

BỘ TÀI CHÍNH**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 94/2011/TT-BTC

Hà Nội, ngày 29 tháng 6 năm 2011

THÔNG TƯ**Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC**
ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện
Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005
của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 118/2008/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ) như sau:

Điều 1. Sửa đổi Mục I Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

“1. Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

1.1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất một năm được tính bằng 1,5% giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hoặc quyết định theo quy định tại điểm 1.6 khoản này.

1.2. Đối với đất thuộc đô thị, trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lợi đặc biệt, có lợi thế trong việc sử dụng đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất nhưng tối đa không quá hai (02) lần tỷ lệ quy định tại điểm 1.1 khoản này.

1.3. Đối với đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo danh mục do Chính phủ quy định; đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất kinh doanh của dự án thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư, lĩnh vực đặc biệt khuyến khích đầu tư theo danh mục do Chính phủ quy định thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ để tính đơn giá thuê đất tối thiểu không dưới 0,5 lần tỷ lệ quy định tại điểm 1.1 khoản này.

1.4. Trường hợp trong quá trình sử dụng mà có thay đổi mục đích sử dụng đất thuê ghi trong hợp đồng thuê đất thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê đất đến cơ quan tài nguyên và môi trường đề nghị điều chỉnh hợp đồng thuê đất. Căn cứ vào hợp đồng thuê đất, cơ quan thuế xác định lại tiền thuê đất phù hợp với mục đích sử dụng đất thuê theo chế độ quy định.

1.5. Đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm thực hiện như sau:

a) Trường hợp xây dựng công trình ngầm không gắn với công trình xây dựng trên mặt đất (không sử dụng phần đất trên bề mặt) thì đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm không quá 30% đơn giá thuê đất trên bề mặt có cùng mục đích sử dụng với công trình ngầm. Đơn giá thuê đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với thực tế tại địa phương;

b) Trường hợp xây dựng công trình ngầm gắn với phần ngầm công trình xây dựng trên mặt đất mà có phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích đất trên bề mặt có thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì đơn giá thuê đất của phần diện tích vượt thêm này được xác định theo quy định tại tiết a điểm này.

1.6. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cho thuê đất để tính thu tiền thuê đất của các trường hợp tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 khoản này chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường để quyết định giá đất cụ thể cho phù hợp.

1.7. Việc xác định mục đích sử dụng đất thuê; giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 khoản này được hướng dẫn như sau:

a) Mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo mục đích ghi trong quyết định cho thuê đất. Trường hợp không có quyết định cho thuê đất hoặc trong quyết định cho thuê đất không ghi mục đích sử dụng đất thì mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo hợp đồng thuê đất;

b) Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định là giá đất tại bảng giá đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm.

c) Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định là giá đất cụ thể đối với từng thửa đất theo quy hoạch được duyệt trong trường hợp giá đất tại bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường mà phải xác định lại cho phù hợp.

Phương pháp xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất thực hiện theo quy định của Chính phủ.

2. Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê:

Trường hợp cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất.

(Ví dụ 1 tại Phụ lục đính kèm Thông tư này).

3. Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

3.1. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá. Số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng đơn giá trúng đấu giá (giá giao đất trúng đấu giá) nhân (x) với diện tích đất thuê (tương ứng với số tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp đấu giá giao đất có thu tiền sử dụng đất).

Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuê được tính bằng giá giao đất có thu tiền sử dụng đất với cùng vị trí, cùng mục đích sử dụng, cùng thời hạn sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo đề nghị của Sở Tài chính nhưng không thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

(Ví dụ 2 tại Phụ lục đính kèm Thông tư này).

3.2. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá. Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá là đơn giá thuê đất được tính bằng giá đất do Sở Tài chính trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (nhưng không thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành) nhân (x) tỷ lệ % quy định tại điểm 1.1, 1.2 và 1.3 khoản 1 Điều này.

Đơn giá thuê đất trong trường hợp này được ổn định trong 10 năm, hết thời gian ổn định phải điều chỉnh lại giá đất để tính đơn giá thuê đất theo nguyên tắc sau:

a) Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố tại thời điểm điều chỉnh tăng dưới 20% so với giá đất trúng đấu giá hoặc so với giá đất để xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó thì áp dụng theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất để xác định đơn giá thuê đất cho thời hạn ổn định (10 năm) tiếp theo nhưng đảm bảo nguyên tắc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định này không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

b) Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố tại thời điểm điều chỉnh tăng từ 20% trở lên so với giá đất trúng đấu giá hoặc so với giá đất để xác định đơn giá thuê đất của thời kỳ ổn định liền kề trước đó thì Sở Tài chính chủ trì xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại tiết b điểm 4.1 (4.1.2) khoản 4 Điều này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, làm cơ sở để Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của kỳ ổn định (10 năm) tiếp theo nhưng đảm bảo nguyên tắc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định này không vượt quá 30% đơn giá thuê đất trúng đấu giá hoặc đơn giá thuê đất của kỳ ổn định liền kề trước đó.

(Ví dụ 3 tại Phụ lục đính kèm Thông tư này).

4. Việc xác định giá đất cụ thể để tính đơn giá thuê đất kỳ đầu trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

4.1. Đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Căn cứ vào hồ sơ thuê đất theo quy định, Sở Tài chính phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét tính phù hợp của giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định với giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để xác định giá đất để tính đơn giá thuê đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định như sau:

4.1.1. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất thì áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm để xác định đơn giá thuê đất.

4.1.2. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất thì phải xác định lại giá đất phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường để tính đơn giá thuê đất; cụ thể như sau:

a) Đối với những thửa đất có giá trị lớn (tính theo giá quy định tại Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành): từ 15 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 5 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất để tính đơn giá thuê đất cho từng thửa đất cụ thể.

Việc xác định giá đất thị trường để tính đơn giá thuê đất trong trường hợp này do Sở Tài chính thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định. Trên cơ sở giá đất

do tổ chức thẩm định giá xác định, Sở Tài chính chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế và các cơ quan có liên quan thẩm định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất tính thu tiền thuê đất cho từng trường hợp cụ thể. Trường hợp trên địa bàn địa phương không có điều kiện để thuê tổ chức thẩm định giá thì Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho phép phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và các cơ quan có liên quan xác định trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

Việc lựa chọn tổ chức thẩm định giá thực hiện theo quy định của pháp luật về thẩm định giá.

Các chi phí liên quan đến việc xác định giá đất để tính thu tiền thuê đất được chi từ ngân sách theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

b) Đối với những thửa đất có giá trị nhỏ (thấp hơn các mức quy định nêu tại tiết a điểm này cho từng khu vực) thì để đơn giản thủ tục hành chính, Sở Tài chính chủ trì báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định việc áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính đơn giá thuê đất.

Hệ số điều chỉnh giá đất do Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế và các cơ quan có liên quan xác định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Hệ số này được xác định bằng tỷ lệ (%) giữa giá đất chuyển nhượng thực tế (mang tính phổ biến) trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất.

4.2. Đối với hộ gia đình, cá nhân:

Căn cứ vào hồ sơ thuê đất, căn cứ biến động giá đất thực tế trên thị trường so với giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện như sau:

a) Quyết định áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để xác định đơn giá thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện trong trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đã sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất;

b) Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chưa sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Tài chính xác định giá đất tính thu tiền thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại điểm 4.1 (4.1.2) khoản này.

5. Việc xác định giá đất cụ thể để điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết thời kỳ ổn định trong trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

Căn cứ hồ sơ thuê đất, thời hạn điều chỉnh đơn giá thuê đất theo quy định, căn cứ nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất quy định tại Điều 4 Thông tư này, thực hiện như sau:

5.1. Trường hợp áp dụng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo thì Sở Tài chính xác định giá đất để điều chỉnh đơn giá thuê đất (đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài) theo thẩm quyền quy định tại điểm 2.1 khoản 2 Điều 2 Thông tư này; Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định giá đất để điều chỉnh đơn giá thuê đất (đối với hộ gia đình, cá nhân) theo thẩm quyền quy định tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 2 Thông tư này.

5.2. Trường hợp phải xác định giá đất thị trường trong điều kiện bình thường để điều chỉnh đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo thì không phân biệt thửa đất có giá trị lớn hay thửa đất có giá trị nhỏ đều được áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại tiết b điểm 4.1 (4.1.2) khoản 4 Điều này để thực hiện việc xác định giá đất để điều chỉnh đơn giá thuê đất.”

Điều 2. Sửa đổi Mục III Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 4 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

“1. Tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

Căn cứ mục đích sử dụng đất thuê, khả năng sinh lợi, khu vực và lĩnh vực đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 5a Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ (được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) cho từng loại đất, loại đô thị, loại xã, khu vực, loại đường phố, vị trí.

2. Căn cứ vào giá đất tính thu tiền thuê đất, căn cứ tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 1 Điều này:

2.1. Giám đốc Sở Tài chính quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất.

2.2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định đơn giá thuê đất cho từng trường hợp cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân thuê đất.”

Điều 3. Bổ sung Mục IVa vào sau Mục III Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 5 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

“Mục IVa. Khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng.

Trường hợp tổ chức, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả

bằng hình thức trừ toàn bộ số tiền đã ứng trước theo phương án được duyệt vào tiền thuê đất phải nộp.

Trường hợp số tiền ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án đã phê duyệt vượt quá tiền thuê đất phải nộp thì chỉ được trừ bằng tiền thuê đất phải nộp; số còn lại được tính vào chi phí đầu tư của dự án. Số tiền đã trừ vào tiền thuê đất phải nộp không được hạch toán vào chi phí đầu tư của dự án.

Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền đã ứng trước (nếu có) về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi ra thời gian tương ứng phải nộp tiền thuê đất theo giá thuê đất tại thời điểm xác định tiền thuê đất phải nộp kỳ đầu và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm.”

(Ví dụ 4, Ví dụ 5 Phụ lục đính kèm Thông tư này).

Điều 4. Bổ sung Mục IVb vào trước Mục V Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 6 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

“Mục IVb. Nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đất.

Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời gian ổn định, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tăng dưới 20% so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì áp dụng theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất để xác định đơn giá thuê đất của kỳ ổn định (05 năm) tiếp theo nhưng đảm bảo không thấp hơn đơn giá thuê đất của thời gian ổn định liền kề trước đó.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tăng từ 20% trở lên so với giá đất để tính tiền thuê đất tại thời điểm xác định đơn giá thuê đất lần trước đó thì Sở Tài chính chủ trì xác định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định tại tiết b điểm 4.1 (4.1.2) khoản 4 Điều 1 Thông tư này trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định, làm cơ sở để Sở Tài chính (đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất), Ủy ban nhân dân cấp huyện (đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuê đất) quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của kỳ ổn định (05 năm) tiếp theo.

Hết thời gian ổn định (05 năm) nhưng do nguyên nhân khách quan chưa điều chỉnh được đơn giá thuê đất thì tiếp tục áp dụng đơn giá thuê đất của kỳ ổn định trước để tạm nộp tiền thuê đất cho thời gian đó; khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất của từng lần điều chỉnh thì áp dụng chính sách và giá đất thu tiền thuê đất tương ứng tại từng lần điều chỉnh đồng thời truy thu tiền thuê đất nộp còn thiếu của thời gian tạm nộp (nếu có).”

Điều 5. Bổ sung điểm 1a và điểm 1b vào Mục V Phần B (hướng dẫn thực hiện khoản 7 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

“1a. Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

1.1. Dự án đầu tư có quyết định thuê đất, đã bàn giao đất để sử dụng trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 và trả tiền thuê đất hàng năm được tiếp tục thực hiện nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất đã ghi trong Giấy phép đầu tư, Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho nhà đầu tư hoặc Hợp đồng thuê đất ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền với bên thuê đất như sau:

Đối với dự án đầu tư mà tại một trong ba loại giấy tờ sau đây: Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) theo quy định của Luật Đầu tư nước ngoài, Luật Đầu tư trong nước và pháp luật có liên quan có quy định đơn giá thuê đất, thuê mặt nước và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê theo các quy định về đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước của Bộ Tài chính (Quyết định số 210A-TC/VP ngày 01 tháng 4 năm 1990, Quyết định số 1417TC/TCĐN ngày 30 tháng 12 năm 1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24 tháng 02 năm 1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24 tháng 11 năm 2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30 tháng 12 năm 1995) thì được:

a) Tiếp tục thực hiện đơn giá thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất nếu chưa đủ thời hạn ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định 05 năm thì thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá thuê đã ghi trong Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư); Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất;

b) Trình tự, thủ tục điều chỉnh đơn giá thuê đất, thuê mặt nước thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 2 Mục I Phần D Thông tư số 120/2005/TT-BTC.

1.2. Các trường hợp khác không thuộc đối tượng có điều kiện quy định tại điểm 1.1 trên đây gồm: dự án đang trả tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà tại Giấy chứng nhận đầu tư (Giấy phép đầu tư) hoặc Quyết định cho thuê đất hoặc Hợp đồng thuê đất được cấp (được ký kết) không quy định đơn giá thuê và nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất, nếu đang trong thời hạn ổn định tiền thuê đất không thực hiện điều chỉnh; hết thời hạn ổn định thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê mặt nước theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP, đơn giá thuê đất

theo quy định tại Điều 5a Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) và hướng dẫn tại Điều 1, Điều 4 Thông tư này.

1b. Trường hợp đã thực hiện điều chỉnh theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP thì tiếp tục thực hiện theo mức đã điều chỉnh đến hết thời gian ổn định. Hết thời gian ổn định thì thực hiện điều chỉnh theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này.”

Điều 6. Sửa đổi tiết 1.4 điểm 1 Mục IV Phần C (được bổ sung theo quy định tại Mục IX Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 ngày 12 năm 2007 của Bộ Tài chính) như sau:

“1.4 Giấy phép đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (áp dụng đối với trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 Điều 14 và khoản 1, 2, 3, 5 Điều 15 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP).”

Điều 7. Xử lý tồn tại

1. Đối với dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm đang thực hiện khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ thì tiếp tục thực hiện phương thức khấu trừ chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (phân bổ chi phí được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo từng năm).

2. Đối với dự án thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 của Chính phủ với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là 05 năm, khi hết chu kỳ ổn định 05 năm vào thời điểm Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo nguyên tắc quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (với chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm).

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

1.1. Chỉ đạo các cơ quan tài chính, thuế, kho bạc nhà nước phối hợp với các cơ quan có liên quan ở địa phương thực hiện việc xác định và thu nộp tiền thuê đất theo hướng dẫn tại Thông tư này;

1.2. Kiểm tra và xử lý các trường hợp sai phạm hoặc các trường hợp khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền pháp luật quy định.

1.3. Quy định quy trình phối hợp giữa các cơ quan chức năng của địa phương trong việc luân chuyển hồ sơ, xác định nghĩa vụ tài chính thu tiền thuê đất, thuê mặt nước quy định tại Thông tư này phù hợp các văn bản có liên quan và thực tế của

địa phương; trong đó quy định rõ thời hạn, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị, người sử dụng đất trong việc kê khai, xác định và thực hiện thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 8 năm 2011.

Các trường hợp phát sinh kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2011 được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ và hướng dẫn tại Thông tư này.

Bãi bỏ điểm 3 Mục II, Mục III Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính.

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời cho Bộ Tài chính để nghiên cứu, giải quyết./.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Hữu Chí

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

$$\begin{aligned}
 & \text{Tiền sử dụng} \\
 = & \text{đất của thời} - \left[\begin{array}{l} \text{Tiền sử dụng đất} \\ \text{của thời hạn 70 năm} \end{array} \times (70 - 50) \times 1,2\% \right] \\
 & \text{hạn 70 năm} \\
 = & 50.000 \text{ triệu đồng} - [50.000 \text{ triệu đồng} \times (70 - 50) \times 1,2\%] = 38.000 \text{ triệu đồng}
 \end{aligned}$$

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. Giả 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 triệu đồng/m² x 5.000 m² = 60.000 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:

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

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 liên kế 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 liên kế 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:

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

2. Trường hợp giá đất UBND cấp tỉnh quy định so với giá đất tính đơn giá thuê đất kỳ trước đó liên kế 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:

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

* 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:

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

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:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất} \\ \text{nộp 1 năm tại} \\ \text{thời kỳ đầu tiên} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá đất tính thu} \\ \text{tiền thuê đất} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Tỷ lệ} \\ \text{(\%)} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Diện tích đất thu} \\ \text{tiền thuê đất} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất nộp} \\ \text{1 năm tại thời kỳ} \\ \text{đầu tiên của DN H} \end{array} = \begin{array}{l} 10 \text{ triệu} \\ \text{đồng/m}^2 \end{array} \times 1,5\% \times 2.000 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 300 \text{ triệu} \\ \text{đồng/năm} \end{array}$$

+ 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:

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

+ 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./.