

BỘ TÀI CHÍNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 199 /BTC-QLCS

V/v góp ý kiến về dự thảo
Thông tư hướng dẫn Nghị định
số 121/2010/NĐ-CP ngày
30/12/2010 của Chính phủ.

Hà Nội, ngày 07 tháng 01 năm 2011

- Kính gửi: - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Công thương.

Ngày 30/12/2010, Chính phủ ban hành Nghị định số 121/2010/NĐ-CP về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước có hiệu lực thi hành từ ngày 01/3/2011, Bộ Tài chính dự thảo Thông tư hướng dẫn Nghị định nêu trên dưới hình thức Thông tư sửa đổi, bổ sung một số nội dung của 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 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự thảo Thông tư (đính kèm).

Đề nghị quý Bộ góp ý bằng văn bản về nội dung dự thảo Thông tư nêu trên và gửi về Bộ Tài chính (Cục Quản lý công sản) trước ngày 30 tháng 01 năm 2011 để tổng hợp, hoàn thiện ban hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLCS.

KT. BỘ TRƯỞNG

THỨ TRƯỞNG



Nguyễn Hữu Chí

Số: /2011/TT-BTC

(Dự thảo ngày 04/01/2011)

Hà Nội, ngày tháng năm 2011

THÔNG TƯ

Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Thông tư số 120/2005/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2005 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 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)

Căn cứ Luật Đất đai;

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;

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;

Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại 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 khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

“Mục I. Đơn giá thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP được hướng dẫn như sau:

1- Đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

1.1- Trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì 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. Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm cho thuê đất 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 tại địa phương để quyết định mức giá cụ thể cho phù hợp.

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 đơn giá thuê đất (mức tỷ lệ %) tối đa không quá hai (02 lần) đơn giá thuê đất theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

1.3- Đối với đất thuộc vùng sâu, vùng xa, vùng núi cao, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn; 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 thì căn cứ vào thực tế địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định đơn giá thuê đất (mức tỷ lệ %) tối thiểu không dưới 0,5 lần đơn giá thuê đất quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

1.4- 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 điểm a, điểm b, điểm c nêu trên được hướng dẫn cụ thể như sau:

a) Mục đích sử dụng đất thuê được xác định theo một trong các loại giấy tờ sau: quyết định cho thuê đất; hợp đồng thuê đất; giấy chứng nhận đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định là bảng giá đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố vào ngày 01 tháng 01 hàng năm. Việc điều chỉnh bảng giá đất trong năm (nếu có) thực hiện theo quy định của Chính phủ.

c) Giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định là giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường tại thời điểm xác định giá cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định để tính thu tiền thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án cho thuê đất, phê duyệt phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng và trường hợp doanh nghiệp nhà nước (công ty TNHH nhà nước một thành viên) tiến hành cổ phần hoá trong năm.

Việc xác định giá đất thị trường trong điều kiện bình thường để xác định đơn giá tính thu tiền thuê đất; điều chỉnh đơn giá đất khi hết thời hạn ổn định (nếu có) theo quy định tại khoản 4 Điều này.

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

Trường hợp nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì số tiền thuê đất phải nộp được tính bằng với tiền sử dụng đất phải nộp như trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất có cùng mục đích sử dụng đất với cùng diện tích, thời hạn và mục đích sử dụng đất khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ví dụ: Doanh nghiệp A (là doanh nghiệp đầu tư nước ngoài) được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh với diện tích đất là 5.000 m²; thời hạn thuê đất là 50 năm với hình thức nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất 50 năm; Tại thời điểm xác định tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê giá đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất theo cùng diện tích đất, vị trí và thời hạn giao đất tương ứng (50 năm) là 10 triệu đồng/m².

Tiền thuê đất nộp một lần của 50 năm như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất phải nộp} \\ \text{một lần của thời hạn} \\ \text{50 năm của DN A} \end{array} = \begin{array}{l} 10 \text{ triệu} \\ \text{đồng/m}^2 \end{array} \times 5.000 \text{ m}^2 = 50.000 \text{ triệu đồng}$$

3- Đơn giá thuê đất trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê là đơn giá trúng đấu giá. Trong trường hợp này, người nộp tiền thuê đất không được trừ chi phí 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 vào tiền thuê đất phải nộp; không được trừ ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất.

3.1- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê đất thì đơn giá thuê đất là đơn giá trúng đấu giá. Đơn giá khởi điểm để thực hiện đấu giá thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được tính bằng giá giao đất có thu tiền sử dụng đất của cùng diện tích, cùng vị trí, cùng loại đất và cùng mục đích sử dụng như trường hợp đấu giá giao đất thu tiền sử dụng đất.

Số tiền thuê đất phải nộp trong trường hợp này bằng đơn giá trúng đấu giá (giá giao đất có thu tiền sử dụng đất) nhân với (x) diện tích đất thu tiền thuê đất (bằng với số tiền sử dụng đất phải nộp) và các điều kiện về vị trí, mục đích sử dụng của loại đất tương ứng như trường hợp đấu giá giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Ví dụ: Ủy ban nhân dân tỉnh B thực hiện đấu giá thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của lô đất X (áp dụng cùng với đấu giá khi thực hiện giao đất thu tiền sử dụng đất đối với nhà đầu tư trong nước và đấu giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với nhà đầu tư nước ngoài) với các chỉ số như sau: Diện tích đất: 5.000 m²; mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh; thời hạn thuê đất là 50 năm (hoặc thời hạn giao đất 50 năm).

Đơn giá khởi điểm lô đất X được xác định là giá giao đất có thu tiền sử dụng đất của loại đất cùng mục đích (phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh) với cùng vị trí, hệ số sử dụng đất, cùng diện tích và cùng thời hạn sử dụng đất 50 năm do UBND cấp tỉnh quyết định là 10 triệu đồng/m². Giả sử sau khi thực hiện đấu giá theo quy trình quy định: Doanh nghiệp Y (là tổ chức nước ngoài) trúng đấu giá với đơn giá trúng đấu giá của lô đất X nêu trên với thời hạn sử dụng 50 năm là: 12 triệu đồng/m².

Tiền thuê đất nộp một lần của 50 năm như sau:

*Tiền thuê đất nộp
một lần của thời hạn
50 năm của DN Y
trúng đấu giá*

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

3.1- Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thuê hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê đối với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì việc xác định giá khởi điểm của đơn giá thuê đất trong trường hợp này áp dụng theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP.

a) Đơn giá trúng đấu giá được giữ ổn định trong 10 năm, hết thời gian ổn định, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động tăng không quá 20% so với giá đất trúng đấu giá 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 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 của kỳ ổn định trước (đơn giá trúng đấu giá). Trường hợp không có biến động tăng (hoặc có biến động giảm) thì vẫn sử dụng đơn giá trúng đấu giá ổn định cho kỳ ổn định (10 năm) tiếp theo.

b) Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động tăng từ 20% trở lên so với giá đất trúng đấu giá thì Sở Tài chính chủ trì xác định lại và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh cho phù hợp làm cơ sở để quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của thời 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 của kỳ ổn định trước (đơn giá trúng đấu giá).

Ví dụ: Năm 2011, thực hiện đấu giá thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm của lô đất Z với các chi số như sau: Diện tích đất thuê: 5.000 m²; mục đích sử dụng đất là đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh; thời hạn thuê đất là 50 năm theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm.

Giá sử, năm 2011 tỷ lệ % đơn giá thuê đất do UBND cấp tỉnh quy định là: 2% và mục đích đất thuê không thay đổi nên tỷ lệ 2% không thay đổi cho suốt thời gian thuê đất; giá đất khởi điểm để đấu giá do UBND cấp tỉnh quyết định theo mục đích sử dụng của lô đất Z là: 8 triệu đồng/m² thì số tiền thuê đất trả hàng năm là 160.000 đồng/m²/năm = 8.000.000 đồng x 2%; sau khi thực hiện đấu giá theo quy trình quy định: Doanh nghiệp K (là tổ chức trong nước) trúng đấu giá với giá đất trúng đấu giá là: 10 triệu đồng/m² thì số tiền thuê đất trả hàng năm theo giá trúng đấu giá là: 200.000 đồng/m²/năm = 10.000.000 đồng/m² x 2%.

Do đó, tiền thuê đất nộp hàng năm và ổn định trong 10 năm (từ năm 2011 đến 2020) là:

200.000 đồng/m²/năm x 5.000 m² = 1.000 triệu đồng/năm.

Hết thời hạn 10 năm ổn định; đến năm 2021.

(1) Giá sử giá đất do UBND cấp tỉnh quy định vào năm 2021 của loại đất đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh tại vị trí của lô đất Z là: 11,5 triệu đồng/m²

+ So sánh giá đất do UBND cấp tỉnh quy định (năm 2021) với giá đất trúng đấu giá (năm 2011): $11,5 \text{ triệu đồng}/10 \text{ triệu đồng} \times 100\% = 115\%$ (biến động tăng 15%); Do đó, theo quy định tiết a điểm 3.1 khoản 3 Điều này thì lấy giá đất do UBND cấp tỉnh quy định tại thời điểm năm 2021 để xác định đơn giá thuê đất cho 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 của kỳ ổn định trước (đơn giá trúng đấu giá), cụ thể, đơn giá thuê đất của kỳ ổn định tiếp theo là: $11.500.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 2\% = 230.000 \text{ đồng}/\text{m}^2/\text{năm}$

+ So sánh đơn giá đất tính theo giá đất do UBND cấp tỉnh quy định (năm 2021) với đơn giá trúng đấu giá (năm 2011): $230.000/200.000 \times 100\% = 115\%$ (biến động tăng 15% nhỏ hơn 30%) đảm bảo phù hợp không quá 30%.

Với trường hợp này, tiền thuê đất nộp hàng năm và ổn định trong 10 năm (từ năm 2021 đến 2030) như sau:

$$230.000 \text{ đồng}/\text{m}^2/\text{năm} \times 5.000 \text{ m}^2 = 1.150 \text{ triệu đồng}/\text{năm}$$

(2) Giá sử giá đất do UBND cấp tỉnh quy định vào năm 2021 của loại đất đất làm mặt bằng sản xuất kinh doanh tại vị trí của lô đất Z là: 13,5 triệu đồng/m².

+ So sánh giá đất do UBND cấp tỉnh quy định (năm 2021) với giá đất trúng đấu giá (năm 2011): $13,5 \text{ triệu đồng}/10 \text{ triệu đồng} \times 100\% = 135\%$ (biến động tăng 35% vượt quá 20%); Do đó, theo quy định tiết b điểm 3.1 khoản 3 Điều này thì Sở Tài chính chủ trì xác định lại và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh cho phù hợp làm cơ sở để quyết định điều chỉnh đơn giá thuê của thời 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 của kỳ ổn định trước (đơn giá trúng đấu giá), cụ thể:

+ Giá đất thị trường cho mục đích thuê (sản xuất kinh doanh) của lô đất Z thời điểm năm 2021 là: 15 triệu đồng/m²; đơn giá thuê đất theo giá thị trường là: $15.000.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 2\% = 300.000 \text{ đồng}/\text{m}^2/\text{năm}$.

+ So sánh đơn giá thuê đất theo giá thị trường (năm 2021) với đơn giá trúng đấu giá (năm 2011): $300.000/200.000 \times 100\% = 150\%$ (biến động tăng 50% lớn hơn 30%); Do đó, không lấy giá thị trường để xác định đơn giá thuê đất mà đơn giá thu tiền thuê đất của thời kỳ ổn định 10 năm tiếp theo là:

$$200.000 \text{ đồng}/\text{m}^2/\text{năm} \times 130\% = 260.000 \text{ đồng}/\text{m}^2/\text{năm}$$

Với trường hợp này, tiền thuê đất nộp hàng năm và ổn định trong 10 năm (từ năm 2021 đến 2030) như sau:

$$260.000 \text{ đồng}/\text{m}^2/\text{năm} \times 5.000 \text{ m}^2 = 1.300 \text{ triệu đồng}/\text{năm}$$

4- Quy trình xác định giá đất thị trường tính thu tiền thuê đất như sau:

4.1- Sau khi tiếp nhận hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính (thu tiền thuê đất) từ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục thuế có văn bản kèm theo hồ sơ gửi Sở Tài chính tỉnh đề nghị xác định giá đất làm căn cứ để tính thu tiền thuê đất theo quy định.

4.2- Trên cơ sở hồ sơ tiếp nhận từ Cục thuế, Sở Tài chính căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm tính thu tiền thuê đất, thời

điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết thời hạn ổn định; thời điểm xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê, thời điểm điều chỉnh đơn giá thuê đất khi đấu giá quyền sử dụng đất thuê mà giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định làm căn cứ tính đơn giá thuê đất phải xác định lại cho phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường thì Sở Tài chính chủ trì cùng các Sở, ngành liên quan xem xét, tổ chức xác định lại giá đất cụ thể trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc Giám đốc Sở Tài chính quyết định theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Trường hợp Sở Tài chính đề nghị thuê doanh nghiệp có chức năng thẩm định giá đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá theo quy định (gọi tắt là doanh nghiệp thẩm định giá) xác định thì trong khoảng thời gian 15 ngày làm việc người được thuê đất thực hiện thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định và thông báo tên doanh nghiệp thẩm định giá cùng thời hạn cung cấp Chứng thư thẩm định giá cho Sở Tài chính được biết.

Sau 30 ngày làm việc tính từ ngày ký hợp đồng thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định, doanh nghiệp thẩm định giá phải nộp Chứng thư thẩm định giá tới Sở Tài chính.

Nếu quá 30 ngày làm việc, doanh nghiệp thẩm định giá chưa cung cấp được Chứng thư thẩm định giá cho Sở Tài chính và không có lý do khách quan để được Sở Tài chính chấp thuận thì Sở Tài chính có trách nhiệm chỉ định doanh nghiệp thẩm định giá thực hiện thẩm định để cung cấp chứng thư thẩm định giá cho Sở Tài chính.

Chi phí thuê doanh nghiệp thẩm định giá xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền thuê đất được Sở Tài chính xem xét, chấp thuận tính trừ vào tiền thuê đất phải nộp.

4.3- Sau khi đã trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc ủy quyền cho Giám đốc Sở Tài chính quyết định giá thuê đất cụ thể, Sở Tài chính chuyển thông tin cho Cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp và Cục thuế ra thông báo cho người sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền thuê đất) hoặc chuyển tới đơn vị được giao đấu giá quyền thuê đất đấu thầu dự án có sử dụng đất thuê để thực hiện theo quy trình quy định.

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

1- Tỷ lệ % đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm:

Tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP quy định: Căn cứ giá đất và đơn giá thuê đất quy định tại Điều 5a Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá thuê đất (mức tỷ lệ % giá đất theo mục đích sử dụng đất thuê) cho từng loại đất, loại đô thị, loại xã, khu vực, loại đường phố, vị trí hạng đất; theo đó:

1.1- 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 ban hành tỷ lệ % để tính đơn giá thuê đất theo quy định tại Điều 5a cho từng loại đất, loại đô thị, loại xã, khu vực, loại đường phố, vị trí, hạng đất.

1.2- Tỷ lệ % để xác định đơn giá thuê đất được áp dụng ổn định cho toàn bộ thời gian thuê đất trừ trường hợp dự án thay đổi mục đích sử dụng đất thuê thì thực hiện điều chỉnh lại tỷ lệ % để xác định lại đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng mới tại thời điểm thay đổi mục đích sử dụng đất.

2- Thẩm quyền xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể: 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 thì:

a) Sở Tài chính chủ trì phối hợp với các ngành liên quan xác định đơn giá thuê đất cho từng dự án cụ thể đối với trường hợp tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất. Trên cơ sở đó ra quyết định đơn giá thuê đất cho từng dự án, từng trường hợp cụ thể và chuyển đến cơ quan tài nguyên - môi trường, cơ quan thuế cùng cấp.

b) Phòng Tài chính chủ trì phối hợp với các cơ quan chức năng ở cấp huyện trình 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 Phần B (hướng dẫn khoản 5 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất thực hiện 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 trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; Mức được trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.

Số tiền 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 còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự; theo đó:

Phương án 1: Số tiền đã ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định đối với toàn bộ diện tích đất thuê và do cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư".

Phương án 2: Số tiền đã ứng trước về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trừ vào tiền thuê đất phải nộp được xác định đối với diện tích đất có thu tiền thuê đất và do cấp có thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư".

Ví dụ 1- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Doanh nghiệp B được thuê đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh với tổng diện tích đất thuê là 3.000 m²; diện tích đất thu tiền thuê đất là 2.000 m²; thời hạn sử dụng 50 năm (từ tháng 02/2011 đến tháng 01/2060) với hình thức nộp tiền thuê đất hàng năm. Tại thời điểm xác định tiền thuê đất kỳ đầu (tháng 2/2011), giá sử dụng đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định (trường hợp giá này chưa sát thị trường) thì UBND cấp tỉnh quyết định là: 10 triệu đồng/m²; đơn giá thuê đất (tỷ lệ %) theo quy định tại địa phương đó là 1,5%. Chi phí bồi thường, hỗ trợ,

tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt cho toàn diện tích đất thuê đất (3.000 m²) theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt là: 3.000 triệu đồng.

- Tiền thuê đất một năm (xác định tại thời điểm nộp kỳ đầu - tháng 2/2011) là:

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

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

- Áp dụng phương án 1:

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng của 3.000 m² đất được thuê là 3.000 triệu đồng được quy đổi ra 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 triệu đồng : 300 triệu đồng/năm (25 triệu đồng/tháng) = 120 tháng tương đương với 10 năm.

+ Chi phí bồi thường được trừ được quy đổi (tương ứng với 10 năm); tổng thời gian thuê đất 50 năm (từ tháng 2/2011). Như vậy, số thời gian thuê đất còn lại được tiếp tục áp dụng tiền thuê đất hàng năm là: 50 năm trừ đi (-) 10 năm = (còn lại) 40 năm phải nộp tiền thuê đất hàng năm.

Do đó, sau khi quy đổi, trừ chi phí bồi thường DN B phải nộp tiền thuê đất cho 40 năm với hình thức nộp hàng năm bắt đầu từ tháng 2/2021 đến tháng 01/2060 với chính sách và giá đất thu tiền thuê đất tại thời điểm áp dụng tháng 02/2021; Đơn giá thuê đất được giữ ổn định 5 năm từ tháng 2/2021.

- Áp dụng phương án 2 :

+ Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng phân bổ cho 2.000 m² đất phải nộp tiền thuê đất là 2.000 triệu đồng = (3.000 triệu đồng/ 3.000 m² x 2.000 m²) được quy đổi ra 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:

2.000 triệu đồng : 300 triệu đồng/năm (25 triệu đồng/tháng) = 80 tháng tương đương với 6 năm 8 tháng.

+ Chi phí bồi thường được trừ được quy đổi (tương ứng với 8 năm, 3 tháng); tổng thời gian thuê đất 50 năm (từ tháng 2/2011). Như vậy, số thời gian thuê đất còn lại được tiếp tục áp dụng tiền thuê đất hàng năm là: 50 năm trừ đi (-) 6 năm, 8 tháng = (còn lại) 43 năm, 4 tháng phải nộp tiền thuê đất hàng năm.

Do đó, sau khi quy đổi, trừ chi phí bồi thường DN B phải nộp tiền thuê đất cho 43 năm, 4 tháng với hình thức nộp hàng năm bắt đầu từ tháng 10/2016 đến tháng 01/2060 với chính sách và giá đất thu tiền thuê đất tại thời

điểm áp dụng tháng 10/2016. Đơn giá thuê đất được giữ ổn định 5 năm từ tháng 10/2016.

Ví dụ 2- Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất.

Doanh nghiệp C (doanh nghiệp đầu tư nước ngoài) được thuê đất phi nông nghiệp làm mặt bằng sản xuất kinh doanh với tổng diện đất thuê là 3.000 m²; diện tích phải thu tiền thuê đất là 2.000 m²; thời hạn sử dụng đất 50 năm với hình thức nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đất 50 năm; Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng cho toàn bộ diện tích đất thuê (3.000 m²) theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt là: 3.000 triệu đồng. Theo chính sách ưu đãi đầu tư thì doanh nghiệp C được miễn tiền thuê đất là 7 năm.

Tại thời điểm xác định tiền thuê đất nộp một lần cho cả thời gian thuê giá sử giá giao đất có thu tiền sử dụng đất với cùng diện tích, vị trí và thời hạn giao đất tương ứng (43 năm) là 8 triệu đồng/m²

Tiền thuê đất nộp 43 năm (50 năm - 7 năm được miễn tiền thuê đất) như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền} \\ \text{thuê đất} \\ \text{phải} \\ \text{nộp của} \\ \text{43 năm} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá giao đất có thu} \\ \text{tiền sử dụng đất của} \\ \text{loại đất tương ứng với} \\ \text{cùng thời hạn 43 năm} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Diện tích} \\ \text{đất thu} \\ \text{tiền thuê} \\ \text{đất} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tiền bồi thường, hỗ trợ, tái} \\ \text{định cư theo phương án} \\ \text{được cấp có thẩm quyền} \\ \text{phê duyệt được trừ vào tiền} \\ \text{thuê đất (nếu có)} \end{array}$$

- Áp dụng phương án 1:

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất} \\ \text{phải nộp 43} \\ \text{năm của DN C} \end{array} = \begin{array}{l} 8 \text{ triệu} \\ \text{đồng/m}^2 \end{array} \times 2.000 \text{ m}^2 - \begin{array}{l} 3.000 \text{ triệu} \\ \text{đồng} \end{array} = 13.000 \text{ tr. đồng}$$

- Áp dụng phương án 2:

Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và kinh phí tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng phân bổ cho 2.000 m² đất phải nộp tiền thuê đất là 2.000 triệu đồng = (3.000 triệu đồng / 3.000 m² x 2.000 m²).

$$\begin{array}{l} \text{Tiền thuê đất} \\ \text{phải nộp 43} \\ \text{năm của DN C} \end{array} = \begin{array}{l} 8 \text{ triệu} \\ \text{đồng/m}^2 \end{array} \times 2.000 \text{ m}^2 - \begin{array}{l} 2.000 \text{ triệu} \\ \text{đồng} \end{array} = 14.000 \text{ tr. đồng}$$

Điều 4. Bổ sung mục Va phần B (hướng dẫn khoản 6 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

1- Điều chỉnh đơn giá thuê đất khi hết thời hạn ổn định:

Đơn giá thuê đất của mỗi dự án được ổn định 05 năm. Hết thời hạn ổn định, nếu giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến

động không quá 20% 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 (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 đơn giá thuê đất cho thời hạn tiếp theo.

Trường hợp giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố có sự biến động 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 lại và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh cho phù hợp 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 thời hạn (05 năm) tiếp theo.

2- Việc xác định và điều chỉnh đơn giá thuê đất thực hiện như sau:

2.1- Căn cứ giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành và công bố; căn cứ giá đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường; căn cứ vào số lượng dự án thuê đất phải xác định lại giá đất tính thu tiền thuê đất tại địa phương theo nguyên tắc nêu trên, Sở Tài chính chủ trì trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh:

a) Giá đất tính thu tiền thuê đất của từng dự án;

b) Hoặc Quyết định mức điều chỉnh chung của giá đất tính thu tiền thuê đất cho các dự án theo từng địa bàn hoặc khu vực tại địa phương.

Việc xác định giá đất thị trường để tính thu tiền thuê đất cho từng dự án tại tiết a điểm 2.1 khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 2 Thông tư này.

2.2- Đối với các dự án có thay đổi cả về mục đích sử dụng đất thuê và hệ số sử dụng đất thì phải xác định lại giá đất thị trường để tính thu tiền thuê đất cùng với điều chỉnh cả tỷ lệ % xác định đơn giá thuê đất theo mục đích sử dụng đất thuê mới.

Điều 5. Bổ sung khoản 1 mục V phần B (hướng dẫn khoản 7 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) như sau:

Dự án thuê đất, thuê mặt nước trước ngày 01 tháng 01 năm 2006 nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước hàng năm mà chưa thực hiện điều chỉnh lại đơn giá thuê đất thì việc xác định lại đơn giá thuê đất được thực hiện như sau:

1- Các 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 thực hiện như sau:

Đối với các 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 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 01/4/1990, Quyết định số 1417TC/TCĐN ngày 30/12/1994, Quyết định số 179/1998/QĐ-BTC ngày 24/02/1998, Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC ngày 24/11/2000, Quyết định số 1357TC/QĐ-TCT ngày 30/12/1995) 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.

b) 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.

c) 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.

2- Các trường hợp khác (đang trả tiền thuê đất hàng năm hoặc không ghi nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất trong Giấy chứng nhận đầu tư (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) thực hiện điều chỉnh đơn giá thuê đất như sau:

a) Các trường hợp khác không thuộc đối tượng có điều kiện quy định tại khoản 1 trên đây bao gồm: dự án đang trả tiền thuê đất 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 hoặc nguyên tắc điều chỉnh đơn giá tiền thuê đất, thì 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 theo quy định tại Điều 5a Nghị định 142/2005/NĐ-CP (bổ sung tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP) và hướng dẫn tại Điều 2, Điều 4 của Thông tư này.

b) Mức giá thuê đất, thuê mặt nước để điều chỉnh thực hiện theo quy định tại Điều 5a (bổ sung tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 121/2010/NĐ-CP); Điều 5, Điều 6 Nghị định số 142/2005/NĐ-CP (sửa đổi tại khoản 5 Điều 2 Nghị định 121/2010/NĐ-CP) và hướng dẫn tại Thông tư này.

Điều 6. Điều khoản thi hành.

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2011.

2. Bãi bỏ các quy định sau:

Khoản 1 mục I; mục III Thông tư số 141/2007/TT-BTC ngày 30 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 120/2007/TT-BTC.

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

Nơi nhận:

- Thủ tướng Chính phủ và các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng BCD phòng chống tham nhũng;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Cổng thông tin điện tử VPCP;
- UBND, Sở Tài chính, KBNN, Sở TN&MT, Cục Thuế các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Công báo;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Các đơn vị thuộc Bộ Tài chính;
- Cổng thông tin điện tử Bộ Tài chính;
- Lưu: VT, QLCS, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Nguyễn Hữu Chí