

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

CERTIFIED TRUE COPY

កិច្ចសន្យាជួលភូមិគ្រឹះបង្គំ

លោក ខូច សុខហ៊ុន អាយុ ៥៦ ឆ្នាំ មានទីលំនៅផ្ទះលេខ ៣២ ផ្លូវលេខ ២៩៨ សង្កាត់ទួលស្វាយព្រៃទី១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ទូរស័ព្ទលេខ ០១២ ៩៧៥ ៨៨៨ / ០១២ ៦១១ ៥៨៨ ជាភាគីម្ចាស់ផ្ទះ សន្មត់ថាជាភាគី "ក" ។

Mr. JEONG YUNGIL ជនជាតិ កូរ៉េ សញ្ជាតិ កូរ៉េ តំណាងអោយក្រុមហ៊ុន Korea International Cooperation Agency (KOICA) ដែលមានលេខទូរស័ព្ទ ០១២ ៨១៧ ៦៧១ ប្រទេសកម្ពុជា អ្នកសំរបសំរួល ០៩២ ៦០ ៦២ ៦៣ ជាភាគីអ្នកជួល សន្មត់ថាជាភាគី "ខ" ។

គ្រោយពីបានពិភាក្សាគ្នាបញ្ចប់កតាមគំរោង

បានព្រមព្រៀងចុះប្រការនៃកិច្ចសន្យាជួលខាងក្រោមនេះ ៖

ប្រការ១ ៖ អំពីកម្មវត្ថុ នៃកិច្ចសន្យា

- គឺជាកិច្ចសន្យាជួលភូមិគ្រឹះលេខ ០១ ផ្លូវ ៣៦៦ សំរាប់ស្នាក់នៅស្របច្បាប់ ។
- ភាគី "ក" សម្រេចចិត្តជួលភូមិគ្រឹះរបស់ខ្លួនលេខ ០១ ផ្លូវ ៣៦៦ ស្ថិតក្នុងសង្កាត់ទួលស្វាយព្រៃទី១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ទៅឱ្យភាគី "ខ" ។
- ភាគី "ខ" សម្រេចចិត្តទទួលជួលភូមិគ្រឹះខាងលើនេះដោយពិតប្រាកដ ។
- ភាគី "ក" ត្រូវធ្វើបញ្ជីសារពើភណ្ឌ ទៅឱ្យភាគី "ខ" ដើម្បីត្រួតពិនិត្យរាល់សម្ភារៈដែលបំពាក់ជូនមុនពេលស្នាក់នៅ ដើម្បីធានានៅពេលចប់កិច្ចសន្យាជួល ។

ប្រការ២ ៖ អំពីតម្លៃជួល និងកិច្ចសន្យា

- ភាគីទាំងពីរបានឯកភាពគ្នាជួលក្នុងមួយខែតម្លៃ ៣០០០ ដុល្លារ (បីពាន់ដុល្លារអាមេរិក) ។
- ភាគី "ខ" សន្យាបង់ប្រាក់នេះជារៀងរាល់ថ្ងៃទី ០១ នៃខែនីមួយៗ យ៉ាងយូរមិនឱ្យលើស ០៥ ថ្ងៃ ។

ប្រការ៣ ៖ អំពីប្រាក់តំកល់

- ភាគី "ខ" បានតំកល់ប្រាក់ឱ្យភាគី "ក" ចំនួន ៩០០០ ដុល្លារ (ប្រាំបួនពាន់ដុល្លារអាមេរិក) ស្មើតម្លៃឈ្នួលភូមិគ្រឹះរយៈពេល ០៣ ខែ ប្រាក់នេះភាគី "ក" បានទទួលដោយផ្ទាល់នៅថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យារួចហើយកាលពីធ្វើកិច្ចសន្យាវត្តមាន ។ ប្រាក់កក់នេះភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាទុក ដើម្បីធានាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនៅពេលបញ្ចប់នៃកិច្ចសន្យា ។ ចំពោះប្រាក់កក់នេះ ភាគី "ក" នឹងប្រគល់ជូនជាទឹកប្រាក់សុទ្ធវិញ ។

ប្រការ៤ ៖ អំពីរយៈពេលនៃកិច្ចសន្យា

- កិច្ចសន្យានេះមានសុពលភាពរយៈពេល ០១ ឆ្នាំ (មួយឆ្នាំ) ស្មើនឹង ១២ខែ បន្តទៀត ដោយគិតចាប់ពីថ្ងៃទី ០១ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០១៧ ដល់ថ្ងៃទី ៣១ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១៨ ។ នៅពេលដែលកិច្ចសន្យានេះដល់ពេលកំណត់ហើយ ភាគី "ខ" ត្រូវប្រគល់ភូមិគ្រឹះអោយភាគី "ក" វិញ ទៅតាមច្បាប់ រីឯការជួលបន្តអាស្រ័យលើភាគី "ក" និងភាគី "ខ" ព្រមព្រៀងពិភាក្សាគ្នាទៅតាមតម្លៃទីផ្សារ ។

ប្រការ៥ ៖ អំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី

ក/កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ក" ត្រូវអនុវត្តបន្ត

- ត្រូវប្រគល់ភូមិគ្រឹះអោយភាគី "ខ" ជួលស្នាក់នៅស្របច្បាប់ទៅតាមតម្លៃ និងរយៈពេលដែលបានចែងក្នុងប្រការ២ និងប្រការ៤ ខាងលើ ។

- ចំពោះការបង់ពន្ធលើការជួលភូមិត្រីជាបន្តបន្ទាប់សភាគី "ក" ។
- មានសិទ្ធិចូលត្រួតពិនិត្យភូមិត្រីរបស់ខ្លួនបាន ដោយគ្រាន់តែជូនដំណឹងទៅតាមគ្រប់មធ្យោបាយដល់ភាគី "ខ" អោយបានដឹង ពីរ ឬ បីថ្ងៃ មុនពេលចូលត្រួតពិនិត្យ ។
- បើភាគី "ក" បញ្ឈប់ការជួលភូមិត្រីមុនកាលកំណត់នៃកិច្ចសន្យា ដែលបានចែងក្នុងប្រការ ៤ នោះ ភាគី "ក" នឹងត្រូវសងជាសំណងទៅភាគី "ខ" ស្មើនឹងទ្រព្យគុណនៃប្រាក់ដែលភាគី "ខ" បានកក់ដូចក្នុងប្រការ ៣ (គឺមានន័យថា ៩០០០ ដុល្លារ គុណនឹង ពីរ ស្មើនឹង ១៨០០០ ដុល្លារ) ។ ផ្ទុយទៅវិញបើភាគី "ខ" ធ្វើអ្វីមួយខុសពីកិច្ចសន្យា ហើយគ្មានមូលហេតុច្បាស់លាស់ នោះភាគី "ខ" មិនត្រូវបានទទួលជាសំណងទ្រព្យគុណនោះឡើយ ។
- ធានារ៉ាប់រងចំពោះការដែលមានតតិយជនមកជំទាស់ពីភូមិត្រីនេះក្នុងពេលអនុវត្តកិច្ចសន្យា ។
- ប្រាក់កក់នឹងត្រូវប្រគល់ជូនភាគី "ខ" វិញ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួលខាងលើ ដោយអោយជាប្រាក់សុទ្ធ នៅពេលដែលភាគី "ខ" បានបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល ។ ក៏ប៉ុន្តែភាគី "ក" ត្រូវធ្វើការត្រួតពិនិត្យទីតាំងជួលជាមុនសិន មុននឹងប្រគល់ប្រាក់កក់ បើឃើញថាមានការខូចខាត បាក់បែកភូមិត្រីដោយប្រការណាមួយនោះ ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើជួសជុលសងទៅភាគី "ក" វិញ រីឯការចំណាយផ្សេងៗ គឺជាបន្ទុករបស់ភាគី "ខ" ទាំងស្រុង ។

៩/កាតព្វកិច្ចរបស់ភាគី "ខ" ត្រូវអនុវត្តបន្ត

- ត្រូវបង់ប្រាក់ឈ្នួលអោយទៅភាគី "ក" អោយបានទៀងទាត់តាមកិច្ចសន្យាខាងលើ ដែលបានចែងដូចមានក្នុងប្រការ២ ។
- ត្រូវថែរក្សាភូមិត្រីអោយបានស្អាតដូចជាផ្ទះរបស់ខ្លួន ។
- ត្រូវធានារាល់ការធ្វើអោយមានសំលេងរំខានផ្សេងៗ ដល់មជ្ឈដ្ឋានជុំវិញដោយប្រការណាមួយ ។
- ត្រូវទទួលខុសត្រូវរាល់ការសាងសង់ ឬជួសជុលលើការខូចខាតចំពោះទីតាំងជួលដែលជាលទ្ធផលមកពីការធ្វេសប្រហែស ឬភាពខ្លីខ្លាដោយពុំបានគិតទុកជាមុនដែលខុសពីបទដ្ឋានបច្ចេកទេសនៃសំណង់ ។
- មិនត្រូវជួលភូមិត្រីនេះទៅឱ្យភាគីទីបីណាមួយ ដែលឋិតក្នុងស្ថានភាពលាក់កំបាំងពីភាគី "ក" ឡើយ ។ ក្នុងករណីចង់ជួលបន្តត្រូវមានការអនុញ្ញាតពីភាគី "ក" ជាមុនសិនទើបអាចជួលបាន ។
- មានសិទ្ធិរុះរើសម្ភារៈដែលខ្លួនបំពាក់នៅភូមិត្រីនេះ សម្រាប់ប្រើប្រាស់ក្នុងកំឡុងពេលដែលខ្លួនកំពុងជួល ក៏ប៉ុន្តែត្រូវបំពេញរាល់ការខូចខាត បាក់បែកទាំងឡាយណាដែលប៉ះពាល់ដល់សំណង់នោះ ត្រូវធ្វើការជួសជុលឱ្យបានស្អាតដូចដើមវិញទៅភាគី "ក" ។
- បង់ថ្លៃទឹក ភ្លើង តាមតំលៃរដ្ឋកំណត់ ពន្ធដារ អនាម័យ ជាបន្តបន្ទាប់សភាគី "ខ" ទាំងស្រុង ។
- ហាមយកភូមិត្រីនេះធ្វើអាជីវកម្មអ្វីមួយខុសច្បាប់ដូចជា (ធ្វើនយោបាយ លាក់កំបាំងជនល្មើសជាឃាតករ ភារវករ ឬជនល្មើសជាចោរលួច ចោរប្លន់...) ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុងនៅចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។ បើឃើញថាភាគី "ខ" បានអនុវត្តផ្ទុយពីកិច្ចសន្យានេះភាគី "ក" នឹងមានសិទ្ធិបញ្ឈប់ការជួលនេះដោយគ្មានការតវ៉ាឡើយ ។
- ប្រសិនបើភាគី "ខ" ឈប់ជួលមុនពេលកំណត់កិច្ចសន្យា ភាគី "ខ" យល់ព្រមប្រគល់ប្រាក់កក់ជូនទៅភាគី "ក" ដោយមិនទាមទារវិញឡើយ ។

- ប្រសិនបើភាគី "ខ" បញ្ឈប់ការជួលតាមកិច្ចសន្យានោះ ភាគី "ខ" មុនចាកចេញត្រូវទូរស័ព្ទ ទឹក ថ្លៃភ្លើង និងសេវាផ្សេងៗ ទៀត ក្នុងអំឡុងពេលដែលខ្លួនបានប្រើប្រាស់កន្លែងមកទើបជាការស្រេច ។
- នៅក្នុងអំឡុងពេលកំពុងស្នាក់នៅភូមិត្រី ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលរាល់សម្ភារៈ ទាំងឡាយដែលបានប្រើប្រាស់ ហើយមានការខូចខាតឱ្យបានដូចដើមវិញ រីឯការចំណាយទាំងនោះ គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកប្រើប្រាស់ (ភាគី "ខ") ទាំងស្រុង ។ ប៉ុន្តែបើមានការខូចខាតតាមបែបធម្មជាតិនោះភាគីទាំងពីរត្រូវធ្វើការចរចាគ្នាជាក់ស្តែង ដោយសន្តិវិធី ។
- ក្នុងករណីដែលភាគី "ខ" មិនបានបង់ប្រាក់ថ្លៃឈ្នួលប្រចាំខែ ភូមិត្រីទៅតាមការកំណត់នៃកិច្ចសន្យាជួលនោះ ភាគី "ក" មានសិទ្ធិបញ្ឈប់ការជួលនេះដោយស្វ័យប្រវត្តិ ។
- ត្រូវមានកាតព្វកិច្ចបង់ពន្ធលើការប្រកបអាជីវកម្មរបស់ខ្លួន ទៅតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។
- អនុញ្ញាតឱ្យម្ចាស់ភូមិត្រី ឬទាយាទរបស់ម្ចាស់ភូមិត្រី មានសិទ្ធិចូលត្រួតពិនិត្យភូមិត្រីរបស់ខ្លួនបានគ្រប់ពេលវេលា ដោយគ្រាន់តែអោយម្ចាស់ភូមិត្រី ឬទាយាទរបស់ម្ចាស់ភូមិត្រី ជូនដំណឹងតាមគ្រប់មធ្យោបាយទៅភាគី "ខ" ឱ្យបានដឹងពីរ ឬបីថ្ងៃ មុនពេលចូលពិនិត្យប៉ុណ្ណោះ ។
- នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាជួល ភាគី "ខ" ត្រូវធ្វើការជួសជុលកែលម្អភូមិត្រីនេះឱ្យបានស្អាត ដូចដើមវិញ ជូនភាគី "ក" ទៅតាមរូបភាពរូបថតដែលបានថតទុកជាឯកសារមុនពេលភាគី "ខ" ចូលស្នាក់នៅ ហើយភាគី "ខ" ក៏បានមើលរូបភាពនេះរួចហើយនៅពេលកំពុងថត ។
- នៅពេល VISA ដល់ការកំណត់ ឬអស់សុពលភាពអ្នកឈរឈ្មោះជួល និងអ្នកស្នាក់នៅជាមួយត្រូវទៅសុំទិដ្ឋាការមកប្រគល់អោយម្ចាស់ផ្ទះរក្សាទុកក្នុងផ្ទះច្បាប់បន្តទៀត ។

ប្រការ៦ : ករណីប្រធានសក្តិ

- ក្នុងករណីដែលទីតាំងជួលប៉ះពាល់ដោយប្រធានសក្តិ (ដូចជាគ្រោះធម្មជាតិ ខ្យល់ព្យុះ រន្ទះបាញ់) ភាគីទាំងពីរត្រូវធ្វើការពិភាក្សាលើករណីនេះដោយសន្តិវិធី ។
- ផ្ទុយទៅវិញ បើទីតាំងជួល នៅពេលស្នាក់នៅហើយ ជួបនឹងហេតុការណ៍ដោយអត្ថិភាពដែលបង្កឡើងដោយការធ្វេសប្រហែសពីសំណាក់ ភាគី "ខ" វិញ នោះភាគី "ខ" ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង និងសងថ្លៃខូចខាតទៅតាមចំនួនជាក់ស្តែង និងការខាតបង់របស់ភាគីដទៃទៀត ។

ប្រការ៧ : ក្នុងករណីពិសេស

- ក្នុងពេលកំពុងអនុវត្តកិច្ចសន្យា ប្រសិនបើមានកណ្តុរកើតឡើងពីធម្មជាតិ ឬលក្ខណៈសំណង់ខុសពីបទដ្ឋានបច្ចេកទេសសាងសង់ ភាគី "ក" ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ។
- ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើសត្វកណ្តុរកើតឡើងដោយសារ ជាប់នឹងរបស់ប្រើប្រាស់មកជាមួយភាគី "ខ" ឬការសាងសង់បន្ថែមពីបទដ្ឋានបច្ចេកទេសសំណង់ នោះភាគី "ខ" ត្រូវទទួលខុសត្រូវទាំងស្រុង ។

ប្រការ៨ : កាតព្វកិច្ចភាគី "ខ" ត្រូវអនុវត្តបន្ថែមចុងក្រោយ

ភាគី "ខ" សុខចិត្តទទួលខុសត្រូវរាល់ចំណុច "ខ" ក្នុងប្រការ ៥ ស្តីពីអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ជូនភាគី "ក" នៅពេលដែលខ្លួនបានបញ្ចប់ការជួល ហើយសុខចិត្តរៀបចំជួសជុលភូមិត្រីជូនទៅភាគី "ក" បន្ទាប់ពីបានបញ្ចប់កិច្ចសន្យាទៅនោះហើយ ភាគី "ក" បានឯកភាពលើការជួសជុលសំណង់មកវិញ នៅពេលបញ្ចប់កិច្ចសន្យាក្នុងកំឡុងពេលមុនចាកចេញ យ៉ាងតិចមុន ៣០ ថ្ងៃ (សាបសិបថ្ងៃ) ដើម្បីភាគីទាំង

ពីរបានត្រួតពិនិត្យរួចទទួលយកបានរៀងៗខ្លួនពីព្រោះភាគី "ក" ពុំបានឡើងវិញទៅតាម
ទិដ្ឋភាពទេ គឺរក្សាតម្លៃដូចវត្ថុមុនដោយមានការសំណូមពរពីភាគី "ខ" មក។

CERTIFIED TRUE COPY

ប្រការ៩ : អំពីប្រសិទ្ធិភាព និងចំនួននៃកិច្ចសន្យា

- គូភាគីនៃកិច្ចសន្យានេះ ប្តេជ្ញានឹងដោះស្រាយវិវាទ ឬការមិនចុះសំរុងគ្នាទាំងឡាយ ដែលអាចកើត
មានឡើងទាក់ទងនឹងការបកស្រាយ ឬការអនុវត្តកិច្ចសន្យានេះ ដោយការសំរេចសំរួលគ្នាក្រៅប្រព័ន្ធ
តុលាការ។ ករណីគូភាគីមិនអាចសំរេចសំរួលគ្នាបាន នោះវិវាទនឹងត្រូវដោះស្រាយដោយសមត្ថកិច្ច
តុលាការនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។
- កិច្ចសន្យានេះមានប្រសិទ្ធិភាពចាប់ពីថ្ងៃផ្តិតមេដៃនេះតទៅ។
- កិច្ចសន្យានេះ ធ្វើឡើងចំនួន ០៤ ច្បាប់ ជាភាសាខ្មែរ និងភាសាអង់គ្លេស ដោយយកកិច្ចសន្យាភាសា
ខ្មែរជាគោល ក្នុងករណីមានការបកស្រាយណាមួយ។
- ភាគីនីមួយៗរក្សាទុក ០១ ច្បាប់ ម្នាក់។
- មួយច្បាប់ទៀតរក្សាទុកលោកមេធាវី **អ៊ុក សារឿន**។
- រក្សាទុកនៅសាលាសង្កាត់ទួលស្វាយព្រៃ ០១ ច្បាប់។
- កិច្ចសន្យានេះគូភាគីបានអានឡើងវិញចុះឡើងដោយខ្លួនឯង ហើយប្តេជ្ញាគោរពតាមប្រការទាំងអស់
នៃកិច្ចសន្យានេះ។ ក្នុងករណីភាគីណាមិនគោរពតាម ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់។

ក្រែងពុំប្រាកដ យើងខ្ញុំទាំងពីរភាគីសូមផ្តិតមេដៃស្តាំ និងថតចម្លងអត្តសញ្ញាណប័ណ្ណ ព្រមទាំង
លិខិតឆ្លងដែនទុកជាភស្តុតាង។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៧ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១៧

ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកជួល (ភាគី "ខ")

ស្នាមមេដៃស្តាំម្ចាស់តុបត្រឹះ (ភាគី "ក")



Mr. JEONG YUNGIL

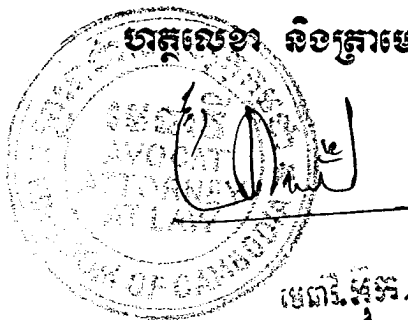


អ៊ុក សារឿន

បានឃើញ

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ១៧ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១៧

ហត្ថលេខា និងត្រាមេធាវី



មេធាវី **អ៊ុក សារឿន**