

UBND TỈNH SÓC TRĂNG
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PTNT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DỰ THẢO LẦN 2

HỒ SƠ PHƯƠNG ÁN GIÁ

Tên hàng hóa, dịch vụ: Dịch vụ cho thuê mặt bằng đất.
Tên đơn vị sản xuất, kinh doanh: Ban Quản lý cảng cá Trần Đề.
Địa chỉ: Ấp Cảng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.
Số điện thoại: 02993 846702
Số Fax: 02993 846832

UBND TỈNH SÓC TRĂNG
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PTNT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Sóc Trăng, ngày tháng 9 năm 2020

PHƯƠNG ÁN GIÁ
(Đối với hàng hóa, dịch vụ sản xuất trong nước)

Tên hàng hóa, dịch vụ: Dịch vụ cho thuê mặt bằng đất.

Tên đơn vị sản xuất: Ban Quản lý cảng cá Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Quy cách phẩm chất: Mặt bằng đất đã hoàn thiện hệ thống giao thông, điện, nước.

1. Sự cần thiết ban hành giá mới

Ban quản lý cảng cá Trần Đề thực hiện thu tiền thuê mặt bằng đất tại khu dịch vụ cảng cá theo Quyết định số 1333/QĐ.HC.02 ngày 27/9/2002 của UBND tỉnh Sóc Trăng từ tháng 9 năm 2003 đến đầu năm 2019. Mức giá theo quyết định này đã trên 16 năm, nên hiện nay không còn phù hợp và các văn bản pháp lý làm căn cứ ban hành Quyết định số 1333/QĐ.HC.02 ngày 27/9/2002 đã hết hiệu lực. Do đó, Ban Quản lý Cảng cá Trần Đề có đề nghị và Sở Nông nghiệp và PTNT đã tham mưu đề UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND, ngày 25/6/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng về việc bổ sung khoản 1 Điều 2 Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND, ngày 22/02/2017 của UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành khung giá dịch vụ sử dụng cảng cá trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Trên cơ sở quyết định trên, Sở Nông nghiệp và PTNT đã ban hành Quyết định số 670/QĐ-SNN ngày 18/7/2019 về việc phê duyệt giá dịch vụ sử dụng cảng cá Trần Đề (lấy mức giá thấp nhất trong khung giá của Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND, ngày 25/6/2019).

Thực hiện Quyết định số 670/QĐ-SNN ngày 18/7/2019, BQL Cảng cá Trần Đề đã tiến hành lập thủ tục tái hợp đồng đối với các tổ chức, cá nhân đang thuê mặt bằng đất tại khu dịch vụ Cảng cá Trần Đề. Sau khi trao đổi thông tin về việc tái hợp đồng hầu hết các tổ chức, cá nhân đang thuê mặt bằng đất đều kiến nghị xin giảm giá thuê.

Lý do xin giảm: Nghề khai thác hải sản hiện đang gặp nhiều khó khăn như: Sản lượng khai thác biển bị sụt giảm đáng kể, lao động làm nghề khai thác hải sản đang thiếu hụt rất nhiều, giá sản phẩm sụt giảm đặc biệt là những tháng gần đây do

ảnh hưởng của dịch Covid-19 làm xuất khẩu thủy sản bị đình trệ ...từ đó đã ảnh hưởng rất lớn đến các hoạt động kinh doanh, dịch vụ hậu cần nghề cá tại Cảng cá Trần Đề.

2. Cơ sở xây dựng mức giá

Căn cứ Quyết định số 10/2017/QĐ-UBND, ngày 22/02/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ban hành khung giá dịch vụ sử dụng cảng cá trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng;

Căn cứ Quyết định số 670/QĐ-SNN ngày 18/7/2019 về việc phê duyệt giá dịch vụ sử dụng cảng cá Trần Đề;

Qua nghiên cứu Thông tư số 25/2014/TT-BTC có 2 phương pháp tính giá là: phương pháp chi phí và phương pháp so sánh. Qua tham khảo ở các cảng cá của các tỉnh lân cận như Tiền Giang, Bến Tre, Trà Vinh, Kiên Giang, Cà Mau và giá cho thuê mặt bằng đất tại địa phương. Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Sóc Trăng dùng phương pháp so sánh để tính khung giá dịch vụ cho thuê mặt bằng đất tại Cảng cá Trần Đề.

Mức giá điều chỉnh mới không gây biến động lớn đối với giá đang thực hiện, phù hợp với giá cho thuê mặt bằng tại địa phương gần cảng cá. Đồng thời, cũng để hạn chế một phần chi phí trong quá trình kinh doanh, dịch vụ hậu cần nghề cá tại Cảng cá trước những khó khăn như đã nêu trên.

3. Mức giá cho thuê

Khu cung ứng dịch vụ hậu cần nghề cá, cơ sở hạ tầng cho thuê gồm: Nhà phân loại hải sản (đã có giá cho thuê) và mặt bằng đã đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng (độ cao mặt bằng, hệ thống đường nội bộ, điện, nước, PCCC).

Dựa vào lợi thế thương mại, mặt bằng cho thuê chia làm 2 khu và 2 giá:

- Khu A (vị trí trên bản đồ ABCD; EFGH; IJKL) cặp tuyến bến 90CV từ DNTN Long Ánh đến Công ty CPTS Huy Long (trừ dãy nhà phân loại hải sản) và tuyến trước văn phòng cảng từ nhà Điều hành đến DNTN Long Ánh (phía đường nội bộ vào cảng cá) khung giá thuê là 8.000 -13.000 đồng/m²/tháng.

- Khu B (vị trí trên bản đồ MNOP và Căn tin) là Căn tin và dãy Ki ốt phía sau văn phòng cảng đến Công ty CPTS Huy Long. Khung giá thuê là 6.000 – 10.000 đ/m²/tháng (kèm theo bản đồ).

4. Dự kiến tác động của mức giá mới đến sản xuất, đời sống và đến thu chi của ngân sách nhà nước

- Mức giá mới so với mức giá cũ có cao hơn nhiều, do mức giá cũ đã thực hiện trên 16 năm nay, hiện tại quá lạc hậu, không còn phù hợp. Mức giá mới so với giá thị trường hiện tại là hợp lý; vì vậy không làm ảnh hưởng đến đời sống và sản xuất đối với các tổ chức, cá nhân thuê mặt bằng trong khu vực cảng cá.

- Chênh lệch doanh thu khi thực hiện giá thu mới

+ Doanh thu theo giá của Quyết định số 1333/QĐ.HC.02: Tổng diện tích cho thuê $8.999 \text{ m}^2 \times 13.500 \text{ đ/m}^2/\text{năm} = 121.486.500 \text{ đồng}$.

+ Doanh thu theo giá của Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND, ngày 25/6/2019

Khu A: $5.261 \text{ m}^2 \times 13.000 \text{ đ/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 820.716.000 \text{ đ}$

Khu B: $3.738 \text{ m}^2 \times 10.000 \text{ đ/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = \underline{448.560.000 \text{ đ}}$

Cộng $1.269.276.000 \text{ đ}$

+ Doanh thu theo giá mới:

Khu A: $5.261 \text{ m}^2 \times 8.000 \text{ đ/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = 505.056.000 \text{ đ}$

Khu B: $3.738 \text{ m}^2 \times 6.000 \text{ đ/m}^2/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng} = \underline{269.136.000 \text{ đ}}$

Cộng $774.192.000 \text{ đ}$

* Vậy, thu theo mức giá mới mỗi năm:

+ Tăng thu theo giá của Quyết định số 1333/QĐ.HC.02 là 652.705.500 đồng.

+ Giảm thu theo giá của Quyết định số 13/2019/QĐ-UBND là 495.084.000 đồng.

5. Các biện pháp tổ chức triển khai thực hiện mức giá mới

Sở Nông nghiệp và PTNT chỉ đạo BQL cảng cá Trần Đề tham mưu xây dựng phương án giá trình các cơ quan chức năng thẩm định, phê duyệt.

Khi có quyết định phê duyệt Ban Quản lý cảng cá Trần Đề sẽ tổ chức ký hợp đồng cho thuê mặt bằng đất với các đối tác./.

Nơi nhận:

- Sở NN và PTNT ST;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC