



Nghị định về hoạt động lấn biển tạo sự thống nhất, đồng bộ quy định pháp luật về đất đai

Nhằm quy định chi tiết Điều 190 Luật Đất đai năm 2024 và thực hiện Nghị quyết số 109/2023/QH15 của Quốc hội, Chính phủ vừa ban hành Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/4/2024 quy định về hoạt động lấn biển. Nghị định được ban hành là việc thể chế hóa chủ trương, đường lối của Đảng về đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý, sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao và Chiến lược phát triển bền vững kinh tế biển Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI KHU VỰC BIỂN ĐƯỢC XÁC ĐỊNH ĐỂ LẤN BIỂN

Theo Nghị định, khu vực biển được xác định để lấn biển phải được xác định cụ thể vị trí, diện tích, ranh giới, tọa độ theo quy định của pháp luật về đo đạc và bản đồ. Việc xác định khu vực biển để 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 Đất đai năm 2024.

Ủy ban nhân dân (UBND) cấp tỉnh 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.

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 Đất đai năm 2013) nhưng chưa có trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì UBND cấp tỉnh chỉ đạo đưa vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

Trường hợp khu vực biển xác định để lấn biển chưa có trong quy hoạch tỉnh thì UBND cấp tỉnh chỉ đạo UBND cấp huyện lập, điều chỉnh bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

Dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đã có văn bản chấp thuận thực hiện dự án có hoạt động lấn biển của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành (ngày 16/4/2024) thì diện tích khu vực biển được xác định để lấn biển được tổng hợp vào tổng diện tích của đơn vị hành chính; sau khi hoàn thành lấn biển, diện tích các loại đất được bổ sung các chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất ghi trong dự án đầu tư có hoạt động lấn biển vào quy hoạch tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phân bổ.

Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển

Nghị định quy định việc chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu thầu, đất đai, đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Hoạt động lấn biển trong dự án đầu tư có hoạt động lấn biển được lập thành dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, GIAO KHU VỰC BIỂN ĐỂ LẤN BIỂN

Nghị định quy định đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn đầu tư công thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Trường hợp dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển để phát triển quỹ đất thì sau khi hoàn thành lấn biển và được nghiệm thu theo quy định, chủ đầu tư dự án lấn biển phải bàn giao toàn bộ diện tích đất lấn biển, công trình xây dựng (nếu có) cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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.

Đối với dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển bằng nguồn vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án sử dụng vốn khác thì trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất như sau:

(1) 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 15/5/2014 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 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

(2) 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 hoặc trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

(3) 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 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Nghị định nêu rõ: Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển khi nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển kèm theo dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

UBND cấp tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đồng thời với giao khu vực biển để lấn biển. Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển không phải nộp tiền sử dụng khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

NGHIỆM THU HOÀN THÀNH LẤN BIỂN

Nghị định quy định việc nghiệm thu hoàn thành lấn biển được thực hiện đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt.

Kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành lấn biển được quy định như sau:

(1) Cơ quan chuyên môn thuộc UBND cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu các công trình của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư. Trình tự, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành lấn biển được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

(2) Chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển gửi văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh kiểm tra công tác nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được phê duyệt;

(3) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh thực hiện kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành lấn biển.

XÁC ĐỊNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TIỀN THUÊ ĐẤT

Việc xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp áp dụng phương pháp thẳng dư để xác định giá đất cụ thể thì việc ước tính tổng chi phí phát triển phải bao gồm chi phí lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Điều 6 Nghị định này; trường hợp tổng chi phí phát triển lớn hơn tổng doanh thu phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

Trong thời hạn không quá 180 ngày kể từ ngày hoàn thành việc lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển phải lập hồ sơ đề nghị quyết toán chi phí lấn biển gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh để thẩm định.

Trong thời hạn không quá 90 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị quyết toán của chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển, cơ quan chuyên môn về xây dựng thuộc UBND cấp tỉnh quyết toán chi phí lấn biển và trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

Việc xử lý phần chênh lệch giữa chi phí lấn biển đã được quyết toán với chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển khi xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp áp dụng phương pháp thẳng dư (gọi là phần chênh lệch) được thực hiện như sau:

(1) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán nhỏ hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì nhà đầu tư phải nộp phần chênh lệch;

(2) Trường hợp chi phí lấn biển đã được quyết toán lớn hơn chi phí lấn biển đã được tính trong tổng chi phí phát triển thì phần chênh lệch được tính vào chi phí của dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển.

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Đối với phần diện tích đất không thuộc diện tích lấn biển thì sau khi chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đối với phần diện tích đất hình thành từ hoạt động lấn biển, chủ đầu tư dự án đầu tư lấn biển hoặc dự án đầu tư có hạng mục lấn biển đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành lấn biển theo quy định tại Điều 8 Nghị định này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, việc ban hành Nghị định về hoạt động lấn biển tạo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật, đặc biệt là quy định của pháp luật về đất đai, quy hoạch, đầu tư, xây dựng, môi trường, tài nguyên, môi trường biển và hải đảo và các pháp luật có liên quan■

PHẠM ĐÌNH