

PHỤ LỤC

(Đính kèm Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011
của Bộ Tài chính)

Ví dụ 1: Ủy ban nhân dân tỉnh A cho doanh nghiệp X (là doanh nghiệp đầu tư nước ngoài) thuê đất 50 năm theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với diện tích đất tính thu tiền thuê đất là 5.000 m².

Tại thời điểm xác định tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê, giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp do Ủy ban nhân dân tỉnh A quyết định với cùng vị trí tương ứng với thời hạn giao đất 70 năm là 10 triệu đồng/m².

- Tiền thuê đất 50 năm được xác định như sau:

+ Tiền sử dụng đất của thời hạn 70 năm là:

10 triệu đồng/m² x 5.000 m² = 50.000 triệu đồng

+ Tiền sử dụng đất của thời hạn 50 năm

$$= \begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng} \\ \text{đất của thời} \\ \text{hạn 70 năm} \end{array} - \left[\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của thời hạn 70 năm} \end{array} \times (70 - 50) \times 1,2\% \right]$$

$$= \begin{array}{l} 50.000 \\ \text{triệu đồng} \end{array} - [50.000 \text{ triệu đồng} \times (70 - 50) \times 1,2\%] = \begin{array}{l} 38.000 \\ \text{triệu đồng} \end{array}$$

Như vậy, tiền thuê đất trả một lần cho thời hạn thuê 50 năm là **38.000 triệu đồng**.

- Trường hợp giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp do Ủy ban nhân dân tỉnh A quyết định nêu trên theo thời hạn giao đất là 50 năm (phù hợp với thời hạn thuê đất trả tiền thuê đất một lần là 50 năm) thì tiền thuê đất nộp một lần bằng với tiền sử dụng đất của thời hạn sử dụng 50 năm theo giá giao đất 50 năm (không tính giảm trừ 1,2% mỗi năm).

Ví dụ 2: Ủy ban nhân dân tỉnh B thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê với thời hạn 50 năm đối với lô đất X là đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp có diện tích tính thu tiền thuê đất là 5.000 m².

Giá khởi điểm của lô đất X được xác định là giá giao đất có thu tiền sử dụng đất của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với cùng vị trí và cùng thời hạn sử dụng đất 50 năm là 10 triệu đồng/m². Giá sử sau khi thực hiện đấu giá theo đúng quy định: Doanh nghiệp Y (là doanh nghiệp đầu tư nước ngoài) trúng đấu giá với giá trúng đấu giá là: 12 triệu đồng/m².

Như vậy, tiền thuê đất trả một lần cho thời hạn thuê 50 năm của lô đất X là:

$$12 \text{ triệu đồng/m}^2 \times 5.000 \text{ m}^2 = 60.000 \text{ triệu đồng.}$$

Ví dụ 3: Ngày 01/7/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh C thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm của lô đất Z với các chỉ số như sau: Diện tích đất tính thu tiền thuê đất: 5.000 m²; mục đích sử dụng đất: sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; thời gian thuê đất là 50 năm.

Tại thời điểm ngày 01/7/2011, tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất là 2%; Giá đất để tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quyết định là 8.000.000 đồng/m². Đơn giá thuê đất khởi điểm để đấu giá là 160.000 đồng/m² (= 8.000.000 đồng/m² x 2%)

Sau khi tham gia đấu giá, doanh nghiệp K trúng đấu giá với đơn giá thuê đất là: 250.000 đồng/m²/năm. Như vậy giá đất trúng đấu giá là: (250.000 : 2%) = 12.500.000 đồng/m²

Tiền thuê đất nộp hàng năm và ổn định trong 10 năm (từ 01/7/2011 đến năm 30/6/2021) là:

$$250.000 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} \times 5.000 \text{ m}^2 = 1.250 \text{ triệu đồng/năm.}$$

Hết thời hạn ổn định (01/7/2011-30/6/2021); năm 2021 điều chỉnh như sau:

1- Trường hợp giá đất UBND cấp tỉnh quy định so với giá đất tính đơn giá thuê đất kỳ trước liền kề tăng dưới 20%:

Tại Bảng giá đất năm 2021 do UBND tỉnh C quy định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại vị trí của lô đất Z là: 14,5 triệu đồng/m². So sánh giá đất này với giá đất trúng đấu giá năm 2011: (14,5 triệu đồng/m²/12,5 triệu đồng/m²) x 100% = 116 tăng 16% nhỏ hơn 20%); Do đó, theo quy định tại tiết a điểm 3.2 khoản 3 Điều 1 của Thông tư số 94/2011/TT-BTC thì đơn giá thuê đất cho kỳ ổn định tiếp theo là: 14.500.000 đồng/m² x 2% = 290.000 đồng/m²/năm (Đơn giá này đảm bảo nguyên tắc không vượt quá 30% đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó).

Với trường hợp này, tiền thuê đất nộp hàng năm và ổn định trong 10 năm (từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/6/2031) như sau:

$$(14.500.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2\%) \times 5.000 \text{ m}^2 = 1.450 \text{ triệu đồng/năm}$$

2. Trường hợp giá đất UBND cấp tỉnh quy định so với giá đất tính đơn giá thuê đất kỳ trước đó liền kề tăng từ 20% trở lên:

Giá sử tại Bảng giá đất năm 2021 do UBND tỉnh C quy định giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại vị trí của lô đất Z là: 15,5 triệu đồng/m². So sánh giá đất này với giá đất trúng đấu giá năm 2011: (15,5 triệu đồng/m²/12,5 triệu đồng/m²) x 100% = 124 tăng 24% lớn hơn 20%) thì theo quy định tại tiết b điểm 3.2 khoản 3 Điều 1 của Thông tư số 94/2011/TT-BTC, Sở Tài chính chủ trì trình UBND tỉnh quyết định giá đất thị trường (thông qua hệ số điều chỉnh giá đất) lô đất Z là 16 triệu đồng/m²; khi đó tiền thuê đất nộp hàng năm và ổn định trong 10 năm (từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/6/2031) như sau:

$$(16.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2\%) \times 5.000 \text{ m}^2 = 1.600 \text{ triệu đồng/năm.}$$

* Lưu ý: Cũng với ví dụ trên trường hợp giá đất do UBND tỉnh quy định cao hơn 30% so với giá đất tính đơn giá thuê đất của kỳ trước, cụ thể là cao hơn 12,5 triệu đồng/m² x 130% = 16,250 triệu đồng/m² thì tính đơn giá thuê đất của

kỳ ổn định tiếp theo với mức giá đất là 16,250 triệu đồng/m², khi đó tiền thuê đất nộp hàng năm và ổn định trong 10 năm (từ ngày 01/7/2021 đến ngày 30/6/2031) như sau:

$$(16.250.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2\%) \times 5.000 \text{ m}^2 = 1.625 \text{ triệu đồng/năm.}$$

Trong quá trình thực hiện, trường hợp có sự thay đổi tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất do thay đổi địa giới, địa bàn hoặc lĩnh vực đầu tư thì phải tính cả yếu tố biến động tỷ lệ này vào việc điều chỉnh đơn giá thuê đất.

Ví dụ 4: Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Doanh nghiệp H được thuê đất với mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; tổng diện tích đất thuê (diện tích toàn dự án) là 3.000 m², diện tích đất thu tiền thuê đất là 2.000 m²; thời hạn thuê đất 50 năm (từ thời điểm bàn giao đất thực tế tháng 6/2011 đến tháng 5/2061) với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; Dự án được duyệt có thời gian xây dựng cơ bản là 02 năm.

Tại thời điểm xác định tiền thuê đất (tháng 6/2011): giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp do UBND tỉnh quyết định là: 10 triệu đồng/m²; Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất do UBND tỉnh quy định là 1,5%; Toàn bộ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng (gọi chung là chi phí bồi thường) đã ứng trước theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt là: 3.000 triệu đồng; Dự án được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản là 02 năm.

- Tiền thuê đất một năm (xác định tại thời điểm bàn giao đất thực tế là tháng 06/2011) là:

Tiền thuê đất nộp 1 năm tại thời kỳ đầu tiên	=	Giá đất tính thu tiền thuê đất	x	Tỷ lệ (%)	x	Diện tích đất thu tiền thuê đất
Tiền thuê đất nộp 1 năm tại thời kỳ đầu tiên của DN H	=	10 triệu đồng/m ²	x	1,5%	x	2.000 m ² = 300 triệu đồng/năm

+ Chi phí bồi thường theo phương án được duyệt là 3.000 triệu đồng: số tiền này được quy đổi ra số năm, tháng tương ứng phải nộp tiền thuê đất kỳ đầu để xác định số năm, tháng đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm như sau:

$$3.000 \text{ triệu đồng} : 300 \text{ triệu đồng/năm} = \underline{10 \text{ năm.}}$$

+ Chi phí bồi thường được khấu trừ quy đổi tương ứng với 10 năm thuê đất để trừ vào số năm phải nộp tiền thuê đất.

Như vậy, số thời gian thuê đất còn lại được tiếp tục áp dụng trả tiền thuê đất hàng năm là: 50 năm trừ đi (-) 02 năm (miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản) - 10 năm (quy đổi từ chi phí bồi thường được khấu trừ ra số năm, tháng nộp tiền thuê đất) = 38 năm.

Doanh nghiệp H phải nộp tiền thuê đất hàng năm cho 38 năm bắt đầu từ tháng 6/2023 đến tháng 5/2061 theo chính sách và giá đất thu tiền thuê đất tại thời điểm tháng 6/2023; Đơn giá thuê đất được giữ ổn định 5 năm từ tháng 6/2023.

Ví dụ 5: Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

Doanh nghiệp K là doanh nghiệp đầu tư nước ngoài thuê đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với tổng diện tích đất thuê (diện tích toàn dự án) là 3.000 m², diện tích đất thu tiền thuê đất là 2.000 m²; thời gian thuê đất 50 năm theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; Toàn bộ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt là: 2.000 triệu đồng. Dự án được miễn tiền thuê đất của thời gian XDCB là 02 năm và được miễn tiền thuê đất do đầu tư vào địa bàn kinh tế xã hội khó khăn theo chính sách ưu đãi đầu tư là 07 năm .

Thời gian phải nộp tiền thuê đất của doanh nghiệp K là:

$$50 \text{ năm} - 2 \text{ năm} - 7 \text{ năm} = 41 \text{ năm}$$

Tại thời điểm xác định tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê giá giao đất có thu tiền sử dụng đất với cùng mục đích, vị trí và thời hạn giao đất tương ứng 41 năm là 6 triệu đồng/m². Tiền thuê đất phải nộp một lần cho thời hạn 41 năm như sau:

Tiền thuê đất phải nộp (41 năm)	=	Giá giao đất có thu tiền sử dụng đất của loại đất tương ứng (41 năm)	x	Diện tích đất thu tiền thuê đất	-	Tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được duyệt	=	
		6 triệu đồng/m ²	x	2.000 m ²	-	2.000 triệu đồng	=	10.000 triệu đồng

** Ghi chú: Các số liệu trong các ví dụ minh họa là giả thiết; việc tính toán các ví dụ minh họa trong điều kiện giả thiết chính sách thu tiền thuê đất theo quy định tại các Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005, Nghị định 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ, các Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 tháng 2005, Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2007 và Thông tư số 94/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 6 năm 2011 của Bộ Tài chính không thay đổi./*