

Cập Nhật Văn Bản Pháp Quy

1/07/2007 – 15/07/2007

Xác định khung giá các loại đất - Ngày 27/7/2007, Chính phủ đã ban hành **Nghị định số 123/2007/NĐ-CP** sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Theo đó, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại một thời điểm xác định là số tiền Việt Nam tính trên một đơn vị diện tích đất theo từng mục đích sử dụng hợp pháp, được hình thành từ kết quả của những giao dịch thực tế đã hoàn thành, mang tính phổ biến giữa người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng trong điều kiện thương mại bình thường...

Bổ sung thêm 2 phương pháp xác định giá đất mới: Phương pháp chiết trừ xác định giá đất của thửa đất có tài sản gắn liền với đất bằng cách loại trừ phần giá trị tài sản gắn liền với đất ra khỏi tổng giá trị bất động sản. Phương pháp thặng dư xác định giá đất của thửa đất trống có tiềm năng phát triển theo quy hoạch hoặc được phép chuyển đổi mục đích sử dụng để sử dụng tốt nhất bằng cách loại trừ phần chi phí ước tính để tạo ra sự phát triển ra khỏi tổng giá trị phát triển giả định của bất động sản. (02 phương pháp cũ là so sánh trực tiếp và thu nhập)...

Bên cạnh đó, khi cấp có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất... thì UBND cấp tỉnh có quyền căn cứ vào các quy định hiện hành để điều chỉnh lại giá đất tại khu vực có thay đổi cho phù hợp.

Căn cứ giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế tại các địa phương, UBND cấp tỉnh được quyết định giá các loại đất cụ thể trong giới hạn cho phép cao hơn không quá 20% so với mức giá tối đa và thấp hơn không

quá 20% so với mức giá tối thiểu của khung đất cùng loại do Chính phủ quy định...

Khi định giá đất tại khu vực giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, UBND các tỉnh có đất giáp ranh phải tuân theo quy định pháp luật và tuân thủ nguyên tắc: Đất giáp ranh thuộc loại đất nào thì áp dụng khung giá do Chính phủ quy định đối với loại đất đó; Đất giáp ranh có điều kiện tự nhiên, kết cấu hạ tầng như nhau, có cùng mục đích sử dụng thì quy định mức giá như nhau. Mức định giá tại khu vực giáp ranh có thể chênh lệch nhau, nhưng tỷ lệ chênh lệch không quá 30%...

Nghị định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Xác định giá thi công công trình - Ngày 25/7/2007, Bộ Xây dựng đã ban hành **Thông tư số 07/2007/TT-BXD** hướng dẫn phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình.

Theo đó, giá ca máy được xác định theo nguyên tắc phù hợp với mặt bằng giá, điều kiện thi công cụ thể và thời gian xây dựng...

Các chủ đầu tư, tổ chức tư vấn và nhà thầu chịu trách nhiệm tính toán và xác định giá ca máy công trình phù hợp với giá thị trường xây dựng, đảm bảo đủ chi phí trong quá trình sử dụng máy và mang tính cạnh tranh...

Giá ca máy là mức chi phí dự tính cần thiết cho máy và thiết bị thi công làm việc trong một ca. Các khoản mục chi phí được tính vào giá ca máy bao gồm: chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nhiên liệu, năng lượng, tiền lương thợ điều khiển máy và chi phí khác của máy...

Tiền lương thợ điều khiển máy trong giá ca máy được xác định phù hợp với mặt bằng giá của thị trường lao động phổ biến ở từng khu vực, tỉnh, theo từng loại thợ và điều kiện cụ thể của công trình; khả năng nguồn vốn, khả năng chi trả của chủ đầu tư và các yêu cầu khác...

Đối với các công trình xây dựng dạng tuyến đi qua nhiều địa phương như đường giao thông, đường dây tải điện, thủy lợi, cấp thoát nước và các công trình xây dựng dạng tuyến khác, thì chủ đầu tư xác định giá ca máy của công trình để lập đơn giá, dự toán và quản lý chi phí xây dựng cho công trình...

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Hợp đồng xây dựng - Ngày 25/7/2007, Bộ Xây dựng đã ban hành **Thông tư số 06/2007/TT-BXD** hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng. Theo đó, hợp đồng xây dựng chỉ được ký kết sau khi bên giao thầu hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu theo qui định và các bên tham gia đã kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng.

Giá hợp đồng (giá ký kết hợp đồng) không vượt giá trúng thầu (đối với trường hợp đấu thầu), không vượt dự toán gói thầu được duyệt (đối với trường hợp chỉ định thầu), trừ trường hợp khối lượng phát sinh ngoài gói thầu được người có thẩm quyền cho phép.

Chủ đầu tư hoặc đại diện của chủ đầu tư được ký hợp đồng với một hay nhiều nhà thầu chính để thực hiện công việc. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng với nhiều nhà thầu chính thì nội dung của các hợp đồng này phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ trong quá trình thực hiện các công việc của hợp đồng để bảo đảm tiến độ, chất lượng của dự án.

Việc tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình phải được qui định trong hợp đồng xây dựng và thực hiện ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực và sau khi bên giao thầu đã nhận được bảo đảm thực hiện hợp đồng. Hợp đồng xây dựng phải qui định cụ thể về mức tạm ứng, thời điểm tạm ứng, số lần tạm ứng và việc thu hồi tạm ứng. Mức tạm ứng được qui định như sau: đối với hợp đồng tư vấn, mức tạm ứng vốn tối thiểu là 25% giá hợp đồng; thi công xây dựng là 10% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 50 tỷ đồng, 15% đối với hợp đồng từ 10 đến 50 tỷ đồng và 20% đối với các hợp đồng dưới 10 tỷ đồng; Đối với hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị tùy theo giá trị hợp đồng nhưng mức tạm ứng không thấp hơn 10% giá hợp đồng; hợp đồng thực hiện theo hình thức EPC, việc tạm ứng vốn để mua thiết bị được căn cứ theo tiến độ cung ứng trong hợp đồng; các công việc khác như thiết kế, xây dựng mức tạm ứng tối thiểu là 15% giá trị công việc đó trong hợp đồng.

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Quản lý đầu tư xây dựng - Ngày 25/7/2007, Bộ Xây dựng đã ban hành **Thông tư số 05/2007/TT-BXD** hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Theo đó, chủ đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm toàn diện việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Đối với các dự án có thời gian thực hiện đến 2 năm: chi phí dự phòng được tính bằng 10% trên tổng chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác...

Chỉ số giá xây dựng dùng để tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính bình quân của không ít hơn 3 năm gần nhất và phải kể đến khả năng biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế. Thời gian để tính chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá là thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình...

Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công được tính bằng 2% trên tổng chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước đối với các công trình đi theo tuyến ngoài đô thị và vùng dân cư như đường dây tải điện, đường dây thông tin bưu điện, đường giao thông, kênh mương, đường ống, các công trình thi công dạng tuyến khác và bằng 1% đối với các công trình còn lại...

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Quản lý tài sản của dự án - Ngày 25/7/2007, Thủ tướng Chính phủ đã ra **Chỉ thị số 17/2007/CT-TTg** về việc tăng cường quản lý tài sản của các Ban Quản lý dự án sử dụng vốn nhà nước.

Thủ tướng yêu cầu: các Ban Quản lý dự án thu hồi các tài sản hiện đang quản lý, sử dụng, cho thuê, cho mượn không đúng quy định; Tổ chức bán, thanh lý thu tiền nộp ngân sách nhà nước hoặc điều chuyển theo quy định của pháp luật, bao gồm cả tài sản của các dự án đã kết thúc hoặc tài sản của các dự án đang hoạt động nhưng không còn nhu cầu sử dụng...

Đối với các dự án đã kết thúc nhưng không báo cáo cơ quan nhà nước có

thẩm quyền để xử lý tài sản và các trường hợp dự án có xảy ra sai phạm trong việc quản lý, sử dụng tài sản thì phải kiểm điểm làm rõ trách nhiệm đối với tập thể, cá nhân, trên cơ sở đó có hình thức xử lý hoặc trình cấp có thẩm quyền có hình thức xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật...

Bên cạnh đó, sẽ chỉ thực hiện trang cấp tài sản cho các Ban Quản lý dự án được thành lập theo quy định của pháp luật. Nhà thầu, tư vấn, giám sát dự án tự đảm bảo tài sản để phục vụ việc tư vấn, giám sát, thi công. Ban Quản lý dự án không đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản để trang bị cho nhà thầu, tư vấn, giám sát...

Đối với xe ô tô phục vụ công tác: các cơ quan được giao thực hiện chương trình, dự án sắp xếp, bố trí trong số ô tô hiện có để phục vụ công tác quản lý của Ban Quản lý dự án. Trường hợp không bố trí, sắp xếp được thì Ban Quản lý dự án được thuê phương tiện đi lại. Việc thuê phương tiện đi lại phải theo đúng chế độ, tiêu chuẩn, định mức...

Việc xử lý tài sản của các dự án khi dự án kết thúc hoặc không còn nhu cầu sử dụng trong quá trình thực hiện dự án phải được thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính. Thời hạn xử lý tài sản tối đa không quá 03 tháng, kể từ ngày dự án kết thúc. Đối với tài sản được tạm nhập, miễn thuế của chuyên gia tư vấn nước ngoài, sau khi dự án kết thúc nếu chuyển giao lại cho Chính phủ Việt Nam thì Ban Quản lý dự án hoặc cơ quan được giao xử lý tài sản thay mặt dự án làm thủ tục chuyển nhượng và nộp thuế (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Thời gian tính bảo hiểm - Ngày 13/7/2007, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành **Quyết định số 107/2007/QĐ-TTg** về việc tính thời gian để hưởng chế độ hưu trí, tử tuất đối với cán bộ, công chức, viên chức, công nhân, quân nhân và công an nhân dân thuộc biên chế các cơ quan nhà nước, các tổ chức chính trị, các tổ chức chính trị - xã hội, doanh nghiệp nhà nước, đơn vị lực lượng vũ trang được cơ quan, đơn vị cử đi công tác, học tập, làm việc có thời hạn, xuất cảnh hợp pháp ra nước ngoài, đã về nước trước ngày 01/01/2007 nhưng không đúng hạn.

Theo đó, thời gian làm việc trong nước trước khi đi công tác, học tập, làm việc ở nước ngoài và thời gian ở nước ngoài trong thời hạn cho phép trước ngày 01/01/1995 nếu chưa nhận chế độ trợ cấp thôi việc hoặc trợ cấp một lần, trợ cấp phục viên, xuất ngũ thì thời gian đó được tính là thời gian đã

đóng bảo hiểm xã hội để tính hưởng chế độ hưu trí, tử tuất...
Thời gian làm việc có đóng bảo hiểm xã hội kể từ ngày 01/01/1995 trở đi
được tính theo quy định của pháp luật về bảo hiểm xã hội...

Quyết định này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

Hướng dẫn về hoạt động mua bán hàng hoá - Ngày 17/7/2007, Bộ
Thương mại đã ban hành **Thông tư số 09/2007/TT-BTM** hướng dẫn thi
hành Nghị định số 23/2007/NĐ-CP quy định chi tiết Luật Thương mại về
hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến
mua bán hàng hóa của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt
Nam.

Theo đó, doanh nghiệp FDI được thực hiện quyền nhập khẩu, tuy
nhiên, không được lập cơ sở để phân phối hàng nhập khẩu. Cụ thể, doanh
nghiệp FDI đã được cấp phép thực hiện quyền nhập khẩu sẽ được nhập
khẩu các mặt hàng không thuộc danh mục hàng cấm nhập khẩu. Đối với
những mặt hàng thuộc danh mục hàng hóa nhập khẩu theo lộ trình sẽ
được nhập khẩu theo đúng như cam kết của Việt Nam.

Doanh nghiệp FDI được trực tiếp làm thủ tục nhập khẩu tại cơ quan hải
quan theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tuy nhiên, sau khi nhập
khẩu, doanh nghiệp chỉ được bán mỗi nhóm hàng nhập khẩu cho một
thương nhân có đăng ký kinh doanh mua bán hoặc có quyền phân phối
nhóm hàng đó. Doanh nghiệp FDI được tự lựa chọn đối tác phân phối và
phải đăng ký với cơ quan quản lý.

Đối với những doanh nghiệp FDI đã được cấp phép thực hiện quyền phân
phối, các doanh nghiệp này được thực hiện bán buôn, bán lẻ, nhượng
quyền thương mại, đại lý mua bán hàng hoá sản xuất tại Việt Nam và
hàng hoá nhập khẩu vào Việt Nam theo quy định... Tuy nhiên, các doanh
nghiệp này sẽ không được thực hiện bán lẻ ngoài cơ sở bán lẻ đã được cấp
phép và phải xin phép nếu muốn thành lập thêm cơ sở bán lẻ mới. Cơ
quan quản lý nhà nước sẽ xem xét từng trường hợp cụ thể căn cứ vào số
lượng các cơ sở bán lẻ, sự ổn định của thị trường, mật độ dân cư trên địa
bàn tỉnh, thành phố nơi đặt cơ sở bán lẻ, sự phù hợp của dự án đầu tư với
quy hoạch của từng địa phương trước khi quyết định có thể cấp phép hay
không...

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo

Kiểm soát chi phí - Ngày 17/7/2007, Bộ Tài chính đã ban hành **Thông tư số 84/2007/TT-BTC** sửa đổi một số điểm của Thông tư số 18/2006/TT-BTC hướng dẫn chế độ kiểm soát chi đối với các cơ quan nhà nước thực hiện chế độ tự chủ, tự chịu trách nhiệm về sử dụng biên chế và kinh phí quản lý hành chính.

Theo đó, trong năm, sau khi thực hiện quý trước, nếu xét thấy đơn vị có khả năng tiết kiệm được kinh phí; thủ trưởng đơn vị căn cứ vào số kinh phí dự kiến tiết kiệm được lập giấy rút dự toán ngân sách nhà nước (tạm ứng) để tạm chi thu nhập tăng thêm cho cán bộ, công chức trong đơn vị theo quý; Kho bạc Nhà nước thực hiện tạm ứng theo mức thủ trưởng đơn vị đề nghị đảm bảo trong phạm vi dự toán được giao và tối đa không vượt quá 60% quỹ tiền lương cấp bậc, chức vụ một quý của đơn vị... Khi quyết toán của đơn vị được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp số kinh phí thực tiết kiệm cao hơn, đơn vị được tiếp tục chi trả thu nhập tăng thêm theo chế độ quy định. Trường hợp số kinh phí thực tiết kiệm thấp hơn số đơn vị thực hiện chế độ tự chủ tự xác định, căn cứ vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền và đề nghị của đơn vị, Kho bạc Nhà nước làm thủ tục thu hồi bằng cách giảm trừ vào số tiết kiệm năm tiếp theo của đơn vị...

Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.