

Số: /TTr-BTNMT

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**TỜ TRÌNH**  
**Về việc ban hành Nghị định quản lý, sử dụng đất**  
**trong hoạt động lấn biển**

Kính gửi: Chính phủ

Ngày 18 tháng 01 năm 2024, Quốc hội khóa XV đã thông qua Luật số 31/2024/QH15; trong đó, Điều 190 quy định hoạt động lấn biển có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 và giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Thực hiện nhiệm vụ được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp các bộ, ngành, địa phương tổ chức soạn thảo, hoàn thiện dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển để kịp thời quy định chi tiết Điều 190 Luật số 31/2024/QH15, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính báo cáo Chính phủ như sau:

**I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH**

Luật số 31/2024/QH15 đã được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18 tháng 01 năm 2024 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Theo quy định tại khoản 2 Điều 252 Luật số 31/2024/QH15, Điều 190 Luật số 31/2024/QH15 quy định hoạt động lấn biển có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2024 (hiệu lực sớm hơn) và Điều 190 giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Bên cạnh đó, Nghị quyết số 109/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội về việc tiếp tục thực hiện một số nghị quyết của Quốc hội khóa XIV và từ đầu nhiệm kỳ khóa XV đến hết kỳ họp thứ 4 về giám sát chuyên đề, chất vấn yêu cầu Chính phủ trong năm 2024 ban hành quy định về hoạt động lấn biển

Theo đó, việc ban hành Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển là cần thiết để quy định chi tiết Điều 190 Luật số 31/2024/QH15 và thực hiện Nghị quyết số 109/2023/QH15 của Quốc hội.

**II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM SOẠN THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Mục đích soạn thảo Nghị định**

Quy định chi tiết Điều 190 Luật số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 và thực hiện Nghị quyết số 109/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 của Quốc hội về việc tiếp tục thực hiện một số nghị quyết của Quốc hội khóa XIV và từ đầu nhiệm kỳ khóa XV đến hết kỳ họp thứ 4 về giám sát chuyên đề, chất vấn.

**2. Quan điểm soạn thảo Nghị định**

2.1. Tiếp tục thể chế hóa đầy đủ chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về phát triển bền vững kinh tế biển; phát triển kinh

tế biển gắn với bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo đảm công bằng xã hội, bảo vệ môi trường, hệ sinh thái biển, hải đảo.

2.2. Bảo đảm phù hợp với Hiến pháp và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên; bảo đảm tính hợp hiến, hợp pháp và thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, đặc biệt là quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các pháp luật có liên quan.

### **III. QUÁ TRÌNH SOẠN THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy pháp pháp luật và Thông báo số 32/TB-VPCP ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà về kế hoạch triển khai Luật Đất đai năm 2024 (trong đó cho phép xây dựng Nghị định này theo trình tự, thủ tục rút gọn), Bộ Tài nguyên và Môi trường đã khẩn trương soạn thảo, xin ý kiến và hoàn thiện dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển, cụ thể như sau:

1. Trên cơ sở dự thảo Nghị định quy định lấn biển trước đây đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ từ năm 2021 đến nay (đã qua 02 lần xin ý kiến thành viên Chính phủ và qua nhiều lần xin ý kiến của các bộ, ngành, địa phương), Bộ Tài nguyên và Môi trường đã kế thừa và soạn thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển (một số nội dung của Nghị định quy định lấn biển trước đây đã được luật hóa trong Luật số 31/2024/QH15).

2. Ngày 25 tháng 01 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường có Văn bản số 555/BTNMT-PC gửi xin ý kiến của các Bộ, cơ quan ngang Bộ và 28 địa phương có biển; trên cơ sở văn bản góp ý của các cơ quan đến thời điểm hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của các bộ, ngành, địa phương (*Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý gửi kèm theo*) và hoàn thiện dự thảo Nghị định.

3. Ngày 02 tháng 02 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức cuộc họp với đại diện các bộ, ngành và các địa phương có biển để góp ý cho dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý tại cuộc họp và khẩn trương chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo Nghị định.

Mặc dù được Thủ tướng Chính phủ cho phép soạn thảo Nghị định này theo trình tự, thủ tục rút gọn theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; tuy nhiên, để bảo đảm chặt chẽ, khả thi, đồng bộ và thống nhất của hệ thống pháp luật, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ động xin ý kiến rộng rãi của các bộ, ngành, địa phương để hoàn thiện dự thảo Nghị định trước khi gửi Bộ Tư pháp để thẩm định theo quy định của pháp luật.

### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

Dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển được bố cục thành 11 điều với các nội dung cụ thể như sau: Điều 1. phạm vi điều chỉnh;

Điều 2. Đối tượng áp dụng; Điều 3. Giải thích từ ngữ; Điều 4. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để thực hiện lấn biển; Điều 5. Phương án lấn biển; Điều 6. Giao đất, cho thuê đất đối với khu vực biển được xác định để thực hiện lấn biển; Điều 7. Nghiệm thu hoàn thành lấn biển; Điều 8. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Điều 9. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Điều 10. Hiệu lực thi hành; Điều 11. Trách nhiệm thi hành.

## V. VẤN ĐỀ CÒN CÓ Ý KIẾN KHÁC NHAU

Các vấn đề còn có ý kiến khác nhau trước đây, đặc biệt là cơ sở pháp lý để ban hành Nghị định quy định lấn biển đã trình Chính phủ hiện nay đã cơ bản đã được xử lý, làm rõ trong Luật số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Hiện nay, ý kiến của các bộ, ngành, địa phương cơ bản thống nhất và có một số ý kiến góp ý cụ thể đối với dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển. Trong quá trình soạn thảo, hoàn thiện dự thảo Nghị định này còn một vấn đề còn có ý kiến khác nhau, đó là thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong quá trình soạn thảo, tham vấn các bên có liên quan đối với dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển.

Vấn đề này, hiện nay dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển đang thiết kế 02 phương án cụ thể như sau:

### **Phương án 1:**

*“1. Đối với phần diện tích đất nằm trong đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm thì sau khi nhà đầu tư dự án lấn biển hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.*

*2. Đối với phần diện tích lấn biển thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện sau khi nhà đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, đã hoàn thành việc lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành toàn bộ hoặc từng phần công trình lấn biển theo quy định tại Điều 7 Nghị định này; cơ quan tài nguyên và môi trường trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; tổ chức giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.”*

**Phương án 2:** “Nhà đầu tư dự án lấn biển được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai sau khi hoàn thành xây dựng toàn bộ hoặc từng phần công trình lấn biển theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng toàn bộ hoặc từng phần công trình lấn biển.”

Quy định này nhằm mục đích bảo đảm nhà đầu tư thực hiện dự án lấn biển theo đúng tiến độ và quy hoạch; tránh trường hợp nhà đầu tư sau khi được giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chưa thực hiện lấn biển mà đem quyền sử dụng đất đi thế chấp tại các ngân hàng mà không thực hiện lấn biển theo tiến độ hoặc không lấn biển. Theo quy định này, nhà đầu tư dự án lấn biển có thể đề nghị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi hoàn thành xây dựng toàn bộ công trình lấn biển hoặc từng phần công trình lấn biển theo quy hoạch sau khi có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu. Bộ Tài nguyên và Môi trường xin kính báo cáo Chính phủ xem xét, cho ý kiến chỉ đạo về vấn đề này.

*Hồ sơ dự thảo Nghị định bao gồm: (1) Tờ trình Chính phủ về ban hành Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển; (2) Dự thảo Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển; (3) Thông báo số 32/TB-VPCP ngày 30/01/2024 của Văn phòng Chính phủ về việc thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024; (4) Bảng tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến của bộ, cơ quan ngang bộ và địa phương có liên quan.*

Trên đây là Tờ trình về việc ban hành Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, ban hành./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Thủ tướng Phạm Minh Chính (để báo cáo);
- Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (để thẩm định);
- Lưu: VT,TCBHĐVN, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Lê Minh Ngân**