BỘ THÔNG TIN VÀ TRUYỀN THÔNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 07/2024/TT-BTTTT	*Hà Nội, ngày 02 tháng 7 năm 2024*

THÔNG TƯ
Quy định chi tiết cơ chế, nguyên tắc kiểm soát giá, phương pháp định giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động giữa các doanh nghiệp viễn thông, tổ chức, cá nhân sở hữu công trình viễn thông

Căn cứ Luật Viễn thông số 24/2023/QH15 ngày 24 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 48/2022/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Thông tin và Truyền thông;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Viễn thông;

Bộ trưởng Bộ Thông tin và Truyền thông ban hành Thông tư quy định chi tiết cơ chế, nguyên tắc kiểm soát giá, phương pháp định giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động giữa các doanh nghiệp viễn thông, tổ chức, cá nhân sở hữu công trình viễn thông.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này quy định chi tiết điểm b, khoản 1, Điều 67 Luật Viễn thông về cơ chế, nguyên tắc kiểm soát giá, phương pháp định giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động giữa các doanh nghiệp viễn thông, tổ chức, cá nhân sở hữu công trình viễn thông.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng với:

1. Các doanh nghiệp viễn thông, tổ chức, cá nhân sở hữu công trình viễn thông cho thuê mạng cáp trong tòa nhà, cho thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

2. Cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến hoạt động quản lý giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

3. Cơ quan, tổ chức, đơn vị, cá nhân khác có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

MỤC 1. CƠ CHẾ, NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT GIÁ THUÊ SỬ DỤNG MẠNG CÁP TRONG TÒA NHÀ, GIÁ THUÊ HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

Điều 3. Cơ chế, nguyên tắc kiểm soát giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động

1. Nhà nước thực hiện quản lý giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo cơ chế thị trường có sự điều tiết của Nhà nước; tôn trọng quyền tự định giá, cạnh tranh về giá của tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng mạng cáp trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động theo quy định của pháp luật.

2. Nhà nước thực hiện kiểm soát giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bên thuê, bên cho thuê và lợi ích chung của xã hội theo quy định của pháp luật và quy định tại Thông tư này.

3. Việc kiểm soát giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động được thực hiện thông qua phương thức kiểm soát giá thuê và phương pháp định giá thuê quy định tại Thông tư này.

Điều 4. Các phương thức kiểm soát giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động

1. Niêm yết giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

2. Kiểm tra yếu tố hình thành giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

Việc kiểm tra yếu tố hình thành giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động thực hiện trong trường hợp khi giá thuê có biến động bất thường hoặc theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Hiệp thương giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

Nội dung, trình tự thực hiện việc niêm yết giá thuê, kiểm tra yếu tố hình thành giá thuê, hiệp thương giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động thực hiện theo quy định pháp luật về giá.

MỤC 2. PHƯƠNG PHÁP ĐỊNH GIÁ THUÊ SỬ DỤNG MẠNG CÁP TRONG TÒA NHÀ, GIÁ THUÊ HẠ TẦNG KỸ THUẬT VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG

Điều 5. Nguyên tắc, căn cứ định giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động

1. Nguyên tắc định giá thuê

a) Giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động phải được tính đúng, tính đủ các chi phí đầu tư xây dựng; chi phí quản lý vận hành, bảo trì, bảo dưỡng; chi phí khác theo quy định của pháp luật, gắn với chất lượng dịch vụ, phù hợp với các chế độ chính sách, các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

b) Trường hợp tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng mạng cáp trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động để kinh doanh dưới hình thức cho thuê thì giá thuê được xác định trên cơ sở chi phí theo quy định và lợi nhuận hợp lý.

2. Căn cứ định giá thuê

a) Chi phí đầu tư, sản xuất, cung ứng dịch vụ phù hợp với chất lượng dịch vụ.

b) Quan hệ cung cầu, giá thị trường.

c) Sự thay đổi, biến động về giá và cơ chế chính sách của nhà nước; lộ trình điều chỉnh giá thuê được cấp có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

d) Điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương có tác động đến giá thuê.

Điều 6. Phương pháp định giá thuê

1. Phương pháp định giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động quy định tại Thông tư này bao gồm phương pháp chi phí và phương pháp so sánh.

2. Căn cứ vào tính chất đặc thù của mạng cáp trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động, tình hình thị trường, tổ chức, cá nhân lựa chọn phương pháp định giá thuê phù hợp với công trình cần định giá.

Điều 7. Phương pháp chi phí

1. Các yếu tố hình thành giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động:

a) Chi phí đầu tư xây dựng công trình;

b) Chi phí quản lý vận hành (nếu có);

c) Chi phí bảo trì, bảo dưỡng;

d) Chi phí khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

đ) Lợi nhuận dự kiến.

2. Công thức định giá thuê

$$G_t = \frac{CP_{đt} + CP_{vh} + CP_{btbd} + CP_k + LN_{dk}}{SL_g}$$

Trong đó: G_t là giá cho thuê trong 1 năm (đồng/đơn vị tính giá/năm). Trường hợp giá thuê theo tháng bằng giá thuê trong 1 năm chia 12 tháng.

a) $CP_{đt}$: là chi phí đầu tư xây dựng mạng cáp trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động (đồng/năm) được xác định bằng (=) tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình chia (:) số năm tính khấu hao công trình.

Tổng chi phí đầu tư xây dựng công trình: là số liệu quyết toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng và đưa công trình vào khai thác sử dụng, thực hiện theo pháp luật về xây dựng.

Số năm tính khấu hao: tính theo quy định của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

b) CP_{vh}: là chi phí quản lý vận hành hàng năm (đồng/năm) phục vụ cho công tác quản lý vận hành mạng cáp trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động.

c) CP_{btbd}: là chi phí bảo trì, bảo dưỡng công trình bình quân năm (đồng/năm) để đảm bảo công trình hoạt động bình thường và an toàn khi sử dụng.

d) CP_k: là chi phí thực tế hợp lý khác theo quy định của pháp luật nếu có (đồng/năm) liên quan trực tiếp đến giá cho thuê nhưng chưa được quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều này.

đ) LN_{dk}: là lợi nhuận hợp lý dự kiến trong giá thuê (đồng/năm) được xác định bằng tỷ lệ phần trăm (%) tổng chi phí từ điểm a đến điểm d khoản 2 Điều này. Lợi nhuận hợp lý dự kiến được xác định trên cơ sở mức lợi nhuận thực tế của năm trước liền kề gần nhất theo báo cáo tài chính của tổ chức, cá nhân cho thuê đã được kiểm toán hoặc quyết toán.

e) SL_g: là sản lượng tính giá được xác định trên cơ sở công suất thiết kế của công trình và công suất sử dụng thực tế phù hợp với tình hình thị trường. Đơn vị tính của sản lượng tính giá thuê là: dây, cáp; hoặc đường ống; hoặc cột; hoặc chiều dài công trình; hoặc diện tích thuê công trình hoặc đơn vị tính giá khác phù hợp với đặc điểm của từng công trình như: đường dây, cáp hoặc đường ống trên một đơn vị chiều dài công trình viễn thông,…

3. Trường hợp các khoản chi phí hình thành giá thuê tại khoản 2 Điều này có liên quan đến nhiều sản phẩm, dịch vụ khác thì phải được phân bổ chi phí cho các sản phẩm, dịch vụ khác theo tiêu thức thích hợp như doanh thu, chi phí, số lượng, khối lượng, thời gian, các biện pháp, các nội dung công việc phù hợp với tình hình thực tế và quy định của pháp luật liên quan của sản phẩm, dịch vụ.

4. Không được tính vào giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động các khoản chi phí đã được ngân sách nhà nước bố trí; các khoản ưu đãi như tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các ưu đãi về thuế theo quy định pháp luật về quản lý thuế; các khoản chi phí đã được kết cấu trong giá thành, giá bán sản phẩm, dịch vụ khác của doanh nghiệp.

Điều 8. Phương pháp so sánh

1. Phương pháp so sánh là phương pháp định giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động thông qua việc tiến hành phân tích, so sánh mức giá thuê gắn với các đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của công trình cùng loại hoặc công trình tương tự được giao dịch trên thị trường địa phương (nếu có) hoặc địa phương khác trong nước có tính tương đồng về điều kiện kinh tế - xã hội.

2. Công trình cùng loại với công trình cần tính giá thuê có sự giống nhau về các phương diện, bao gồm:

a) Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của công trình (như vật liệu cấu thành, thông số kinh tế - kỹ thuật chủ yếu, chức năng, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng, tính chất cơ lý hóa và các tiêu chí khác có liên quan);

b) Quy cách, chất lượng công trình;

c) Vị trí công trình.

3. Công trình tương tự với công trình cần định giá thuê có các đặc trưng cơ bản giống nhau, bao gồm:

a) Có cùng chức năng, mục đích sử dụng; có đặc điểm kinh tế - kỹ thuật tương tự (như được làm từ các nguyên liệu, vật liệu tương đương); có thông số kinh tế - kỹ thuật chủ yếu tương tự;

b) Quy cách, chất lượng tương đương nhau;

c) Vị trí công trình tương tự nhau.

4. Khi sử dụng phương pháp so sánh phải căn cứ vào các yếu tố có ảnh hưởng nhiều đến giá trị của công trình cần định giá, gồm:

a) Mức giá thuê hiện đang giao dịch gắn với chất lượng công trình;

b) Điều kiện thuê (thời gian, hình thức thanh toán và các tiêu chí khác có liên quan);

c) Các đặc trưng cơ bản của công trình như đặc điểm tài sản, các thông số kỹ thuật chủ yếu, các yếu tố chi phí đầu vào;

d) Vị trí công trình, chất lượng công trình, thời gian sử dụng;

đ) Các tiêu chí khác có liên quan.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân

1. Bộ Thông tin và Truyền thông

a) Chủ trì hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan;

b) Chủ trì tổ chức hiệp thương giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động mà bên thuê, bên cho thuê hoặc cả 02 bên là doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuộc đối tượng quy định tại pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo cơ quan chuyên môn của tỉnh triển khai thực hiện quy định tại Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan.

b) Sở Thông tin và Truyền thông chủ trì kiểm tra tình hình thực hiện các quy định về quản lý giá tại Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan.

c) Sở Thông tin và Truyền thông chủ trì tổ chức hiệp thương giá thuê của tổ chức, cá nhân đầu tư xây dựng mạng cáp trong tòa nhà, hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tại địa phương, các chi nhánh được đăng ký hoạt động tại địa phương của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuộc đối tượng quy định tại pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp.

Trường hợp bên thuê, bên cho thuê có trụ sở chính đóng tại địa bàn 02 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác nhau, bên thuê và bên cho thuê có trách nhiệm thống nhất đề nghị 01 trong 02 Sở Thông tin và Truyền thông địa phương tổ chức hiệp thương giá.

Trường hợp bên thuê, bên cho thuê không thống nhất được địa phương tổ chức hiệp thương giá thì Sở Thông tin và Truyền thông nơi bên cho thuê đăng ký kinh doanh tổ chức hiệp thương giá; trường hợp bên cho thuê là chi nhánh của doanh nghiệp thì Sở Thông tin và Truyền thông nơi chi nhánh được đăng ký hoạt động tổ chức hiệp thương giá.

3. Tổ chức, cá nhân

a) Chấp hành quy định về quản lý giá thuê sử dụng mạng cáp trong tòa nhà, giá thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tại Thông tư này, quy định của pháp luật về giá và các văn bản pháp luật có liên quan.

b) Cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin có liên quan đến giá thuê khi cơ quan nhà nước có văn bản yêu cầu tổ chức, cá nhân báo cáo; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp lý, hợp lệ của các số liệu, tài liệu báo cáo.

4. Chánh Văn phòng, Cục trưởng Cục Viễn thông, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị thuộc Bộ Thông tin và Truyền thông, các Sở Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch, Tổng giám đốc, Giám đốc các doanh nghiệp viễn thông, các tổ chức, cá nhân sở hữu công trình viễn thông cho thuê mạng cáp trong tòa nhà, cho thuê hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động chịu trách nhiệm thi hành Thông tư này.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 8 năm 2024.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh bằng văn bản về Bộ Thông tin và Truyền thông (Cục Viễn thông) để xem xét, giải quyết./.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Huy Dũng