



## ការប្រព្រឹត្តទៅនៃបរិច្ចាគកិច្ចក្នុងប្រតិបត្តិការអចលនទ្រព្យ How Trust Works in Real Estate Transactions



<https://www.bing.com/images/search?q=how+trust+work+in+real+estate&form=HDRSC3&first=1>

បរិច្ចាគកិច្ច គឺជាចំណងគតិយុត្តរវាងបរិច្ចាគ-  
បាលទាយក និងបរិច្ចាគបាល ដែលក្នុងនេះបរិច្ចាគ-  
បាលទាយកផ្តល់សិទ្ធិឱ្យបរិច្ចាគបាលគ្រប់គ្រង ចាត់ចែង  
និងថែរក្សាសាច់ប្រាក់ ឬទ្រព្យសម្បត្តិជំនួសដើម្បីជា  
ប្រយោជន៍ដល់អត្ថគាហកៈ។ បរិច្ចាគកិច្ច ជាវិស័យ  
មួយដែលមានសារៈសំខាន់ក្នុងការជួយជំរុញការអភិវឌ្ឍ  
វិស័យហិរញ្ញវត្ថុ និងសង្គមជាតិ។ វិស័យបរិច្ចាគកិច្ច  
ក៏ដើរតួនាទីសំខាន់សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍវិស័យអចលន-  
ទ្រព្យនៅកម្ពុជា តាមរយៈយន្តការចំនួន ២ រួមមាន៖

១.បរិច្ចាគកិច្ចអចលនទ្រព្យ ជាចំណងគតិយុត្ត  
មួយដែលវិនិយោគិន (បរិច្ចាគបាលទាយក) ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ  
ឬសិទ្ធិក្នុងការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យឱ្យទៅបរិច្ចាគបាល  
(ក្រុមហ៊ុនបរិច្ចាគបាល ឬបរិច្ចាគបាលរូបវន្តបុគ្គលឯក-  
រាជ្យ) ដែលមានអាជ្ញាបណ្ណ ឬការអនុញ្ញាតពី ន.ប.ជ.  
ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ ក្នុងការគ្រប់គ្រង ចាត់ចែង និង  
ថែរក្សាអចលនទ្រព្យនេះដើម្បីជាប្រយោជន៍ដល់អត្ថ-  
គាហកៈ។ បរិច្ចាគកិច្ចនេះអាចមានគោលបំណង  
ផ្សេងៗ ដូចជាការវិនិយោគ ការជួយសម្រួលដល់ការលក់  
និងការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ។

២. បរិច្ចាគកិច្ចសេវារក្សាសុវត្ថិភាព ឬសេវា  
រក្សាទុក (Escrow Service) ជាយន្តការសំខាន់មួយ  
ក្នុងប្រតិបត្តិការទិញ-លក់អចលនទ្រព្យ ព្រោះប្រតិបត្តិករ  
បរិច្ចាគបាលផ្តល់សេវារក្សាសុវត្ថិភាព ឬសេវារក្សាទុក  
(ធនាគារពាណិជ្ជ) ដែលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ណ ឬការ  
អនុញ្ញាតពី ន.ប.ជ. ជាអ្នកថែរក្សាសាច់ប្រាក់សម្រាប់  
ប្រតិបត្តិការលក់-ទិញអចលនទ្រព្យ។ សាច់ប្រាក់ត្រូវ  
បានរក្សាទុកក្នុងគណនីរក្សាទុក (Escrow Account)  
នៅប្រតិបត្តិករបរិច្ចាគបាល ហើយអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ  
អចលនទ្រព្យ ត្រូវបំពេញកាតព្វកិច្ចនៃការលក់-ទិញ  
តាមលក្ខខណ្ឌដូចមានចែងក្នុងលិខិតបរិច្ចាគកិច្ច  
ឱ្យបានចប់សព្វគ្រប់ ទើបប្រតិបត្តិករបរិច្ចាគបាលបញ្ជូន  
សាច់ប្រាក់ក្នុងគណនីរក្សាទុកទៅអត្ថគាហកៈ (អ្នក  
លក់) តាមលក្ខខណ្ឌកំណត់ក្នុងលិខិតបរិច្ចាគកិច្ច។

បរិច្ចាគកិច្ចសេវារក្សាសុវត្ថិភាព ឬសេវារក្សាទុក  
ចូលរួមចំណែកក្នុងការផ្តល់សុវត្ថិភាព ប្រសិទ្ធភាព  
តម្លាភាព ការពារពីការបោក និងវិវាទក្នុងប្រតិបត្តិការ  
លក់-ទិញអចលនទ្រព្យ ព្រោះសាច់ប្រាក់ត្រូវបាន  
ថែរក្សាទុកក្នុងគណនីរក្សាទុក (Escrow Account)



រហូតដល់លក្ខខណ្ឌផ្សេងៗនៃប្រតិបត្តិការលក់-ទិញ អចលនទ្រព្យដូចជា ការពិនិត្យទីតាំងអចលនទ្រព្យ ការវាយតម្លៃអចលនទ្រព្យ និងការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិអចលនទ្រព្យបានបំពេញរួចរាល់ ទើបសាច់ប្រាក់ត្រូវបានបញ្ចេញទៅគូភាគីតាមលក្ខខណ្ឌកំណត់លិខិតបរិច្ចាគទានកិច្ច។

**Trust** is a legal arrangement between the trustor and the trustee in which trustor authorizes trustee to hold and manage the assets or property to benefit the beneficiary. The trust is a sector that plays an important role in promoting the financial sectors and social development. The trust sector also plays a crucial role in the real estate sector development in the Kingdom of Cambodia through two mechanisms including;

**1.The Real Estate Trust:** a legal contract through which the settlor transfers the ownership or the administration of real estate to the trustee ( trust company or independent individual trustee ) licensed or authorized by Trust Regulator, responsible for managing and safekeeping these assets for the benefit of the beneficiary. The purpose of this trust can vary, such as securing investments, facilitating property sales, or developing real estate projects.

**2. The Escrow Service** is a crucial mechanism to secure the process of real estate transaction because trustee operator providing retention or escrow services ( commercial bank ) licensed

or authorized by Trust Regulator to holds funds for the real estate buyer and seller. The funds are held in the escrow account at the trustee operator, then the buyer and seller must fulfill the obligations of the sale and purchase property according to the conditions stated in the escrow agreement until everything is completed, before the trustee operator releases the funds from the escrow account to the beneficiary ( seller ) according to the conditions specified in the trust deed.

The retention or escrow services provide a secure, efficient and transparent, protect against fraud and disputes in real estate transactions because the funds are held in the Escrow Account until all conditions of the transaction, such as property inspections, property valuation and transfer of property ownership, have been completed, then the funds are released to the parties under specified conditions.

អត្ថបទ៖ លោក ឆាយ ច័ន្ទមករា | Article: Mr. CHHAY CHANMAKARA  
ឯកសារយោង | References:

- ប្រកាសស្តីពីវិធានក្នុងការគ្រប់គ្រង ការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់បរិច្ចាគទានកិច្ច
- <https://pedra.ai/blog/real-estate-trust>
- <https://www.nchfa.com/news/home-matters-blog/what-home-buyers-should-know-about-escrow#:~:text=If%20you're%20buying%20a,the%20sale%20follows%20the%20agreement.>

ទស្សនៈនៅក្នុងអត្ថបទនេះជាទស្សនៈរបស់អ្នកនិពន្ធ។ ទស្សនៈនៅក្នុងអត្ថបទនេះមិនមែនជាទស្សនៈរបស់និយ័តករបរិច្ចាគទានកិច្ចទេ។

The opinions expressed in this article are those of the authors. They do not purport to reflect the opinions or views of the Trust Regulator.