



Số: 382 /TĐG-CV

Biên Hòa, ngày 4 tháng 8 năm 2021

*“Vv và soát lại phương án giá đất để tính tiền thuê đất cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch sử dụng vào mục đích đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.”*

**Kính gửi: Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai - Chi cục quản lý đất đai.**

Căn cứ Văn bản số 546/CCQLĐĐ-HCTH của Chi cục Quản lý đất đai về việc rà soát lại phương án giá đất để tính tiền thuê đất cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch sử dụng vào mục đích đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Căn cứ Văn bản số 4750/UBND-KT ngày 09/07/2021 của UBND huyện Vĩnh Cửu về việc thẩm định phương án giá đất để tính tiền thuê đất cho Hợp tác xã sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch sử dụng vào mục đích sản xuất VLXD, làm gốm tại xã Thiện Tân và xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.

Qua xem xét hồ sơ, rà soát lại phương án giá đất cũng như xem xét hiện trạng thực tế khu đất, Công ty Cổ phần thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thế Hệ Mới có ý kiến như sau:

Hiện trạng thực tế khu đất định giá (mỏ đá Thạnh Phú 3) thuộc HTX Bình Thạch có vị trí không tiếp giáp với đường Tân Hiến, không có đường vận chuyển đá thành phẩm cũng như không có mặt bằng để xây dựng khu phụ trợ kho bãi và lắp đặt máy nghiền sàng để chế biến đá. Do đó, HTX Bình Thạch phải thuê đất của dân tiếp giáp với khu đất Định giá để xây dựng khu phụ trợ làm kho bãi và lắp đặt máy xay chế biến đá và làm đường vận chuyển đá thành phẩm ra ngoài.

Tuy có thể tiếp nối với đường Tân Hiến nhưng đường Tân Hiến lại không cho phép lưu hành phương tiện vận tải có tải trọng lớn, cũng như các phương tiện vận tải không vượt quá tải trọng đăng kiểm lưu hành. Vì vậy, việc vận chuyển đá tiêu thụ phụ thuộc rất lớn vào đường sông.

Mặt khác, lợi thế về mặt giáp sông là lợi thế của bên mua thành phẩm. Mặt bằng, kho bãi và phương tiện vận chuyển đường sông là hoàn toàn của bên mua thành phẩm, HTX Bình Thạch không có bến thủy, chỉ bán đá thành phẩm tại mỏ. Vì vậy, giá bán tại mỏ của HTX Bình Thạch cũng tương đương giá bán của các mỏ lân cận, thậm chí giá bán còn thấp hơn so với giá bán của các mỏ khác vì các mỏ khác có bến thủy và đường giao thông thuận lợi.

So sánh với các mỏ đá lân cận đã được phê duyệt giá như:

- Mỏ đá Thiện Tân 2, xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu được duyệt giá tại thời điểm tháng 10/2020 vị trí 2 đường ĐT768 là 1.350.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Mỏ đá Thiện Tân 4, xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu được duyệt giá tại thời điểm 07/2020 vị trí 4 đường ĐT768 là 1.052.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Vì vậy giá đất Đơn vị tư vấn đề xuất cho Hợp tác xã Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Bình Thạch tại mỏ đá Thạnh Phú 3 thời điểm tháng 12/2020 vị trí 2 đường Tân Hiền là 1.314.000 đồng là phù hợp với thị trường và tương đồng với các dự án lân cận.

Công ty Cổ phần thẩm định giá và Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thế Hệ Mới giải trình để Chi cục Quản lý đất đai được rõ.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để báo cáo)
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Công Tiến