

Số: *1312* /STC-GCS  
V/v hướng dẫn thực hiện một số  
nội dung của Quyết định số  
4931/QĐ-UBND ngày 14/6/2011  
về thu nợ tiền sử dụng đất

Đà Nẵng, ngày *01* tháng *8* năm 2011

Kính gửi:

- UBND các quận, huyện;
- Các Ban Quản lý dự án;
- Các Ban Giải tỏa đền bù;
- Các Công ty có nhiệm vụ giao đất và thu tiền sử dụng đất.

Căn cứ Quyết định số 4931/QĐ-UBND ngày 14/6/2011 của UBND thành phố về việc thu nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được giao quyền sử dụng đất ở.

Căn cứ Thông báo số 182/TB-VP ngày 12/7/2011 của Văn phòng UBND thành phố về Kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND thành phố Đà Nẵng Võ Duy Khương tại buổi họp xử lý vướng mắc trong việc thu tiền sử dụng đất, tiền bán nhà 06 tháng đầu năm 2011.

Sở Tài chính hướng dẫn phương pháp tính toán thu nợ tiền sử dụng đất như sau:

## **I. XÁC ĐỊNH SỐ TIỀN CÒN NỢ**

Thực hiện theo quy định tại các điểm a khoản 1, điểm a khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 1 Quyết định số 4931/QĐ-UBND.

## **II. PHƯƠNG PHÁP TÍNH TOÁN SỐ TIỀN THU NỢ**

### **1. Đối với các trường hợp nợ trước ngày 01/7/2007**

a) Trường hợp trả hết nợ

a1) Trả nợ trong thời gian từ 15/6/2011 đến ngày 15/6/2013

- Số tiền lãi: bằng số tiền còn nợ tại mục I nhân với lãi suất 1%/tháng, nhân với thời gian nợ từ ngày 01/7/2007 đến thời điểm trả nợ. Trường hợp thời gian nợ không tròn tháng thì số ngày nợ không đủ tháng tính lãi theo ngày. Tiền lãi tính theo ngày bằng tiền lãi tính theo tháng chia 30 ngày.

- Số tiền khuyến khích trả nợ sớm: bằng 10% số tiền thanh toán (bao gồm cả tiền trả nợ tại mục I và tiền lãi).

$$\begin{array}{r} \text{Tổng số tiền} \\ \text{thanh toán} \end{array} = \begin{array}{r} \text{Số tiền còn} \\ \text{nợ tại mục I} \end{array} + \begin{array}{r} \text{Số tiền} \\ \text{lãi} \end{array} - \begin{array}{r} \text{Số tiền khuyến} \\ \text{khích trả nợ sớm} \end{array}$$

a2) Trả nợ trong thời gian từ sau ngày 15/6/2013 đến trước ngày 01/3/2016

Tổng số tiền thanh toán = Số tiền nợ tại mục I + Số tiền lãi

Trong đó: Số tiền lãi tính như điểm a1 nêu trên.

b) Trường hợp trả nợ một phần

b1) Trả nợ trong thời gian từ ngày 15/6/2011 đến ngày 15/6/2013

- Số tiền thu nợ tính theo công thức:

$$\text{Số tiền thu nợ} = \frac{\text{Số tiền người dân đem đến trả nợ : 0,9}}{1 + 1\% \times \frac{\text{số tháng đã nợ}}{30} + 1\% \times \frac{\text{số ngày nợ không đủ tháng}}{30}} \quad (\text{a})$$

Trong đó:

+ Số tiền người dân đem đến trả nợ : (chia) 0,9 thể hiện chính sách giảm 10% khuyến khích trả nợ sớm.

+ Số tháng đã nợ và số ngày nợ không đủ tháng, tính từ ngày 01/7/2007 đến ngày trả nợ.

- Số tiền lãi = Số tiền người dân đem đến trả nợ : 0,9 - Số tiền thu nợ

- Số tiền còn nợ = Số tiền nợ tại mục I - Số tiền thu nợ tính theo công thức (a)

b2) Trả nợ trong thời gian từ sau ngày 15/6/2013 đến trước ngày 01/3/2016

- Số tiền thu nợ tính theo công thức:

$$\text{Số tiền thu nợ} = \frac{\text{Số tiền người dân đem đến trả nợ}}{1 + 1\% \times \frac{\text{số tháng đã nợ}}{30} + 1\% \times \frac{\text{số ngày nợ không đủ tháng}}{30}} \quad (\text{b})$$

Trong đó: Số tháng đã nợ và số ngày nợ không đủ tháng tính từ ngày 01/7/2007 đến ngày trả nợ

- Số tiền lãi = Số tiền người dân đem đến trả nợ - Số tiền thu nợ

- Số tiền còn nợ = Số tiền nợ tại mục I - Số tiền thu nợ tính theo công thức (b)

c) Trả nợ từ ngày 01/3/2016 trở về sau: thu nợ theo giá đất tại thời điểm trả nợ do UBND thành phố quy định đối với phần diện tích đất còn nợ

$$\text{Số tiền thu nợ} = \text{Diện tích đất còn nợ tiền sử dụng đất} \times \text{Đơn giá đất tại thời điểm trả nợ}$$

d) Các ví dụ minh họa



**Ví dụ 1: Trường hợp trả hết nợ trong thời gian từ ngày 15/6/2011 đến trước ngày 15/6/2013**

Đến ngày 01/7/2007, số tiền hộ A còn nợ quy theo vàng 98% là 100 chỉ. Đến ngày 20/8/2011, hộ A đến thanh toán hết số tiền còn nợ thì số tiền phải thu được tính toán như sau:

- Số tiền còn nợ tính theo giá vàng 1.260.000 đồng/chỉ tại thời điểm ngày 01/7/2007 là:  $100 \text{ chỉ vàng} \times 1.260.000 \text{ đồng/chỉ} = 126.000.000 \text{ đồng}$

- Thời gian nợ từ ngày 01/7/2007 đến ngày 20/8/2011 là 49 tháng 20 ngày

- Số tiền lãi:  $(126.000.000 \text{ đồng} \times 1\% \times 49 \text{ tháng}) + (126.000.000 \text{ đồng} \times 1\% \times 20 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày}) = 62.580.000 \text{ đồng}$

- Số tiền khuyến khích trả nợ sớm:  $(126.000.000 + 62.580.000) \times 10\% = 18.858.000 \text{ đồng}$

Tổng cộng số tiền thanh toán:  $126.000.000 \text{ đồng} + 62.580.000 \text{ đồng} - 18.858.000 \text{ đồng} = 169.722.000 \text{ đồng}$

**Ví dụ 2: Trường hợp trả hết nợ trong thời gian từ sau ngày 15/6/2013 đến trước ngày 01/3/2016**

Đến ngày 01/7/2007, số tiền hộ B còn nợ quy theo vàng 98% là 100 chỉ. Đến ngày 20/8/2013, hộ B đến thanh toán hết số tiền còn nợ thì số tiền phải thu được tính toán như sau:

- Số tiền còn nợ tính theo giá vàng 1.260.000 đồng/chỉ tại thời điểm ngày 01/7/2007 là:  $100 \text{ chỉ vàng} \times 1.260.000 \text{ đồng/chỉ} = 126.000.000 \text{ đồng}$

- Thời gian nợ từ ngày 01/7/2007 đến ngày 20/8/2013 là 73 tháng 20 ngày

- Số tiền lãi:  $(126.000.000 \text{ đồng} \times 1\% \times 73 \text{ tháng}) + (126.000.000 \text{ đồng} \times 1\% \times 20 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày}) = 92.820.000 \text{ đồng}$

Tổng cộng số tiền thanh toán:  $126.000.000 \text{ đồng} + 92.820.000 \text{ đồng} = 218.820.000 \text{ đồng}$

**Ví dụ 3: Trường hợp trả một phần nợ trong thời gian từ ngày 15/6/2011 đến trước ngày 15/6/2013**

Đến ngày 01/7/2007, số tiền hộ C còn nợ quy theo vàng 98% là 100 chỉ. Đến ngày 20/8/2011, hộ C đến thanh toán 70.000.000 đồng. Các khoản thu tiền nợ, tiền lãi được tính như sau:

- Số tiền còn nợ tính theo giá vàng 1.260.000 đồng/chỉ tại thời điểm ngày 01/7/2007 là:  $100 \text{ chỉ vàng} \times 1.260.000 \text{ đồng/chỉ} = 126.000.000 \text{ đồng}$

- Thời gian nợ từ ngày 01/7/2007 đến ngày 20/8/2011 là 49 tháng 20 ngày

- Số tiền thu nợ áp dụng theo công thức (a)

$$\begin{aligned} \text{Số tiền thu nợ} &= \frac{70.000.000 : 0,9}{(1 + 1\% \times 49 \text{ tháng} + 1\% \times \frac{20 \text{ ngày}}{30})} \\ &= 77.777.777 : 149,67\% \\ &= 51.966.177 \text{ đồng} \end{aligned}$$

Trong đó: + Số tiền thực thu: 51.966.177 đồng x 0,9 = 46.769.559 đồng  
 + Số tiền 10% khuyến khích trả nợ sớm: 5.196.618 đồng

- Số tiền lãi: (70.000.000 đồng : 0,9) - 51.966.177 = 25.811.600 đồng  
*(bằng 1%/tháng trong thời gian 49 tháng 20 ngày của số tiền nợ đã trả 51.969.650 đồng)*

Trong đó: + Số tiền thực thu: 25.811.600 đồng x 0,9 = 23.230.440 đồng  
 + Số tiền 10% khuyến khích trả nợ sớm: 2.581.160 đồng

- Số tiền còn nợ: 126.000.000 - 51.966.177 = 74.033.823 đồng.

#### **Ví dụ 4: Trường hợp trả một phần nợ trong thời gian từ sau ngày 15/6/2013 đến trước ngày 01/3/2016**

Đến ngày 01/7/2007, số tiền hộ D còn nợ quy theo vàng 98% là 100 chỉ. Đến ngày 20/8/2013, hộ D đến thanh toán 70.000.000 đồng. Các khoản thu tiền nợ, tiền lãi được tính như sau:

- Số tiền còn nợ tính theo giá vàng 1.260.000 đồng/chỉ tại thời điểm ngày 01/7/2007 là: 100 chỉ vàng x 1.260.000 đồng/chỉ = 126.000.000 đồng

- Thời gian tính lãi từ ngày 01/7/2007 đến ngày 20/8/2013 là 73 tháng 20 ngày

- Số tiền thu nợ: áp dụng công thức (b), do thời điểm trả nợ sau ngày 15/6/2013 nên không được áp dụng chính sách khuyến khích trả nợ sớm

$$\begin{aligned} \text{Số tiền thu nợ} &= \frac{70.000.000 \text{ đồng}}{1 + 1\% \times 73 \text{ tháng} + 1\% \times \frac{20 \text{ ngày}}{30}} \\ &= 70.000.000 : 173,67\% \\ &= 40.306.328 \text{ đồng} \end{aligned}$$

- Số tiền lãi phải trả = 70.000.000 - 40.306.328 = 29.693.672 đồng *(bằng 1%/tháng trong thời gian 73 tháng 20 ngày của số tiền nợ đã trả 40.306.328 đồng)*

- Số tiền còn nợ: 126.000.000 - 40.306.328 = 85.693.672 đồng

## **2. Đối với các trường hợp ký hợp đồng nợ hoặc nhận bàn giao đất thực tế từ ngày 01/7/2007 đến trước ngày 01/3/2011**

a) Trả nợ trước ngày 01/3/2016: tính tương tự như khoản 1 nêu trên, nhưng thời gian tính lãi từ ngày ký hợp đồng nợ hoặc ngày nhận bàn giao đất thực tế (tùy theo thời điểm nào trước) đến thời điểm trả nợ.



b) Trả nợ từ ngày 01/3/2016 trở về sau: thu nợ theo giá đất tại thời điểm trả nợ do UBND thành phố quy định đối với phần diện tích đất còn nợ

$$\text{Số tiền thu nợ} = \text{Diện tích đất còn nợ tiền sử dụng đất} \times \text{Đơn giá đất tại thời điểm trả nợ}$$

**3. Đối với các trường hợp ký hợp đồng nợ hoặc nhận bàn giao đất thực tế từ ngày 01/3/2011 trở về sau và trả nợ sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng hoặc ngày nhận bàn giao đất thực tế (tùy theo thời điểm nào trước)**

a) Trả nợ trong thời gian 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng hoặc ngày nhận bàn giao đất thực tế (tùy theo thời điểm nào trước): thu đúng theo số tiền ghi nợ.

b) Trả nợ sau 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng nợ hoặc ngày nhận bàn giao đất thực tế (tùy theo thời điểm nào trước): thu nợ theo giá đất tại thời điểm trả nợ do UBND thành phố quy định đối với phần diện tích đất còn nợ

$$\text{Số tiền thu nợ} = \text{Diện tích đất còn nợ tiền sử dụng đất} \times \text{Đơn giá đất tại thời điểm trả nợ}$$

Trong quá trình thực hiện nếu có gì vướng mắc, các đơn vị phản ánh về Sở Tài chính tổng hợp báo cáo đề xuất UBND thành phố xử lý. *nglat*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TTTU, TT HĐND (để báo cáo);
- UBND tp Đà Nẵng (để báo cáo);
- Báo Đà Nẵng (để đăng tin);
- TT Truyền hình VN tại ĐN (để thông báo);
- Đài PT-TH Đà Nẵng (để thông báo);
- Giám đốc Sở (để báo cáo);
- Lưu: VT, GCS. *MA*



**Nguyễn Thị Thu Hà**

09578690