ហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ

ដោយលោក ខន សុខេង*

១. សេចក្តីផ្តើម

ក្រោយពីសង្គ្រាមត្រជាក់បានបញ្ចប់មក ពិភពលោកបានផ្តល់តម្លៃផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចយ៉ាងខ្លាំង ដោយបានបញ្ចប់ការប្រជែងផ្នែកមនោគមវិជ្ជា ដោយហេតុថាមានតែភាពសម្បូររុងរឿងកំណើនសេដ្ឋកិច្ចរបស់ប្រជាពលរដ្ឋប៉ុណ្ណោះទើបជាសុខសន្តិភាពពិតប្រាកដរបស់ពិភពលោក។ ប្រទេសនីមួយៗបានទាក់ទាញការធ្វើវិនិយោគិនពីបរទេស ដោយផ្សារភ្ជាប់នូវទំនាក់ទំនងពីតំបន់មួយទៅតំបន់មួយ និងពីទ្វីបមួយទៅទ្វីបមួយ ក្នុងនោះផងដែលមានការបង្កើត អង្គការ ស្ថាប័នដើម្បីបង្កើនទំនាក់ទំនងរវាងរដ្ឋ និង រដ្ឋ ដូចជា សហភាពអឺរ៉ុប សហភាពអាហ្វ្រិច និងសមាគមប្រទេស BRICS[65]។ លើសពីនេះទៅទៀតអង្គការតំបន់មួយដែលហៅថាអាស៊ានបានចាប់បដិសន្ធិឡើង ដោយសេចក្តីប្រកាសនាទីក្រុងបាងកក នៅថ្ងៃទី០៨ ខែសីហា ឆ្នាំ ១៩៦៧ ដោយមានប្រទេសជាស្ថាបនិកមានចំនួនប្រាំដូចជាប្រទេសឥណ្ឌូនេស៊ី ម៉ាឡេស៊ី ហ្វីលីពីន ថៃ សឹង្ហបុរី និងជាសមាជិកមានប្រទេសព្រុយណេដារ៉ូសាឡឹម វៀតណាម ឡាវ មីយ៉ាន់ម៉ា (ឬភូមា) និងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ។

ងាកមកមើលបរិបទកម្ពុជាវិញឃើញថា ប្រទេសមួយនេះបានឆ្លងកាត់នូវរបត់នយោបាយ និងរបត់សេដ្ឋកិច្ចជាច្រើនលើកច្រើនសារ និងបានបន្តវិវត្តន៍រហូតដល់បច្ចុប្បន្ន។ ការវិវត្តន៍ខាងផ្នែកនយោបាយបានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងដល់ប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចកម្ពុជា។

ពីឆ្នាំ១៩៥៣ ដល់ឆ្នាំ១៩៧០ សម័យកាលព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទទួលបានឯករាជ្យ និងកសាងសង្គមរាស្ត្រនិយម ដោយបានអនុម័តយកប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី បន្ទាប់មកជាតូបនីយកម្មវិស័យសេដ្ឋកិច្ច។ ពីឆ្នាំ១៩៧០ ដល់ឆ្នាំ១៩៧៥ សម័យសាធារណរដ្ឋខ្មែរបាន

---

* អ្នកនិពន្ធបច្ចុប្បន្នធ្វើការជាឧបការីព្រឹទ្ធបុរស និងសាស្ត្រាចារ្យច្បាប់ នៅសាកលវិទ្យាល័យកម្ពុជា។ លោកបានបញ្ចប់ថ្នាក់អនុបណ្ឌិតច្បាប់ ផ្នែកនីតិភូមិបាល និងបេតិកភ័ណ្ឌដែលសហប្រតិបត្តិការរវាង សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងសេដ្ឋកិច្ច និងសាកលវិទ្យាល័យហ្សង់មូឡាំង លីយ៉ុង ៣។ លោកក៏ទទួលបាននូវសញ្ញាបត្រ High Diploma ផ្នែកនីតិភូមិបាល និងបេតិកភ័ណ្ឌពីសាកលវិទ្យាល័យហ្សង់មូឡាំង លីយ៉ុង ៣ ផងដែរ។ អ្នកនិពន្ធបានបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រច្បាប់ ពីសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងសេដ្ឋកិច្ច និងបរិញ្ញាត្របត្រភាសាអង់គ្លេស TEFL ពី សាកលវិទ្យាល័យធនធានមនុស្ស។

[65] សមាគមប្រទេសBRICS មានប្រាំប្រទេស(ប្រទេស ប្រេស៊ីល រុស្ស៊ី ឥណ្ឌា ចិន និង អាហ្វ្រិកខាងត្បូង)

អនុម័តយកប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ។ ហើយពីឆ្នាំ១៩៧៥ ដល់ឆ្នាំ១៩៧៩ សម័យកម្ពុជាប្រជាធិបតេយ្យ សេដ្ឋកិច្ចផែនការ ការប្រមូលផ្តុំដោយពឹងផ្អែកលើកសិកម្ម និងធ្វើសហករណ៍នីយកម្មបែបចិនកុំម្មុយនីស។ ដល់ឆ្នាំ១៩៧៩ ដល់ឆ្នាំ១៩៨៩ សម័យសាធារណរដ្ឋកម្ពុជាអនុវត្តសេដ្ឋកិច្ចផែនការប្រមូលផ្តុំបែបសូវៀត។ ហើយនឹងពីឆ្នាំ១៩៨៩ ដល់ឆ្នាំ១៩៩៣ សម័យរដ្ឋកម្ពុជា សេដ្ឋកិច្ចផែនការប្រមូលផ្តុំបើកទូលាយសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារ។ ពីឆ្នាំ១៩៩៣ មកដល់បច្ចុប្បន្ននេះបានអនុវត្តសេដ្ឋកិច្ចអន្តរកាលទៅកាន់ទីផ្សារសេរី ហើយប្រទេសកម្ពុជាបានខិតខំធ្វើសមាហរណកម្មចូលជាសមាជិកអាស៊ាននៅថ្ងៃទី៣០ ខែមេសា ឆ្នាំ១៩៩៩ និងការចូលជាសមាជិកអង្គការពាណិជ្ជកម្មពិភពលោកនៅឆ្នាំ២០០៤ ដែលជាចរន្តការមួយក្នុងការនាំលំហូរអ្នកវិនិយោគទុនមកប្រទេសយើងដែរ តាមរយៈកំណែទម្រង់ឲ្យមានដំណើរការល្អលើលទ្ធិប្រជាធិបតេយ្យ និងប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី ដោយមានការអនុម័តបទបញ្ញត្តិថ្មី និងគោលនយោបាយថ្មី និងបន្តកំណែទម្រង់ប្រព័ន្ធតុលាការ[66]។

ការចូលទៅអង្គការតំបន់បាននាំនូវកាលានុវត្តភាពដល់ប្រទេសកម្ពុជាក្នុងការទាញយកផលប្រយោជន៍ផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចក្រោយពីប្រទេសយើងបានបញ្ចប់សង្គ្រាម និងមានការបោះឆ្នោតបែបប្រជាធិបតេយ្យ។ លើសពីនេះ ការថែរក្សាស្ថេរភាពនយោបាយក៏ជាចលករមួយយ៉ាងសំខាន់ផងដែរក្នុងការគៀងគរវិនិយោគិនបរទេសមកដាក់ទុននៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

នាពេលបច្ចុប្បន្នព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាអនុវត្តប្រព័ន្ធសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរី[67]។ នៅក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍សេដ្ឋកិច្ចជាតិ រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាបានដាក់ចេញនូវគោលនយោបាយមួយចំនួនដូចជា ការគ្រប់គ្រងម៉ាក្រូសេដ្ឋកិច្ច ការគ្រប់គ្រងហិរញ្ញវត្ថុសាធារណៈ និងការអភិវឌ្ឍន៍វិស័យហិរញ្ញវត្ថុ ដោយក្នុងនោះខិតខំសម្រេចឲ្យបានកំណើនសេដ្ឋកិច្ចជាមធ្យម ៧ (ប្រាំពីរ) ភាគរយដើម្បីធ្វើឲ្យកម្ពុជាអាចចាកចេញផុតពីប្រទេសមានចំណូលទាប[68] និងគាំទ្រគន្លឹះជាអាទិភាពសម្រាប់គាំទ្រការអភិវឌ្ឍន៍វិស័យធនាគារ និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុ ដោយក្នុងនោះកំណត់អត្តសញ្ញាណ និងដោះស្រាយហានិភ័យ ដោយចាត់ទុកអ្នកផ្តល់សេវាហិរញ្ញវត្ថុស្មើភាពគ្នាដើម្បីផ្តល់ជាទីលានប្រកួតប្រជែងស្មើភាពមួយ និងជៀសវាងការអនុវត្តបទបញ្ញត្តិតាមទំនើងចិត្ត[69]។

[66] ភូមិវិទ្យាសេដ្ឋកិច្ចនៅព្រះរាជាចក្រកម្ពុជា) និង DFDL Real Estate investment guide edition in 2013

[67] រដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ឆ្នាំ១៩៩៣

[68] កម្មវិធីនយោបាយរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលនីតិកាលទី៥ នៃរដ្ឋសភា ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០១៣

[69] យុទ្ធសាស្ត្រអភិវឌ្ឍន៍វិស័យហិរញ្ញវត្ថុឆ្នាំ២០០៦-២០១៥

ក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះ វិស័យវិនិយោគអចលនវត្ថុមានការកើនឡើងគួរឲ្យកត់សម្គាល់ដោយ ក្នុងនោះមានវិនិយោគិនដែលដាក់ទុនលើវិស័យអចលនទ្រព្យមានការកើនឡើងគួរកត់សម្គាល់ ទៅលើ ខុនដូ (Apartment) អាផាតមិន ផ្សារទំនីប មជ្ឈមណ្ឌលពាណិជ្ជកម្ម និងគម្រោងក្រុងរណបមួយ ដែលកំពុងតែនៅប្រតិបត្តិការ និងកំពុងសាងសង់។ ជាមួយនឹងការងើបឡើងវិញនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យនៅចុងឆ្នាំ២០១១ នេះគេសង្កេតឃើញសំណង់អគារខ្ពស់ៗ បែបអាផាតមិន ឬខុនដូ បានងើបឡើងវិញយ៉ាងត្រដែតត្រដឹមក្នុងទីក្រុងភ្នំពេញសម្រាប់លក់ ឬជួលឲ្យអតិថិជនរស់នៅ។ កាលពីមុន ប្រទេសកម្ពុជាមិនធ្លាប់មានសំណង់អគារខ្ពស់ៗបែបនេះនោះទេ ប៉ុន្តែជាទូទៅ ប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរមិនទម្លាប់និយមរស់នៅក្នុងផ្ទះ ឬអគារខ្ពស់ៗបែបនេះឡើយ ដោយពួកគាត់ធ្លាប់រស់នៅក្នុងផ្ទះមួយដាច់តែឯង ហើយពួកគាត់គិតថា វាមិនមានសិទ្ធិសេរីភាពក្នុងការរស់នៅឡើយ តែសម្រាប់ជនជាតិបរទេស គេចូលចិត្ត ឬនិយមរស់នៅជាលក្ខណៈគ្រួសារ ក្នុងផ្ទះបែបអាផាតមិន ឬខុនដូខ្ពស់ៗនេះណាស់ពីព្រោះវាមានសុវត្ថិភាព និងមានភាពងាយស្រួលក្នុងការរស់នៅ ហើយសំណង់អគារខ្ពស់ៗបែបអាផាតមិន ឬខុនដូនេះភាគច្រើនគេសាងសង់សម្រាប់តម្រូវការជនបរទេស។ ការងើបឡើងវិញនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យនេះ ត្រូវបានអ្នកជំនាញមើលឃើញថា វាងើបតែតម្រូវការអចលនទ្រព្យ ប៉ុណ្ណោះតែហាងឆេងតម្លៃរបស់វា គឺនៅដដែលមិនទាន់ងើបនៅឡើយទេ នោះរាប់ទាំងដីធ្លីផងដែរ ។

ការងើបឡើងនេះ ដោយសារតែលំហូរចូលនៃការវិនិយោគពីប្រទេសជប៉ុន ចិន ម៉ាឡេស៊ី សិង្ហបុរី និងវៀតណាម ដែលកំពុងតែប្រកួតប្រជែងគ្នាមែនទែនក្នុងការចូលមកវិនិយោគនៅក្នុងប្រទេសកម្ពុជា។ ការងើបឡើងវិញនៃទីផ្សារអចលនទ្រព្យនាពេលនេះ វាមិនមែនជាការងើបឡើងនៃតម្លៃអចលនទ្រព្យនោះទេ នៅក្នុងដំណាក់កាលដំបូងនេះ វាគ្រាន់តែកើនឡើងនៃតម្រូវការអចលនទ្រព្យប៉ុណ្ណោះ។ នៅឆ្នាំនេះ ឬឆ្នាំក្រោយ គេមើលឃើញថា វាមិនទាន់ដល់ពេលដែលអចលនទ្រព្យត្រូវឡើងថ្លៃនោះទេ ការកើនឡើងនៃតម្រូវការនាពេលនេះ វាបំពេញឱ្យចន្លោះប្រហោងកាលពីឆ្នាំមុន ប្រសិនបើវាបន្តងើបឡើងរយៈពេលពីរឆ្នាំជាប់គ្នាតទៅមុខទៀត តម្លៃអចនទ្រព្យនឹងកើនឡើងជាងសព្វថ្ងៃនេះ ហើយការងើបឡើងនេះក៏ពឹង ផ្អែកទៅលើផលិតផលសរុបក្នុងស្រុក របស់យើងផងដែរ ។

នៅពេលសំណង់អគារបែបអាផាតមិន ឬខុនដូបានងើបឡើងព្រោងព្រាត នៅក្នុងទីក្រុងកាន់តែច្រើនឡើងៗ នោះត្រូវបានម្ចាស់អាផាតមិន ឬ ខុនដូមួយចំនួនលើកឡើងថា កាលណាមានការផ្គត់ផ្គង់ច្រើនពេក វាប្រាកដជាធ្វើឲ្យតម្រូវការធ្លាក់ចុះ ដោយសារភាគច្រើនជាភ្ញៀវ

បរទេស គឺមានចំនួនប្រហែល៨០ភាគរយ តែភ្ញៀវក្នុងស្រុកមានតែ២០ភាគរយប៉ុណ្ណោះ ដែលមានលទ្ធភាពមកជួលខុនដូស្នាក់នៅ ប៉ុន្តែឥឡូវនេះវាបានធ្លាក់ចុះភ្ញៀវ ហើយការធ្លាក់ចុះនេះ។[70] ការធ្លាក់ចុះក្នុងរយៈពេលនេះ គឺដោយសារភ្ញៀវមួយចំនួនធ្វើដំណើរទេសចរណ៍ច្រើន ហើយភ្ញៀវមួយចំនួន គេចប់អាណត្តិរបស់គេដែលវាធ្វើឱ្យចំនួនភ្ញៀវស្នាក់នៅមានការថយចុះ។ បើអគារ អាផាតមិន ឬខុនដូរីកដុះដាលកាន់តែច្រើន វាធ្វើឲ្យការប្រកួតប្រជែងក៏កាន់តែខ្លាំងដែរ ប៉ុន្តែវាអាស្រ័យទៅតាមកម្រិតស្តង់ដារនៃ អគារនីមួយៗដែលម្ចាស់អគារខ្លះគេយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើការបំពាក់សម្ភារៈទំនើបៗ និងការរៀបចំផ្នែកខាងក្នុង ហើយតម្លៃនៃការជួលក៏គេគិតទៅតាមសម្ភារៈដែលគេបំពាក់នៅខាងក្នុងនោះដែរ ។

ទាក់ទងនឹងគម្រោងសាងសង់ ដែលដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានអនុម័ត នាពេលកន្លងមកដែលតួលេខបានមកពី នាយកដ្ឋានសំណង់នៃក្រសួងរៀបចំដែនដីនគរូបនីយកម្ម និងសំណង់បានឲ្យដឹងថា ចាប់ពីដើមឆ្នាំ រហូតដល់ ខែកក្កដា ក្នុងឆ្នាំ២០១១នេះ គម្រោងសាងសង់ ដែលរាជរដ្ឋាភិបាលបានអនុម័តមានចំនួនទឹកប្រាក់៧៤៧,៧លានដុល្លារ បើគិតជាគម្រោងមានចំនួន១.២៧៩ គម្រោង ។ ក្នុងរយៈពេល ដូចគ្នាកាលពីឆ្នាំ២០១០មានចំនួន១.៣៤៤ គម្រោងស្មើនឹងទឹកប្រាក់ចំនួន៤០៥,៨លានដុល្លារ តែបើគិតជាគម្រោងក្នុងរយៈពេលដូចគ្នា ក្នុងឆ្នាំនេះមានការថយចុះតែទឹកប្រាក់វិនិយោគមានចំនួនច្រើនជាងឆ្នាំមុន។[71]

ដោយមើលឃើញពីភាពអំណោយផលលើបរិយាកាសអាជីវកម្មលើវិស័យអចលនវត្ថុនេះ បានជាវិនិយោគិនមួយចំនួនបានចាប់អារម្មណ៍លើការធ្វើហិរញ្ញប្បទានដើម្បីទទួលបានធនធាននេះយកទៅអភិវឌ្ឍន៍គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។ មានប្រភពហិរញ្ញប្បទានជាច្រើនដែលអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់គម្រោងអចលនវត្ថុទទួលបានហិរញ្ញប្បទានដូចជា ហិរញ្ញប្បទាន តាមរយៈធនាគារហិរញ្ញប្បទានទីផ្សារមូលបត្រ និងហិរញ្ញប្បទានដោយមូលនិធិសមធម៌។ ក្នុងចំណោមប្រភពហិរញ្ញប្បទាននិងប្រភពដែលពេញនិយម និងទូលំទូលាយជាងគេគឺហិរញ្ញប្បទានដោយធនាគារ។

តើមានលក្ខខណ្ឌ និងយន្តការណាខ្លះដើម្បីអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់គម្រោងអចលនវត្ថុទទួលបានហិរញ្ញប្បទានពីធនាគារ?

---

70 https://www.postkhmer.com/ប៉ុស្តិ៍-អចលនទ្រព្យ/ចំនួនខុនដូបានកើនឡើងប្រហែល-២០-ភាគរយ ចុះថ្ងៃទី២៧ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០១៤

71 http://icamnews.wordpress.com/

ឆ្លើយតបនឹងបញ្ហាដែលបានចោទឡើងខាងលើ មានប្រធានបទមួយត្រូវបានលើកឡើងគឺ "ហិរញ្ញប្បទានដោយធនាគារលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ"។

មុននឹងស្វែងយល់លើប្រធានបទទាំងមូល ការសិក្សាពាក្យគន្លឹះមួយចំនួនគឺមានភាពចាំបាច់ ដូចជា ហិរញ្ញប្បទាន គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ ធនាគារ។

ហិរញ្ញប្បទានៈ គឺជាចលករដ៏ចម្បងដែលធានានូវការពង្រីកអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន ឬសហគ្រាស ពីព្រោះការពង្រីកអាជីវកម្មត្រូវការបង្កើនការផលិតហើយការបង្កើនការផលិតគឺត្រូវការនូវមូលធន[72] ។

គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុៈ សំដៅដល់គម្រោងសាងសង់ ឬកែច្នៃអចលនវត្ថុក្នុងគោលបំណងដើម្បីលក់ ឬជួល។

ធនាគារៈ ធនាគារគឺជានីតិបុគ្គលដែលមាននីតិសម្បទាពិសេសក្នុងការជ្រើសរើសយកប្រតិបត្តិការធនាគារជាមុខរបរប្រក្រតី[73]។ ប្រតិបត្តិការដែលជាសកម្មភាពរួមមាន៖

១.ការផ្តល់ឥណទានគ្រប់ប្រភេទចំពោះសាធារណជន ដោយមានកម្រៃ រាប់បញ្ចូលទាំង ឥណទានភតិសន្យា និង ការសន្យាតាមហត្ថលេខា។

២. ការទទួលប្រាក់បញ្ញើមិនមានមុខសញ្ញាពីសាធារណជន

៣. ប្រព្រឹត្តកម្ម និងការដាក់ឲ្យអតិថិជនប្រើប្រាស់នូវមធ្យោបាយទូទាត់ជារូបិយវត្ថុ ឬជារូបិយប័ណ្ណ[74]។

ដើម្បីឲ្យមានភាពងាយស្រួលក្នុងការស្វែងយល់ប្រធានបទនេះ ឲ្យបានប្រសើរអត្ថបទនេះនឹងធ្វើការបង្ហាញដោយធ្វើការបែងចែកប្លង់ជាពីរជំពូកគឺ៖ ជំពូកទី ១ និងធ្វើការលើកឡើងអំពីការទទួលបានហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។ ចំណែកឯជំពូកទី២ និងរៀបរាប់អំពីការអនុវត្តកិច្ចសន្យាហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។

ជំពូកទី ១៖ ការទទួលបានហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ

នៅក្នុងជំពូកនេះយើងនឹងលើកឡើងអំពីលក្ខខណ្ឌនានាចាំបាច់ដើម្បីទទួលបានហិរញ្ញប្បទាន(**ផ្នែកទី១**) ព្រមទាំងលើកឡើងផងដែរអំពីការបង្កើតកិច្ចសន្យាក្នុងន័យបង្កើតសិទ្ធិ និង

[72] ហិរញ្ញប្បទានរបស់ក្រុមហ៊ុនពាណិជ្ជកម្មតាមរយៈទីផ្សារមូលបត្រ(បោះពុម្ពលើកទី១ ឆ្នាំ២០០៩)

[73] មាត្រា ១នៃ ច្បាប់ស្តីពីគ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុ. នស/រកម/១១៩៩/១៣. ១៨ វិច្ឆិកា ១៩៩៩

[74] មាត្រា ២នៃ ច្បាប់ស្តីពីគ្រឹះស្ថានធនាគារនិងហិរញ្ញវត្ថុ. នស/រកម/១១៩៩/១៣. ១៨ វិច្ឆិកា ១៩៩៩

ចងជាកាតព្វកិច្ចចំពោះភាគីទាំងសងខាងរវាងធនាគារ និងម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ **(ផ្នែកទី២)**។

ល័ក្ខខ័ណ្ឌទទួលបានហិរញ្ញប្បទាន

ក្នុងក្របខណ្ឌនៃការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានជូនអតិថិជន ការសិក្សាវាយតម្លៃលម្អិតលើប្រវត្តិ និងលទ្ធភាពសងត្រលប់មកវិញនូវកាតព្វកិច្ចគឺជាកិច្ចការចាំបាច់បំផុតរបស់ធនាគារ។ លើសពីនេះទៅទៀត ការសិក្សាលើអត្ថិភាពលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុក៏ជាកិច្ចការមួយសំខាន់ផងដែរ ដើម្បីចៀសវាងនូវហានិភ័យ ក៏ដូចជាការទាក់ទាញគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍ផ្សេងទៀតមានការចាប់អារម្មណ៍ ហើយងាកមកទទួលយកសេវាកម្មរបស់ធនាគារ។ ដើម្បីបង្ហាញឲ្យកាន់តែមានភាពច្បាស់លាស់លើ ទិដ្ឋភាពខាងលើ អត្ថបទនេះនឹងធ្វើការបង្ហាញជាបឋមអំពីបុរេវិនិច្ឆ័យក្នុងការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទាន (កថាខណ្ឌទី១) ហើយបន្ទាប់មកទៀតនឹងធ្វើការលើកឡើងអំពីការសិក្សារបស់ធនាគារលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុរបស់អតិថិជនដែលជាអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ(កថាខណ្ឌទី២)។

កថាខណ្ឌទី១៖ បុរេវិនិច្ឆ័យក្នុងការទទួលហិរញ្ញប្បទាន

លក្ខខណ្ឌបុរេវិនិច្ឆ័យពិតជាមានសារៈសំខាន់ណាស់ មុននឹងធនាគារផ្តល់នូវហិរញ្ញប្បទានទៅដល់បណ្តាក្រុមហ៊ុន សហគ្រាស ក៏ដូចជាបណ្តាអតិថិជនផ្សេងទៀត ជាពិសេសម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុដែលមានគោលបំណងចង់ទទួលយកសេវាហិរញ្ញប្បទានធនាគារ។ តើធនាគារ និងសិក្សាវាយតម្លៃអ្វីខ្លះមុននឹងផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ?

នៅក្នុងកថាខណ្ឌនេះនឹងលើកឡើងអំពីការសិក្សាសំខាន់ៗដើម្បីឆ្លើយតបទៅនឹងការលើកឡើងដោយ ពិនិត្យមើលជាបឋមអំពីការសិក្សាអំពីអត្តសញ្ញាណរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។ ជាបន្ទាប់នឹងធ្វើការលើកឡើងអំពី ក្រុមប្រឹក្សាភិបាលនៃគម្រោង (Board of Directors)។ ជាចុងក្រោយនឹងធ្វើការបង្ហាញពីប្រវត្តិនៃការចរាចរណ៍ផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមដែលធ្វើអាជីវកម្ម។

១. ការសិក្សាអត្តសញ្ញាណក្រុមហ៊ុន

នៅក្នុងការសិក្សាទីនេះនឹងបង្ហាញឲ្យឃើញថាតើក្រុមហ៊ុននោះមានអត្ថិភាពពិតប្រាកដដែរឬទេ? តើមានការចុះបញ្ជីការនៅក្នុងអង្គភាពពាក់ព័ន្ធដែរឬទេ?តើមានការចុះបញ្ជីលក្ខន្តិកៈដែរឬទេ? តើមានអាជ្ញាប័ណ្ណក្នុងការប្រកបអាជីវកម្មដែរឬទេ? តើមានប័ណ្ណប៉ាតង់ដែលមានសុពលភាពក្នុងការប្រកបអាជីវកម្មឬទេ? ដូច្នេះជាបឋម ធនាគារពិនិត្យមើលអំពីវិញ្ញាបនប័ត្រ

បញ្ជាក់ពីការចុះឈ្មោះក្នុងបញ្ជីពាណិជកម្មដែលចេញដោយក្រសួងពាណិជ្ជកម្មដែលកំពុងមានសុពលភាពប្រើប្រាស់។ បន្ថែមពីនេះធនាគារ នឹងពិនិត្យមើលផងដែរអំពីការចុះបញ្ជីលក្ខន្តិកៈរបស់ក្រុមហ៊ុន។

នៅក្នុងទិដ្ឋភាពមួយផ្សេងទៀតធនាគារនឹងពិនិត្យមើលសុពលភាពនៃអាជ្ញាប័ណ្ណប្រកបអាជីវកម្មដែលចេញដោយក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និង ហិរញ្ញវត្ថុ និង ពិនិត្យមើលផងដែរប័ណ្ណអាជីវកម្មប្រចាំឆ្នាំដែលកំពុងមានសុពលភាពប្រើប្រាស់ដែលដោយ សាខាពន្ធដារដែលសកម្មភាពអាជីវកម្មនោះស្ថិតនៅ។

២. ការសិក្សាអំពីក្រុមប្រឹក្សាភិបាលនៃគម្រោង (Board of Directors)

ហេតុអ្វីបានជាមានភាពចាំបាច់សិក្សាអំពីក្រុមប្រឹក្សាភិបាលនៃក្រុមហ៊ុន? រាល់ការសម្រេចដែលជាភាពចាំរបស់ក្រុមហ៊ុនត្រូវបានអនុវត្តយល់ព្រមពីក្រុមប្រឹក្សាភិបាល លើសពីនេះទៀតពួកគាត់ជាអ្នកដោះស្រាយរាល់បញ្ហាប្រឈមរបស់ក្រុមហ៊ុន ក្នុងនោះលើផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ និងដំណើរការប្រក្រតីភាពរបស់ក្រុមហ៊ុន។ សម្រាប់ក្រុមហ៊ុនខ្លះមានការបែងចែករវាងអំណាចរបស់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល និងម្ចាស់ភាគហ៊ុន។ ជាទូទៅកិច្ចការសំខាន់របស់ក្រុមហ៊ុន ដែលជាអាយុជីវិតរបស់ក្រុមហ៊ុន ត្រូវសម្រេចដោយម្ចាស់ភាគហ៊ុន ឧទាហរណ៍ លក់អចលនទ្រព្យរបស់ក្រុមហ៊ុន ការភ្ជាប់កាតព្វកិច្ចបំណុល ខ្ចីបុល ។ល។ ដែលត្រូវសម្រេចដោយម្ចាស់ភាគហ៊ុនតាមសំណើរបស់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល។

ការសិក្សាអំពីអត្តសញ្ញាណផ្ទាល់របស់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល គឺជាភាពចាំបាច់មួយសម្រាប់ហិរញ្ញប្បទានិក មុននឹងសម្រេចចិត្តក្នុងការផ្តល់នូវហិញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ ក្នុងនោះការសិក្សាត្រូវបានកំណត់ដូចខាងក្រោម៖

២.១. ការពិនិត្យមើលទៅលើអត្តសញ្ញាណកម្ម៖តើមានភាពចាំបាច់អ្វីត្រូវធ្វើការពិនិត្យលើអត្តសញ្ញាណកម្មរបស់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល? ក្នុងនោះវាទាក់ទងទៅនឹងសេចក្តីសម្រេចចិត្តរបស់ក្រុមហ៊ុន និងតើក្រុមហ៊ុនវាត្រូវបានកាន់កាប់ ដោយម្ចាស់ភាគហ៊ុនជាបរទេស ឬក៏ម្ចាស់ហ៊ុនជាខ្មែរ ហើយការការសិក្សានេះក៏បង្ហាញនូវទំនុកចិត្តរបស់ធនាគារដល់ក្រុមហ៊ុន។ ការលើកឡើងនេះគឺស្ថិតនៅក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលក្រុមប្រឹក្សាភិបាលជា ម្ចាស់ភាគហ៊ុន។

២.២. ការត្រួតពិនិត្យអំពីលិខិតថ្កោលទោស និង ទណ្ឌកម្មផ្សេងៗទៀត៖ ការត្រួតពិនិត្យលើលិខិតថ្កោលទោស គឺជាវត្ថុបំណងមួយត្រួតពិនិត្យលើសាវតារបស់ក្រុមប្រឹក្សា-ភិបាលថាតើធ្លាប់មានប្រវត្តិជាប់ទោស ពីបទឧក្រិដ្ឋកម្មក្នុងរឿងព្រហ្មទណ្ឌ ការពិន័យខាងផ្នែក

ស៊ីវិល និងការក្ស័យធនបុគ្គលជាដើម។ រាល់បទដែលបានរៀបរាប់ខាងលើ វាបានបង្កជាផលប៉ះពាល់ដល់ហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។

២.៣. ប្រវត្តិការងារ និងចរិតលក្ខណៈក្នុងសង្គម៖ ធនាគារគេនឹងសិក្សាទៅលើប្រវត្តិនៃការដឹកនាំក្រុមហ៊ុនអាជីវកម្មរបស់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាលថាតើ មានប្រវត្តិនៃការសងធនាគារមានការយឺតយ៉ាវដែរឬទេ? មានកម្រិតទំនួលខុសត្រូវ និងគុណតម្លៃយ៉ាងដូចម្ដេច? ក្នុងនោះផងដែរកម្រិតនៃការអប់រំ និងបទពិសោធន៍ការងារក្នុងអាជីវកម្មជាដើម។ ហេតុដូចនេះហើយបានជាធនាគារទាមទារឲ្យមានការភ្ជាប់មកជាមួយលក្ខន្តិកៈនៃ ក្រុមហ៊ុនដើម្បីឲ្យធនាគារពិនិត្យមើលនូវលទ្ធភាពក្នុងការគ្រប់គ្រង ដឹកនាំក្រុមហ៊ុន។

៣.ការសិក្សាលើស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុន

ធនាគារត្រូវវិភាគផងដែរលើស្ថានភាគហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុន ការសិក្សានេះអនុញ្ញាតឲ្យធនាគារបានមើលឃើញអំពីលទ្ធភាពនៃការសងត្រលប់មកវិញរបស់ក្រុមហ៊ុន។ តើនៅក្នុងផ្នែកនេះធនាគារត្រូវត្រួតពិនិត្យ និងសិក្សាលើចរន្តការហិរញ្ញវត្ថុយ៉ាងដូចម្ដេចខ្លះ?

៣.១.ប្រវត្តិហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុន៖ ធនាគារនឹងត្រូវត្រួតពិនិត្យលើរបាយ-ការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ២ ឬ៣ឆ្នាំ មុននឹងសំណើរសុំហិរញ្ញប្បទានក្នុងកាងអភិវឌ្ឍន៍គម្រោង ដោយត្រួតពិនិត្យលើរបាយការណ៍ តារាងសមតុល្យ របាយការណ៍ចំណេញ ឬខាត របាយការណ៍លំហូរសាច់ប្រាក់ និង របាយការណ៍ទ្រព្យសម្បត្តិ។

៣.២. របាយការណ៍សវនកម្ម៖ ភាពចាំបាច់មួយទៀតហិរញ្ញប្បទានិកក៏តម្រូវឲ្យមានរបាយការណ៍សវនកម្មដើម្បីត្រួតពិនិត្យលើភាពប្រក្រតី ឬភាពមិនប្រក្រតីនៃនៃការប្រើប្រាស់មូលធននៅក្នុងក្រុមហ៊ុន។ សវនកម្មជា ការពិនិត្យឯករាជ្យនៃគណនីរបស់ក្រុមហ៊ុន និងការកត់ត្រារបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ វិភាគ លទ្ធផលហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុន។

៣.៣. ការប្រមើលមើលអំពីហិរញ្ញវត្ថុអនាគត៖ គឺជាការរំពឹងទុករបស់គ្រឹះស្ថានធនាគារនូវប្រាក់ចំណូល ប្រាក់ចំណាយ និងប្រាក់ចំណេញ ប្រចាំខែរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុដោយ ធ្វើការសិក្សានូវទំហំតណទានដែលក្រុមហ៊ុនបានប្រើប្រាស់ទៅលើតម្លៃនៃសាងសង់គម្រោង តម្លៃនៃការថែទាំគ្រប់គ្រង ការចំណាយទៅលើបុគ្គលិកជាដើម។ របៀបនៃការបង្កើតនូវទស្សន៍ទាយអំពីហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនគឺ មានយន្តការដូចគ្នាទៅនឹងរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុរបស់ក្រុមហ៊ុនតែមានចំណុចខុសគ្នាត្រង់ថា របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុបង្កើតឡើងនូវអ្វីដែលបានកើតឡើងរួចហើយ ចំណែកឯការទស្សន៍ទាយអំពីហិរញ្ញវត្ថុអនាគតគឺទស្សន៍ទាយ

នូវអ្វីៗដែលកើតឡើងនាពេលអនាគត។ គោលគំនិតសំខាន់នៃការទស្សន៍ទាយអំពីហិរញ្ញវត្ថុអនាគត គឺផ្តោតសំខាន់លើធាតុផ្សំបី៖ ការសិក្សាលើចំណូល(Revenue) ការសិក្សាអំពីការចំណាយ (Cost of Goods sold) និងការសិក្សាអំពីផលចំណេញ។ វាជាទស្សនទានបីសំខាន់ដែលសហគ្រិនតែងយកមកប្រើប្រាស់ក្នុងអាជីវកម្ម។

ការសិក្សាលើគម្រោង

ក្រៅពីសិក្សាអំពីបុរេវិនិច្ឆ័យ ធនាគារក៏សិក្សាផងដែរ លើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ តើធនាគារត្រូវសិក្សាលើចំណុចសំខាន់ៗអ្វីខ្លះដែលជាសក្តានុពលរបស់ម្ចាស់គម្រោង? មុននឹងផ្តោតយកចិត្តទុកដាក់ទៅលើចំណុចនានានៃ គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុយើងត្រូវស្វែងយល់អំពីសញ្ញាណនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។

ការរៀបចំគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុដើម្បីឲ្យធនាគារពិនិត្យលើសក្តានុពលដើម្បីផ្តល់ភាពទាក់ទាញហិរញ្ញប្បទានិកក្នុងការផ្តល់នូវហិរញ្ញប្បទាន នោះគេត្រូវសិក្សាលើចំណុចដូចខាងក្រោម៖

ការសិក្សាអំពីគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ មានន័យថា តើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍គឺធ្វើឡើងបែបណាលើដីដែលមានកម្មសិទ្ធិ ឬជួលរយៈពេលវែង។ តើគម្រោងចំណាយពេលវេលាប៉ុន្មានដើម្បីទទួលបានការកក់ពីអតិថិជន តើគម្រោងធ្វើឡើងមានរចនាបថនិងរៀបចំទីផ្សារទាក់ទាញនិងស្របតាមតម្រូវការរបស់អតិថិជនដែរឬទេ? តើគម្រោងនេះសមស្របនឹងទីផ្សារ ដែលអាចឲ្យក្រុមហ៊ុនទទួលបានការលក់ និងគម្រោងអាចប្រមូលទុនមកទូទាត់សំណងដល់ធនាគារ តើគម្រោងមានអ្វី ជាការដាក់ធានាសងកាតព្វកិច្ច។ល។

ពាក់ព័ន្ធនឹងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ វាមានទិដ្ឋភាពពីរដែលបានមើលឃើញនាពេលបច្ចុប្បន្ននេះ នោះគឺការអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុលើដីដែលជាកម្មសិទ្ធិ និងតាមរយៈយន្តការនៃការជួលរយៈពេលវែង។ តើប្រភេទនៃការអភិវឌ្ឍន៍មួយណាដែលពេញនិយមប្រើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ? ហេតុយ៉ាងដូចម្តេចបានជាគេប្រើយន្តការបែបនេះ?

ការបង្កើតកិច្ចសន្យា

នៅពេលដែលលក្ខខណ្ឌបុរេវិនិច្ឆ័យត្រូវបានធ្វើឡើងចប់សព្វគ្រប់ និងវិនិច្ឆ័យបានថាម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុមានលក្ខខណ្ឌគ្រប់គ្រាន់ ដើម្បីទទួលបានហិរញ្ញប្បទាន នោះគេនឹងងាកមករកការបង្កើតកិច្ចសន្យាវិញម្តង ដោយចែងពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចចម្បងៗនៃកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដោយភ្ជាប់ការប្រាក់ (**កថាខណ្ឌទី១**)។ លើសពីនេះដើម្បីបង្កាហានិភ័យក្នុងការ

អនុវត្តកាតព្វកិច្ចចម្បង នឹងនាំឲ្យមានការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យាណាបមួយទៀតដែលត្រូវបានស្គាល់ថាជាសិទ្ធិប្រាតិភោគ(**កថាខណ្ឌទី២**)។

កថាខណ្ឌ ទី១៖ កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដោយភ្ជាប់ការប្រាក់

មុននឹងឈានដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដោយ ភ្ជាប់ការប្រាក់ធនាគារត្រូវសិក្សាពីលក្ខខណ្ឌបុរេនិច្ឆ័យ និងពិនិត្យមើលអំពីលទ្ធភាពសងរបស់ក្រុមហ៊ុន (Credit Ratio) បើពិនិត្យឃើញថា មានលទ្ធភាពសងបំណុលបានធនាគារនឹងចេញលិខិតយល់ព្រមផ្តល់ប្រាក់កម្ចី (Letter of Offer or Letter of Credit) និងបើអ្នកកម្ចីឯកភាពថាយល់ព្រមខ្ចី នោះធនាគារតម្រូវឲ្យដាក់នូវឯកសារបន្ថែមពាក់ព័ន្ធ ដូចជា របាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុ និងប័ណ្ណសម្គាល់ផ្សេងៗជាដើម រួចទើបមានការចុះហត្ថលេខាលើកិច្ចព្រមព្រៀង។

តើកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដែលភ្ជាប់ដោយមានការប្រាក់ត្រូវបាបង្កើតឡើងដោយលក្ខខណ្ឌគ្រឹះអ្វីខ្លះ? ហើយនៅក្នុងទិដ្ឋភាពជាក់ស្តែងតើកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដោយភ្ជាប់ការប្រាក់នេះមានចែងអំពីសិទ្ធិកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះ?

១.ការបង្កើតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណី

កិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ បង្កើតឡើងដោយការព្រមព្រៀងរបស់ភាគីទាំងសងខាង[75]។ ភាគីក៏អាចបង្កើតកិច្ចសន្យាដែលកម្មវត្ថុជាការសងប្រាក់តាមការព្រមព្រៀង។ ក៏ប៉ុន្តែការព្រមព្រៀងបង្កើតសិទ្ធិលើបំណុលនៃការប្រាក់ពុំមានអនុភាពឡើយ ប្រសិនបើពុំបានធ្វើតាមលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដោយមានចុះហត្ថលេខារបស់អ្នកខ្ចី[76]។

ភាគីអាចបង្កើតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ ដោយមិនកំណត់អំឡុងពេលក្នុងការសងបាន។ ក៏ប៉ុន្តែវាមានភាពចាំបាច់ក្នុងការកំណត់ពីគុណភាព ចំនួន និងប្រភេទនៃកម្មវត្ថុ ដើម្បីបង្កើតកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ។

២. ក្នុងទិដ្ឋភាពនៃការអនុវត្តជាក់ស្តែង

តើការចែងអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ឬលក្ខខណ្ឌនានានៃកិច្ចសន្យាត្រូវបានកំណត់ដូចគ្នាចំពោះគ្រប់ធនាគារ ឬ យ៉ាងណា?

---

[75] មាត្រា ៥៧៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[76] មាត្រា ៥៨៣ កថាខណ្ឌទី ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

សិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ឬ ខសន្យាផ្សេងៗដែលបង្កើតឡើងដោយធនាគារមិនមានការចែងដូចគ្នាទាំងស្រុងចំពោះគ្រប់ធនាគារនោះទេ ដោយហេតុថាធនាគារនីមួយៗគេមានផែនការយុទ្ធសាស្ត្រផ្សេងៗ គ្នាក្នុងការផ្តល់នូវកាលានុវត្តភាពមួយដែលជាលក្ខខណ្ឌល្អប្រសើរសមស្របសម្រាប់ការទាក់ទាញអតិថិជនដែលមានសក្តានុពល។ មានន័យថា ការចងនូវទំហំសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចវាអាស្រ័យលើទំហំនៃហិរញ្ញប្បទាន ទំហំនៃសកម្មភាពអាជីវកម្មនៃគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ និងនិន្នាការនៃគោលនយោបាយរបស់ធនាគារនីមួយៗ។ តែគេអាចពិនិត្យមើលពីលក្ខខណ្ឌអប្បរមាដែលមានកំណត់ដូចខាងក្រោម៖

២.១. ទំហំនៃឥណទាន៖ ទំហំឥណទានមិនមែនត្រូវបានផ្តល់ឲ្យតាមការស្នើសុំនោះឡើយ គឺអាស្រ័យលើទំហំនៃប្រាតិភោគដែលត្រូវបានធានាដោយអ្នកខ្ចីផងដែរ។ នៅក្នុងការផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ
ទំហំនៃឥណទានត្រូវបានវាស់ស្ទង់ជាមួយ នឹងលទ្ធភាពនៃការសងបំណុល (Credit Ratio) ។

២.២. ការកំណត់ពីអត្រាការប្រាក់៖ ក្នុងយន្តការហិរញ្ញប្បទានសម្រាប់កម្ចីដោយ ការព្រមព្រៀងនៃកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ គេឃើញបែបបទនៃការចរចាចំពោះអត្រាការប្រាក់តាមសេចក្តីបញ្ជាក់នៃលិខិតស្នើសុំឥណទាន ដូចជា អត្រាការប្រាក់ធម្មតា និងអត្រាការប្រាក់ក្នុងការបំពានកិច្ចសន្យា ឬលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗ ដូចកំណត់តាមការព្រមព្រៀងទាំងឡាយ។

ភាគីនៃកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ អាចយកម្មវត្ថុនៃការសងការប្រាក់មកបង្កើតជាសិទ្ធិលើបំណុលតាមការព្រមព្រៀង[77]។ ទាក់ទងនឹងអត្រាការប្រាក់អាចកំណត់តាមច្បាប់ ឬដោយតាមការព្រមព្រៀងរបស់ភាគី[78]។

២.២.១. អត្រាការប្រាក់តាមការព្រមព្រៀង៖ ក្នុងករណីមានការព្រមព្រៀង ពិសេសអំពីអត្រាការប្រាក់ ត្រូវអនុលោមការព្រមព្រៀង។ ភាគីអាចព្រមព្រៀងគ្នាដូចតទៅ៖

យកតាមអត្រាការប្រាក់ដែលកំណត់ដោយច្បាប់ គឺ ៥ % ក្នុងមួយឆ្នាំ[79]។

យកទាបជាងអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់ ឧទាហរណ៍ ៣%ក្នុងមួយឆ្នាំ។

យកលើសពីអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់ ឧទាហរណ៍ ១០% ក្នុងមួយឆ្នាំ។

ក្នុងករណីភាគីកំណត់យកអត្រាការលើសពីអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់ ការកំណត់នោះ មិនត្រូវឲ្យលើសពីអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកម្រិតឡើយ[80]។

---

[77] មាត្រា ៥៨៣ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[78] មាត្រា ៥៨៤ កថាខណ្ឌទី១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[79] មាត្រា ៣១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

អត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកម្រិតគឺមិនឲ្យលើសពី ១៨%ក្នុងមួយឆ្នាំ[81]។

ចំពោះវិស័យធនាគារគឺ អត្រាការប្រាក់មានលក្ខណៈជាសេរីភាពក្នុងការកំណត់ដោយធនាគារ និងការប្រកួតប្រជែងក្នុងចំណោមធនាគារ។

២.២.២. អត្រាការប្រាក់តាមច្បាប់៖ ក្នុងករណីគ្មានការព្រមព្រៀងពិសេសណាមួយទេអំពីអត្រាការប្រាក់ត្រូវអនុលោមតាមអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់[82]។ អត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់គឺ៥% ក្នុងមួយឆ្នាំ[83]។

២.៣. អត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវ

២.៣.១.ករណីមានការព្រមពៀង

ក្នុងករណីមានការព្រមពៀង ត្រូវអនុលោមតាមការព្រមព្រៀង។ ភាគីអាចព្រមព្រៀងដូចតទៅ៖

- យកអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់ យកទាបជាងអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់
- យកលើសពីអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់។

  ក្នុងករណីភាគីព្រមព្រៀងយក អត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវលើសពីអត្រាការប្រាក់ដែលច្បាប់បានកំណត់មិនត្រូវឲ្យលើសពី២៧% ក្នុងមួយឆ្នាំឡើយ[84]។

២.៣.២. ករណីគ្មានការព្រមពៀង

(១) ក្នុងករណីគ្មានការព្រមព្រៀងអំពីអត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវ ប៉ុន្តែមានការព្រមព្រៀងអំពីអត្រាការប្រាក់ នោះត្រូវអនុវត្តតាមអត្រាការប្រាក់ដែលបានព្រមព្រៀង។ ឧទាហរណ៍ ព្រមព្រៀង កំណត់យកអត្រាការប្រាក់ ១០% ក្នុងមួយឆ្នាំ ប៉ុន្តែមិនបានព្រមព្រៀងគ្នាអំពីអត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវទេ ក្នុងករណីនេះ គេអាចយកអត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវតាមអត្រាការប្រាក់គឺ ១០% ក្នុងមួយឆ្នាំ[85]។ ប៉ុន្តែក្នុងករណី អត្រាការប្រាក់តាមកិច្ចសន្យាទាបជាងអត្រាការប្រាក់តាមច្បាប់ គេអាចយកអត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវតាមច្បាប់បាន។ ឧទាហរណ៍ ព្រមព្រៀងយក

[80] មាត្រា ៥៨៥ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និង មាត្រា ១៧ ច្បាប់ស្តីពីការអនុវត្តក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[81] ប្រការ ១ នៃប្រកាសស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិត

[82] មាត្រា៥៨៤ កថាខណ្ឌទី២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[83] មាត្រា ៣១៨ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[84] ប្រកាសស្តីពីអត្រាការប្រាក់ដែលត្រូវបានកម្រិត

[85] មាត្រា ៣៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

អត្រាការប្រាក់ ៣% ក្នុងមួយឆ្នាំ ប៉ុន្តែមិនបានព្រមព្រៀងអំពីអត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវទេ ក្នុងករណីនេះអត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវត្រូវយកតាមច្បាប់ ៥% ក្នុងមួយឆ្នាំ[86]។

(២) ក្នុងករណីគ្មានការព្រមព្រៀងអំពីអត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវ និងគ្មានការព្រមព្រៀងអំពីអត្រាការប្រាក់ អត្រាការប្រាក់យឺតយ៉ាវ ត្រូវអនុលោមតាមច្បាប់[87]។

២.៣.៣. រយៈពេលនៃប្រាក់កម្ចី៖ រយៈពេលនៃប្រាក់កម្ចីវាយូរ ឬឆាប់វាអាស្រ័យទៅលើតម្រូវការ និងដំណើរការរបស់ម្ចាស់ គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ និងជាពិសេសរយៈកម្ចីត្រូវបានឯកភាពដោយភាគីទាំងសងខាងដូចមាននូវក្នុងកំណត់កិច្ចសន្យា។

២.៣.៤. គោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់កម្ចី៖ គោលបំណងនៃការប្រើប្រាស់កម្ចីត្រូវបានរាប់បញ្ចូលនៅក្នុងលក្ខខណ្ឌមួយនៅក្នុងកិច្ចសន្យាឥណទាន។ គោលបំណងនេះគ្រាន់តែជាការកំណត់ឡើងវិញឲ្យសមស្របទៅនឹងការស្នើសុំកម្ចី ហើយវាក៏បង្ហាញផងដែរ អំពីចំណាត់ថ្នាក់នៃប្រភេទកម្ចីនីមួយៗ។

២.៣.៥. របៀបនៃការសង៖ របៀបនៃការសងប្រាក់កម្ចីត្រូវបានធ្វើឡើងដោយបង់ការប្រាក់ប្រចាំខែ និងបង់រំលោះប្រាក់ដើមទៅតាមរយៈពេលយូរ ឬឆាប់អាស្រ័យលើការចែងក្នុងកិច្ចសន្យា។ មានន័យថារបៀបសងប្រាក់កម្ចីមានការកំណត់សងផ្សេងៗគ្នា អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគី។

២.៣.៦. សោហ៊ុយនៃការធ្វើកិច្ចសន្យា៖ ជាគោលការណ៍សោហ៊ុយចំណាយលើកិច្ចសន្យាអាស្រ័យលើការព្រមព្រៀង។ ក្នុងករណីគ្មានការព្រមព្រៀងសោហ៊ុយនៃកិច្ចសន្យាត្រូវបានសន្មតថាចេញស្មើគ្នា។

២.៣.៧.កិច្ចសន្យារណប៖ នៅក្នុងការផ្តល់កម្ចីនូវទំហំទឹកប្រាក់ច្រើន ជាពិសេសនៅក្នុងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុការបង្កើតនូវកិច្ចសន្យារណប ដែលជាកិច្ចសន្យាបង្កើតប្រាតិភោគដើម្បីធានាអនុវត្តកាតព្វកិច្ចចម្បងដែលជាកិច្ចសន្យាឥណទាន គឺមានភាពចាំបាច់បំផុតក្នុងការបង្ការហានិភ័យ និងស្តារបំណុល។

ការអនុវត្តគ្រប់ធនាគារសុទ្ធសឹងតែចែងអំពី កិច្ចសន្យារណបនេះក្នុងគោលបំណងធានាបាននូវសុវត្ថិភាពក្នុងការគ្រប់គ្រង និងទប់ស្កាត់បាននូវរាល់ការចាត់ចែងទាំងឡាយរបស់កូនបំណុល អាចនឹងប៉ះពាល់ដល់ប្រសិទ្ធិភាពនៃការប្រមូលបំណុល។

[86] មាត្រា ៣៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[87] មាត្រា ៣៣៩ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

២.៣.៨. យន្តការនៃការដោះស្រាយបំណុល៖ ជាយន្តការដែលអនុញ្ញាតឲ្យធនាគារប្រើប្រាស់សិទ្ធិក្នុងការផាកពិន័យពេលមានការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានភាពយឺតយ៉ាវ និងអនុញ្ញាតឲ្យធនាគារប្រើប្រាស់សិទ្ធិដើម្បីរឹបអូសទ្រព្យសម្បត្តិដែលជាកម្មវត្ថុនៃ ប្រាតិភោគតាមផ្លូវតុលាការបាន។

២.៣.៩. វិសាលភាពនៃច្បាប់ដែលត្រូវអនុវត្ត៖ វាជាការកំណត់សមត្ថកិច្ចក្នុងការដោះស្រាយវិវាទដោយផ្អែកលើច្បាប់ដែលមានវិសាលភាព ក្នុងការអនុវត្តនៅក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចនៃទីកន្លែងដែលកិច្ចសន្យាត្រូវបានកើតឡើង។ រាល់វិវាទទាំងឡាយដែលកើតចេញពីទំនាក់ទំនងកិច្ចសន្យាគឺ ត្រូវស្ថិតនៅក្រោមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាហើយ នឹងត្រូវបញ្ជូនទៅតុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចនៅក្នុងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា។

កថាខណ្ឌ ទី២៖ ប្រាតិភោគ

សិទ្ធិប្រាតិភោគត្រូវបានបង្កើតឡើង ក្នុងនាមជាកិច្ចសន្យារណបទៅនឹងកិច្ចសន្យាចម្បងដែលជាកិច្ចសន្យាឥណទាន ឬកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគ។ ផ្អែកតាមក្រមរដ្ឋប្បវេណីមានប្រាតិភោគពីរប្រភេទ ដែលអនុញ្ញាតឲ្យធ្វើជាមធ្យោបាយក្នុងការធានានូវការសងកាតព្វកិច្ចរបស់កូនបំណុល គឺប្រាតិភោគប្រក្យត្យ និង ប្រាតិភោគបុគ្គល។

១. ប្រាតិភោគប្រក្យត្យ

ពិតមែនក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានបញ្ញត្តិពីប្រាតិភោគចំនួនប្រាំរួមមាន៖ សិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ហ៊ីប៉ូតែក ឯកសិទ្ធិ សិទ្ធិឃាត់ទុក និងសិទ្ធិប្រាតិភោគដោយអនុប្បទាន ក្រៅពីនេះមានប្រភេទនៃប្រតិបត្តិការដែលមានកិច្ចធានា កំណត់ដោយច្បាប់ឆ្នាំ២០០៧ ស្តីពីប្រតិបត្តិការដែលមានកិច្ចធានាជាដើម តែយើងនឹងធ្វើការបកស្រាយជាសំខាន់នៅទីនេះ តែលើប្រធានបទនៃយន្តការប្រាតិភោគប្រត្យក្សមាន ហ៊ីប៉ូតែក និងសិទ្ធិលើការបញ្ចាំ ដែលជាជម្រើសពេញនិយមសម្រាប់វិស័យហិរញ្ញប្បទាន យើងនឹងវិនិច្ឆ័យលើទិដ្ឋភាពច្បាប់ និង ការការពារហានិភ័យនៃការសង។

ហ៊ីប៉ូតែក និងការបញ្ចាំ គឺជាប្រាតិភោគប្រត្យក្សលើអចលនវត្ថុកើតចេញពីឆន្ទៈរបស់ភាគីពោលគឺត្រូវបង្កើតឡើងតាមរយៈកិច្ចសន្យាប្រាតិភោគមួយអាចជាកិច្ចសន្យាហ៊ីប៉ូតែក ឬកិច្ចសន្យាបង្កើតសិទ្ធិលើការបញ្ចាំជាដើម។ មិនខុសពីកិច្ចសន្យាក្នុងនីតិរួមនោះទេ កិច្ចសន្យាត្រូវមានការព្រមព្រៀងពិតប្រាកដដោយបុគ្គល ដែលមានសមត្ថភាពពេញលេញស្របតាមការ

កំណត់របស់ច្បាប់ជាធរមាន។ មាត្រា៨៤៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧ បានបញ្ជាក់ពីប្រភេទកម្មវត្ថុ និងសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍ផលុបភោគជាដើម។ មាត្រា៨៤៥ នៃក្រមនេះក៏បញ្ជាក់ពីលក្ខខណ្ឌបង្កើតកិច្ចសន្យានេះ ដោយមានលក្ខខណ្ឌសុពលភាព និងលក្ខខណ្ឌតតាំង។ លក្ខខណ្ឌសុពលភាព គឺមានត្រឹមតែការព្រមព្រៀងរបស់គូភាគីជាការស្រេច គឺការព្រមព្រៀងរវាងអ្នកបង្កើតហ៊ីប៉ូតែក និងម្ចាស់បំណុលហ៊ីប៉ូតែក។ ចំណែកលក្ខខណ្ឌតតាំងសំដៅដល់ការតតាំងប្រឆាំងនឹងតតិយជនដែលមានបំណងចែងលើអចលនវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុហ៊ីប៉ូតែក តម្រូវឲ្យចុះបញ្ជី និងធ្វើជាទម្រង់លិខិតយថាភូត។

២.ប្រាតិភោគបុគ្គល

ចំពោះការបង្កើតកិច្ចសន្យា ធ្វើឡើងដោយការបង្ហាញឆន្ទៈព្រមព្រៀងគ្នារវាងបុគ្គលដែលមានបំណងធ្វើជាអ្នកធានា និងម្ចាស់បំណុល ដោយសន្យាជាមួយម្ចាស់បំណុលថា ខ្លួនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមួយផ្នែក ឬទាំងមូលជាមួយនឹងកូនបំណុលដែលមានកាតព្វកិច្ចចម្បង ប្រសិនបើកូនបំណុលមានកាតព្វកិច្ចចម្បងមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួន ប៉ុន្តែភាគីអាចធ្វើការព្រមព្រៀងផ្សេងនេះបាន ដោយអ្នកធានាទទួលបន្ទុកកាតព្វកិច្ច ធានាឯករាជ្យភាពពីកាតព្វកិច្ចចម្បងដោយមានអនុវត្តចំពោះអាជីវកម្មជាការធានាជាដើម។ ករណីដែលអ្នកធានាជាបុគ្គលធម្មតាម្ចាស់បំណុលត្រូវផ្តល់ព័ត៌មានគ្រប់គ្រាន់ដើម្បីអាចឲ្យអ្នកធានាយល់ដឹង និងពិចារណាឲ្យបានហ្មត់ចត់នៅក្នុងបន្ទុកនៃការធានា។ ជាគោលការណ៍ ការធានាទាំងឡាយត្រូវធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ និងចំនួនទឹកប្រាក់នៃកិច្ចធានាត្រូវសរសេរដោយផ្ទាល់ដៃរបស់អ្នកធានា ក្នុងករណីអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមានគោលការបំណងសងជាប្រាក់ និងបញ្ជាក់ឲ្យបានច្បាស់លាស់អំពីខ្លឹមសារនៃកាតព្វកិច្ចធានា បើមិនដូច្នេះទេ អ្នកធានាអាចដកការធានានៅពេលណាក៏បាន តែករណីមិនអនុវត្តទេ កាលបើអ្នកធានាចាប់ផ្តើមអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនដោយស្ម័គ្រចិត្ត។

ចំពោះអានុភាពនៃការធានា គឺអ្នកធានាទទួលខុសត្រូវចំពោះកាតព្វកិច្ចចម្បង ព្រមទាំងកាតព្វកិច្ចបន្ទាប់បន្សំដែលកើតឡើងដោយកាតព្វកិច្ចចម្បងនោះ ហើយទំហំនៃកាតព្វកិច្ចនេះគឺអនុវត្តតាមការបង្ហាញឆន្ទៈភាគីក្នុងកិច្ចសន្យា ឬកាតព្វកិច្ចបន្ទាប់បន្សំដែលអាចមានគឺៈ ការប្រាក់ ឬប្រាក់ធានាសំណងក្នុងករណីបំពានកិច្ចសន្យា ឬអាចមានសំណងខូចខាតដទៃទៀត ហើយកាតព្វកិច្ចនេះ ជាទូទៅត្រូវមានកំណត់ជាមុន និងជាក់លាក់។ អានុភាពដ៏សំខាន់មួយទៀត នៃកិច្ចសន្យាធានាគឺ កាតព្វកិច្ចសាមគ្គី។

នៅពេលដែលប្រាតិភោគត្រូវបានបំពេញរួចរាល់ចប់សព្វគ្រប់ ទើបធនាគារប្រគល់ប្រាក់កម្ចីទៅឲ្យម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។

ជំពូកទី ២៖ ការអនុវត្តកិច្ចសន្យាហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ

ផ្នែកទី១៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់គម្រោង

កថាខណ្ឌទី១. សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់គម្រោង

ក្នុងនាមជាភាគីនៃកិច្ចសន្យាហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ តើម្ចាស់គម្រោងមានសិទ្ធិអ្វីខ្លះតាមទំនាក់ទំនងកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើងជាមួយនឹងធនាគារ?

១. សិទ្ធិជាគោលការណ៍គ្រឹះពាក់ព័ន្ធនឹងកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគដែលមានការប្រាក់

ផ្អែកតាមមាត្រា៥៨៧កថាខណ្ឌ២ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីបានអនុញ្ញាតឲ្យអ្នកខ្ចី (ម្ចាស់គម្រោងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ) ក្នុងការប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែងដោយសេរីចំពោះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុ។ លើសពីនេះទៅទៀត អ្នកខ្ចីក៏មានសិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាផងដែរ ប្រសិនបើអ្នកខ្ចីមិនអាចអនុវត្ត កាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនបាន។

នៅក្នុងទិដ្ឋភាពច្បាប់សារធាតុជាធរមានក៏បានអនុញ្ញាតផងដែរ នូវសិទ្ធិក្នុងការទាមទារសំណងការខូចខាត ក្នុងករណីដែលអ្នកខ្ចី(ម្ចាស់គម្រោងគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ) ទទួលបានការប្រគល់នូវប្រាក់ដែលមិនមែនជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកឲ្យខ្ចី។[88]

២. សិទ្ធិរបស់ម្ចាស់គម្រោងនៅក្នុងទិដ្ឋភាពនៃការអនុវត្តជាក់ស្តែង

នៅក្នុងក្របខ័ណ្ឌនៃការទទួលបានហិរញ្ញប្បទានអចលនវត្ថុ តាមរយៈធនាគារមានភាពខុសគ្នាច្រើនពីគោលការណ៍ដែលមានចែងនៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី។ ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងគេឃើញមាន ការកំណត់សិទ្ធិជាអប្បបរមាដូចខាងក្រោម៖

២.១. សិទ្ធិទទួលបានហិរញ្ញប្បទាននូវលក្ខខណ្ឌដែលបានព្រមព្រៀង

ក្រោយពីកិច្ចសន្យាឥណទានត្រូវបានបង្កើតឡើង កិច្ចសន្យាប្រាតិភោគត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី និងឯកសារផ្លូវច្បាប់ផ្សេងទៀតត្រូវបានបំពេញ ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុមានសិទ្ធិទទួលបានូវហិរញ្ញប្បទាននៅទីកន្លែង និងពេលវេលាទៅតាមការកំណត់នៅក្នុងលក្ខខណ្ឌដែលមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ មានន័យថាសិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងទាមទារនូវ

[88] មាត្រា ៥៨៨ កថាខណ្ឌ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ហិរញ្ញប្បទានត្រូវបានបង្កើតឡើងដោយអត្ថិភាពនៃកិច្ចសន្យា។ ក្នុងករណីមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចម្ចាស់គម្រោងអាចទាមទារសុំរំលាយកិច្ចសន្យា និង ទាមទារសំណងជំងឺចិត្តបានពីធនាគារ។[89]

២.២. សិទ្ធិសុំបន្ថយអត្រាការប្រាក់ដោយផ្អែកការប្រែប្រួលផ្នែកអាជីវកម្ម

ការបង្កើតកិច្ចសន្យាគួរតែមានផ្តល់នូវ សមភាពខាងលទ្ធភាពហិរញ្ញវត្ថុជាពិសេសក្នុងស្ថានភាព ឬកាលៈទេសៈនៃការប្រែប្រួលខាងសេដ្ឋកិច្ច ដើម្បីអនុញ្ញាតឲ្យមានការចរចាឡើងវិញក្នុងបន្ថយនូវអត្រាការប្រាក់ ដើម្បីសម្របសម្រួលដល់ដំណើរការនៃអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនដែលជាម្ចាស់គម្រោង។ ដូច្នេះការចែងជាខនៅក្នុងកិច្ចសន្យាអំពីលទ្ធភាពនៃការបើកឲ្យមានសិទ្ធិក្នុងការសុំបន្ថយអត្រាការប្រាក់ក្នុងការប្រែប្រួលស្ថានការអាជីវកម្មដោយ សារឥទ្ធិពលនៃបរិយាកាសសេដ្ឋកិច្ច គឺជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់មួយក្នុងការធានាបាននូវដង្ហើមរស់របស់ក្រុមហ៊ុន។

២.៣. សិទ្ធិសងកាតព្វកិច្ចមុនកាលកំណត់

អត្ថិភាពនៃអាជីវកម្មមិនអាចធានាបានថា មានស្ថិរភាពជារៀងរហូតឡើយ ព្រោះនឹងអាចមានបរិយាកាសអាជីវកម្មអំណោយផលផ្សេងទៀត ដែលអនុញ្ញាតឲ្យម្ចាស់អាជីវកម្មងាកទៅរកការធ្វើអាជីវកម្មថ្មី។ ដើម្បីគិតគូរដល់អាជីវកម្មថ្មីនោះ វាមានភាពចាំបាច់ក្នុងការសងកាតព្វកិច្ចដែលខ្លួនមានចំពោះធនាគារដែលត្រូវបានឲ្យឈ្មោះថាការសងកាតព្វកិច្ចមុនកាលកំណត់។

ការជ្រើសរើសអាជីវកម្មគឺជាសិទ្ធិរបស់បុគ្គលគ្រប់រូប តែការសងកាតព្វកិច្ច វាជាកាតព្វដែលត្រូវធ្វើ។ ដើម្បីអនុញ្ញាតឲ្យមានការសងកាតព្វកិច្ចមុនកាលកំណត់ ការបង្កើតលក្ខខណ្ឌនៅក្នុងកិច្ចសន្យានឹងបង្ហាញឲ្យឃើញភាពចាំបាច់មួយផងដែរ។ ក៏ប៉ុន្តែដើម្បីធានានូវសមភាពនូវផលប្រយោជន៍របស់ភាគី ការចែងអំពីខពិន័យក្នុងការសងមុននូវកាតព្វកិច្ចត្រូវបានយកមកពិចារណាផងដែរ។

កថាខណ្ឌទី២.កាតព្វកិច្ចរបស់ម្ចាស់គម្រោង

តើម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចអ្វីខ្លះចំពោះទំនាក់ទំនងនៃកិច្ចសន្យាដែលបានបង្កើតឡើង?

១.កាតព្វកិច្ចតាមការកំណត់នៅក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

នៅក្នុងក្របខណ្ឌច្បាប់ជាធរមាននៃក្រមរដ្ឋប្បវេណីដែលចែងពីការខ្ចីបរិភោគដែលមានការប្រាក់បានកំណត់នូវកាតព្វកិច្ចចម្បងរបស់អ្នកខ្ចីដូចជា៖

[89] មាត្រា៤០៧ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

១.១. ករណីយកិច្ចត្រូវសងប្រាក់ដើម និង បង់ការប្រាក់

ករណីកិច្ចត្រូវសង គឺជាករណីកិច្ចចម្បង និងទូទៅបំផុតរបស់អ្នកខ្ចី ហើយករណីកិច្ចនេះ គឺត្រូវបំពេញឲ្យបាននៅពេលដែលពេលវេលាកំណត់ នៃការសងបានមកដល់មិនតែប៉ុណ្ណោះ ការសងត្រូវធ្វើឡើងដោយគោរពតាមគោលការណ៍មួយចំនួន[90]។ អ្នកខ្ចីមិនអាចសងនូវវត្ថុដែលមានបរិមាណតិចជាង ហើយអ្នកឲ្យខ្ចីក៏មិនអាចទាមទារឲ្យអ្នកខ្ចីផ្តល់នូវការសងវត្ថុដែលមានបរិមាណច្រើនជាង បរិមាណដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យានោះទេ លើកលែងតែភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នា។ ប្រសិនបើការសងមិនបានបំពេញគ្រប់លក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់ដូចខាងលើនោះទេ អ្នកឲ្យខ្ចីអាចបដិសេធមិនទទួលយកនូវការសងដោយមូលហេតុណាមួយដូចជា ភាពខុសគ្នានៃប្រភេទ ឬបរិមាណ ឬគុណភាព ហើយអ្នកឲ្យខ្ចីអាចទាមទារឲ្យអ្នកខ្ចីទទួលខុសត្រូវចំពោះការមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនោះទេ។

១.២. ពេលវេលានៃការសង

អ្នកឲ្យខ្ចីមិនអាចទាមទារឲ្យអ្នកខ្ចីសងកាតព្វមុនកាលកំណត់បានឡើយ[91]។ ប៉ុន្តែក៏នៅមានករណីលើកលែងមួយចំនួន ដែលអាចឲ្យអ្នកឲ្យខ្ចីទាមទារឲ្យសងមុនកាលកំណត់បានដូចជាៈ ករណីដែលអ្នកខ្ចីត្រូវបានប្រកាសក្ស័យធន កូនបំណុលបានធ្វើឲ្យខូចខាតប្រាតិភោគ (វត្ថុធានាបំណុល) កូនបំណុលមានករណីកិច្ចត្រូវដាក់ប្រាតិភោគ។ ប៉ុន្តែខ្លួនមិនបានបំពេញករណីយកិច្ចនេះ ឬហេតុដែលគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាបានកើតឡើង[92]។

២. កាតព្វកិច្ចនៅក្នុងទិដ្ឋភាពនៃការអនុវត្តជាក់ស្តែង

២.១. បង់ការប្រាក់ទាន់ពេលវេលាដែលបានកំណត់

កាតព្វកិច្ចចម្បង និងសំខាន់ជាងគេគឺកាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ការប្រាក់ជូនធនាគារតាមការកំណត់ទៅពេលតាមវេលា និងទីកន្លែងដែលបានបញ្ជាក់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។ ការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនេះ វាបង្ហាញអំពីភាពស្មោះត្រង់របស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ ហើយវាក៏បង្ហាញផងដែរ អំពីការបង្កើតឲ្យមានកេរ្តិ៍ឈ្មោះល្អដើម្បីទទួលបានហិរញ្ញប្បទាននាពេលក្រោយៗទៀត។ ការបង់ការប្រាក់យឺតយ៉ាវ គួរតែត្រូវបានបង្ហាញនូវហេតុផលសមរម្យក្នុងពេលវេលា

[90] មាត្រា ៥៩១ រហូតដល់ មាត្រា ៥៩៥ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[91] មាត្រា ៥៩៤ កថាខណ្ឌ១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

[92] មាត្រា ៣៣១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

សមស្របមួយ ហើយត្រូវបង្ហាញឲ្យឃើញនូវភាពស្មោះត្រង់។ លក្ខខណ្ឌសមស្របនេះគួរតែចែងនៅក្នុងខនៃកិច្ចសន្យាដើម្បីធានាបាននូវទំនាក់ទំនងល្អផង និងរក្សាបាននូវស្ថេរភាពអាជីវកម្មរបស់ខ្លួនផង។

ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែងលក្ខខណ្ឌនេះហាក់ដូចជា ពុំឃើញមានចែងអំពី សមភាពនេះណាស់ ដោយហេតុថា តែងតែពុំមានសមភាពរវាងគូភាគី។ ផ្ទុយមកវិញកិច្ចការការពាររបស់ធនាគារ វាមានវិសាលភាពធំជាងកិច្ចការការពាររបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។ ហេតុអ្វីបានជាខនៃកិច្ចសន្យារបស់ធនាគារភាគច្រើនជាកំណត់ ដោយធនាគារជាជាងឲ្យមានការចរចារបស់ម្ចាស់គម្រោង ឬក៏អ្នកខ្ចី? ព្រោះថាហិរញ្ញប្បទានិក ដែលជាធនាគារចង់បញ្ចៀសរាល់ហានិភ័យដែលអាចនឹងកើតឡើងនាពេលអនាគត។ តម្លៃតបស្នងនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចនៃការសងមិនត្រូវបានអនុវត្តតែមួយពេលហើយបញ្ចប់នោះឡើយ គឺកូនបំណុលត្រូវអនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនទៅតាមពេលវេលា ហើយធនាគារមិនអាចធ្វើការទស្សន៍ទាយបាននូវស្ថានភាពហិរញ្ញវត្ថុរបស់ម្ចាស់គម្រោង ឬ កូនបំណុល។

២.២. ប្រើប្រាស់ហិរញ្ញប្បទានឲ្យចំទិសដៅនៃគម្រោង

ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុត្រូវប្រើប្រាស់នូវហិរញ្ញប្បទានដោយ ធនាគារឲ្យចំទិសដៅ និងមានប្រសិទ្ធិភាព។ ការប្រើប្រាស់ហិរញ្ញប្បទានខុសពីគោលបំណង និងក្លាយជាមូលហេតុនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនត្រឹមត្រូវដែលអនុញ្ញាតឲ្យភាគី នៃធនាគារសុំឲ្យបង់ផ្តាច់ប្រាក់កម្ចីភ្លាមដោយមានការពិន័យជាភាគរយធៀបទៅនឹងកម្ចីសរុបទាំងមូល។ កាតព្វកិច្ចនេះមានវិសាលភាពអនុវត្តធំធេងផងដែរ ដោយហេតុថា ហិរញ្ញប្បទានដែលយកទៅប្រើប្រាស់ក្នុងគម្រោងអាជីវកម្មបានជោគជ័យ ក៏វាផ្តល់ភាពងាយស្រួលដល់ការសងត្រលប់នូវកម្ចីជូនមកធនាគារវិញ ដោយគ្មានហានិភ័យផងដែរ។ម្យ៉ាងវិញទៀតការប្រើប្រាស់ហិរញ្ញប្បទានមានប្រសិទ្ធិភាព និងធ្វើឲ្យការសងកាតព្វកិច្ចមានស្ថិរភាព និងធ្វើឲ្យទំនាក់ទំនងផលប្រយោជន៍រវាងភាគីបន្តអត្ថិភាពបានយូរអង្វែង និងរីកចម្រើន។

២.៣. អនុវត្តកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឲ្យមានតម្លាភាព និង ស្មោះត្រង់

ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុមិនត្រឹមតែប្រើប្រាស់ នូវហិរញ្ញប្បទានឲ្យចំទិសដៅ ប៉ុន្តែត្រូវអនុវត្តផងដែរឲ្យសមស្របទៅតាមច្បាប់ និងអនុវត្តកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀតឲ្យបានត្រឹមត្រូវតាមការកំណត់របស់រដ្ឋ ដូចជា កាតព្វកិច្ចក្នុងការបង់ពន្ធជូនរដ្ឋ ការសហការល្អជាមួយស្ថាប័ន

រដ្ឋជុំវិញការប្រយុទ្ធប្រឆាំងនឹងការសំអាតប្រាក់ និងហិរញ្ញប្បទានភេរវកម្ម[93]។ ការអនុវត្តកាតព្វ-កិច្ចឲ្យមានតម្លាភាព និងស្មោះត្រង់មិនត្រឹមតែបង្ហាញឲ្យឃើញពីភាពស្មោះត្រង់របស់ខ្លួនចំពោះធនាគារទេតែវាបានបង្ហាញផងដែរ អំពីសកម្មភាពអាជីវកម្មដែលមានភាពស្មោះត្រង់ ចំពោះរដ្ឋក្នុងការចូលរួម ក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍កសាង ល័ក្ខខ័ណ្ឌជីវិតរស់នៅ ការរីកចម្រើនខាងផ្នែក សេដ្ឋកិច្ចសង្គមកិច្ច និងធានាបាននូវការគាំពារខាងផ្នែកច្បាប់ពីរដ្ឋ។

ផ្នែកទី២ ៖ សិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់ហិរញ្ញប្បទានិក

កថាខណ្ឌទី១. សិទ្ធិ របស់ហិរញ្ញប្បទានិក

ដូចដែលបានលើកឡើងពីខាងលើធនាគារដើម្បីបង្ការនូវហានិភ័យ ការចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាតែងបង្កើតនូវសិទ្ធិលើសលប់ចំពោះម្ចាស់គម្រោង។ ខាងក្រោមនេះគឺជាការបង្ហាញឲ្យឃើញនូវសិទ្ធិសំខាន់ៗរបស់ធនាគារៈ

១.សិទ្ធិតាមការកំណត់ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

១.១. សិទ្ធិរំលាយកិច្ចសន្យាដោយស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចអ្នកខ្ចីធ្លាក់ចុះ

នៅពេលកិច្ចសន្យាខ្ចីបរិភោគបានបង្កើតឡើងរវាងអ្នកឲ្យខ្ចី និងអ្នកខ្ចី ហើយស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចរបស់អ្នកខ្ចីក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចសងក្លាយជាមានឧបសគ្គ នៅមុនពេលប្រគល់វត្ថុអ្នកឲ្យខ្ចីអាចរំលាយកិច្ចសន្យានោះបាន[94]។ ស្ថានភាពសេដ្ឋកិច្ចរបស់អ្នកខ្ចីក្នុងការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចសងក្លាយទៅជាឧបសគ្គមានដូចជាៈ ដែលកូនបំណុល(អ្នកខ្ចី) ត្រូវបានប្រកាសក្ស័យធន កូនបំណុលបានធ្វើឲ្យខូចខាតដល់ប្រាតិភោគ(វត្ថុធានាបំណុល) កូនបំណុលមានករណីយកិច្ចត្រូវដាក់ប្រាតិភោគ ប៉ុន្តែខ្លួនមិនបានបំពេញករណីយកិច្ចនេះ ឬហេតុដែលគូភាគីបានព្រមព្រៀងគ្នាបានកើតឡើង។

១.២. សិទ្ធិតម្លើងការប្រាក់ ឬបន្ថយការប្រាក់ដោយផ្អែកលើការប្រែប្រួលរបស់សេដ្ឋកិច្ចជាតិ ឬ អន្តរជាតិ

ហេតអ្វីបានជាធនាគារមានសិទ្ធិក្នុងការតម្លើងការប្រាក់ ឬបន្ថយការប្រាក់នៅពេលមានការប្រែប្រួលសេដ្ឋកិច្ចជាតិ និងអន្តរជាតិដូចជា វិបត្តិផ្នែកហិរញ្ញវត្ថុ អតិផរណាជាដើម តែងជះឥទ្ធិពលដល់ការធ្វើចរាចរណ៍មូលធនរបស់ធនាគារ។ នៅក្នុងបរិបទសេដ្ឋកិច្ចទីផ្សារសេរីមាន

---

[93] គោលការណ៍ប្រឆាំងការសំអាតការប្រាក់ និង ហិរញ្ញប្បទានភេរវកម្ម(ធនាគារអេស៊ីដា) ថ្ងៃទី ៥ ខែធ្នូ ឆ្នាំ ២០០២

[94] មាត្រា ៥៨១ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ការបើកឲ្យមានការប្រកួតប្រជែងដោយស្មោះត្រង់ ហើយយើងឃើញថាការបង្កើតធនាគារ និងគ្រឹះស្ថានមីក្រូហិរញ្ញវត្ថុកំពុងមានការរីកដុះដាលដូចផ្សិត។ នៅពេលដែលមានជួបនៅការប្រែប្រួលខាងផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចគឺ ជះឥទ្ធិពលយ៉ាងខ្លាំងទៅដល់ការប្រកួតប្រជែងផងដែរ ឧទាហរណ៍ពេលមានវិបត្តិសេដ្ឋកិច្ចធនាគារនីមួយៗ ព្យាយាមបញ្ចុះអត្រាការប្រាក់របស់ខ្លួនដើម្បីទាក់ទាញអតិថិជនដើម្បីមកទទួលនូវសេវាហិរញ្ញប្បទាន។ ផ្ទុយមកវិញនោះនៅពេលដែលសេដ្ឋកិច្ចជាតិមានការលូតលាស់គ្រប់វិស័យដូចជា ឧស្សាហកម្ម ពាណិជ្ជកម្ម សេវាកម្ម ជាពិសេសអាជីវកម្មលើអចលនវត្ថុ នឹងបង្កើតបានជាកាលានុវត្តភាពសម្រាប់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ ហើយក៏ជាកាលានុវត្តភាពសម្រាប់ធនាគារផងដែរ ក្នុងការតម្លើងនូវអត្រាការប្រាក់។ តែទោះជាយ៉ាងណាក្នុងស្ថានភាពមួយដែលមិនអាចស្តារស្ថានភាពនៃ ការធ្លាក់ចុះខ្លាំងពេកនៃសេដ្ឋកិច្ចនោះនឹងមានការចូលអន្តរាគមន៍ពីរដ្ឋ។ តើការតម្លើង និងបន្ថយអត្រាការប្រាក់វាបានជះឥទ្ធិពលយ៉ាងដូចម្តេចដល់ម្ចាស់អភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ?

វាបានប៉ះពាល់ដល់ការសងត្រលប់មកវិញ របស់ម្ចាស់គម្រោងអភិឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។ ក្នុងលក្ខខណ្ឌនៃការប្រែប្រួលសេដ្ឋកិច្ច វាជាស្ថានភាពមួយសមហេតុផលដែលធនាគារប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួន។ ផ្ទុយមកវិញក្នុងករណីដែលមានស្ថិរភាពផ្នែកសេដ្ឋកិច្ចវានឹងពុំសមហេតុផលឡើយ បើធៀបទៅនឹងសមភាពនៃផលប្រយោជន៍របស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។ ទោះជាយ៉ាងណាក្នុងស្ថានភាពនេះអាចទទួលយកបាន ក្នុងករណីមានការព្រមព្រៀងគ្នា ព្រោះវាជាស្វ័យឆន្ទៈរបស់បុគ្គលឯកជនដូចមានចែងក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណី[95]។

១.៣. តាមដាន និង វាយតម្លៃអំពីដំណើរការអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុន

ការតាមដាន និងវាយតម្លៃអំពីដំណើរអាជីវកម្មរបស់ក្រុមហ៊ុនក៏វាមានសារៈសំខាន់ផងដែរ ព្រោះវាជាការត្រួតពិនិត្យ និង តាមដានការប្រើប្រាស់នូវហិរញ្ញប្បទានត្រឹមត្រូវទៅតាមគម្រោងនេះដែរឬទេ។ លើសពីនេះទៅតើដំណើរការអាជីវកម្មនោះប្រព្រឹត្តទៅល្អប្រសើរដែរឬទេ ឬថាតើអាចប្រឈមនឹងការក្ស័យធនទេ។ សិទ្ធិ និងការតាមដាននេះពិតជាមានសារៈសំខាន់ក្នុងការវាស់វែងអំពីលទ្ធភាព សងរបស់ម្ចាស់គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។

ជាគោលការណ៍ទូទៅ ធនាគារតាមដានរបាយការណ៍ចុងឆ្នាំរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ ប៉ុន្តែការពិនិត្យមើលរបាយការណ៍ហិរញ្ញវត្ថុនេះមានធនាគារខ្លះយកពិនិត្យ និងធនាគារខ្លះទៀតមិនធ្វើការពិនិត្យទេ។ នៅកម្ពុជាមានការយោគយល់ច្រើន ព្រោះមិនចង់ធ្វើឲ្យ

[95] មាត្រា ៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី

អតិថិជនរបស់ខ្លួនរវល់ច្រើន លើសពីនេះដោយសារមូលហេតុនៃការប្រកួតប្រជែង ទើបធ្វើឲ្យធនាគារនៅកម្ពុជាមិនសូវយកមធ្យោបាយនេះមកប្រើប្រាស់។ ផ្ទុយមកវិញធនាគារនៃកម្ពុជាប្រើប្រាស់ការតាមដានតាមរយៈការវាយតម្លៃអចលនវត្ថុដែលបានដាក់ប្រាតិភោគ ជារៀងរាល់ឆ្នាំដោយប្រៀបធៀបមើលតម្លៃអចលនវត្ថុនាពេលដាក់ប្រាតិភោគ និងតម្លៃនាពេលបច្ចុប្បន្ន។ បើសិនវាយតម្លៃទៅឃើញថាអចលនវត្ថុ នោះមានការថយចុះនោះធនាគារនឹងតម្រូវឲ្យមានការដាក់ប្រាតិភោគបន្ថែម។

១.៤. សិទ្ធិក្នុងការពិន័យក្នុងករណីមានមានការសងកាតព្វកិច្ចមុនកាលកំណត់

ភាគច្រើនសិទ្ធិនេះត្រូវបានចងនៅក្នុងខនៃកិច្ចសន្យា ហើយវាដើរតួនាទីសំខាន់ដើម្បីជម្រុញមិនឲ្យគូភាគីអនុវត្តកាតព្វកិច្ចតាមទំនើងចិត្ត។ ក្នុងករណីដែលកូនបំណុលសងកាតព្វ-កិច្ចមុនកាលកំណត់វាធ្វើចរន្តនៃការទូទាត់សាច់ប្រាក់ ឬការទស្សន៍ទាយអំពីប្រាក់ចំណូលរបស់ធនាគារមានការថយចុះ។ ការអនុញ្ញាតឲ្យធនាគារមានសិទ្ធិនេះមានភាពសមរម្យដើម្បីរក្សាបាននូវតុល្យភាពនៃលំហូរសាច់ប្រាក់ក្នុងធនាគារ។

១.៥. សិទ្ធិក្នុងការពិន័យក្នុងករណីមានភាពយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តកិច្ច ឬ ការមិនអនុវត្តពេញលេញនូវកាតព្វកិច្ច

ការយឺតយ៉ាវក្នុងការសងកាតព្វកិច្ច ក៏ជាលក្ខខណ្ឌមួយអនុញ្ញាតឲ្យធនាគារប្រើប្រាស់សិទ្ធិ ក្នុងការពិន័យទៅតាមភាគរយសមស្របធៀបទៅនឹងកម្ចីសរុប។ ការប្រើប្រាស់សិទ្ធិនេះគឺក្នុងគោលបំណងជម្រុញឲ្យកូនបំណុលព្យាយាមអនុវត្តត្រឹមត្រូវ ឲ្យបានទៀងទាត់ពេលវេលា និងរក្សាបាននូវការបង្កាហានិភ័យក្នុងការទូទាត់បំណុល និងការចាត់ចែងហិរញ្ញប្បទានដល់អតិថិជនផ្សេងទៀត។ ការសងមុននូវកាតព្វកិច្ចវាជះឥទ្ធិពលដល់ចំណូល និងការព្យាករណ៍ចំណូលរបស់ធនាគារផងដែរ។

១.៦. សិទ្ធិស្របច្បាប់ក្នុងការប្តឹងទៅតុលាការដើម្បីរឹបអូសទ្រព្យសម្បត្តិ របស់កូនបំណុលដើម្បីសងបំណុល

សិទ្ធិប្តឹងទៅតុលាការជាសិទ្ធិសំខាន់ដែលជាមធ្យោបាយ ឬយន្តការផ្អែកច្បាប់ដែលអនុញ្ញាតឲ្យធនាគារប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីលក់ទ្រព្យរបស់កូនបំណុលដោយផ្អែកលើសិទ្ធិលើបំណុល និងសិទ្ធិប្រាតិភោគលើអចលនវត្ថុដើម្បីលក់ឡៃឡុងយកប្រាក់មកសងធនាគារ។ ក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង មុននឹងឈានដល់ការប្តឹងទៅតុលាការឲ្យមានការលក់ទ្រព្យសម្បត្តិធនាគារតែងតែរកមធ្យោបាយក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការដូចជា មានការដោះស្រាយត្រឹមឃុំសង្កាត់ ស្រុក ខណ្ឌ

និងលុះត្រាណាតែគ្មានដំណោះស្រាយមួយ ដែលអាចទទួលយកបានទើបមានការជ្រើសរើសយកផ្លូវតុលាការជាជម្រើសចុងក្រោយ។ ហេតុអ្វីបានជាធនាគារពេញនិយមក្នុងការដោះស្រាយតាមយន្តការក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការជាជាងដោះស្រាយនៅក្នុងតុលាការ? ពីព្រោះចំណេញពេលវេលា ប្រាក់កាស នីតិវិធីមិនស្មុគស្មាញ ចំណែកឯការដោះស្រាយតាមយន្តការតុលាការវិញវាចំណាយនូវថវិកាច្រើន តាមរយៈការចំណាយលើសេវាមេធាវី ខាតពេលវេលាដោយលំហូរនីតិវិធីមានភាពស្មុគស្មាញ និងប្រើរយៈពេលយូរ។

កថាខណ្ឌទី២.កាតព្វកិច្ចរបស់ហិរញ្ញប្បទានិក

ការបង្កើតនូវហិរញ្ញប្បទានក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍គម្រោងអចលនវត្ថុ វាមានលក្ខណៈពិសេសព្រោះវាពាក់ព័ន្ធទំហំសាច់ប្រាក់ច្រើនៗ ទាមទារឲ្យមានការពិចារណាយ៉ាងល្អិតល្អន់គ្រប់ជ្រុងជ្រោយធ្វើយ៉ាងណាការពារឲ្យបាននូវផលប្រយោជន៍ធនាគារក្នុងកម្រិតខ្ពស់បំផុត។ ហេតុនេះហើយនៅក្នុងកិច្ចសន្យាមានការចងនូវលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយកំណត់អំពីសិទ្ធិរបស់ធនាគារច្រើនជាអតិបរមា ចំណែកឯការចងលក្ខខណ្ឌជាកាតព្វកិច្ចគឺមានតិចតួចបំផុត។ បើពិនិត្យមើលទៅឃើញមានកាតព្វកិច្ចធំពីរប៉ុណ្ណោះ គឺកាតព្វកិច្ចក្នុងការផ្តល់នូវហិរញ្ញប្បទានតាមការលក្ខខណ្ឌដែលបានព្រមព្រៀង និងការបង្វិលទ្រព្យដែលដាក់ប្រាតិភោគទៅឲ្យកូនបំណុលពេលកាតព្វ-កិច្ចត្រូវបានសងរួចរាល់។

១.ផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានតាមការព្រមព្រៀង

នៅពេលដែលលក្ខខណ្ឌបុរេវិនិច្ឆ័យត្រូវបានសិក្សាបញ្ចប់ កិច្ចសន្យាផ្តល់ហិរញ្ញប្បទានត្រូវបានបង្កើត ព្រមទាំងប្រាតិភោគត្រូវបានចុះបញ្ជីនៅក្នុងអង្គភាពសុរិយោដីដើម្បីធានាការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងឯកសារច្បាប់ផ្លូវការផ្សេងៗទៀតត្រូវបានបំពេញ នោះធនាគារត្រូវមានកាតព្វកិច្ច ផ្តល់នូវហិរញ្ញប្បទានម្ចាស់គម្រោងនៅក្នុងទំហំទឹកប្រាក់ដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យា។

២.ការបង្វិលទ្រព្យដែលបានដាក់ប្រាតិភោគ

ការបង្កើតនូវប្រាតិភោគវាគ្រាន់តែជាលក្ខខណ្ឌណាមួយទៅកិច្ចសន្យាចម្បងដែលជាកិច្ចសន្យាផ្តល់នូវហិរញ្ញប្បទាន។ មានន័យថា នៅពេលដែលកាតព្វកិច្ចចម្បងត្រូវបានសងរួចរាល់នោះប្រាតិភោគក៏នឹងត្រូវរលត់ផងដែរ។ ក៏ប៉ុន្តែវាមិនមែនជាការរលត់ដោយស្វ័យប្រវត្តិនោះឡើយ ដោយហេតុថា ប្រាតិភោគត្រូវបានបង្កើតតាមរយៈការចុះបញ្ជីនៅអង្គភាពសុរិយោដី

ហើយ បើចង់រំលត់ការចុះបញ្ជីនោះត្រូវមានការស្នើសុំទៅអង្គភាពសុរិយោដី ដើម្បីលុបការចុះបញ្ជី ស្តីពីការបង្កើតសិទ្ធិ ប្រាតិភោគនោះ[96]។

២. សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងកាត់តាមការសិក្សាបានឲ្យដឹងថា បរិយាកាសអាជីវកម្មនូវកម្ពុជាពិតជាមានអំណោយផលដល់ការធ្វើអាជីវកម្មលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ។ វាជាការប្រសើរណាស់ក្នុងបរិយាកាសអំណោយផលសេដ្ឋកិច្ចរបស់ទីផ្សារកម្ពុជា ក្នុងការបើកឲ្យមានការប្រកួតប្រជែង សកម្មភាពអាជីវកម្ម លើទីផ្សារសេរីក្នុងទិសដៅឲ្យមានភាពប្រសើរឡើងនូវកំណើនសេដ្ឋកិច្ច លក្ខខណ្ឌរស់នៅល្អប្រសើរ ប្រកបដោយផាសុកភាព ចេរភាព និងស្ថេរភាព។

ដើម្បីសម្រេចនូវទិសដៅនេះ ការប្រើប្រាស់ធនធានហិរញ្ញវត្ថុលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុគឺជាមូលធនដ៏ចាំបាច់បំផុតដើម្បីដាក់ឲ្យមានដំណើរការអាជីវកម្មកម្ពុជា។ ការទទួលបាននូវហិរញ្ញប្បទានពីធនាគារក្នុងការអភិវឌ្ឍន៍គឺជាមធ្យោបាយដ៏ល្អប្រសើរបំផុត។ ក៏ប៉ុន្តែយន្តការនៃការទទួលនូវហិរញ្ញប្បទានលើគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុ ពុំមែនទទួលបានដោយងាយស្រួលឡើយ គឺតម្រូវឲ្យគ្រឹះស្ថានធនាគារធ្វើការសិក្សាវាយតម្លៃយ៉ាងស៊ីជម្រៅលើលទ្ធភាពសងរបស់កូនបំណុល មុននឹងឈានទៅដល់ការបង្កើតកិច្ចសន្យា ដោយពិនិត្យវាយតម្លៃលើប្រាតិភោគរបស់ម្ចាស់គម្រោង ការសិក្សាអំពីរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រងរបស់ក្រុមហ៊ុនអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ការទស្សន៍ទាយស្ថានភាព អាជីវកម្ម ការតាមដានសកម្មភាពអាជីវកម្មជាដើម។

ចំណែកឯការអនុវត្តសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ចគឺមានភាពរឹតបន្តឹងយ៉ាងខ្លាំងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដែលគេតែងមើលឃើញថាទំនាក់ទំនងនៃ កិច្ចសន្យារវាងគូភាគីពុំសូវមានសមភាពនោះទេ មានន័យ ថាភាគីធនាគារតែងមានលំដាប់សិទ្ធិខ្ពស់ជាងអ្នកដែលត្រូវបានផ្តល់ឲ្យនូវកម្ចី។ ក្នុងទិសដៅនេះ ត្រូវបានធ្វើឡើងក្នុងគោលបំណងបង្ការនូវហានិភ័យយ៉ាងខ្ពស់ និងប្រយ័ត្នប្រយែងជាទីបំផុត។

នាពេលបច្ចុប្បន្នគម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុគឺ មានដំណើរការទៅមុខយ៉ាងល្អប្រសើរ និងទទួលបាននូវផលចំណេញយ៉ាងច្រើនក្រាស់ក្រែល ហើយការអនុវត្តកាតព្វកិច្ចសងចំពោះ

[96] ប្រកាសអន្តរក្រសួងស្តីអំពីនីតិវិធីនៃចុះបញ្ជីអំពីសិទ្ធិប្រត្យក្សទាក់ទងនឹងក្រមរដ្ឋប្បវេណី

ធនាគារក៏មានភាពរលូនផងដែរ។ ការអភិវឌ្ឍន៍គម្រោងអភិវឌ្ឍន៍អចលនវត្ថុត្រូវបានមើលឃើញថាកំពុងមានសន្ទុះ និងរីកដុះដាលយ៉ាងគំហុក ជាពិសេសជុំវិញរាជធានីភ្នំពេញ។

នាពេលអនាគតដោយអត់យល់អំពីសមារណកម្មលើទីផ្សារអាស៊ាន និងផ្តល់នូវកាលានុវត្តភាពយ៉ាងអំណោយផល ក្នុងការបំពេញនូវសេចក្តីតម្រូវការផ្សេងៗ ក្នុងនោះផងដែរអាផាតមិនសម្រាប់ជួល ខុនដូសម្រាប់លក់ក្នុងគោលបំណងនៃការស្នាក់នៅ ជំនួញអាជីវកម្ម សេវាលំហែកាយ ក្លឹបសុខភាពដែលនឹងធានាបាននូវសេចក្តីត្រូវការគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានរបស់អ្នកវិនិយោគជាតិ អន្តរជាតិ និង ជាពិសេសបម្រើសេចក្តីត្រូវការរបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងស្រុក។