

ការព្រមទាំងទទួលបានការគ្រប់គ្រងដោយក្រសួងសាធារណការ

How Trust Works in Real Estate Transactions



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

បរិនបាលកិច្ច គឺជាបំណងគឺយុត្តិវិធីបរិនបាល-
បាលទាយក និងបរិនបាល ដែលក្នុងនេះបរិនបាល-
ទាយកដូចសិទ្ធិខ្សែបរិនបាលគ្រប់គ្រង ចាត់បែង
និងបែករក្សាសាប់ប្រាក់ ប្រពៃណីដំនឹងសដើម្បីជាប្រ-
ប្រយោជន៍ដល់អត្ថគម្យកែប្រែ: បរិនបាលកិច្ច ជារិសំយ-
ម្បយដែលមានសារៈសំខាន់ក្នុងការដោយជំពូកការអភិវឌ្ឍ-
និសំយហិរញ្ញវត្ថុ និងសង្គមជាតិ។ វិសំយបរិនបាលកិច្ច
ក៏ដើរគ្នាទីសំខាន់សម្រាប់ការអភិវឌ្ឍនិសំយអចលន-
ប្រពៃណីកម្មជាតាមរយៈយន្តការចំនួន ២ រូមមាន៖

១.បង្គនបាលកិច្ចអចលនទ្រព្យ ដ៏បំណងគឺយុត្តិ
ម្មយដែលវិនិយោគិន (បង្គនបាលទាយក) ផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ
បុសិទ្ធិកុងការគ្រប់គ្រងអចលនទ្រព្យឱ្យទៅបរជនបាល
(ក្រុមហ៊ុនបរជនបាល ប្រជនបាលរួមទៅបុត្រិលជក-
កងរួម) ដែលមានអាជ្ញាបណ្ឌ ប្រការអនុញ្ញាតពី ន.ប.ជ.
ជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ កុងការគ្រប់គ្រង ចាត់បំបង និង
ថែរក្សាអចលនទ្រព្យនេះដើម្បីជាប្រយោជន៍ជល់អត្ថ-
គារក៖។ បរជនបាលកិច្ចនេះអាចមានគោលបំណង
ធ្វើដោយ ដូចជាការិនិយោគ ការផ្តើយសម្រួលជល់ការលក់
និងការអភិវឌ្ឍអចលនទ្រព្យ។

២. បរធោណុលកិច្ចសេវាក្រុមសុវត្ថិភាព ប្រសេរក្រុមទុក (Escrow Service) ដើម្បីផ្តល់សេវាក្រុមសុវត្ថិភាព ប្រសេរក្រុមទុក (ធនាគារពាណិជ្ជ) ដែលទទួលបានអាជ្ញាបណ្ឌ ប្រការ អនុញ្ញាតពី ន.ប.ជ. ជាអ្នកចិត្តក្រុមសាថ្រាក់ប្រាក់សម្រាប់ ប្រតិបត្តិការលក់ - ទិញអចលនទ្រព្យ សាថ្រាក់ប្រាក់ត្រូវបានក្រុមទុកក្នុងគណនីក្រុមទុក (Escrow Account) នៅប្រតិបត្តិករបៀបរបៀបរបៀប ហើយអ្នកលក់ និងអ្នកទិញ អចលនទ្រព្យ ត្រូវបំពេញការត្រួតពិច្ចនៃការលក់ - ទិញ តាមលក្ខខណ្ឌដូចមានចំងក្ខុងលិខិតបរធោណុលកិច្ច ឱ្យបានចែប់សព្វគ្រប់ ទីប្រតិបត្តិករបៀបរបៀបរបៀប សាថ្រាក់ប្រាក់ក្នុងគណនីក្រុមទុកទៅអត្ថគម្យ: (អ្នកលក់) តាមលក្ខខណ្ឌកំណត់ក្នុងលិខិតបរធោណុលកិច្ច។

បរិធិបទកិច្ចសេវាករ្យាសុវត្ថិភាព ប្រសិទ្ធភាព ចូលរួមចំណែកក្នុងការផ្តល់សុវត្ថិភាព ប្រសិទ្ធភាព គម្រោង ការពារពីការផែបាយ និងវិវាទក្នុងប្រតិបត្តិភាព លក់ - ទិញអចលនទ្រព្យ ព្រោះសាច់ប្រាក់ត្រូវបាន ចូលរួមចំណែកក្នុងគណនីករ្យាជីក (Escrow Account)

ហហុតដល់លក្ខខណ្ឌដើរដើរនៃប្រតិបត្តិការលក់ទិញ
អចលនទ្រព្យដូចជា ការពិនិត្យទីតាំងអចលនទ្រព្យ
ការរៀយតម្លៃអចលនទ្រព្យ និងការផ្តើកម្លើសិទ្ធិអចលន-
ទ្រព្យបានបំពេញចុង ទីបសាត់ប្រាក់ត្រូវបាន
បញ្ចប់ឡើងការគិតមានក្នុងណាកំណត់លិខិតបរិស-
ាលកិច្ច។

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 សម. ច័ន្ទមករា | Article: Mr. CHHAY CHANMAKARA
ឯកសារយោង | References:

- ប្រកាសស្តីពីធានផ្តុកការគ្រប់គ្រង ការផ្សេបចា និងការប្រព័ន្ធថែម បែងប្រជនបាលកិច្ច
 - <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.>

ទស្សន៍នេះត្រូវដាក់ដោយអត្ថបទនេះដាច់ស្សន៍បែងចុះក្នុងពិនិត្យ។ ទស្សន៍នេះត្រូវដាក់ដោយអត្ថបទនេះមិនមែនដាច់ស្សន៍បែងចុះក្នុងពិនិត្យ។

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.