



Borey Maha Sen Sok

លេខ: 173 / D-65

កិច្ចសន្យាទិញលក់ដីនិងផ្ទះ ក្នុងមរិយាហាសេនសុខ (បង់ជាដំណាក់កាល)

ក្រុមហ៊ុន ម៉ាហា ហ្វេមីលី ប្រព័ន្ធ ខុអិលប៊ីឌី (MAHA FAMILY PROPERTIES CO., LTD.) បានចុះបញ្ជីពាណិជ្ជកម្មលេខ Co.២៥០៤KH/២០១២ ចុះថ្ងៃទី ០៣-១១-២០១៤ មានអាសយដ្ឋានចុះបញ្ជីស្ថិតនៅ ផ្ទះលេខ ១៣៨ ផ្លូវលេខ៥១ សង្កាត់បឹងកេងកង១ ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ តំណាងដោយលោក TOMOHIRO YAKUSHI ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ១៧ ខែតុលា ឆ្នាំ ១៩៧៩ សញ្ជាតិជប៉ុន កាន់លិខិតឆ្លងដែនលេខ TH៣១៦៦០២៩ ចុះថ្ងៃទី ១៩ ខែមេសា ឆ្នាំ ២០០៧ (អ្នកលក់) ដោយបានទទួលអាជ្ញាបណ្ណអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុប្រភេទ ទី៣លេខ (HD-16 097-001) ចុះថ្ងៃទី ២២ ខែ មេសា ឆ្នាំ ២០១៦ ពីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ និងលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លេខ ០៥០ ជនស/អនដ ចុះថ្ងៃទី ២៥ មីនា ឆ្នាំ ២០១៦ ពីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

បានយល់ព្រមលក់ ផ្ទះលេខ E0 មានទំហំ 4.1m X 14m ដែលស្ថិតនៅផ្ទះលេខ D-65 ផ្លូវ Maha D ភូមិមានទ្រង់ សង្កាត់ក្រាំងឆ្នង ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ (លក្ខណៈនៃផ្ទះគឺមានផ្ទះគំរូបង្ហាញ) ។

ឱ្យដោះស្រាយ លាង មេសា ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ០7-11-1997 ភេទ ស្រី កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ 150723069 ចុះថ្ងៃទី 26-05-2015 មានអាសយដ្ឋានស្ថិតនៅ ភូមិសំពៅមាស ឃុំសាន់ត ស្រុកកំពង់ស្វាយ ខេត្តកំពង់ធំ (អ្នកទិញ) ។

ក្នុងតម្លៃសរុប US\$ 49,440.00 (សែសិបប្រាំបួនពាន់បួនរយសែសិបដុល្លារអាមេរិក) ប្រាក់ថ្លៃលក់ ។

ដោយ អ្នកទិញ ត្រូវបង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ឲ្យ អ្នកលក់ ដូចមានចែងក្នុង កាលវិភាគបង់ប្រាក់ ដែលត្រូវធ្វើឡើងដោយ និងរវាង អ្នកទិញ និង ផ្នែកគណនេយ្យ និង ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុន ឲ្យបានទៀងទាត់ ត្រឹមត្រូវ និងគ្រប់ចំនួនតាមកាលបរិច្ឆេទកំណត់ ។

កាតិកាចារ្យ: ក្រុមអនុវត្តកិច្ចសន្យាដោយស្មោះត្រង់ បង់ប្រាក់ថ្លៃលក់ទៀងទាត់ និងឯកភាពគ្នាថា :

- ករណីអ្នកលក់កែប្រែមិនលក់វិញ នោះត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យឲ្យ អ្នកទិញ ស្មើនឹងប្រាក់បានបង់រួច គុណនឹង ២ ។
- ករណី អ្នកទិញ មិនគោរពតាមកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ នោះប្រាក់បង់រួចត្រូវទុកជាបេស អ្នកលក់ ដោយស្វ័យប្រវត្តិ ហើយអ្នកទិញ ត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិទាំងអស់លើអចលនវត្ថុនៃការទិញលក់នេះ និងត្រូវផ្ទេរសិទ្ធិទាំងអស់ឲ្យ អ្នកលក់ ។
- អ្នកលក់ ជាម្ចាស់ស្របច្បាប់លើអចលនវត្ថុ និងមានភារកិច្ចបំពេញសំណុំបែបបទស្នើសុំវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ (ប្លង់រឹង/កម្មសិទ្ធិស្ថាពរ) ជូន អ្នកទិញ ដោយរាល់ការចំណាយផ្ទេរឈ្មោះ រាល់ការបង់ពន្ធជូនរដ្ឋ និងការចំណាយផ្សេងៗជាបន្តបន្ទាប់របស់អ្នកទិញ ។
- ដោយឡែកពីចំណុចទី២ ខាងលើ ករណីបង់ប្រាក់យឺតចាប់ពី ០៦ ថ្ងៃរហូតដល់ ៩០ ថ្ងៃ អ្នកទិញ ត្រូវបង់ប្រាក់ពិន័យស្មើនឹង ១.៥% ក្នុងមួយខែនៃប្រាក់ដែលត្រូវបង់ទៅ អ្នកលក់ ។ ករណីដែលការខកខាន ឬការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ប្រាក់នេះនៅតែបន្តលើសពីរយៈពេល ៩០ ថ្ងៃ និង/ឬ ចន្លោះពេលណាមួយដែលផលបូកនៃចន្លោះរយៈពេលនោះសរុបស្មើនឹង ៩០ ថ្ងៃ ដូចបានបញ្ជាក់ខាងលើ អ្នកលក់មានសិទ្ធិបញ្ឈប់កិច្ចព្រមព្រៀង ហើយ អ្នកទិញ មិនអាចទាមទារប្រាក់ដែលបានបង់រួចនោះឡើយ ។
- អ្នកលក់សន្យាថានឹងប្រគល់ផ្ទះ និងដីជូន អ្នកទិញ ក្នុងរយៈពេល ១២ ខែ ឬលឿនជាងនេះ រួមនឹងរយៈពេលអនុគ្រោះ ៣ ខែ សម្រាប់ផ្ទះមួយជាន់ (E0) គឺនៅថ្ងៃទី 10 ខែ 06 ឆ្នាំ 2017 ឬ ក្នុងរយៈពេល ១៥ ខែ ឬលឿនជាងនេះ រួមនឹងរយៈពេលអនុគ្រោះ ៣ ខែ សម្រាប់ផ្ទះពីរជាន់ (E0E1) គឺនៅថ្ងៃទី..... ខែ..... ឆ្នាំ..... ក្រោយការបរិច្ឆេទនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញនេះ ។ ក្នុងករណីដែល អ្នកលក់ខកខាន ឬយឺតយ៉ាវក្នុងការប្រគល់ផ្ទះ និងដី ជូន អ្នកទិញតាមពេលកំណត់ខាងលើ អ្នកលក់យល់ព្រមបង់សំណងជូន អ្នកទិញស្មើនឹង ១០\$ ក្នុងមួយថ្ងៃ ។
- ក្រុមហ៊ុនបានបើកគណនីអភិវឌ្ឍន៍លំនៅឋានមួយនៅធនាគារ អ អេច ប៊ី ឥណ្ឌូឆីណា (RHB Indochina Bank) ដែលមានអាសយដ្ឋាន: ផ្ទះលេខ ២៦៣ វិថីព្រះអង្គឌួង (១១០) សង្កាត់វត្តភ្នំ ខណ្ឌដូនពេញ រាជធានីភ្នំពេញ ដោយគណនីមានឈ្មោះ: Maha Family Properties Co., Ltd. លេខគណនី: 1-01-0001-00009898-8 ។
- អ្នកលក់សូមធានាលើការរយៈពេលមួយឆ្នាំ បន្ទាប់ពីការទទួលបានផ្ទះពីអ្នកលក់ ក្នុងការជួសជុល ចំពោះករណីខូចខាតដោយបច្ចេកទេស ដូចជាការជ្រាបទឹក ប្រេះ ឬផ្ទុះឥដ្ឋកន្លែង (លើកលែងតែគ្រឿងបំពាក់ឈើ ក្នុងករណីដែលមានផ្តល់ជូន ដែលមិនមានការធានាជួសជុល ឬប្តូរថ្មីជូនឡើយ) ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើអ្នកទិញ ធ្លាប់បានធ្វើការជួសជុល ឬផ្លាស់ប្តូរទ្រង់ទ្រាយសំណង់ផ្ទះខ្លួនដោយខ្លួនឯង ឬមិនសម្អាតលើវែរវែង និងឥដ្ឋកន្លែងជាន់ដីឬលាបប្រថាប់ ហើយមានការជ្រាបទឹកដែលបណ្តាលមកពីការកកស្ទះសំរាមនោះ អ្នកលក់ក៏មិនធានាការខាងលើជូនដែរ ។
- ការប្រើប្រាស់សេវាកម្មធានារ៉ាប់រងកម្ពុជា ឬដូចជាឯករណ៍ណាមួយមានដោយមិនកំណត់ត្រឹមតែ ថ្លៃគ្រប់គ្រងថែទាំ ដោយក្រុមហ៊ុនគ្រប់គ្រងថែទាំ ដែលត្រូវបានជ្រើសតាំងឡើងដោយ អ្នកលក់ (១០ ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយខែសម្រាប់ផ្ទះមួយជាន់ និង ១៥ ដុល្លារអាមេរិកក្នុងមួយខែសម្រាប់ផ្ទះពីរជាន់) ថ្លៃទឹកស្អាត ចរន្តអគ្គិសនី អនាម័យ សំរាម សន្តិសុខ និង/ឬផ្សេងៗទៀត គឺជាបន្ទុករបស់អ្នកទិញ ។ ហេតុដូច្នេះនេះ អ្នកលក់ពុំទទួលខុសត្រូវចំពោះកាតព្វកិច្ចទាំងនោះនិង/ឬការពិន័យលើការបង់យឺតយ៉ាវណាមួយឡើយ ។
- ការកែប្រែផ្ទះដោយគ្មានការឯកភាព និងខុសពីស្តង់ដារក្រុមហ៊ុន អ្នកទិញ ត្រូវទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ ។
- សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់កាតិកាចារ្យមានអនុភាពចំពោះទាយាទ អ្នកស្ទង់បន្ត ឬ សិទ្ធិវន្តរបស់ខ្លួន ។

កាតិកាចារ្យ បានអាន បានស្តាប់ បានយល់ បានព្រមព្រៀងដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងបានឯកភាពអនុវត្តដោយស្មោះត្រង់ ឯកភាពផ្តិតមេដៃស្តាំ និង/ឬហត្ថលេខា និងត្រាដើម្បីទុកជាភស្តុតាងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី 10 ខែ 06 ឆ្នាំ 2016

ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកទិញ

សាក្សីទី១

សាក្សីទី២

ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកលក់



លាង មេសា
ទូរស័ព្ទ: 015 616 845



TOMOHIRO YAKUSHI
ទូរស័ព្ទ: 023-900 771



Borey Maha Sen Sok

MAHA FAMILY PROPERTIES CO., LTD

Address: #91, St. 15m Thmey, Phum Bayab, Sangkat Phnom Penh Thmey

Khan Sen Sok, Phnom Penh, Cambodia.

Tel: 023 900 771

VAT TIN: L001-107022915

CUSTOMER PAYMENT SCHEDULE

Customer Name: Ms. LEANG MESA

SPA No: 173

House No:

SPA Date: 10-06-2016

Street:

Booking Form: MS-0249

Village:

Sampov Meas

House Type:

Eo- Middle

Sangkat:

San Kor

Location:

D-65

Khan:

Kampong Svay

Total Price

\$ 49,440.00

City:

Kampong Thom

Tel:

015 616 845

Terms of Payment	Due Date	Paid Date	Amount Due	Balance	Remarks
				\$ 49,440.00	
	10-06-2016	10-06-2016	\$ 1,000.00	\$ 48,440.00	Deposit
1	10-06-2016	10-06-2016	\$ 3,944.00	\$ 44,496.00	10%
2	10-07-2016	12-07-2016	\$ 4,944.00	\$ 39,552.00	10%
3	10-08-2016	16-08-2016	\$ 4,944.00	\$ 34,608.00	10%
7	10-09-2016	13-09-2016	\$ 4,944.00	\$ 29,664.00	10%
8	10-10-2016	13-10-2016	\$ 4,944.00	\$ 24,720.00	10%
9	10-11-2016	22-11-2016	\$ 4,944.00	\$ 19,776.00	10%
10	10-12-2016	16-12-2016	\$ 4,944.00	\$ 14,832.00	10%
11	10-01-2017	18-01-2017	\$ 4,944.00	\$ 9,888.00	10%
12	Handover Date		\$ 4,944.00	\$ 4,944.00	10%
13			\$ 4,944.00	\$ -	10%
Total			\$ 49,440.00		100%

Prepared By:

Customer (1)

Customer (2)

Approved By:



Name: Vin Dany

Name:

Name:

Name: Thong Plean 13/06/17

12-06-17

កិច្ចព្រមព្រៀងផ្ដួចផ្ដើមសិទ្ធិ ក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី និងផ្ទះបុរីមហាវិសេសសុខ

កម្មវត្ថុ: ការប្រគល់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិនៃកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី និងផ្ទះក្នុងបុរីមហាវិសេសសុខ (បង់ដាំណាក់កាល) លេខ 173D-65 ("កិច្ចសន្យាលក់ទិញ") ដោយមូលហេតុ មរណភាពរបស់លោក **លាង គឹមហ៊ុយ** ដែលជាម្ចាស់សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចលើកិច្ចសន្យាលក់ទិញដី និងផ្ទះខាងលើ។

- យោង:**
- កិច្ចសន្យាទិញលក់ទិញដី និងផ្ទះក្នុងបុរីមហាវិសេសសុខ (បង់ដាំណាក់កាល) លេខ 173D-65 ("កិច្ចសន្យាលក់ទិញ") ។
 - សេចក្តីចម្លងសំបុត្រមរណភាពលេខ ១៥ នៃសៀវភៅមរណភាពលេខ ០១/២០១៧ ចុះថ្ងៃទី ១៤ ខែ មីនា ឆ្នាំ ២០១៧ នៅឃុំសានគរ ស្រុកកំពង់ស្វាយ ខេត្តកំពង់ធំ។
 - សៀវភៅគ្រួសារលេខៈ ១៩៩.៧៧០ក.ធ ចុះថ្ងៃទី ០៣ ខែ កក្កដា ឆ្នាំ ២០១៧ នៅភូមិសំពៅមាស ឃុំសានគរ ស្រុកកំពង់ស្វាយ ខេត្តកំពង់ធំ។
 - សំបុត្រប្រកាសអាពាហ៍ពិពាហ៍លេខៈ ០១៣ បប្រ.ក១៧ ចុះថ្ងៃទី ៣១ ខែ មករា ឆ្នាំ ២០១៧ នៅឃុំសំរោងលើ ស្រុកបន្ទាយមាស ខេត្តកំពត។
 - សេចក្តីចម្លងសំបុត្របញ្ជាក់កំណើតលេខៈ ៤៥៥៦ ចុះថ្ងៃទី ២៦ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៦ ក្នុងសៀវភៅបញ្ជាក់កំណើតលេខ ៤៩/២០០៦ ។

កិច្ចព្រមព្រៀងធ្វើឡើងរវាង

- **ឈ្មោះ លាង ហ៊ីវ** ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ០២-០៣-១៩៦៧ ភេទ ប្រុស កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ 150813521 ចុះថ្ងៃទី ០៣-០៣-16 មានអាសយដ្ឋាននៅភូមិសំពៅមាស ឃុំសានគរ ស្រុកកំពង់ស្វាយ ខេត្តកំពង់ធំ (**អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ**) ដែលត្រូវជាឪពុក។
- **ឈ្មោះ ឈុត ស៊ីណា** ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ០៣-០៤-1968 ភេទ ស្រី កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ 150813593 ចុះថ្ងៃទី ០៣-០៣-16 មានអាសយដ្ឋាននៅភូមិសំពៅមាស ឃុំសានគរ ស្រុកកំពង់ស្វាយ ខេត្តកំពង់ធំ (**អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ**) ដែលត្រូវជាម្តាយ។
- **ឈ្មោះ លាង មករា** ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ០៥-០២-1990 ភេទ ស្រី កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ 150813535 ចុះថ្ងៃទី ០៣-០៣-2016 មានអាសយដ្ឋាននៅភូមិសំពៅមាស ឃុំសានគរ ស្រុកកំពង់ស្វាយ ខេត្តកំពង់ធំ (**អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ**) ដែលត្រូវជាប្អូនស្រី។
- **ឈ្មោះ ខៀវ ស្រីនា** ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ០៦-12-1993 ភេទ ស្រី កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ 110395672(01) ចុះថ្ងៃទី ០៣-០៣-2016 មានអាសយដ្ឋាននៅភូមិត្រាំសសរ ឃុំសំរោងលើ ស្រុកបន្ទាយមាស ខេត្តកំពត (**អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ**) ដែលត្រូវជាប្រពន្ធ។

និង

ឈ្មោះ លាង មេសា ថ្ងៃខែឆ្នាំកំណើត ០៧-11-1997 ភេទ ស្រី កាន់អត្តសញ្ញាណប័ណ្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ 150723069 ចុះថ្ងៃទី 26-05-2015 មានអាសយដ្ឋាននៅភូមិសំពៅមាស ឃុំសានគរ ស្រុកកំពង់ស្វាយ ខេត្តកំពង់ធំ (**អ្នកទទួលសិទ្ធិ**) ដែលត្រូវជាប្អូនស្រី។

ភាគីទាំងអស់បានព្រមព្រៀងគ្នាអនុវត្តតាមលក្ខន្តិកៈដូចខាងក្រោមនេះ៖

១. **អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ** យល់ព្រមដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងដោយសេរី ក្នុងការប្រគល់សិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធិលើដី និងផ្ទះលេខ D-65 (ដូចមានចែងក្នុងយោង) ដែលមានទំហំ 4.1m X 14m ដែលស្ថិតនៅផ្ទះលេខ D-65 ផ្លូវ Maha D ភូមិវិមានទ្រង់ សង្កាត់ក្រាំងធ្នង់ ខណ្ឌវិសេសសុខ រាជធានីភ្នំពេញ ទៅឲ្យ **អ្នកទទួលសិទ្ធិ** ។
២. **អ្នកទទួលសិទ្ធិ** យល់ព្រមទទួលយកសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ ដូចមានចែងក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀងលក់ទិញដី និងផ្ទះក្នុង បុរីមហាវិសេសសុខ លេខ 173D-65 ចុះថ្ងៃទី 10 ខែ ០៦ ឆ្នាំ 2016 ។
៣. ករណី **អ្នកទទួលសិទ្ធិ** មានតម្រូវការតាមច្បាប់ និង/ឬរដ្ឋបាលណាមួយទាក់ទងនឹងការលក់ទិញអចលនវត្ថុខាងលើ **អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ** ត្រូវសម្របសម្រួលបំពេញឲ្យដោយឥតលក្ខខណ្ឌ និង/ឬ គ្មានការទាមទារអ្វីទាំងអស់ (ប្រសិនបើមានការតម្រូវ)។
៤. **អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ** បានពិភាក្សាជាមួយសមាជិកគ្រួសារ និង/ឬ អ្នកដែលមានភាពពាក់ព័ន្ធសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើអចលនវត្ថុខាងលើ ដោយយល់ច្បាស់ទាំងអស់គ្នាថា ខ្លួនត្រូវបាត់បង់សិទ្ធិទាំងអស់នៅលើអចលនវត្ថុនេះ បន្ទាប់ពីចុះហត្ថលេខា ឬផ្ដិតមេដៃលើកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ។
៥. **អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ** មិនអាចធ្វើការតវ៉ាណាមួយទាក់ទងនឹងការអនុវត្តសិទ្ធិនិងសកម្មភាពផ្សេងៗរបស់ **អ្នកទទួលសិទ្ធិ** មកក្រុមហ៊ុនបុគ្គលអភិវឌ្ឍន៍ បុរីមហាវិសេសសុខឡើយ បន្ទាប់ពីចុះហត្ថលេខា ឬផ្ដិតមេដៃលើកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ។

អ្នកប្រគល់សិទ្ធិ បានចុះហត្ថលេខា ឬស្នាមមេដៃស្តាំ ដោយទទួលស្គាល់ និងទទួលខុសត្រូវ ជាធរមានចាប់ពីថ្ងៃដែលបានចុះហត្ថលេខានេះតទៅ។

រាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី13..... ខែ07..... ឆ្នាំ ២០១៧

ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកប្រគល់សិទ្ធិ

សាក្សី

សាក្សី



លាង ហ៊ុរ



ឈុត សុំណូ



លាង មករា



ខៀវ ស្រីនា



ទាវ វិសាល

ស្នាមមេដៃស្តាំអ្នកទទួលសិទ្ធិ



លាង មេសា

ទូរស័ព្ទ៖ 015 616 845