទិញ”

....................................... ...................................

បានឃើញ

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

ហត្ថលេខា និង ត្រា