

## BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ  
MÔI TRƯỜNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 04/2005/TT-BTNMT

Hà Nội, ngày 18 tháng 7 năm 2005

### THÔNG TƯ

**Hướng dẫn các biện pháp quản lý, sử dụng đất đai khi sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông, lâm trường quốc doanh**

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Căn cứ Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh;*

*Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển lâm trường quốc doanh;*

*Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;*

*Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện các biện pháp về quản lý,*

*sử dụng đất đai khi sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông trường, lâm trường quốc doanh như sau:*

#### **Mục I. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

##### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn các biện pháp về quản lý, sử dụng đất đai khi thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông trường quốc doanh, lâm trường quốc doanh theo quy định tại Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh và Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển lâm trường quốc doanh.

## 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng của Thông tư này gồm:

2.1. Ủy ban nhân dân các cấp và các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước đang quản lý nông trường, lâm trường quy định tại điểm 2.2 và điểm 2.3 của Khoản này.

2.2. Các nông trường quốc doanh, các doanh nghiệp nông nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích chính là sản xuất nông nghiệp (sau đây gọi chung là nông trường).

2.3. Các lâm trường quốc doanh, Ban quản lý rừng phòng hộ, Ban quản lý rừng đặc dụng, các công ty lâm nghiệp nhà nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích chính là quản lý, bảo vệ rừng hoặc sản xuất, kinh doanh lâm nghiệp (sau đây gọi chung là lâm trường).

2.4. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp có nguồn gốc từ đất của nông trường, lâm trường do nhận khoán đất, mua vườn cây, sử dụng chuồng trại có đàn gia súc đã mua, liên doanh, liên kết sản xuất, thuê đất, mượn đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lấn chiếm đất đai.

## MỤC II. CÁC BIỆN PHÁP QUẢN LÝ SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TRONG CÁC NÔNG LÂM TRƯỜNG QUỐC DOANH

### 1. Rà soát hiện trạng sử dụng đất

1.1. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chủ trì phối hợp với các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước chỉ đạo các nông trường, lâm trường trực thuộc Bộ, ngành, Tổng công ty và địa phương quản lý thực hiện việc rà soát lại hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng.

1.2. Các nông trường, lâm trường quốc doanh có trách nhiệm thực hiện việc rà soát lại hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng; báo cáo Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước đang quản lý nông trường, lâm trường đó và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất theo những yêu cầu sau đây:

a) Việc rà soát quỹ đất đang quản lý, sử dụng phải căn cứ vào quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và kết quả tổng kết công tác quản lý, sử dụng đất đai của nông trường, lâm trường theo Quyết định số 708/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2001 của Thủ tướng Chính phủ.

b) Nội dung rà soát quỹ đất đang quản



lý, sử dụng của nông trường, lâm trường gồm có:

- Tổng diện tích đất được giao quản lý, sử dụng; trong đó bao gồm: diện tích đất do nông trường, lâm trường đang tổ chức sử dụng; diện tích đất đang cho thuê, cho mượn; diện tích đất đã chuyển nhượng; diện tích đất đang bị lấn, chiếm; diện tích đất đang có tranh chấp; diện tích đất chưa sử dụng; diện tích đất đã bố trí làm đất ở cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ;

- Diện tích đất của nông trường, lâm trường sử dụng theo các mục đích và theo hình thức sử dụng bao gồm: đất do nông trường, lâm trường trực tiếp sử dụng; đất nông nghiệp đã giao khoán; đất nông nghiệp có vườn cây đã bán; đất làm chuồng trại chăn nuôi có đàn gia súc đã bán; đất đang liên doanh, liên kết với các thành phần kinh tế khác; đất xây dựng trường học, trạm y tế, đường giao thông và công trình thủy lợi, hệ thống điện phục vụ chung cho nông trường, lâm trường và dân cư trên địa bàn;

- Diện tích đất theo nguồn gốc sử dụng gồm: đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất; đất được Nhà nước cho thuê trả tiền một lần hoặc trả tiền nhiều lần hoặc trả tiền hàng năm; đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đất tự lấn, chiếm;

- Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai của nông trường, lâm trường;

- Thời hạn sử dụng đất được giao, được thuê;

- Tài sản gắn liền với đất nông trường, lâm trường đang sử dụng gồm: loại công trình kiến trúc (nhà trụ sở, nhà xưởng, nhà kho, công trình khác), diện tích xây dựng công trình (diện tích chiếm đất của công trình); loại cây lâu năm hoặc loại cây rừng và diện tích đất có cây lâu năm, cây rừng.

c) Kết quả rà soát được tổng hợp thành báo cáo theo các Mẫu số 01/HT-ĐĐ, 02/HT-ĐĐ, 03/HT-ĐĐ và 04/HT-ĐĐ ban hành kèm theo Thông tư này và phải được thể hiện rõ trên bản đồ địa chính, bản đồ địa chính cơ sở, bản đồ nền do cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp hoặc bản đồ khác được cơ quan tài nguyên và môi trường cho phép sử dụng.

Trường hợp các nông trường, lâm trường trực thuộc các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước quản lý thì kết quả rà soát lập thành ba (03) bộ; một (01) bộ lưu; một (01) bộ gửi cơ quan chủ quản; một (01) bộ gửi Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất. Trường hợp các nông trường, lâm trường trực thuộc địa phương quản lý thì kết quả rà soát lập thành hai (02) bộ; trong đó một (01) bộ lưu; một (01) bộ gửi Ủy ban nhân

dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

**1.3.** Nông trường, lâm trường sử dụng đất tại nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì thực hiện rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý sử dụng và lập báo cáo kết quả riêng theo từng tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

**1.4.** Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm tổng hợp kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất của các nông trường, lâm trường đang quản lý báo cáo Ban Chỉ đạo Trung ương về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

## **2. Xây dựng hoặc điều chỉnh, xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của các nông trường, lâm trường**

**2.1.** Các nông trường, lâm trường sau khi có quyết định sắp xếp lại theo đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường, lâm trường đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt (trừ các nông trường, lâm trường thuộc diện phải giải thể) có trách nhiệm xây dựng hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất xét duyệt.

Đối với nông trường, lâm trường trực thuộc các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước phải có văn bản chấp thuận phương án quy hoạch sử dụng đất chi tiết của cơ quan chủ quản trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt.

### **2.2. Căn cứ xây dựng (hoặc điều chỉnh) quy hoạch sử dụng đất chi tiết của nông trường, lâm trường bao gồm:**

a) Phương hướng nhiệm vụ của nông trường, lâm trường đã được xác định trong quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc sắp xếp lại nông trường, lâm trường theo đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường, lâm trường đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt;

b) Quy hoạch tổng thể, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh của địa phương; quy hoạch, kế hoạch phát triển ngành nông nghiệp, lâm nghiệp; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

c) Hiện trạng quỹ đất của nông trường, lâm trường sau khi đã rà soát.

### **2.3. Nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết của các nông trường, lâm trường bao gồm:**

a) Điều tra, nghiên cứu, phân tích



những điều kiện về vị trí, địa hình, khí hậu, thời tiết, thủy văn, tình hình thổ nhưỡng, thảm thực vật, cảnh quan môi trường, tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh ở địa phương có liên quan đến nhiệm vụ của nông trường, lâm trường;

b) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, tiềm năng về diện tích và khả năng thích nghi đất đai đối với mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất của nông trường, lâm trường;

c) Xác định vị trí, diện tích quỹ đất cần giữ lại sử dụng theo từng loại đất; trong đó diện tích đang có tranh chấp, diện tích đang giao khoán, diện tích đang góp vốn liên doanh, diện tích đất bị lấn, bị chiếm, diện tích đất nông trường, lâm trường tự lấn, chiếm (nếu có); diện tích đất bàn giao cho địa phương quản lý;

d) Xây dựng các phương án phân bổ quỹ đất cho các mục đích sử dụng cụ thể phù hợp với phương hướng nhiệm vụ của nông trường, lâm trường;

đ) Xác định diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng; diện tích đất chưa sử dụng cần sử dụng vào các mục đích; diện tích đất phải thu hồi do bị lấn, bị chiếm; diện tích đất đang có tranh chấp sử dụng cần phải giải quyết;

e) Kế hoạch sử dụng đất chi tiết hàng năm;

g) Xác định các giải pháp thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;

h) Xác định thời hạn sử dụng đất; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê hàng năm;

i) Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, đáp ứng yêu cầu về môi trường của phương án quy hoạch sử dụng đất.

**2.4.** Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết của các nông trường, lâm trường là một phần nội dung quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã quy định tại điểm 2.3 Khoản này.

**2.5.** Hồ sơ quy hoạch sử dụng đất chi tiết, hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết (dưới đây gọi chung là quy hoạch sử dụng đất chi tiết) của nông trường, lâm trường được lập thành mười (10) bộ nộp cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường; hồ sơ gồm có:

a) Tờ trình của nông trường, lâm trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất của nông trường, lâm trường lập theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

c) Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết;

d) Văn bản của cơ quan chủ quản về

việc chấp thuận phương án quy hoạch sử dụng đất đối với các nông trường, lâm trường trực thuộc Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước quản lý.

**2.6.** Trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của các nông trường, lâm trường thực hiện như trình tự xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của khu công nghệ cao, khu kinh tế quy định tại khoản 2 Điều 23 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

**2.7.** Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ký quyết định xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của các nông trường, lâm trường, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai toàn bộ tài liệu quy hoạch sử dụng đất chi tiết tại trụ sở cơ quan mình và tại trụ sở Ủy ban nhân dân các xã, thị trấn nơi có nông trường, lâm trường; xác định chỉ giới, mốc giới quy hoạch sử dụng đất chi tiết ngoài thực địa; đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hiện có, trường hợp không có bản đồ địa chính thì lập kế hoạch đo đạc lập bản đồ địa chính mới theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

**3.** Giải quyết việc lấn, chiếm, tranh chấp đất đai nằm trong quy hoạch sử

dụng đất chi tiết của nông trường, lâm trường đã được xét duyệt

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo giải quyết dứt điểm những trường hợp lấn, chiếm, tranh chấp đất đai đã được xác định thuộc quy hoạch sử dụng đất chi tiết của nông trường, lâm trường đã được xét duyệt theo quy định của pháp luật.

#### **4. Thực hiện giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nông trường, lâm trường**

**4.1.** Nông trường, lâm trường sau khi được sắp xếp lại theo đề án sắp xếp, đổi mới phát triển các nông trường, lâm trường đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt được giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp nông trường, lâm trường sau khi được sắp xếp lại mà thay đổi nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, thay đổi quy mô sử dụng đất, thay đổi mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất so với trước đây thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi đất của nông trường, lâm trường trước đây để giao, cho thuê đối với nông trường, lâm trường đã được sắp xếp lại theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt và chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc quy định tại điểm 4.3 của Khoản này.



b) Trường hợp nông trường, lâm trường sau khi được sắp xếp lại nhưng không thay đổi nhiệm vụ sản xuất kinh doanh và không thay đổi mục đích sử dụng đất, không thay đổi thời hạn sử dụng đất so với trước đây thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nông trường, lâm trường đã được sắp xếp lại theo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 137 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

Trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nông trường, lâm trường từ trước khi được sắp xếp lại thì làm thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất theo quy định tại Điều 143 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai để chỉnh lý tên gọi của nông trường, lâm trường, quy mô diện tích sử dụng đất và những thay đổi khác trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ địa chính (nếu có).

c) Trường hợp nông trường, lâm trường thành lập mới ở nơi cần thiết theo đề án sắp xếp, đổi mới phát triển các nông trường, lâm trường đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải làm thủ tục giao đất, thuê đất theo quy định tại

Điều 126 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

#### **4.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất đối với nông trường, lâm trường như sau:**

a) Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho các nông trường quốc doanh quy định tại điểm a khoản 5 Điều 6 của Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh và các lâm trường quốc doanh quy định tại điểm a khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển lâm trường quốc doanh;

b) Nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng quy định tại điểm b khoản 5 Điều 6 của Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh và điểm b khoản 4 Điều 7 của Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển lâm trường quốc doanh.

**4.3.** Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi đất của nông trường, lâm trường trước đây để giao đất, cho thuê đất cho nông trường, lâm trường đã được

sắp xếp lại thì trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày ký quyết định giao đất, cho thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nông trường, lâm trường trước khi sắp xếp lại (nếu có);

b) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với nông trường, lâm trường và thông báo cho nông trường, lâm trường nộp các khoản thu theo quy định của pháp luật;

c) Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa cho nông trường, lâm trường; đóng cọc mốc ranh giới sử dụng đất của nông trường, lâm trường; lập biên bản giao đất tại thực địa;

đ) Ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trao cho nông trường, lâm trường đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định;

e) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý, cập nhật hồ sơ địa chính.

## **5. Xử lý quỹ đất nằm ngoài quy hoạch sử dụng đất chi tiết của nông trường, lâm trường đã được xét duyệt**

**5.1.** Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định thu hồi đối với diện tích đất không nằm trong quy hoạch sử dụng đất chi tiết của nông trường, lâm trường đã được xét duyệt, bao gồm diện tích đất không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích; diện tích đất xây dựng trường học, trạm y tế, đường giao thông và công trình thủy lợi, hệ thống điện phục vụ chung cho nông trường, lâm trường và các khu dân cư trên địa bàn; diện tích đã bố trí cho cán bộ, công nhân viên nông trường, lâm trường đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ để làm nhà ở (bao gồm cả vườn, ao gắn liền nhà ở); diện tích đất đã cho thuê, đã chuyển nhượng, đã cho mượn; diện tích đất đã bán vườn cây; diện tích đất của nông trường, lâm trường phải giải thể hoặc do điều chỉnh thu hẹp nhiệm vụ không tiếp tục sử dụng.

Các nông trường, lâm trường có diện tích đất bị thu hồi phải bàn giao toàn bộ hồ sơ về quỹ đất bị thu hồi cho Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương nơi có đất.

**5.2.** Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức chỉ đạo việc lập quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất chi tiết đối với diện tích đất



đã thu hồi và thực hiện việc giao đất, cho thuê đất để đưa vào sử dụng như sau:

a) Việc giao đất, cho thuê đất phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt và phù hợp với quy định của pháp luật đất đai hiện hành;

b) Ưu tiên việc giao đất để sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho các hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên không còn làm việc ở nông trường, lâm trường do thực hiện việc sắp xếp, đổi mới nông trường, lâm trường và đồng bào dân tộc thiểu số, hộ nông dân đang sinh sống tại địa phương hiện không có hoặc thiếu đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; thời hạn giao đất và hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai; hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân không vượt quá bình quân diện tích đất đã giao cho các hộ nông dân tại địa phương;

c) Đối với diện tích đất mà nông trường, lâm trường đã giao khoán cho hộ gia đình, cá nhân là công nhân nông trường, lâm trường và hộ nông dân tại địa phương mà đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản nhưng không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng

đất của địa phương (được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận) thì hộ gia đình, cá nhân đó được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiếp tục giao đất hoặc cho thuê đất để sử dụng. Thời hạn giao đất, cho thuê đất và hạn mức giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai;

d) Đối với diện tích đất nông trường, lâm trường đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuê mà đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản nhưng không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiếp tục cho thuê đất để sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai. Thời hạn cho thuê đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và được tính từ ngày thuê đất của nông trường, lâm trường. Khi hết thời hạn thuê đất, người sử dụng đất được Nhà nước gia hạn cho thuê đất hoặc giao đất theo quy định của pháp luật đất đai;

đ) Đối với diện tích đất nông trường, lâm trường đã liên doanh, liên kết với các thành phần kinh tế khác thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất cho thành phần kinh tế đã liên doanh, liên kết với nông trường, lâm trường. Thời hạn giao đất, cho thuê đất được xác định theo thời hạn ghi trong hợp đồng đã ký kết với nông trường, lâm trường trước khi sắp xếp lại;

e) Đối với diện tích đất có vườn cây đã bán hoặc đất làm chuồng trại chăn nuôi có đàn gia súc đã bán cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mà đất đó đang được sử dụng nhưng không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tiếp tục cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đó thuê đất. Thời hạn thuê đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai và được tính từ ngày mua vườn cây hoặc mua chuồng trại, mua đàn gia súc. Khi hết thời hạn thuê đất, người sử dụng đất được Nhà nước gia hạn cho thuê đất hoặc giao đất theo quy định của pháp luật đất đai;

g) Đối với diện tích đất đang làm trường học, trạm y tế, hệ thống điện thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương giao đất cho tổ chức đang quản lý sử dụng đất;

h) Diện tích đất còn lại sau khi đã giao, cho thuê đối với các trường hợp quy định tại các tiết b, c, d, đ, e và g điểm này thì được giao, cho thuê cho đối tượng khác sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được xét duyệt.

**5.3.** Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại điểm 5.2 khoản này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn thành thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 123, Điều 125 của Nghị định số 181/2004/

NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

**5.4.** Đối với diện tích đất mà nông trường, lâm trường trước đây đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên nông trường, lâm trường đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ để làm nhà ở, làm vườn, ao gắn liền với nhà ở trong khu dân cư, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận là đang sử dụng ổn định, không có tranh chấp đất đai và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc xác định diện tích đất ở trong trường hợp có vườn, ao gắn liền với nhà ở được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 87 của Luật Đất đai; phần diện tích vườn, ao còn lại không được xác định là đất ở sẽ được xác định mục đích sử dụng theo hiện trạng đang sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 135 và 136 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật đất đai.

### Mục III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan



thuộc Chính phủ, Tổng công ty nhà nước có trách nhiệm thực hiện và chỉ đạo các nông trường, lâm trường trực thuộc thực hiện theo quy định tại Thông tư này.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm thực hiện và phổ biến, chỉ đạo thực hiện Thông tư này tại địa phương.

3. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung

ương tổ chức triển khai thực hiện Thông tư này.

4. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày đăng Công báo./.

KT. BỘ TRƯỞNG

*Thứ trưởng*

**Đặng Hùng Võ**

## DANH MỤC CÁC MẪU BIỂU

*Ban hành kèm theo Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT ngày 18/7/2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các biện pháp quản lý, sử dụng đất đai khi sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông trường, lâm trường quốc doanh*

Số thứ tự	Ký hiệu mẫu, biểu	Tên mẫu, biểu
01	01/HT-ĐĐ	Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng quỹ đất của nông trường, lâm trường
02	02/HT-ĐĐ	Danh sách các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân (nhận khoán đất hoặc sử dụng đất do mua vườn cây, đàn gia súc; thuê đất, mượn đất; lấn, chiếm đất; tranh chấp đất đai; sử dụng đất ở của nông trường, lâm trường)
03	03/HT-ĐĐ	Thống kê thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng sử dụng của nông trường, lâm trường
04	04/HT-ĐĐ	Thống kê hiện trạng sử dụng đất của nông trường, lâm trường
05	05/QH-ĐĐ	Báo cáo thuyết minh tổng hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết của nông trường, lâm trường
06	06/QH-ĐĐ	Diện tích phân bổ cho các mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của nông trường, lâm trường
07	07/QH-ĐĐ	Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng trong suốt kỳ quy hoạch của nông trường, lâm trường
08	08/QH-ĐĐ	Diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch của nông trường, lâm trường
09	09/QH-ĐĐ	Diện tích đất chưa sử dụng phải đưa vào sử dụng trong kỳ quy hoạch của nông trường, lâm trường
10	10/QH-ĐĐ	Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết của nông trường, lâm trường



Mẫu số 01/HT-ĐĐ

Đơn vị báo cáo:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /BC-

....., ngày..... tháng..... năm 200.....

**BÁO CÁO**

**Kết quả rà soát hiện trạng quỹ đất đang quản lý, sử dụng**

**Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh (thành phố).....**

I. HIỆN TRẠNG QUỸ ĐẤT ĐANG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG					
1. Địa chỉ sử dụng đất (ghi tên đơn vị hành chính nơi có đất): .....					
2. Tổng diện tích đất đang quản lý, sử dụng: ..... m <sup>2</sup>					
3. Diện tích đất do nông, lâm trường đang sử dụng: ..... m <sup>2</sup>					
3.1. Diện tích đất đang sử dụng đúng mục đích được giao: ..... m <sup>2</sup>					
Mục đích sử dụng đất	Tổng diện tích	Diện tích do đơn vị trực tiếp SD	Diện tích đang giao khoán	Diện tích có vườn cây, đàn gia súc đã bán	Diện tích liên doanh, liên kết
<b>3.1.1. Đất nông nghiệp</b>					
a) Đất sản xuất nông nghiệp					
- Đất trồng lúa					
- Đất cỏ dùng vào chăn nuôi					
- Đất trồng cây hàng năm khác					
- Đất trồng cây lâu năm					
b) Đất lâm nghiệp					
- Đất rừng sản xuất					
- Đất rừng phòng hộ					
- Đất rừng đặc dụng					
c) Đất nuôi trồng thủy sản					
d) Đất làm muối					
đ) Đất nông nghiệp khác					

<b>3.1.2. Đất phi nông nghiệp</b>							
a) Đất trụ sở nông, lâm trường							
b) Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ							
c) Đất xây dựng công trình hạ tầng							
- Đất giao thông (GT)							
Trong đó đất GT phục vụ cho cả địa phương							
- Đất thủy lợi (TL)							
Trong đó đất TL phục vụ cho cả địa phương							
- Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông (CDNL)							
Trong đó đất để CDNL phục vụ cho cả địa phương							
- Đất xây dựng trạm y tế							
- Đất xây dựng công trình văn hóa							
- Đất làm trường học							
- Đất làm nơi tập luyện thể dục - thể thao							
- Đất chợ							
d) Đất nghĩa trang, nghĩa địa							
đ) Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước CD							
<b>Tổng cộng</b>							
3.2. Diện tích đất nông, lâm trường sử dụng không đúng mục đích được giao:..... ..... m <sup>2</sup> (Trong đó gồm: mục đích .....) )							
3.3. Tài sản gắn liền với đất hiện có							
Nhà hoặc công trình xây dựng khác				Cây rừng hoặc cây lâu năm			
Loại nhà, loại công trình xây dựng khác		Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )		Loại cây rừng, loại cây lâu năm		Diện tích có cây (m <sup>2</sup> )	

09687451



4. Diện tích đất đã bố trí làm nhà ở của hộ gia đình cán bộ, công nhân viên đang làm việc hoặc đã nghỉ hưu, nghỉ việc theo chế độ: .....	m <sup>2</sup>
5. Diện tích đất đang cho thuê, cho mượn: .....	m <sup>2</sup>
6. Diện tích đất đã chuyển nhượng: .....	m <sup>2</sup>
7. Diện tích đất bị lấn, bị chiếm: .....	m <sup>2</sup>
8. Diện tích đất đang có tranh chấp: .....	m <sup>2</sup>
9. Diện tích đất chưa sử dụng: .....	m <sup>2</sup>
<b>II. THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT</b> ..... năm, sử dụng đến ngày.... tháng... năm....	
<b>III. NGUỒN GỐC SỬ DỤNG ĐẤT</b>	
1. Diện tích đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất: .....	m <sup>2</sup>
2. Diện tích đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: .....	m <sup>2</sup>
3. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất đã trả tiền một lần: .....	m <sup>2</sup>
4. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất đã trả tiền nhiều lần: .....	m <sup>2</sup>
5. Diện tích đất được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm: .....	m <sup>2</sup>
6. Diện tích đất nhận chuyển nhượng QSDĐ: .....	m <sup>2</sup>
7. Diện tích đất tự lấn, tự chiếm: .....	m <sup>2</sup>
8. Diện tích đất thuê, mượn của tổ chức, cá nhân khác: .....	m <sup>2</sup>
<b>IV. NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH ĐÃ VÀ CHƯA THỰC HIỆN</b>	
1. Tiền sử dụng đất đã nộp:..... đ; Số tiền còn nợ:..... đ	
2. Tiền thuê đất đã nộp:..... đ; Số tiền còn nợ:..... đ	
3. Thuế chuyển quyền đã nộp:..... đ; Số tiền còn nợ:..... đ	
4. Lệ phí trước bạ đã nộp:..... đ; Số tiền còn nợ:..... đ	
Cộng tổng số tiền đã nộp:..... đ; Số tiền còn nợ:..... đ	
<b>V. GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT HIỆN CÓ</b>	
1. Quyết định giao đất (cho thuê đất) số:.....QĐ/....., ngày..... /..... /..... của	
2.	
3.	

Chúng tôi cam đoan nội dung báo cáo trên đây là đúng và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã báo cáo./.

Kèm theo Báo cáo này có các giấy tờ sau đây:

- Danh sách đối tượng nhận khoán đất, mua vườn cây hoặc đàn gia súc; đối tượng thuê, mượn đất; đối tượng sử dụng đất ở; đối tượng lấn, chiếm đất; trường hợp tranh chấp đất đai (Mẫu số 02/HT-ĐĐ)

- Thống kê thửa đất và tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng (Mẫu số 03/HT-ĐĐ);

- Biểu thống kê hiện trạng sử dụng đất của nông, lâm trường (Mẫu số 04/HT-ĐĐ);

- Bản đồ .....(ghi loại bản đồ đã sử dụng cho rà soát).

**Giám đốc**

(Ký tên, đóng dấu)





Mẫu số 03/HT-ĐĐ

Đơn vị báo cáo:

.....  
.....  
.....

**THỐNG KÊ CÁC THỬA ĐẤT  
VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT  
THEO HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG**

Số thứ tự tờ bản đồ	Số thứ tự thửa đất	Địa chỉ thửa đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng đất	Tài sản gắn liền với đất	
					Loại tài sản	Diện tích chiếm đất (m <sup>2</sup> )
01	02	03	04	05	06	07

Ghi chú: Mẫu này lập cho toàn bộ diện tích đất của nông, lâm trường và lập theo thứ tự từng tờ bản đồ và theo thứ tự thửa đất.

Ngày..... tháng..... năm.....  
**Người lập**  
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngày..... tháng..... năm.....  
**Giám đốc**  
(Ký tên, đóng dấu)

LawSoft \* Tel: +84-8-3845 6684 \* www.ThuVienPhapLuat.com  
09687451

Mẫu 04/HT-ĐD

## THỐNG KÊ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT NĂM...

Của .....

Đơn vị tính: ha

Số thứ tự	Loại đất	Tổng diện tích	Chia theo tình trạng đang quản lý sử dụng					
			Nông, lâm trường SD	Giao cho CBCNV	Đã cho thuê, mượn	Đã chuyển nhượng	Bị lấn, chiếm	Có tranh chấp
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN</b>							
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>							
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp							
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm							
1.1.1.1	Đất trồng lúa							
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi							
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác							
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm							
1.2	Đất lâm nghiệp							
1.2.1	Đất rừng sản xuất (SX)							
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên SX							
1.2.1.2	Đất có rừng trồng SX							
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng SX							
1.2.1.4	Đất trồng rừng SX							
1.2.2	Đất rừng phòng hộ (PH)							
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên PH							
1.2.2.2	Đất có rừng trồng PH							

09687451



(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng PH							
1.2.2.4	Đất trồng rừng PH							
1.2.3	Đất rừng đặc dụng (ĐD)							
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên ĐD							
1.2.3.2	Đất có rừng trồng ĐD							
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng ĐD							
1.2.3.4	Đất trồng rừng ĐD							
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản							
1.4	Đất làm muối							
1.5	Đất nông nghiệp khác							
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>							
2.1	Đất ở							
2.2	Đất trụ sở nông, lâm trường							
2.3	Đất làm mặt bằng XD cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ							
2.4	Đất xây dựng công trình hạ tầng							
2.4.1	Đất giao thông							
2.4.2	Đất thủy lợi							
2.4.3	Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông							
2.4.4	Đất xây dựng trạm y tế							

09687451

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2.4.5	Đất xây dựng công trình văn hóa							
2.4.6	Đất làm trường học							
2.4.7	Đất làm nơi tập luyện thể dục - thể thao							
2.4.8	Đất chợ							
2.5	Đất nghĩa trang, nghĩa địa							
2.6	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng							
2.6.1	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối							
2.6.2	Đất có mặt nước chuyên dùng							
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>							
3.1	Đất bằng chưa sử dụng							
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng							
3.3	Núi đá không có rừng cây							

Ngày.... tháng.... năm....

**Người lập biểu**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày.... tháng.... năm....

**Giám đốc**

(Ký tên, đóng dấu)

09687451



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**BÁO CÁO**  
**THUYẾT MINH TỔNG HỢP**  
**QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT**  
**ĐẾN NĂM...**  
**Của...**

*Ngày... tháng... năm...*  
**Cơ quan chủ quản**  
*(Ký tên, đóng dấu)*

*Ngày... tháng... năm...*  
**Giám đốc**  
**Nông (hoặc lâm) trường**  
*(Ký tên, đóng dấu)*

*Ngày... tháng... năm...*  
**Giám đốc**  
**Sở Tài nguyên và**  
**Môi trường**  
*(Ký tên, đóng dấu)*

..., ngày... tháng... năm...

## ĐẶT VẤN ĐỀ

### Phần I

## ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, KINH TẾ XÃ HỘI Ở ĐỊA PHƯƠNG CÓ LIÊN QUAN ĐẾN NHIỆM VỤ CỦA NÔNG TRƯỜNG, LÂM TRƯỜNG

### 1. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên.

- 1.1. Vị trí địa lý.
- 1.2. Địa hình, địa mạo.
- 1.3. Khí hậu, thời tiết.
- 1.4. Thủy văn.
- 1.5. Tình hình thổ nhưỡng.
- 1.6. Thực vật.
- 1.7. Thực trạng cảnh quan, môi trường.

### 2. Phân tích, đánh giá điều kiện kinh tế - xã hội

2.1. Thực trạng tình hình kinh tế - xã hội của nông trường, lâm trường trước khi sắp xếp lại

- a) Sản xuất nông nghiệp;
- b) Sản xuất lâm nghiệp;
- c) Nuôi trồng thủy sản;
- d) Công nghiệp chế biến nông lâm sản;
- đ) Dịch vụ;
- e) Dân số, lao động, việc làm và thu nhập;
- g) Phân tích, đánh giá thực trạng cơ sở hạ tầng của nông trường, lâm trường: Giao thông; thủy lợi; văn hóa; y tế; giáo dục - đào tạo; thể dục - thể thao; năng lượng; bưu chính viễn thông.

2.2. Đánh giá những điều kiện kinh tế, xã hội của địa phương có ảnh hưởng đến mục tiêu, nhiệm vụ của nông trường, lâm trường.

2.3. Tình hình an ninh, quốc phòng trên địa bàn.

### Phần II

## HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TIỀM NĂNG ĐẤT ĐAI CỦA NÔNG, LÂM TRƯỜNG

### 1. Hiện trạng sử dụng đất của nông, lâm trường

1.1. Phân tích hiện trạng diện tích và cơ cấu % theo các tiêu chí sau đây:



a) Theo các mục đích sử dụng đất;

b) Tình trạng quản lý sử dụng: đất do nông, lâm trường đang sử dụng; đất đang cho thuê, cho mượn; đất đã chuyển nhượng; đất đang bị lấn, bị chiếm; đất đang có tranh chấp; đất chưa sử dụng; đất đã bố trí làm đất ở cho hộ gia đình cán bộ, công nhân viên;

c) Cách thức sử dụng phần diện tích đất của nông, lâm trường: đất do nông, lâm trường đang trực tiếp sử dụng; đất nông nghiệp đã giao khoán; đất nông nghiệp có vườn cây đã bán; đất làm chuồng trại chăn nuôi có đàn gia súc đã bán; đất đã xây dựng trụ sở; đất xây dựng các công trình hạ tầng; đất xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và dịch vụ; đất đang liên doanh, liên kết với các thành phần kinh tế khác.

1.2. Nguồn gốc sử dụng đất: được Nhà nước giao, cho thuê, nhận chuyển nhượng, lấn, chiếm đất đai.

Trong đó thuộc hình thức: được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất; được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê một lần hoặc trả tiền nhiều lần hoặc trả tiền hàng năm; thời hạn sử dụng đất.

Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất với Nhà nước.

1.3. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội, môi trường của việc sử dụng đất; tính hợp lý của việc sử dụng đất; những tồn tại trong việc sử dụng đất:

a) Hiệu quả kinh tế, xã hội của việc sử dụng đất vào các mục đích;

b) Những tác động, ảnh hưởng đến môi trường trong quá trình sử dụng đất;

c) Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục.

2. Phân tích, đánh giá tiềm năng đất đai theo khả năng thích nghi về thổ nhưỡng, địa hình, khí hậu, thủy văn cho các mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

### Phần III QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Xác định phương hướng nhiệm vụ cụ thể của nông, lâm trường.

2. Xác định vị trí, diện tích quỹ đất cần giữ lại sử dụng theo từng loại đất hiện trạng.

3. Các phương án phân bổ quỹ đất cho các mục đích sử dụng theo nhiệm vụ của nông, lâm trường

a) Diện tích và cơ cấu sử dụng đất cho các mục đích;

b) Diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng đất;

- c) Diện tích đất chưa sử dụng phải đưa vào sử dụng cho các mục đích;
- d) Diện tích đất phải thu hồi do bị lấn, chiếm; diện tích phải giải quyết tranh chấp đất đai.
4. Đánh giá hiệu quả kinh tế, xã hội và môi trường của từng phương án và lựa chọn phương án tối ưu.
5. Kế hoạch sử dụng đất chi tiết hàng năm.
6. Giải pháp thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.
7. Xác định thời hạn sử dụng đất; hình thức sử dụng đất: giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê hàng năm.

## KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

### PHỤ LỤC

1. Thống kê hiện trạng sử dụng đất của nông, lâm trường (Mẫu 04/HT-ĐĐ).
2. Hiện trạng quỹ đất của nông, lâm trường cần giữ lại sử dụng (lập theo Mẫu 04/HT-ĐĐ).
3. Diện tích phân bổ cho các mục đích sử dụng theo Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Mẫu 06/QH-ĐĐ).
4. Diện tích đất không thay đổi mục đích sử dụng trong kỳ quy hoạch sử dụng đất (Mẫu 07/QH-ĐĐ).
5. Diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch sử dụng đất (Mẫu 08/QH-ĐĐ).
6. Diện tích đất chưa sử dụng phải đưa vào sử dụng theo quy hoạch sử dụng đất (Mẫu 09/QH-ĐĐ).
7. Danh sách các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất dưới hình thức: nhận khoán đất; mua vườn cây, sử dụng đất chuồng trại do mua đàn gia súc; thuê đất; mượn đất; lấn chiếm đất đai; tranh chấp đất đai; được nông, lâm trường giao đất làm nhà ở và vườn cây, ao cá.



Mẫu 06/QH-ĐD

**DIỆN TÍCH PHÂN BỐ CHO CÁC MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG THEO QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**  
Của.....

Đơn vị tính: ha

Số thứ tự	Loại đất	Tổng số theo quy hoạch		Kế hoạch sử dụng đất hàng năm			
		Diện tích	Cơ cấu (%)	Năm ...	Năm ...	Năm ...	Năm ...
1	2	3	4	5	6	7	8
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN</b>						
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>						
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp						
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm						
1.1.1.1	Đất trồng lúa						
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi						
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác						
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm						
1.2	Đất lâm nghiệp						
1.2.1	Đất rừng sản xuất						
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất						
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất						
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất						
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất						
1.2.2	Đất rừng phòng hộ						
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ						
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ						
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ						

09687451

1	2	3	4	5	6	7	8
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ						
1.2.3	Đất rừng đặc dụng						
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng						
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng						
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng						
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng						
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản						
1.4	Đất làm muối						
1.5	Đất nông nghiệp khác						
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>						
2.1	Đất trụ sở nông, lâm trường						
2.2	Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ						
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng						
2.3.1	Đất giao thông						
2.3.2	Đất thủy lợi						
2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông						
2.3.4	Đất xây dựng công trình khác						
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng						
...	...						

Ngày... tháng... năm...

**Người lập biểu**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày... tháng... năm...

**Giám đốc**

(Ký tên, đóng dấu)

09687451



Mẫu 07/QH-DD

**DIỆN TÍCH KHÔNG THAY ĐỔI MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG  
TRONG SUỐT KỲ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**  
Của .....

Đơn vị tính: ha

Số thứ tự	Loại đất	Diện tích
(1)	(2)	(3)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	
1.1.1.1	Đất trồng lúa	
1.1.1.2	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	
1.1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	
1.2	Đất lâm nghiệp	
1.2.1	Đất rừng sản xuất	
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất	
1.2.1.2	Đất có rừng trồng sản xuất	
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất	
1.2.1.4	Đất trồng rừng sản xuất	
1.2.2	Đất rừng phòng hộ	
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ	
1.2.2.2	Đất có rừng trồng phòng hộ	
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ	
1.2.2.4	Đất trồng rừng phòng hộ	
1.2.3	Đất rừng đặc dụng	
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng	
1.2.3.2	Đất có rừng trồng đặc dụng	
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng	
1.2.3.4	Đất trồng rừng đặc dụng	
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	
1.4	Đất làm muối	
1.5	Đất nông nghiệp khác	

09687451

(1)	(2)	(3)
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	
2.1	Đất trụ sở nông, lâm trường	
2.2	Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ	
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng	
2.3.1	Đất giao thông	
2.3.2	Đất thủy lợi	
2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông	
2.3.4	Đất xây dựng công trình khác	
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng	
...	...	

Ngày... tháng... năm...

**Người lập biểu**

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày... tháng... năm...

**Giám đốc**

(Ký tên, đóng dấu)

09687451



Mẫu 08/QH-ĐĐ

DIỆN TÍCH ĐẤT PHẢI CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG  
THEO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT  
Của .....

Đơn vị tính: ha

Số thứ tự	Loại đất hiện đang sử dụng phải chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch	Tổng diện tích chuyển mục đích	Kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất hàng năm			
			Năm .....	Năm .....	Năm .....	Năm .....
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp</b>					
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm					
1.2	Đất lâm nghiệp					
1.2.1	Đất rừng sản xuất					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng					
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản					
1.4	Đất làm muối					
1.5	Đất nông nghiệp khác					
<b>2</b>	<b>Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp</b>					
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm					
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp					
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản					
2.4	Đất trồng cây hàng năm khác chuyển sang đất trồng cây lâu năm					

09687451

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2.5	Đất trồng cây hàng năm khác chuyển sang đất lâm nghiệp					
2.6	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng					
2.7	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng					
2.8	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng					
...	...					

*Ghi chú:* Kèm theo biểu này có biểu chu chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất.

*Ngày... tháng... năm...*

**Người lập biểu**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*

*Ngày... tháng... năm...*

**Giám đốc**

*(Ký tên, đóng dấu)*

09687451



Mẫu 09/QH-ĐĐ

DIỆN TÍCH ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG PHẢI ĐƯA VÀO SỬ DỤNG  
THEO QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT  
Của .....

Đơn vị tính: ha

Số thứ tự	Mục đích sử dụng theo quy hoạch	Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo QH	Kế hoạch sử dụng đất hàng năm (*)			
			Năm...	Năm...	Năm...	Năm...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>					
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp					
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm					
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm					
1.2	Đất lâm nghiệp					
1.2.1	Đất rừng sản xuất					
1.2.2	Đất rừng phòng hộ					
1.2.3	Đất rừng đặc dụng					
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản					
1.4	Đất làm muối					
1.5	Đất nông nghiệp khác					
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>					
2.1	Đất trụ sở nông, lâm trường					
2.2	Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ					
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng					
2.3.1	Đất giao thông					
2.3.2	Đất thủy lợi					
2.3.3	Đất chuyên dẫn năng lượng, truyền thông					

09687451





Mẫu 10/QH-ĐD

ỦY BAN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

.....

Số:...../QĐ-UB

....., ngày..... tháng.... năm.....

### QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN...

Về việc xét duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm...  
của...

#### ỦY BAN NHÂN DÂN...

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 170/2004/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển nông trường quốc doanh;

Căn cứ Nghị định số 200/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển lâm trường quốc doanh;

Căn cứ vào Thông tư số 04/2005/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2005 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các biện pháp quản lý, sử dụng đất đai khi sắp xếp, đổi mới và phát triển các nông, lâm trường quốc doanh;

Xét đề nghị của..... tại Tờ trình số...../TTr-.... ngày.... tháng.... năm.....,

#### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm... của... (ghi tên nông hoặc lâm trường được sắp xếp lại) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất đến năm...

a) Diện tích, cơ cấu theo các mục đích sử dụng:

Số thứ tự	Loại đất	Hiện trạng sử dụng đất năm ...		Quy hoạch sử dụng đất đến năm ...	
		Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Diện tích (ha)	Cơ cấu (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH TỰ NHIÊN</b>				
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>				
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp				
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm <i>Trong đó: Đất trồng lúa</i>				
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm				
1.2	Đất lâm nghiệp				
1.2.1	Đất rừng sản xuất				
1.2.2	Đất rừng phòng hộ				
1.2.3	Đất rừng đặc dụng				
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản				
1.4	Đất làm muối				
1.5	Đất nông nghiệp khác				
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>				
2.1	Đất trụ sở nông, lâm trường				
2.2	Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ				
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng				
2.3.1	- Đất giao thông				
2.3.2	- Đất thủy lợi				
2.3.3	- Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông				
2.3.4	- Đất xây dựng công trình hạ tầng khác				
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng				
...	...				
<b>3</b>	<b>Đất chưa sử dụng</b>				

6968/451



b) Diện tích đất phải chuyển mục đích sử dụng:

Đơn vị tính: ha

Số thứ tự	Loại đất	Tổng số	Kế hoạch thực hiện đến...	
			Năm...	Năm...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp chuyển sang đất phi nông nghiệp</b>			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.2	Đất lâm nghiệp			
1.2.1	Đất rừng sản xuất			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng			
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản			
1.4	Đất làm muối			
1.5	Đất nông nghiệp khác			
<b>2</b>	<b>Chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất trong nội bộ đất nông nghiệp</b>			
2.1	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất trồng cây lâu năm			
2.2	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất lâm nghiệp			
2.3	Đất chuyên trồng lúa nước chuyển sang đất nuôi trồng thủy sản			
2.4	Đất trồng cây hàng năm khác chuyển sang đất trồng cây lâu năm			
2.5	Đất trồng cây hàng năm khác chuyển sang đất lâm nghiệp			
2.6	Đất rừng đặc dụng chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
2.7	Đất rừng phòng hộ chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
2.8	Đất rừng sản xuất chuyển sang đất nông nghiệp không phải rừng			
...	...			

09687451

c) Diện tích đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng cho các mục đích:

Đơn vị tính: ha

Số thứ tự	Mục đích sử dụng	Quy hoạch đến...	Kế hoạch thực hiện đến	
			Năm...	Năm...
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>			
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp			
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm			
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm			
1.2	Đất lâm nghiệp			
1.2.1	Đất rừng sản xuất			
1.2.2	Đất rừng phòng hộ			
1.2.3	Đất rừng đặc dụng			
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản			
1.4	Đất làm muối			
1.5	Đất nông nghiệp khác			
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>			
2.1	Đất trụ sở nông, lâm trường			
2.2	Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh			
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng			
2.3.1	- Đất giao thông			
2.3.2	- Đất thủy lợi			
2.3.3	- Đất để chuyển dẫn năng lượng, truyền thông			
2.3.4	- Đất xây dựng công trình hạ tầng khác			
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng			
...	...			

2. Vị trí, diện tích đất sử dụng cho các mục đích được xác định trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết và báo cáo quy hoạch sử dụng đất chi tiết đến năm... của... kèm theo Quyết định này.

**Điều 2.** Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

1. Công bố công khai quy hoạch sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai;

09687451



2. Xác định chỉ giới, mốc giới quy hoạch sử dụng đất ngoài thực địa;
3. Chỉ đạo đo đạc chỉnh lý (hoặc đo mới) bản đồ địa chính;
4. Lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân giao đất (hoặc cho thuê đất) cho nông, lâm trường.

**Điều 3.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân... (*ghi tên huyện, xã nơi có đất*) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- ...

**TM. Ủy ban nhân dân**  
**Chủ tịch**  
(*Ký tên, đóng dấu*)