

## PHỤ LỤC

(Đính kèm Thông tư số 93/2011/TT-BTC ngày 29 tháng 06 năm 2011 của Bộ Tài chính)

### Ví dụ 1:

Năm 2011, Công ty A ứng trước 20.000.000.000 đồng theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng đã được duyệt để bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất có diện tích được giao là 20.000 m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích đất có thu tiền sử dụng đất là 15.000m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng vào mục đích công cộng không thu tiền sử dụng đất là 5.000m<sup>2</sup>. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất là 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Việc xác định tiền sử dụng đất và khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng của Công ty A như sau:

- Tổng số tiền sử dụng đất phải nộp là: 15.000m<sup>2</sup> x 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 75.000.000.000 đồng.

- Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp là 20.000.000.000 đồng.

Số tiền sử dụng đất phải nộp sau khi trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng là: 75.000.000.000 đồng - 20.000.000.000 đồng = 55.000.000.000 đồng.

### Ví dụ 2:

Năm 2000, Công ty B được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê 10.000 m<sup>2</sup> đất làm cơ sở sản xuất kinh doanh với thời hạn thuê đất là 50 năm, ngay năm đầu (năm 2000) Công ty đã nộp tiền thuê đất cho cả thời gian thuê; Cùng thời điểm và cùng mục đích này thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đến năm 2011 (sau 11 năm sử dụng đất), Công ty B được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho chuyển toàn bộ diện tích từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất với cùng mục đích sử dụng và có thời hạn sử dụng đất 50 năm. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất tại thời điểm được chuyển từ thuê đất sang giao đất với thời hạn 50 năm do UBND tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường là 6.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Số tiền thuê đất Công ty B đã nộp trước cho thời gian còn lại chưa sử dụng (39 năm) là 7.800.000.000 đồng

Việc quy đổi số tiền thuê đất đã nộp trước cho thời gian còn lại để trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp như sau:

- Tỷ lệ (%) tính trên số tiền sử dụng đất tương ứng với trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước = Số tiền thuê đất đã nộp cho thời gian còn lại/Số tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm năm 2000 là:

$$[ \{ 7.800.000.000 \text{ đồng} / (10.000 \text{ m}^2 \times 2.500.000 \text{ đ/m}^2) \} \times 100\% ] = 31,2\%$$

- Số tiền sử dụng đất Công ty B phải nộp khi chuyển từ thuê đất sang giao đất là:  $\{ (100\% - 31,2\%) \times 10.000 \text{ m}^2 \times 6.000.000 \text{ đ/m}^2 \} = 41.280.000.000 \text{ đồng}$ .

Lưu ý: Trường hợp Công ty B chỉ chuyển một phần diện tích từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất thì số tiền thuê đất đã nộp trước cho thời gian chưa sử dụng được phân bổ tương ứng với số diện tích được chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất để quy đổi ra tỷ lệ % tính trên số tiền sử dụng đất tương ứng với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm người sử dụng đất đã nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

### **Ví dụ 3:**

Tháng 3 năm 2011, hộ gia đình A được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất với diện tích là 300 m<sup>2</sup> và được ghi “nợ tiền sử dụng đất” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá sử dụng đất ở của địa phương tại thời điểm cấp giấy là 200m<sup>2</sup>; giá đất ở do UBND tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất đối với vị trí đất của hộ gia đình A nêu trên là 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất (áp dụng tính theo hệ số) sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Trong thời hạn 5 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đến làm thủ tục thanh toán nợ, hộ gia đình A được thanh toán nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận, cụ thể:

Số tiền sử dụng đất mà hộ gia đình A phải nộp tính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng, trong đó:

- Tiền sử dụng đất của diện tích trong hạn mức giao đất ở là: 200m<sup>2</sup> x 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 400.000.000 đồng.

- Tiền sử dụng đất của diện tích vượt hạn mức giao đất ở là: 100m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 300.000.000 đồng.

(Trường hợp thực hiện theo hình thức trả nợ dần khi có khả năng về tài chính thì hộ gia đình A được lựa chọn trả tiền sử dụng đất cho khoản nợ tiền sử dụng đất trong hoặc ngoài hạn mức).

Giá sử dụng trong thời hạn 5 năm (từ tháng 3/2011 đến tháng 3/2016) hộ gia đình A mới nộp được 240.000.000 đồng tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ngoài hạn mức đất ở; tháng 5 năm 2017 hộ gia đình A mới làm thủ tục thanh toán nốt số nợ tiền sử dụng đất; giá đất ở do UBND tỉnh quy định để tính thu tiền sử dụng đất đối với vị trí đất của hộ gia đình A tại thời điểm tháng 5/2017 là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; giá đất (tính theo hệ số điều chỉnh) sát giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Khi đó, số tiền sử dụng đất còn lại hộ gia đình A phải nộp là 680.000.000 đồng, cụ thể:

+ Tiền sử dụng đất của diện tích trong hạn mức giao đất ở là: 200m<sup>2</sup> x 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup> = 600.000.000 đồng.

+ Tiền sử dụng đất của diện tích vượt hạn mức giao đất ở là: {(100m<sup>2</sup> x 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>) x (300.000.000 đồng - 240.000.000 đồng)/300.000.000 đồng} = 80.000.000 đồng.