

Số: *MM* /BC-UBND

Trảng Bàng, ngày *22* tháng 01 năm 2025

**BÁO CÁO**  
**Về việc điều chỉnh dự án Khu tái định cư trên địa bàn**  
**thị xã Trảng Bàng**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2021/NĐ-CP ngày 20/06/2021 của Chính phủ về Sửa đổi một số điều của Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/2021/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Tây Ninh Ban hành Quy định về phân cấp quản lý và thực hiện dự án đầu tư công, dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Nghị quyết số 110/NQ-HĐND ngày 22/09/2023 của Hội đồng nhân dân tỉnh Tây Ninh phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 06 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 09 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;



Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc Ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020 - 2024;

Căn cứ Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quyết định sửa đổi bổ sung một số điều của Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh Ban hành Bảng giá đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh giai đoạn 2020 – 2024;

Căn cứ Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi Nhà nước thu hồi đất và mức bồi thường cụ thể khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản hoặc vật nuôi khác mà không thể di chuyển trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng;

Căn cứ Công văn số 4123/UBND-KT ngày 26/12/2024 của Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh ý kiến đối với đề nghị cho chủ trương điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng;

Căn cứ Quyết định số 5079/QĐ-UBND ngày 23/9/2024 của UBND thị xã Trảng Bàng về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường về đất thực hiện dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng;

Căn cứ Báo cáo số 202/BC-TN&MT ngày 12/11/2024 của Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Trảng Bàng báo cáo thẩm định Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng;

Căn cứ Phương án số 674/PA-TTPTQĐ ngày 15/11/2024 của Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Trảng Bàng phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng;

Căn cứ Quyết định số 5871/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 của UBND thị xã Trảng Bàng về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng;

Căn cứ nội dung Tờ trình số 827/TTr-BQL ngày 27/12/2024 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thị xã Trảng Bàng trình thẩm định điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng.



UBND thị xã Trảng Bàng báo cáo về việc điều chỉnh dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng như sau:

**I. Thông tin chung về dự án:**

1. Tên dự án: Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:
  - Nhóm dự án: Nhóm B.
  - Loại và cấp công trình: Công trình hạ tầng kỹ thuật, cấp III.
3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh.
4. Chủ đầu tư: Ban QLDA ĐTXD thị xã Trảng Bàng.
5. Địa điểm xây dựng: xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
6. Giá trị tổng mức đầu tư được duyệt: **211.806.916.000** đồng.

Bao gồm:

Stt	Hạng mục chi phí	Giá trị được duyệt (QĐ số 990/QĐ-UBND) (đồng)
1	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	102.000.000.000
2	Chi phí xây dựng	74.828.983.763
3	Chi phí thiết bị	2.799.625.209
4	Chi phí quản lý dự án	1.375.437.808
5	Chi phí tư vấn xây dựng	4.642.019.782
6	Chi phí khác	1.863.376.632
7	Chi phí dự phòng	24.297.473.649
8	<b>Tổng cộng:</b>	<b>211.806.916.843</b>
9	<b>Làm tròn:</b>	<b>211.806.916.000</b>

7. Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách tỉnh.

8. Thời gian thực hiện: Năm 2023-2026.

**II. Nội dung trình phê duyệt điều chỉnh dự án:**

Điều chỉnh cơ cấu chi phí tổng mức đầu tư tại khoản 9 Điều 1 Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 như sau:

**Trước điều chỉnh:**

**Tổng mức đầu tư: 211.806.916.000 đồng** (bằng chữ: Hai trăm mười một tỷ, tám trăm lẻ sáu triệu, chín trăm mười sáu ngàn đồng)

Trong đó:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 102.000.000.000 đồng;
- Chi phí xây dựng: 74.828.983.763 đồng;



- Chi phí thiết bị: 2.799.625.209 đồng;
- Chi phí quản lý dự án: 1.375.437.808 đồng;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 4.642.019.782 đồng;
- Chi phí khác: 1.863.376.632 đồng;
- Chi phí dự phòng: 24.297.473.649 đồng.”

**Sau điều chỉnh:**

Tổng mức đầu tư: **211.806.916.000 đồng** (bằng chữ: Hai trăm mười một tỷ, tám trăm lẻ sáu triệu, chín trăm mười sáu ngàn đồng)

Trong đó:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 116.679.727.690 đồng;
- Chi phí xây dựng: 74.828.983.763 đồng;
- Chi phí thiết bị: 2.799.625.209 đồng;
- Chi phí quản lý dự án: 1.375.437.808 đồng;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 4.642.019.782 đồng;
- Chi phí khác: 1.863.376.632 đồng;
- Chi phí dự phòng: 9.617.745.959 đồng.”

**Bảng so sánh cơ cấu chi phí tổng mức đầu tư trước và sau điều chỉnh:**

Stt	Hạng mục chi phí	Giá trị được duyệt (QĐ số 990/QĐ-UBND)	Giá trị đề nghị thẩm định sau điều chỉnh	Giá trị thẩm định sau điều chỉnh (đồng)	Chênh lệch tăng (+), giảm (-)
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	102.000.000.000	116.679.727.690	116.679.727.690	+14.679.727.690
2	Chi phí xây dựng	74.828.983.763	74.828.983.763	74.828.983.763	0
3	Chi phí thiết bị	2.799.625.209	2.799.625.209	2.799.625.209	0
4	Chi phí quản lý dự án	1.375.437.808	1.375.437.808	1.375.437.808	0
5	Chi phí tư vấn xây dựng	4.642.019.782	4.642.019.782	4.642.019.782	0

6	Chi phí khác	1.863.376.632	1.863.376.632	1.863.376.632	0
7	Chi phí dự phòng	24.297.473.649	9.617.745.959	9.617.745.959	-14.679.727.690
8	<b>Tổng mức đầu tư (làm tròn):</b>	<b>211.806.916.000</b>	<b>211.806.916.000</b>	<b>211.806.916.000</b>	<b>0</b>

Các nội dung khác không thay đổi so với Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 21/5/2024.

**\*Lý do điều chỉnh:** Điều chỉnh theo chủ trương của UBND tỉnh tại Công văn số 4123/UBND-KT ngày 26/12/2024.

Lý do cụ thể như sau: Điều chỉnh cơ cấu tổng mức đầu tư do phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án được UBND thị xã Trảng Bàng phê duyệt tại Quyết định số 5871/QĐ-UBND cao hơn giá trị đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 990/QĐ-UBND.

Phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư được duyệt của dự án tăng do:

+ **Đơn giá đất tăng:** Điều tra, khảo sát giá đất tại thời điểm lập phương án tăng so với thời điểm lập dự án (Quyết định số 5079/QĐ-UBND ngày 23/9/2024 của UBND thị xã Trảng Bàng về việc phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường về đất thực hiện dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng).

+ **Đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi tăng** (Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh).

+ **Đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, nhà ở, công trình xây dựng, chi phí di chuyển và chi phí phá dỡ tài sản gắn liền với đất tăng** (Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Tây Ninh).

Dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 21/5/2024 với tổng mức đầu tư được duyệt là 211.806.916.000 đồng, trong đó chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là 102.000.000.000 đồng (đã bao gồm chi phí dự phòng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư).

Tại thời điểm này chưa có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án nên chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được tạm tính trên cơ sở tham khảo giá đất thực tế tại khu vực lân cận và các văn bản quy định về bồi thường, hỗ trợ hiện hành.

Ngày 15/7/2024, Chính phủ ban hành Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024). Theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP “**Điều 31. Quy định chuyển tiếp**



1. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì tiếp tục thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của Nghị định này." thì việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Trên cơ sở Nghị định số 88/2024/NĐ-CP và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan do Trung ương và địa phương ban hành, UBND thị xã Trảng Bàng đã có Quyết định số 5079/QĐ-UBND ngày 23/9/2024 về phê duyệt giá đất cụ thể để bồi thường về đất thực hiện dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng; Quyết định số 5871/QĐ-UBND ngày 21/11/2024 về phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng. Theo đó, chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư của dự án là 116.679.727.690 đồng (tăng 14.679.727.690 đồng so với chi phí được phê duyệt). **Việc tăng chi phí này không làm vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt**

Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2, khoản 5 Điều 61 Luật Xây dựng năm 2014 thì trường hợp nêu trên được điều chỉnh dự án; thẩm quyền điều chỉnh dự án thuộc người quyết định đầu tư và việc điều chỉnh dự án phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

Nhằm sớm bồi thường giải phóng mặt bằng để thi công xây dựng công trình, sớm hoàn thành dự án. UBND thị xã Trảng Bàng báo cáo và kiến nghị UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng.

Trên đây là nội dung báo cáo của UBND thị xã Trảng Bàng Về việc điều chỉnh dự án dự án Khu tái định cư trên địa bàn thị xã Trảng Bàng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CT, PCT.UBND thị xã;
- C, P, VP;
- Lưu: VT.



Trần Minh Tâm