ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

🙡🙡🙡🙡🙪🙣🙣🙣🙣

កិច្ចសន្យា ទិញ និង លក់ ផ្ទះ

កិច្ចសន្យាលក់ និងទិញអចលនវត្ថុនេះត្រូវបានធ្វើឡើង

នៅថ្ងៃទី២៥ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៩ រវាង៖

អ្នកលក់  ៖ លោក សឿន វ៉ានឌី អាយុ៤១ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណបណ័្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ០១០៧៥៥៣០៥(០១) ចុះថ្ងៃទី១៦ ខែ​សីហា ឆ្នាំ២០១៦ និង លោកស្រី ពឹង ពិសី អាយុ៣៨ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណបណ័្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ០៦០២៤៧៨២៥(០១) ចុះថ្ងៃទី១៦ ខែ​សីហា ឆ្នាំ២០១៦ បច្ចុប្បន្នមានទីលំនៅនៅ​ ផ្ទះលេខ២អិល ផ្លូវ៦០៨ ភូមិ២៣ សង្កាត់បឹងកេងកង២ ខណ្ឌទួលគោក ក្រុងភ្នំពេញភាគី “ក” ។

និង

អ្នកទិញ  ៖ លោក សុខ រតនៈ អាយុ៣៤ឆ្នាំ កាន់អត្តសញ្ញាណបណ័្ណសញ្ជាតិខ្មែរលេខ០១០៤៦៣០១២(០១) ចុះថ្ងៃទី២៦ ខែ​ធ្នូ ឆ្នាំ២០១៦ បច្ចុប្បន្នមានទីលំនៅនៅ​ ផ្ទះលេខ១៣អឺសូន្យហ្សិត ផ្លូវ១៣៩ ភូមិ៣ សង្កាត់វាលវង់ ខណ្ឌ៧មករា​ ក្រុងភ្នំពេញភាគី “ខ” ។

**គូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នា ដូចខាងក្រោម៖**

ប្រការ ១.-  អចលនវត្ថុ

អ្នកទិញ ព្រមព្រៀងទិញពី អ្នកលក់ ហើយ អ្នកលក់ ព្រមព្រៀងលក់ទៅឲ្យ អ្នកទិញ នូវផ្ទះមួយល្វែងកំពស់២ជាន់កន្លះ មានទំហំដី៧៤ម២ (ចិតសិបបួនម៉ែតការ៉េ) មានទីតាំងស្ថិតនៅ សង្កាត់គោកឃ្លៀង ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ មានវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុលេខ១២០៧០៥០៦-១៩៤៧ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែមិថុនា ឆ្នាំ២០០៩ ចេញដោយ​ប្រធានមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដី រាជធានាភ្នំពេញ ។

ប្រការ ២.-  តម្លៃទិញ

តម្លៃលក់ទិញ គឺ ចំនួន១៦០,០០០USD (មួយរយហុកសិបពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់) “តម្លៃទិញ” ។

ប្រការ ៣.-  លក្ខខណ្ឌទូទៅ

៣.១- នៅពេលចុះកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ អ្នកទិញ ត្រូវបង់ប្រាក់កក់ឲ្យ អ្នកលក់ ចំនួន៤៨,០០០USD (សែសិបប្រាំបី ពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់) ។

៣.២- ទឹកប្រាក់ដែលនៅសល់ចំនួន១១២,០០០USD (មួយរយដប់ពីរពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់) អ្នកទិញ​នឹងប្រគល់ជូនអ្នកលក់ នៅពេលភាគី “ក” បានធ្វើការផ្ទេរសិទ្ធិលើកម្មសិទ្ធអចលនវត្ថុ មកឈ្មោះភាគី “ខ” រួចរាល់ ។ ក្នុងករណី មានការយឺតយ៉ាវ ភាគីទាំងពីរត្រូវជូនដំណឹងគ្នាតាមរយៈលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬទូរស័ព្ទទំនាក់ទំនង ។

ប្រការ ៤.-  ការរៀបចំឯកសារផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ

អ្នកទិញ មានកាតព្វកិច្ច​រៀបចំឯកសារផ្ទេរសិទ្ធិរួមមាន លិខិតលក់ផ្តាច់លើការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ​ (ត​ទៅ​​នេះហៅថា “ឯកសារផ្ទេរ”)។ រាល់ចំណាយពាក់ព័ន្ធនឹងថ្លៃបង់ពន្ធ និងសោហ៊ុយរត់ការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិខាងលើ ជាបន្ទុករបស់ អ្នកលក់ ។

ប្រការ ៥.-  សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចរបស់ អ្នកទិញ

៥.១- អ្នកទិញ ត្រូវបង់ប្រាក់កក់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុចំនួន៤៨,០០០USD (សែសិបប្រាំបីពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់) នៅពេលចុះកិច្ចព្រមព្រៀងទិញលក់រួច។

៥.២- អ្នកទិញ ត្រូវបង់ប្រាក់​ចំនួន១១២,០០០USD (មួយរយដប់ពីរពាន់ដុល្លារអាមេរិកគត់)នៅពេល​ដែលអ្នកលក់បានផ្ទេរ និងផ្តល់ប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមកអ្នកទិញរួចរាល់។

៥.៣- អ្នកទិញ ត្រូវមានសិទ្ធិពេញលេញ ដើម្បីធ្វើការកាន់កាប់ និងគ្រប់គ្រងអចលន​វត្ថុ បន្ទាប់ពី អ្នក​ទិញទូទាត់ប្រាក់ថ្លៃទិញអចលនវត្ថុគ្រប់ចំនួនឲ្យ អ្នកលក់ ។

ប្រការ ៦.- ការសន្យា និងការធានារបស់ អ្នកលក់

អ្នកលក់ សន្យា និងធានាអះអាងលើកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ថា ៖

៦.១- អចលនវត្ថុដែលលក់ឲ្យ អ្នកទិញ គឺជាកម្មសិទ្ធិផ្តាច់មុខ និងស្របច្បាប់របស់ អ្នកលក់ ។

៦.២- ពុំមានអ្នកកាន់កាប់មិនស្របច្បាប់ណានៅលើផ្នែកណាមួយនៃអចលនវត្ថុឡើយ។

ប្រការ ៧.-  ការខកខានមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ច

៧.១- ក្នុងករណី អ្នកលក់ (១) ខកខានមិនបានបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិអចលនវត្ថុ​ទៅឲ្យ អ្នកទិញ (២) មិនបានផ្តល់ទៅឲ្យ អ្នកទិញ នូវច្បាប់ដើមនៃវិញ្ញាបនបត្រសំគាល់ម្ចាស់​អចលនវត្ថុឲ្យអ្នកទិញ និង (៣) ក្នុងករណី អ្នកលក់ ផ្លាស់ប្តូរចិត្តឈប់លក់អចលនវត្ថុទៅឲ្យ អ្នកទិញ នោះ អ្នកទិញ ​ត្រូវ មានសិទ្ធិទាមទារ​សំណងជួសជុលការខូចខាតស្មើនឹងមួយគុណនឹងបី (១x២) ដង នៃចំនួនប្រាក់ដែលអ្នកទិញ បានបង់ប្រាក់រួចឲ្យ អ្នកលក់ ។

៧.២- ក្នុងករណី អ្នកទិញ ខកខានមិនបានបង់ប្រាក់ដែលនៅសល់ ក្រោយពី អ្នកលក់ បានផ្ទេរ និង​ផ្តល់កម្មសិទ្ធិឲ្យ អ្នកទិញ រួចនោះ អ្នកលក់ មានសិទ្ធិកាត់យកប្រាក់ដែល អ្នកទិញ បានបង់រួចជាស្វ័យប្រវត្តិ ទន្ទឹម​នឹង​នោះ អ្នកទិញ ត្រូវផ្តិតមេដៃលើលិខិតលក់ផ្តាច់ផ្ទេរប័ណ្ណកម្មសិទ្ធិមកភាគីអ្នកលក់វិញដោយឥតលក្ខខណ្ឌ។

៧.៣- រយៈពេលកាត់ឈ្មោះផ្ទេរកម្មសិទ្ធិពីឈ្មោះអ្នកលក់​មកអ្នកទិញយ៉ាងយូរបំផុត រយៈពេល១៣សប្តាហ៍បន្ទាប់ ពីថ្ងៃចុះកិច្ចសន្យាទិញលក់អចលនវត្ថុនេះ ។

ប្រការ ៨.-  សោហ៊ុយ និងចំណាយ

អ្នកលក់ ធានារ៉ាប់រងលើរាល់ចំណាយដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ រួមមានចំណាយការបង់ពន្ធផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនវត្ថុ ថ្លៃសេវាកម្មបំពេញឯកសារសុរិយោដី។

ប្រការ ៩.-

កិច្ចសន្យានេះ ធ្វើឡើងជា បីច្បាប់ ភាគីនីមួយៗ រក្សាមួយច្បាប់ និងមេធាវីរក្សាមួយច្បាប់។

ដើម្បីជាសក្ខីភាព

អ្នកលក់ និង អ្នកទិញ តាមរយៈការចុះហត្ថលេខា និងផ្តិតមេដៃខាងក្រោមនៅកាលបរិច្ឆេទ ដូចដែលបាន​

សរសេរខាងលើទទួលស្គាល់ និងយល់ព្រមលើលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗនៃកិច្ចសន្យានេះ។

ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី២៥ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៩

អ្នកទិញ                           សាក្សី អ្នកលក់

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

សុខ រតនៈ សឿន​ វ៉ាន់ឌី ពឹង ពិសី