

Số: /2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**NGHỊ ĐỊNH**  
**Quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2013;  
Căn cứ Luật Biển Việt Nam ngày 21 tháng 6 năm 2012;  
Căn cứ Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo ngày 25 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;  
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 11 năm 2020;  
Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;  
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;  
Căn cứ Nghị quyết số 109/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội về tiếp tục thực hiện một số Nghị quyết của Quốc hội khóa 14 và từ đầu nhiệm kỳ khóa 15 đến hết kỳ họp thứ 4 về giám sát chuyên đề, chất vấn;  
Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;  
Chính phủ ban hành Nghị định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển.

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Nghị định này quy định quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. *Lấn biển* là việc mở rộng diện tích đất trong phạm vi từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm về phía biển thuộc vùng biển Việt Nam.

2. *Dự án lấn biển* là dự án đầu tư có hoạt động lấn biển, sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích lấn biển.

3. *Phương án lấn biển* là tập hợp các giải pháp liên quan đến sử dụng vốn để tiến hành hoạt động lấn biển; việc lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh phương án lấn biển được thực hiện như đối với dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

#### **Điều 4. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với khu vực biển được xác định để thực hiện lấn biển**

1. Khu vực biển được xác định để thực hiện lấn biển phải được xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ trên nền bản đồ địa hình đáy biển do Bộ Tài nguyên và Môi trường xuất bản. Việc xác định khu vực biển để thực hiện lấn biển đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải bảo đảm các nguyên tắc quy định tại điểm a, b và d khoản 2 Điều 190 Luật số 31/2024/QH15.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo xác định, đưa khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển vào phương án phân bổ, khoanh vùng đất đai theo khu chức năng, loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện của quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện để trình phê duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp khu vực biển được xác định để lấn biển đã có trong quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 40 Luật số 45/2013/QH13) nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo đưa vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để trình phê duyệt theo quy định của pháp luật.

4. Khi lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án lấn biển phải bố trí và dành quỹ đất dọc theo bờ biển để xây dựng công trình hạ tầng công cộng, bao gồm lối đi xuống biển nhằm bảo đảm quyền tiếp cận biển của người dân, cộng đồng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng công cộng quy định tại khoản này phù hợp với từng dự án lấn biển.

#### **Điều 5. Phương án lấn biển**

1. Căn cứ lập phương án lấn biển là văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Phương án lấn biển được lập như dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng và các nội dung sau đây:

- a) Thông tin về khu vực biển dự kiến lấn biển;
- b) Thiết kế cơ sở công trình, hạng mục công trình lấn biển;
- c) Phương pháp và các giải pháp kỹ thuật lấn biển;
- d) Vật liệu lấn biển và nguồn gốc vật liệu lấn biển;
- đ) Dự toán chi phí lấn biển;
- e) Thời gian và nguồn vốn lấn biển;
- g) Tiến độ thực hiện công trình lấn biển (toàn bộ hoặc từng phần);

h) Tiến độ sử dụng đất sau khi hoàn thành công trình lấn biển;

i) Đánh giá các tác động môi trường, nguy cơ rủi ro thiên tai và biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường, giảm thiểu rủi ro thiên tai; chương trình quản lý, giám sát môi trường;

k) Đánh giá tác động kinh tế - xã hội, thiệt hại và giải pháp hạn chế, bồi thường thiệt hại cho các đối tượng có liên quan tại khu vực lấn biển và khu vực lân cận (nếu có);

l) Các nội dung khác (nếu có).

3. Trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt phương án lấn biển thực hiện theo trình tự, thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt phương án lấn biển theo quy định của pháp luật về xây dựng.

4. Trách nhiệm lập phương án lấn biển:

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức được giao nhiệm vụ lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập, trình cấp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án lấn biển;

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu, tổ chức được giao nhiệm vụ lập kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu có trách nhiệm lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án lấn biển;

c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án lấn biển.

5. Thời điểm phê duyệt phương án lấn biển

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, phương án lấn biển đã được phê duyệt là một nội dung của phương án đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu thì phương án lấn biển phải được phê duyệt trước khi phê duyệt kế hoạch tổng thể lựa chọn nhà thầu cho dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua hình thức lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu thì phương án lấn biển được phê duyệt sau khi có văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật.

6. Phương án lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là căn cứ để quyết định giao khu vực biển để lấn biển.

**Điều 6. Giao đất, cho thuê đất đối với khu vực biển được xác định lấn biển**

1. Đối với dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngân sách nhà nước thì trình tự giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Trường hợp dự án lấn biển để phát triển quỹ đất thì sau khi hoàn thành lấn biển và được nghiệm thu theo quy định, nhà đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng (nếu có) cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để thực hiện giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức, cá nhân sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đất đã được thu hồi và hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trong khu vực dự án có hạ tầng giao thông đã được kết nối;

b) Có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt vào mục đích sử dụng để đấu giá quyền sử dụng đất, trừ trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất do Nhà nước thu hồi và giao cho tổ chức phát triển quỹ đất quản lý;

c) Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức lập và phê duyệt đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

d) Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Có phương án lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định;

b) Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

đ) Có phương án lấn biển đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước được quy định như sau:

a) Trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 5 Điều 68

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

b) Trường hợp giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp lựa chọn nhà đầu tư thông qua hình thức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu và trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 thì được áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

c) Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thì thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

5. Tổ chức, cá nhân khi nộp hồ sơ giao đất, cho thuê đất nộp kèm theo phương án lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi ký quyết định giao đất, cho thuê đất thì đồng thời ký quyết định giao khu vực biển để lấn biển. Tổ chức, cá nhân không phải thực hiện nộp hồ sơ đề nghị giao khu vực biển để lấn biển.

Mẫu Quyết định giao khu vực biển để lấn biển được thực hiện theo Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này.

### **Điều 7. Nghiệm thu hoàn thành lấn biển**

1. Sau khi hoàn thành lấn biển theo phương án lấn biển đã được phê duyệt, nhà đầu tư dự án lấn biển có trách nhiệm gửi văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để được kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công và khi hoàn thành xây dựng công trình lấn biển; trình tự, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình lấn biển theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Căn cứ thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình lấn biển của cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm sau đây:

a) Xác định, cập nhật đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường để công bố theo quy định của pháp luật;

b) Xác định, cập nhật đường mực nước triều cao trung bình nhiều năm, điều chỉnh hành lang bảo vệ bờ biển tại khu vực lấn biển theo hiện trạng đường bờ và địa hình tại thời điểm xác định, cập nhật; trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định bổ sung, điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

## **Điều 8. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất**

1. Việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai (không bao gồm chi phí lấn biển).

2. Trường hợp xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải ban hành quyết định giá đất trong thời hạn 180 ngày kể từ thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất.

3. Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức nghiệm thu, quyết toán chi phí lấn biển và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định, phê duyệt để làm cơ sở trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết toán thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào chi phí của dự án.

4. Bộ Tài chính có trách nhiệm hướng dẫn việc trừ chi phí lấn biển quy định tại khoản 3 Điều này vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

## **Điều 9. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

### *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 khoản 1 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.

### **Điều 10. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 04 năm 2024.

2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển như sau:

a) Bãi bỏ khoản 4 Điều 6;

b) Sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 1 Điều 34 như sau:

“c) Sử dụng khu vực biển để xây dựng cáp treo, các công trình nổi, ngầm, xây dựng dân dụng và các công trình khác trên biển (nhóm 3): từ 6.000.000 đồng/ha/năm đến 7.500.000 đồng/ha/năm.”

### **Điều 11. Trách nhiệm thi hành**

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

#### ***Nơi nhận:***

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, NN (2).

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

**Phạm Minh Chính**

**Phụ lục. Quyết định giao khu vực biển để lấn biển****ỦY BAN NHÂN DÂN .....****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ..../...

....., ngày ... tháng .... năm .....

**QUYẾT ĐỊNH****Giao khu vực biển để lấn biển****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH/THÀNH PHỐ....**

*Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2024 của Chính phủ quản lý, sử dụng đất trong hoạt động lấn biển;*

*Căn cứ Quyết định số ..../.... ngày ... tháng ... năm ... của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố ... phê duyệt phương án lấn biển của dự án .....*;

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh/thành phố....,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Giao khu vực biển cho ...(tên tổ chức)... để thực hiện hoạt động lấn biển theo dự án...., cụ thể như sau:

1. Vị trí lấn biển: tại xã/phường ... quận/huyện ... tỉnh/thành phố.....
2. Diện tích khu vực biển được giao để lấn biển là: ... (m<sup>2</sup>), độ sâu là: ...(m), ranh giới được giới hạn bởi các điểm góc ... có tọa độ thể hiện trên bản đồ đáy biển (kèm theo sơ đồ khu vực biển để lấn biển).

**Điều 2.** (Tên tổ chức) .... có trách nhiệm:

1. Thực hiện hoạt động lấn biển theo đúng phương án lấn biển đã được phê duyệt tại Quyết định số ..../... ngày... tháng ... năm ... của Ủy ban nhân dân tỉnh/thành phố về việc phê duyệt phương án lấn biển của dự án.....

2. Thực hiện thông báo hàng hải theo quy định của pháp luật; đăng ký các phương tiện thi công lấn biển đã gắn thiết bị giám sát hành trình với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền giao khu vực biển để lấn biển; ghi chép toàn bộ quá trình thực hiện việc lấn biển để phục vụ công tác kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các lực lượng tuần tra, kiểm soát trên biển.

3. Chỉ được phép tiến hành lấn biển sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án lấn biển và quyết định giao đất, cho thuê đất.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm...../.

Nơi nhận:

- .....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN****CHỦ TỊCH**

(Ký tên, đóng dấu)

