



## SỔ TAY

**Hướng dẫn lập phương án sử dụng đất  
có nguồn gốc từ các công ty nông, lâm nghiệp**



**Trung tâm nghiên cứu sáng kiến phát triển cộng đồng (RIC)**

Phòng 407, Chung cư Packexim, số 49 ngõ 15 Đường An Dương Vương, Tây Hồ, Hà Nội  
Tel./Fax: 024 3212 1882      Email: [ricvietnam2009@gmail.com](mailto:ricvietnam2009@gmail.com)      Website: [ric.org.vn](http://ric.org.vn)

# **SỔ TAY**

**Hướng dẫn lập phương án sử dụng đất  
có nguồn gốc từ các công ty nông, lâm nghiệp**

## LỜI NÓI ĐẦU

Sau 10 năm thực hiện Nghị quyết số 28/NQ-TW, ngày 16/6/2003 của Bộ Chính trị khóa IX, các bộ, ngành, địa phương và doanh nghiệp đã tích cực triển khai và đạt được kết quả quan trọng trong việc sắp xếp đổi mới và phát triển nông, lâm trường quốc doanh. Thực hiện theo Nghị quyết số 30/NQ-TW, ngày 12/03/2014 của Bộ Chính trị và Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 về tiếp tục sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp, trong những năm gần đây, việc rà soát, thu hồi và chuyển giao đất lâm trường sử dụng không hiệu quả từ các công ty nông, lâm nghiệp về cho chính quyền địa phương để phân bổ cho các hộ gia đình và cộng đồng có nhu cầu sử dụng, sản xuất và ổn định cuộc sống ngày càng được chú trọng và sát sao hơn.

Tuy nhiên, phương án sử dụng và tái phân bổ đất từ các công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại các địa phương tới thời điểm này chưa đồng bộ, thậm chí còn chưa có sự thống nhất trong phương án tái phân bổ. Phần lớn diện tích đất rừng thu hồi đang có người sử dụng dưới các hình thức khác nhau hoặc là đất ở xa khu dân cư, đất xấu và khó canh tác; Hồ sơ, bản đồ đất đai không đầy đủ, thiếu chính xác, có giá trị sử dụng thấp; Nhiều thửa đất ở tình trạng tranh chấp; Người dân không có khả năng thanh toán tiền giá trị đất và tài sản trên đất khi được bàn giao ... Mặt khác, các địa phương chưa xây dựng được quy trình, hướng dẫn thực hiện cụ thể việc giao lại đất từ các công ty nông, lâm nghiệp vừa tuân thủ pháp luật vừa đảm bảo các quyền và nguyện vọng hợp pháp của người dân, phù hợp với các nguyên tắc của quản trị đất đai tốt, tính minh bạch, và sự tham gia của người dân. Bên cạnh đó, sự hạn chế của Chính quyền địa phương và các bên liên quan khác về các kỹ năng tham vấn, Chính quyền và các bên liên quan thiếu các kỹ năng tham vấn, thúc đẩy sự tham gia của người dân, nhất là nhóm yếu thế vào quá trình giao lại đất do các công ty nông, lâm nghiệp giao trả; Người dân thiếu kiến thức về quyền lợi và nghĩa vụ của mình, về các chính sách liên quan đến đất đai và chưa có cơ hội tham gia vào quá trình rà soát và xây dựng phương án giải quyết vấn đề đất các công ty nông, lâm nghiệp giao trả.

Dự án "**Tăng cường sự tiếp cận bền vững của các cộng đồng dân tộc thiểu số, đặc biệt là phụ nữ và người nghèo với đất rừng và rừng thông qua quy trình phân bổ lại đất thu hồi từ các lâm trường quốc doanh một cách minh bạch và có sự tham gia tại tỉnh Hòa Bình**" do Trung tâm nghiên cứu sáng kiến phát triển cộng đồng (RIC) triển khai từ tháng 3/2017 đến tháng 8/2018 được tài trợ bởi Cơ quan hợp tác và phát triển Thụy Sĩ (SDC) thông qua dự án Quản trị đất đai khu vực sông Mê Kông (MRLG) đã thu được một số kết quả cụ thể, góp phần thúc đẩy quá trình tái phân bổ đất thuộc công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại địa phương. Dự án đã hỗ trợ chính quyền địa phương và người dân xây dựng thí điểm phương án sử dụng đất có nguồn gốc từ các công ty nông, lâm nghiệp và tổng hợp quy trình lập phương án tái phân bổ đất có nguồn gốc từ các công ty nông, lâm nghiệp. Trên cơ sở các kết quả và bài học kinh nghiệm tổng hợp từ quá trình triển khai dự án, "**Sổ tay hướng dẫn lập phương án sử dụng đất có nguồn gốc từ các công ty nông, lâm nghiệp**" được biên soạn như một tài liệu tham khảo, cung cấp công cụ hữu ích và dễ sử dụng cho chính quyền và người dân tại địa phương áp dụng trong quá trình lập phương án sử dụng đất có nguồn gốc từ các công ty nông, lâm nghiệp, đảm bảo đúng quy định pháp luật, tính trách nhiệm giải trình, minh bạch, hiệu quả và có sự tham gia.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn dự án MRLG, Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình, chính quyền, người dân vùng dự án và các chuyên gia đã tư vấn, góp ý và đồng hành với dự án trong thời gian qua.

Đây là sản phẩm mang tính thí điểm, nên chắc chắn sẽ có những thiếu sót, chúng tôi mong nhận được những ý kiến góp ý từ quý vị để Sổ tay có thể hoàn thiện, tạo tiền đề cho việc áp dụng trong thực tế tại các địa phương khác.



**Lê Văn Hải - Giám đốc RIC**

# MỤC LỤC

<b>LỜI NÓI ĐẦU</b>	3
<b>CÁC NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT</b>	7
<b>PHẦN I: QUY TRÌNH LẬP PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP GIAO TRẢ CÓ SỰ THAM GIA CỦA NGƯỜI DÂN</b>	8
Bước 1: Thành lập Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã để triển khai lập kế hoạch sử dụng đất	9
Bước 2: Khảo sát, đánh giá tổng quan hiện trạng đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả trên địa bàn	13
Bước 3: Nâng cao năng lực cho các thành viên Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã và các Tổ chức cộng đồng	16
Bước 4: Lập hồ sơ hiện trạng đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả	18
Bước 5: Xây dựng dự thảo phương án sử dụng đất	22
Bước 6: Tham vấn phương án sử dụng đất	23
Bước 7: Phê duyệt phương án sử dụng đất	27
<b>PHẦN II: MỘT VÀI KINH NGHIỆM TRONG QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT</b>	28
<b>PHẦN III: PHỤ LỤC</b>	35
<b>PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ (MẪU THAM KHẢO)</b>	



## 2. Đảm bảo trách nhiệm và giải trình:

Xác định rõ vai trò, chức năng, nhiệm vụ của từng bên liên quan trong quá trình xây dựng phương án sử dụng đất: chính quyền, cơ quan chuyên môn, các ban ngành đoàn thể và người hưởng lợi.

## 1. Tuân thủ quy định của pháp luật:

Khi xây dựng phương án sử dụng đất phải tuân thủ theo các quy định của Luật đất đai 2013, các quy định về quản lý và sử dụng đất rừng của địa phương.

## 3. Đảm bảo công khai và minh bạch:

Các thông tin liên quan đến đất lâm trường giao trả được thông báo công khai, đầy đủ, chính xác trước, trong và sau quá trình xây dựng phương án sử dụng đất. Các vấn đề người dân quan tâm được giải đáp đầy đủ.

# CÁC NGUYÊN TẮC XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

## 5. Quá trình xây dựng phương án sử dụng đất

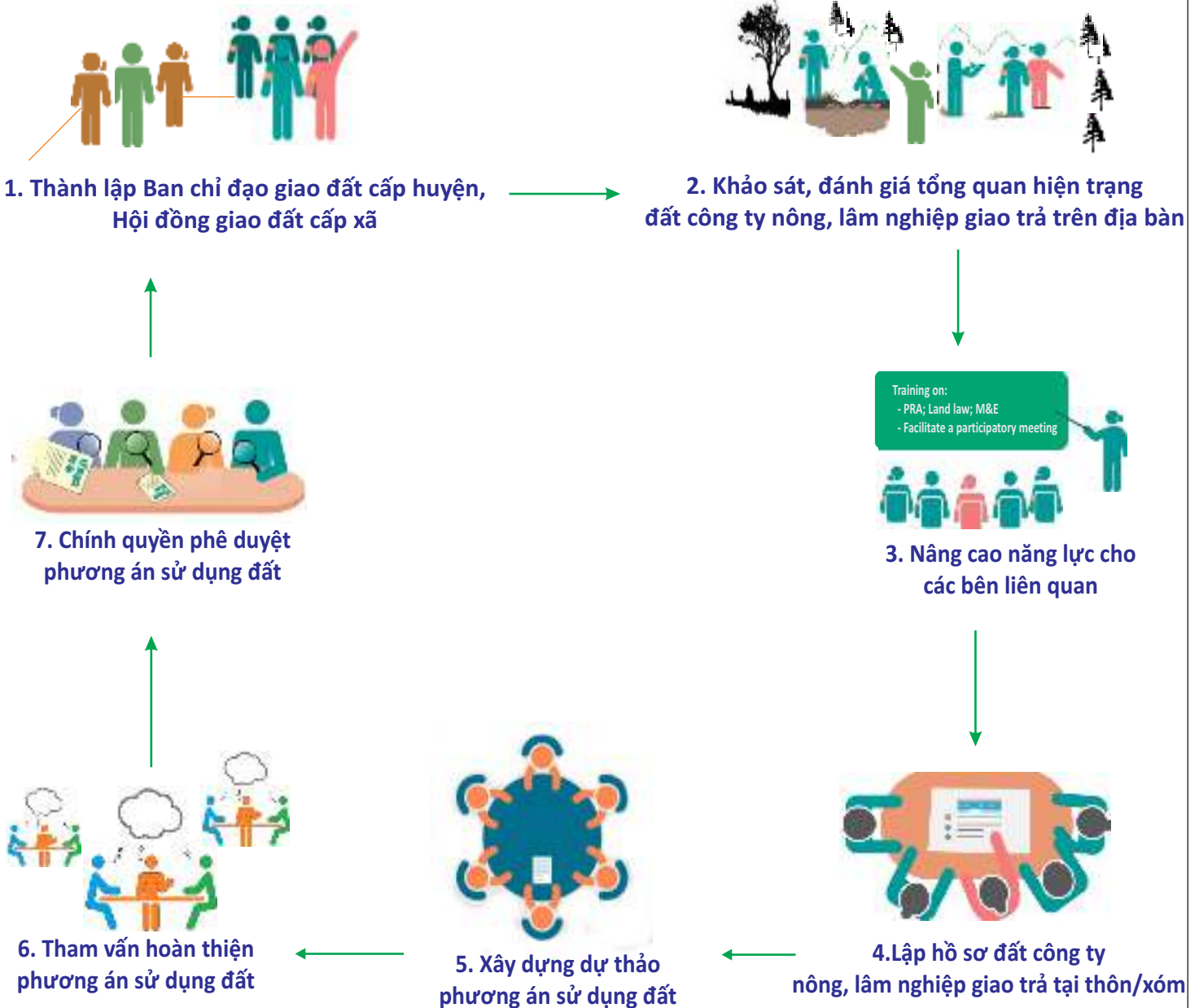
**cần có sự tham gia** của chính quyền, các cơ quan chuyên môn, các chuyên gia, người hưởng lợi đặc biệt là các nhóm yếu thế như người nghèo, phụ nữ, người dân tộc thiểu số ... Sự tham gia của các bên liên quan là yếu tố then chốt đảm bảo rằng phương án sử dụng đất được xây dựng phù hợp với các quy định của pháp luật, chủ trương chính sách của địa phương, đảm bảo công khai minh bạch và đáp ứng đúng nhu cầu của người dân.

## 4. Đảm bảo hiệu quả sử dụng:

Đảm bảo giao đất cho đúng đối tượng có nhu cầu sử dụng, có khả năng quản lý, khai thác hiệu quả trong đó ưu tiên đất sử dụng cho mục đích công cộng nhằm đảm bảo lợi ích chung của cộng đồng và ưu tiên giao đất cho các đối tượng thiệt thòi (người nghèo, người dân tộc thiểu số, gia đình chính sách ...) để phát triển sinh kế.

## PHẦN I:

# QUY TRÌNH LẬP PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP GIAO TRẢ CÓ SỰ THAM GIA CỦA NGƯỜI DÂN



## **BƯỚC 1:**

**THÀNH LẬP BAN CHỈ ĐẠO GIAO ĐẤT CẤP HUYỆN, HỘI ĐỒNG GIAO ĐẤT CẤP XÃ  
ĐỂ TRIỂN KHAI LẬP KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**



*Hội thảo giới thiệu dự án tại huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình*

## CÁCH THỰC HIỆN:

Tổ chức 01 cuộc họp để thành lập Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã

- **Thành phần dự họp:** Đại diện chính quyền các cấp và đại diện người dân
- **Mục tiêu cuộc họp:** Cung cấp thông tin giúp các bên các bên liên quan hiểu được bối cảnh, hiện trạng và các quy định, chủ trương, chính sách có liên quan đến việc sử dụng đất lâm trường giao trả tại địa phương
- **Tiến trình cuộc họp:**
  - Đại diện chính quyền địa phương trình bày về hiện trạng đất lâm trường giao trả, các chủ trương quản lý và sử dụng diện tích đất lâm trường giao trả
  - Các đại biểu bầu chọn thành viên Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã
  - Trưởng Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã phân công nhiệm vụ cho các thành viên
  - Các thành viên Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã cùng lập kế hoạch hoạt động

*Trong bước này, người dân tham gia để biết được các thông tin về hiện trạng đất lâm trường giao trả, các chủ trương, chính sách có liên quan để phối hợp thực hiện và giám sát.*

### Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện

- Thành phần:**
- Lãnh đạo UBND huyện (Trưởng ban),
  - Phòng Tài nguyên và Môi trường (Phó ban),
  - Hạt Kiểm lâm,
  - Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn,
  - Văn phòng đăng ký đất đai,
  - Mặt trận Tổ quốc huyện,
  - Hội Nông dân huyện
  - Hội Liên hiệp Phụ nữ huyện,
  - Lãnh đạo UBND xã và cán bộ địa chính xã có đất lâm trường giao trả.
- Nhiệm vụ:**
- Cố vấn kỹ thuật trong quá trình xây dựng phương án và hỗ trợ họp tham vấn cấp huyện/xã,
  - Tư vấn, Thẩm định và Phê duyệt phương án sử dụng đất cấp xã;

### Hội đồng giao đất cấp xã

- Thành phần:**
- Lãnh đạo UBND xã (Trưởng ban),
  - Cán bộ địa chính,
  - Cán bộ kiểm lâm địa bàn,
  - Cán bộ văn phòng,
  - Mặt trận tổ quốc,
  - Hội Phụ nữ,
  - Hội nông dân,
  - Trưởng thôn có đất lâm trường giao trả.
- Nhiệm vụ:**
- Rà soát hiện trạng đất;
  - Tham vấn ý kiến người dân;
  - Tổng hợp và xây dựng phương án sử dụng đất cấp xã.



Sau khi được thành lập, Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã tiến hành rà soát các tổ chức/ hội nhóm ... hiện đang hoạt động tại địa phương (gọi tắt là các tổ chức cộng đồng) để huy động các tổ chức này tham gia vào quá trình xây dựng phương án sử dụng đất.

### Các tổ chức cộng đồng

- Thành phần:**
- Thành viên các tổ chức đoàn thể cấp thôn - Ban công tác Mặt trận, Chi đoàn Thanh niên, Chi hội Phụ nữ, Chi hội Nông dân ...
  - Già làng, Trưởng bản, Bí thư kiêm trưởng Ban công tác Mặt trận, người có uy tín và người hưởng lợi
- Nhiệm vụ:**
- Tham gia các hoạt động hỗ trợ lập bản đồ,
  - Xác định ranh giới đất trên thực địa,
  - Họp dân tham vấn ý kiến cộng đồng để xây dựng phương án sử dụng đất cấp thôn.





*Thảo luận nhóm lập kế hoạch hoạt động tại huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình*

**1.** Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã cần được thành lập ngay khi bắt đầu thực hiện quá trình xây dựng phương án sử dụng đất.

**2.** Thành phần tham gia Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã có thể điều chỉnh phù hợp với thực tế tại từng địa phương.



**4.** Cần có quyết định thành lập Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện và Hội đồng giao đất cấp xã do UBND huyện ban hành.

**3.** Để lựa chọn thành phần tham gia các ban, xây dựng và thống nhất chức năng, nhiệm vụ và kế hoạch hoạt động cần tổ chức cuộc họp có sự tham gia của tất cả các bên liên quan (từ cấp huyện, xã, cộng đồng).



*Lập hồ sơ đất giao trả tại xóm Bai, xã Cao Sơn, huyện Đà Bắc*

## **BƯỚC 2:**

### **KHẢO SÁT, ĐÁNH GIÁ TỔNG QUAN HIỆN TRẠNG ĐẤT CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP GIAO TRẢ TRÊN ĐỊA BÀN**



*Khảo sát thực địa diện tích đất giao trả tại xóm Bai, xã Cao Sơn, huyện Đà Bắc*

## CÁCH THỰC HIỆN:

Tổ chức 01 cuộc họp tại xã và 01 cuộc họp tại thôn để thu thập các thông tin cần thiết.

### Tổ chức cuộc họp khảo sát tại xã:

**Thành phần:** • Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện

• Hội đồng giao đất cấp xã

**Nội dung:**

- Rà soát các văn bản pháp lý liên quan đến việc tái phân bổ diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại địa phương (Quyết định bàn giao đất của tỉnh cho huyện, Biên bản bàn giao của lâm trường và các bên liên quan với xã, Bản đồ địa chính, Quy hoạch sử dụng đất ...)
- Rà soát diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả (đặc điểm diện tích đất giao trả, đối tượng và mục đích sử dụng, các vấn đề cần giải quyết như tranh chấp, chồng lấn, sai lệch ranh giới ...)
- Chủ trương của xã trong việc sử dụng đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả
- Các thuận lợi, khó khăn và đề xuất của địa phương trong công tác sử dụng đất



*Họp khảo sát tại xóm Sừng,  
xã Cao Sơn, huyện Đà Bắc*

### Tổ chức cuộc họp khảo sát tại thôn:

**Thành phần:** • Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện

• Hội đồng giao đất cấp xã

• Các tổ chức cộng đồng

• Già làng/trưởng bản, người có uy tín, các hộ dân trong xóm để tìm hiểu lịch sử sử dụng thửa đất và các thông tin khác

**Nội dung:**

• Rà soát diện tích đất giao trả (đặc điểm diện tích đất giao trả, đối tượng và mục đích sử dụng, các vấn đề cần giải quyết như tranh chấp, chồng lấn, sai lệch ranh giới ...)

• Các thuận lợi, khó khăn và đề xuất của địa phương trong công tác sử dụng đất

***Trong bước này, người dân trực tiếp tham gia vào các cuộc họp để cung cấp các thông tin liên quan.***

1. Huy động sự tham gia tích cực của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Hạt Kiểm lâm, cán bộ địa chính xã và trưởng thôn/ đại diện các tổ chức cộng đồng để đảm bảo chất lượng thông tin.



2. Huy động sự tham gia của tất cả các hộ dân trong xóm (cả hộ đang sử dụng đất và hộ không sử dụng đất) để thu được các thông tin toàn diện về lịch sử thửa đất.

3. Huy động sự tham gia của già làng, trưởng bản, người có uy tín để tìm hiểu được các thông tin về lịch sử sử dụng các thửa đất.



*Họp khảo sát tại xã Cao Sơn, huyện Đà Bắc*

### **BƯỚC 3:**

## **TẬP HUẤN NÂNG CAO NĂNG LỰC CHO THÀNH VIÊN BAN CHỈ ĐẠO CẤP HUYỆN, HỘI ĐỒNG GIAO ĐẤT CẤP XÃ VÀ CÁC TỔ CHỨC CỘNG ĐỒNG**



*Thảo luận nhóm trong khóa tập huấn PRA cho thành viên các tổ chức cộng đồng*

## Tổ chức các khóa tập huấn nâng cao năng lực với các chủ đề như sau:

### 1. Kỹ năng thúc đẩy cuộc họp:

- **Đối tượng:** thành viên Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã
- **Mục tiêu khóa tập huấn:** các thành viên có thể thúc đẩy cuộc họp có sự tham gia để tham vấn các vấn đề liên quan đến đất đai
- **Nội dung:** Kiến thức và kỹ năng để thúc đẩy cuộc họp có sự tham gia của người dân; xây dựng chương trình và thúc đẩy một cuộc họp đối thoại/tham vấn liên quan đến vấn đề đất đai cho người dân.

### 2. PRA lập hồ sơ đất:

- **Đối tượng:** thành viên các tổ chức cộng đồng, cán bộ địa chính xã, trưởng xóm
- **Mục tiêu khóa tập huấn:** các bên liên quan áp dụng được công cụ đánh giá nông thôn có sự tham gia để lập hồ sơ đất lâm trường giao trả của từng thôn
- **Nội dung:** 1) Kỹ thuật KIP ; 2) Lịch thời vụ; 3) Lịch sự kiện; 4) Xác định ranh giới thửa đất; 5) Mặt cắt; 6) Xếp hạng ưa thích; 7) So sánh cặp; 8) Cây vấn đề; 9) Sơ đồ Venn; 10) Điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, trở ngại.

### 3. Luật đất đai:

- **Đối tượng:** thành viên Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã và thành viên các tổ chức cộng đồng
- **Mục tiêu khóa tập huấn:** cung cấp kiến thức về luật đất đai nói chung và liên quan đến đất lâm trường nói riêng nhằm xây dựng phương án sử dụng đất phù hợp với chính sách của nhà nước và tham vấn/tư vấn cho người dân trong các cuộc họp.
- **Nội dung:** Những thay đổi của Luật đất đai ban hành năm 2013 so với Luật đất đai năm 2003; Quy định liên quan đến đất lâm trường giao trả trong Luật đất đai; Quy trình lập phương án sử dụng đất lâm trường trao trả (do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hòa Bình soạn thảo).

### 4. Giám sát, lập kế hoạch giám sát:

- **Đối tượng:** thành viên Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã và thành viên các tổ chức cộng đồng
- **Mục tiêu khóa tập huấn:** biết được các nội dung, công cụ cần giám sát quá trình xây dựng phương án sử dụng đất, giám sát các hoạt động để dự án đạt được những kết quả mong đợi và đưa ra những khuyến nghị để dự án thực hiện thành công hơn.
- **Nội dung:** Khái niệm giám sát, công cụ, hướng dẫn lập kế hoạch giám sát và thực hành công cụ.



*Thảo luận nhóm trong khóa tập huấn Kỹ năng thúc đẩy*



*Rà soát, đánh giá hiện trạng diện tích đất lâm trường giao trả tại xóm Bai*

#### **BƯỚC 4:**

### **LẬP HỒ SƠ HIỆN TRẠNG ĐẤT CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP GIAO TRẢ**



*Người dân xác định mốc giới giữa các hộ gia đình*



Bước 4 được thực hiện để thu thập các thông tin chi tiết hiện trạng đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả trên địa bàn thôn/xóm làm cơ sở lập phương án sử dụng đất cấp xã. Việc trích đo để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình sẽ được thực hiện sau khi phương án sử dụng đất cấp xã được phê duyệt. Bước này gồm hai nội dung:

1. Lập hồ sơ đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm;
2. Xác định mốc giới diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả và ranh giới thửa đất giữa các hộ gia đình trên thực địa.

### Lập hồ sơ đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm

#### CÁCH THỰC HIỆN:

Đại diện Hội đồng giao đất cấp xã và các tổ chức cộng đồng tổ chức họp dân tại các thôn/xóm để:

1. Xác định nguồn gốc, ranh giới, quyền sử dụng đất của các thửa đất giao trả trên thực địa;
2. Vẽ và lập bản đồ thực tế đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm;
3. Xác định mốc giới, ranh giới khoảng đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả của từng hộ gia đình;
4. Lựa chọn ưu tiên với tiêu chí giao đất để đề xuất với UBND xã xây dựng phương án sử dụng đất.

**Để cuộc họp hiệu quả, các công cụ PRA được mô tả dưới đây nên được áp dụng trong quá trình lập hồ sơ:**

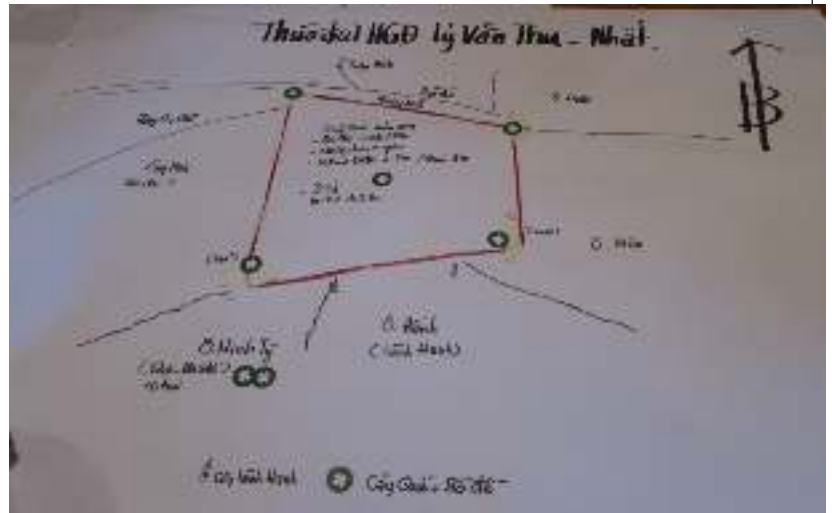
Công cụ	Mục đích/Ý nghĩa của công cụ	Kết quả cần đạt
1. Lược sử sự kiện và lược sử đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả của thôn/xóm	Thu thập các thông tin về các mốc thời gian quan trọng (thời điểm công ty nông, lâm nghiệp giao trả đất, ...) để hiểu biết về hiện trạng chung của đất canh tác và đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm.	Các thông tin quan trọng để hiểu được hiện trạng chung của đất canh tác và đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm.
2. Vẽ sơ đồ thôn/xóm, xác định ranh giới đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm	Lập được sơ đồ khu đất, thửa đất, ghi rõ tên hộ, và các thông tin cơ bản về thửa đất, danh sách, vị trí các hộ gia đình giáp ranh và các mốc cụ thể để phân định ranh giới thống nhất giữa các hộ gia đình. Sơ đồ này là cơ sở thông tin cho việc đo đạc trên thực địa sau này.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bản đồ khu vực đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả;</li> <li>• Danh sách các hộ gia đình đang canh tác trên diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả;</li> <li>• Sơ đồ xác định vị trí các thửa đất mà các hộ gia đình đang sử dụng trên diện tích đất giao trả.</li> </ul>
3. Lựa chọn ưu tiên các tiêu chí giao đất	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liệt kê các tiêu chí xây dựng phương án sử dụng đất như: Giao đất cho toàn bộ người dân trong thôn/xóm; Giao đất cho các hộ nghèo, cận nghèo, hộ chính sách; Giao đất cho hộ chưa có/ thiếu đất lâm nghiệp; Giao đất cho người dân đang canh tác trên diện tích đất giao trả ...</li> <li>• Người dân chấm điểm các phương án theo các tiêu chí như: Nhiều người hưởng lợi, Dễ làm, Đất được sử dụng hiệu quả ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Phương án được người dân chấm điểm cao nhất sẽ được lựa chọn để đề xuất với UBND xã.</li> </ul>

Kết thúc cuộc họp, đại diện Hội đồng giao đất cấp xã và các tổ chức cộng đồng sẽ phân công nhiệm vụ để người dân trong thôn/xóm chuẩn bị khảo sát, xác định ranh giới đất giao trả trên thực địa

## Xác định mốc giới diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả và ranh giới thửa đất giữa các hộ gia đình trên thực địa

### Với diện tích đất giao trả đã có người canh tác:

- Chia thành các nhóm nhỏ, mỗi nhóm từ 3 – 5 người đại diện cho các hộ có đất canh tác liền kề để xác định ranh giới giáp ranh giữa các hộ (mốc giới), lập và ký biên bản xác nhận ranh giới giáp ranh giữa các hộ.



Lập sơ đồ thửa đất hộ gia đình



Khảo sát tại xóm Sơn Phú, xã Cao Sơn, huyện Đà Bắc

### Với diện tích đất giao trả chưa có người canh tác:

- Lựa chọn 5 – 7 người dân có hiểu biết về khu vực đất cần khảo sát cùng cán bộ địa chính xã, đại diện các tổ chức cộng đồng ... cùng đi thực địa để xác định ranh giới khu đất và vẽ bản đồ.



Sơ đồ đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại Khu Sưởi Chuông, xã Tu Lý, huyện Đà Bắc

1. Để cuộc họp lập hồ sơ đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm đạt hiệu quả và hiệu suất tốt nhất, **trước khi tổ chức cuộc họp**, người điều hành cuộc họp nên:

- ✓ Cùng với trưởng thôn, già làng/trưởng bản, đại diện các tổ chức cộng đồng ... chuẩn bị trực quan lược sử sự kiện và lược sử đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn/xóm trên giấy khổ lớn;
- ✓ Đề nghị cán bộ địa chính xã và trưởng thôn hỗ trợ chuẩn bị trực quan bản đồ khu vực đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả;
- ✓ Lập danh sách các hộ gia đình đang canh tác trong khu vực đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả và đảm bảo rằng các hộ gia đình này được thông báo và tham gia cuộc họp.



3. **Khi tổ chức xác định ranh giới đất trên thực địa:**

- ✓ Mang theo bản đồ địa chính liên quan đến đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả, bản đồ người dân vẽ trong cuộc họp lập hồ sơ để so sánh, đối chiếu, đánh giá mức độ chính xác để điều chỉnh kịp thời;
- ✓ Nếu khu vực nào không xác định được ranh giới hoặc không rõ diện tích cần mời cán bộ kiểm lâm phụ trách địa bàn xã cùng tham gia để xác định được ranh giới và diện tích chính xác phục vụ cho việc xây dựng phương án sử dụng đất.

2. **Trong khi điều hành cuộc họp lập hồ sơ:**

- ✓ Hướng dẫn để người dân biết cách xác định vị trí, ranh giới thửa đất mà các hộ gia đình đang sử dụng trên đất giao trả (sử dụng dây và băng dính để xác định các đường ranh giới, xác định phương hướng, quy ước các ký hiệu sử dụng ... );
- ✓ Nếu diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả phân bố rải rác thì chia người tham gia cuộc họp thành các nhóm tương đương với số khu vực có diện tích đất giao trả để cùng vẽ bản đồ và xác định ranh giới thửa đất trên bản đồ;
- ✓ Đối với thôn/xóm có số hộ lớn khi lựa chọn phương án sử dụng đất nên chia thành từng nhóm nhỏ để chấm điểm ưu tiên.



*Khảo sát thực địa vẽ sơ đồ thửa đất của từng hộ gia đình tại các xóm*

## BƯỚC 5:

### XÂY DỰNG DỰ THẢO PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT



- Hội đồng giao đất cấp xã họp xây dựng khung phương án sử dụng đất cấp xã

- Hội đồng giao đất cấp xã tổng hợp các thông tin từ hồ sơ hiện trạng đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả của các thôn/xóm và xây dựng dự thảo phương án sử dụng đất cấp xã



*Người dân xã Cao Sơn vẽ bản đồ khu đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả*



*Cán bộ địa chính xã Cao Sơn tham vấn người dân*

- Trong bước này cần huy động cán bộ địa chính xã nhiệt tình tham gia và tham mưu hiệu quả với lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã

## BƯỚC 6:

## THAM VẤN PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT



*Thành viên các tổ chức cộng đồng tham gia xây dựng phương án sử dụng đất*



*Tham vấn phương án sử dụng đất tại huyện*

## Tham vấn tại thôn/xóm

- **Thành phần:** Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã, các tổ chức cộng đồng, cán bộ và người dân trong thôn
- **Nội dung và tiến trình cuộc tham vấn:**
  - ✓ Cán bộ địa chính trình bày mục tiêu của cuộc họp tham vấn
  - ✓ Trưởng thôn trình bày hiện trạng sử dụng đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả tại thôn (diện tích, các hộ đang canh tác trên diện tích đất giao trả, mâu thuẫn (nếu có).....) trên giấy khổ lớn và bản đồ
  - ✓ Cán bộ địa chính trình bày dự thảo phương án sử dụng đất tại thôn
  - ✓ Tham vấn ý kiến người dân trong thôn, tìm kiếm sự đồng thuận với dự thảo phương án sử dụng đất và tổng hợp các ý kiến, hoàn thiện dự thảo
  - ✓ Sau khi hoàn thiện dự thảo tiến hành tham vấn cấp xã



*Tham vấn với người dân xã Cao Sơn, huyện Đà Bắc*

## Tham vấn cấp xã

- **Thành phần:** Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã, lãnh đạo và các ban ngành đoàn thể tại xã và đại diện các thôn có xây dựng dự thảo phương án sử dụng đất
- **Nội dung và tiến trình cuộc tham vấn:**
  - ✓ Giới thiệu mục tiêu và mục đích của cuộc họp tham vấn
  - ✓ Trình bày phương án sử dụng đất cấp xã (hiện trạng, tiêu chí giao, phương án sử dụng đất)
  - ✓ Tham vấn ý kiến của các bên liên quan trong cuộc họp (lãnh đạo, người dân, các bên liên quan)
  - ✓ Thống nhất ý kiến và lập kế hoạch hoạt động tiếp theo để hoàn thiện phương án sử dụng đất
  - ✓ Sau khi hoàn thiện phương án sử dụng đất cấp xã tiến hành tham vấn cấp huyện

## Tham vấn cấp huyện

- **Thành phần:** Đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện, Hội đồng giao đất cấp xã, lãnh đạo và các ban ngành đoàn thể tại xã và đại diện các thôn có xây dựng dự thảo phương án sử dụng đất
- **Nội dung và tiến trình cuộc tham vấn:**
  - ✓ Ban chỉ đạo giao đất cấp huyện giới thiệu mục đích của cuộc tham vấn
  - ✓ Trình bày dự thảo phương án sử dụng đất xã 1
  - ✓ Hỏi đáp và góp ý cho xã 1 (cách viết, nội dung, phương án sử dụng đất)
  - ✓ Trình bày dự thảo phương án sử dụng đất xã 2
  - ✓ Hỏi đáp và góp ý cho xã 2 (Cách viết, nội dung, phương án sử dụng đất)
  - ✓ ....
  - ✓ Thống nhất ý kiến và kế hoạch, thời hạn tiếp theo để hoàn thiện phương án, chuyển Phòng Tài nguyên & Môi trường thẩm định trước khi trình UBND huyện phê duyệt



*Tham vấn phương án sử dụng đất huyện Đà Bắc*



**1.** Tại cuộc họp tham vấn cấp thôn/xóm: người dân trong thôn thảo luận phương án sử dụng đất của thôn/xóm mình, các bên liên quan là người tư vấn đảm bảo rằng phương án sử dụng đất do người dân xây dựng phù hợp với quy hoạch và các quy định của pháp luật.

**2.** Sau mỗi cuộc họp tham vấn phải ghi biên bản có xác nhận của các bên liên quan để dễ dàng theo dõi các công việc cần thực hiện, đảm bảo tiến độ xây dựng phương án.



*Khảo sát thực địa tại huyện Đà Bắc*



**BƯỚC 7:**

**CHÍNH QUYỀN HUYỆN PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ**



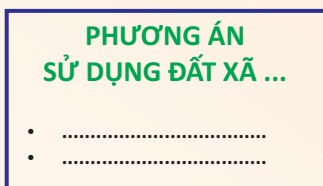
**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

**3** | Phê duyệt



**PHÒNG TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG**

**2** | Thẩm định



**1** | Trình



**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ**



**PHẦN II:**  
**MỘT VÀI KINH NGHIỆM**  
**TRONG QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG**  
**PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**



## Đảm bảo sự phù hợp của các phương án sử dụng đất

### với các quy định của pháp luật

Ông X. V. V. – người dân xóm Sơn Phú cho biết trước khi RIC thực hiện dự án, Hội đồng nhân dân xã Cao Sơn đã ban hành nghị quyết về việc sử dụng đất lâm trường giao trả trên địa bàn xóm: chính quyền địa phương dự kiến quy hoạch 3 ha trong số diện tích đất giao trả làm nghĩa trang cho xóm, diện tích còn lại sẽ cho các hộ dân thuê với giá phù hợp, tiền thu được sẽ giao về cho xóm làm quỹ xóm.

Tháng 10 năm 2017, trong các cuộc họp tham vấn xây dựng phương án sử dụng đất của thôn và xã với sự tham gia của lãnh đạo huyện, chuyên gia từ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình, UBND xã Cao Sơn được các chuyên gia tư vấn rằng theo quy định của Luật Đất đai 2013, UBND xã hay xóm không có đủ thẩm quyền cho thuê đất, xã chỉ được quản lý, cho thuê quỹ đất 5%; Chỉ có UBND cấp huyện mới có thẩm quyền cho thuê đất, thủ tục cho thuê rất phức tạp, ngân sách thu được từ việc cho thuê đất sẽ nộp vào ngân sách huyện chứ không được chi vào quỹ xóm.

Được các chuyên gia tư vấn, cùng với việc đồng hành, lắng nghe và thấu hiểu nguyện vọng của người dân xóm Sơn Phú, chính quyền xã Cao Sơn quyết định điều chỉnh phương án sử dụng đất của xã từ cho thuê đất sang giao đất cho từng hộ dân theo tiêu chí do người dân trong xóm cùng bàn bạc và đưa ra.

*“Từ sau các cuộc họp tham vấn với người dân tại xóm, chúng tôi có dịp lắng nghe và hiểu thêm nguyện vọng của người dân. Chúng tôi càng thấy rõ hơn, có sự tham gia của người dân phương án sử dụng đất không chỉ đáp ứng trúng nguyện vọng của họ mà còn hài hòa được lợi ích của các bên liên quan. Cơ hội tham vấn với các chuyên gia giúp chúng tôi hiểu rõ thêm để làm đúng các quy định của Luật đất đai. Chính quyền xã đã quyết định thay đổi nghị quyết Hội đồng Nhân dân chuyển từ cho người dân thuê đất sang giao đất cho người dân” – Ông X. V. X – Cán bộ địa chính xã Cao Sơn*



Người dân xóm Sơn Phú họp lập hồ sơ đất

Trước nhu cầu sử dụng đất cho các công trình công cộng (nghĩa trang xóm), người dân trong xóm hoàn toàn nhất trí nhưng cũng chưa biết sẽ quy hoạch công trình này tại vị trí nào. Một lần nữa, đại diện chính quyền xã, trưởng xóm và người dân trong xóm lại cùng nhau bàn bạc, tìm vị trí phù hợp để quy hoạch công trình này.

*“Khó khăn lớn nhất chúng tôi gặp phải khi quy hoạch diện tích đất làm nghĩa trang trong xóm là thuyết phục các hộ gia đình trong quy hoạch hiến đất. Trong cuộc họp tham vấn dự án tổ chức tại xóm, mặc dù đã thống nhất các hộ có diện tích đất được quy hoạch làm nghĩa trang sẽ được cấp bù vào diện tích các hộ khác nhưng khi thực hiện vẫn vấp phải khó khăn do một số hộ được đền bù đất chưa hài lòng với phần diện tích được cấp bù. Tôi cùng với một vài cá nhân uy tín trong xóm đã đến từng hộ dân trong khu quy hoạch để thuyết phục. Có những hộ phải đi lại nhiều lần. May là cả 3 hộ có đất trong khu quy hoạch đều đã đồng ý...” – Ông X. V. V. – Trưởng xóm Sơn Phú.*



*Khảo sát thực địa tại xóm Sơn Phú*

Sau 10 tháng tham gia thực hiện dự án, phương án sử dụng 26,7ha đất lâm trường giao trả trên địa bàn xóm Sơn Phú đã được hoàn thiện đáp ứng đúng nguyện vọng của người dân đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật và chính sách của địa phương.

**Đảm bảo quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình đặc biệt là các đối tượng thiệt thòi  
đồng thời ghi nhận công sức khai hoang và cải tạo đất của các hộ dân cũng như lịch sử  
sử dụng đất trong quá trình xây dựng phương án sử dụng đất**

Năm 2014 lâm trường giao trả xóm Giăng 95,44ha đất rừng sản xuất chia làm 02 khu vực: Khu Èn Tăng với diện tích 79ha và Khu Suối Láo với diện tích 16,44ha.

Khu Èn Tăng đã được cấp sổ đỏ cho 65 hộ dân nên phương án sử dụng đất sẽ được xây dựng cho Khu Suối Láo với diện tích 16,44ha.

Tại Khu Suối Láo 2,53ha được sử dụng làm đất ở; 13,1ha người dân đang canh tác và 0,7ha đất màu mỡ hiện đang có cây trồng lâu năm chưa thu hoạch của lâm trường; diện tích còn lại là đất đồi đá xấu không thể canh tác.

Khu Suối Láo có 16 hộ dân, trong đó 07 hộ dân đang canh tác trên diện tích đất rừng sản xuất được lâm trường giao trả, 08 hộ dân còn lại đang canh tác trên 11,3ha đất thuộc lâm trường quản lý (trên thực tế, lâm trường không đủ khả năng quản lý diện tích đất này nên không canh tác trong thời gian dài).

*“Khó khăn lớn nhất ở khu Suối Láo là toàn bộ diện tích đất giao trả đã có người sử dụng và còn có cả diện tích đang trồng cây lâu năm của lâm trường. Những hộ dân chưa có đất thì muốn được chia đất, những hộ dân đang sử dụng thì không muốn chia lại...” – Ông B. V. X, Phó Chủ tịch xã Cao Sơn.*

Nhiều cuộc họp tham vấn giữa chính quyền xã với người dân và đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình đã được thúc đẩy để tìm cách giải quyết khó khăn này.



*Người dân Khu Suối Láo tham vấn lập phương án sử dụng đất với đại diện Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Hòa Bình, cán bộ địa chính xã*

Sau khi cùng bàn bạc, thảo luận công khai người dân Khu Suối Láo và chính quyền xã Cao Sơn đã thống nhất được phương án sử dụng đất cho từng hộ gia đình, theo đó:

- ✓ 2,53ha sẽ chuyển đổi mục đích thành đất ở và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho người dân,
- ✓ 13,1ha giao nguyên trạng cho 07 hộ dân hiện đang canh tác. 07 hộ dân này được cộng đồng xóm thừa nhận là những người đã có công khai hoang, giữ gìn và bảo vệ diện tích đất họ hiện đang canh tác.
- ✓ 0,7ha đất màu mỡ hiện đang là vườn ươm của lâm trường giao cho hộ gia đình Bà T.T.L - hộ nghèo đơn thân không có đất canh tác. Gia đình Bà T.T.L sẽ canh tác sau khi lâm trường thu hoạch cây. *“Ngày hôm nay là ngày hạnh phúc nhất trong cuộc đời tôi, lần đầu tiên tôi được giao đất, tôi có đất để trồng cây. Cuộc sống của tôi và các con tôi sẽ dễ dàng hơn”* – Bà T.T.L xúc động phát biểu trong cuộc họp tham vấn tại xóm Giăng.

08 hộ dân còn lại trong Khu Suối Láo tuy chưa được giao đất trong đợt này nhưng trên thực tế họ vẫn đang canh tác trên diện tích đất do lâm trường quản lý không hiệu quả, nhưng quyền sử dụng đất của họ vẫn rất bấp bênh, không được đảm bảo.

Một lần nữa, các chuyên gia, chính quyền địa phương tiếp tục vào cuộc để tìm ra giải pháp phù hợp nhất. Được các chuyên gia tư vấn và hỗ trợ, UBND xã Cao Sơn đã làm hồ sơ đề nghị lâm trường trả lại 11,3ha đang quản lý không hiệu quả cho người dân Khu Suối Láo. Hồ sơ này đã chuyển UBND huyện để trình UBND tỉnh.

*“Đúng là chỉ có hơn 16 ha đất thôi nhưng cũng phải trải qua rất nhiều các cuộc họp mới ra được phương án sử dụng. Nhưng tôi nghĩ chỉ có làm thế này thì phương án sử dụng đất mới đảm bảo được công khai, minh bạch từ đó có được sự đồng thuận của người dân, lại không vi phạm các quy định của pháp luật”* – Ông L.V.H – Trưởng Xóm Giăng, xã Cao Sơn cho biết.



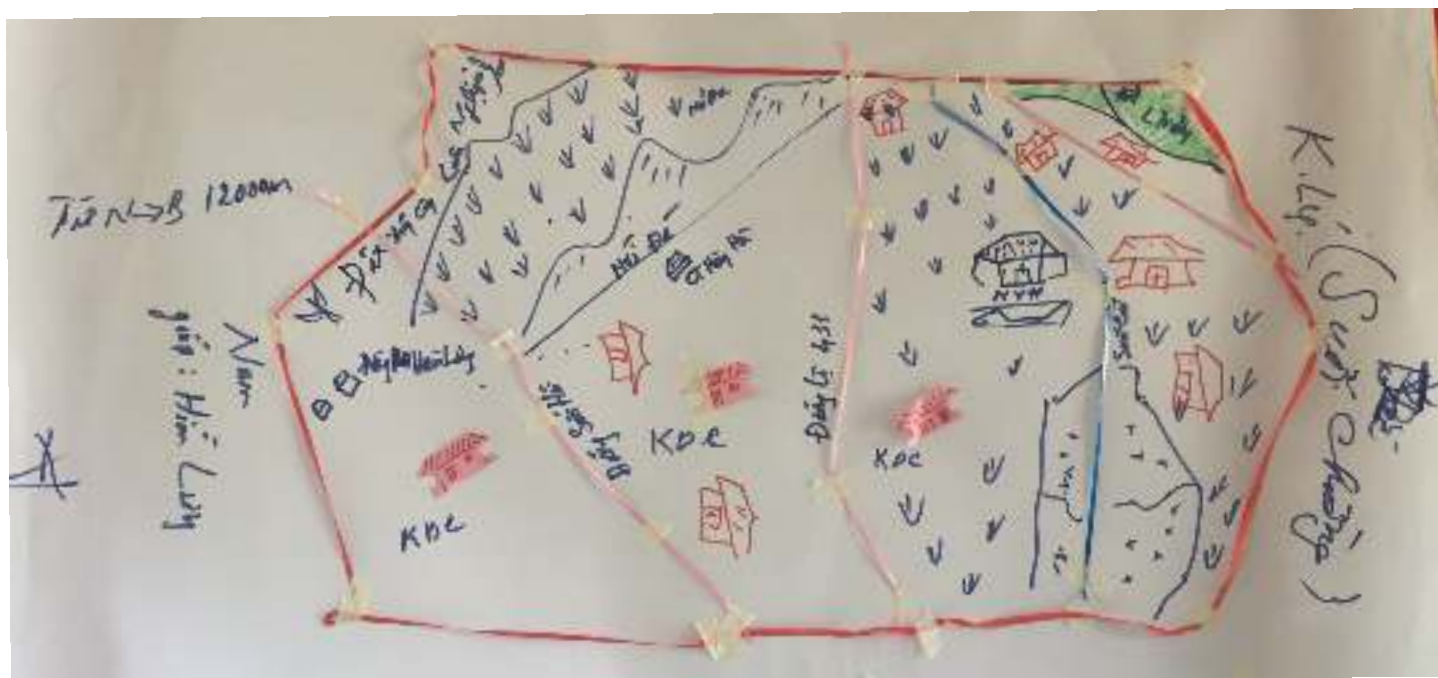
Sơ đồ khu đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả Khu Suối Láo

## Người dân là người chèo lái quá trình xây dựng phương án sử dụng đất tại xóm, đảm bảo minh bạch và công khai trong mọi hoạt động

“Năm 2014 người dân xóm chúng tôi biết đến lâm trường trả lại một diện tích đất tại khu Suối Chuồng nhưng mông lung lắm cũng chẳng biết diện tích bao nhiêu, ranh giới ở đâu. Người dân ai cũng bàn tán xôn xao về chuyện đất lâm trường này nhưng mãi không thấy UBND thông báo gì về việc giao đất cho bà con.

Đến tháng 5/2017, chúng tôi được mời tham gia các cuộc họp khảo sát, tìm hiểu thông tin do Trung tâm RIC tổ chức để xây dựng phương án sử dụng đất, chúng tôi mới biết được diện tích của xóm được trả lại là 52ha trong đó 32 ha là đất rừng tự nhiên sẽ chuyển thành rừng phòng hộ, 20ha là đất sản xuất cần cỗi, xa khu dân cư, chưa có hộ dân canh tác sẽ được chia cho người dân.

Ban đầu trong các cuộc họp khảo sát lấy ý kiến người dân ai cũng nói rằng phải chia đều cho tất cả những hộ dân trong xóm dù ít hay nhiều. Tuy nhiên diện tích đất có thể chia cho người dân chỉ có 20ha làm sao có thể chia cho tất cả mọi người được?



Sơ đồ khu đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả Khu Suối Chuồng, xóm Hương Lý

Được các chuyên gia hướng dẫn, chúng tôi đã cùng người dân trong xóm xây dựng tiêu chí để giao đất cho các hộ dân theo thứ tự ưu tiên: (1) Giao cho các hộ có nhu cầu sử dụng đất thực sự - 6 tháng sau khi được giao đất nếu không canh tác sẽ thu hồi giao cho các hộ khác; (2) Giao cho hộ không có đất và thiếu đất sản xuất - các hộ này sẽ viết đơn đề nghị gửi trưởng xóm để trình UBND xã xây dựng phương án. Trong cuộc họp khảo sát ban đầu người dân trong xóm có ý kiến rằng phải chia đều đất cho tất cả các hộ dân nhưng trên thực tế thì chỉ có 36 hộ có nhu cầu thực sự cần đất để sản xuất viết đơn đăng ký.

Chúng tôi lại tổ chức họp với 36 hộ dân này để rà soát lại xem các hộ dân đăng ký đã đúng tiêu chí chưa, có hộ nào không có nhu cầu thực sự hay không. Chúng tôi cũng đưa thêm các tiêu chí khác như ưu tiên hộ nghèo, hộ cận nghèo ... để tiếp tục rà soát lại số hộ đề nghị được được giao đất. Tuy nhiên toàn bộ 36 hộ dân này có mức thu nhập tương đương và đều thực sự thiếu đất sản xuất do đó sau khi họp, chúng tôi đã thống nhất giao đất cho tất cả 36 hộ dân.



*Cán bộ địa chính xã Tu Lý và người dân khảo sát thực địa diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giao trả*

Đã có danh sách các hộ được giao đất nhưng để xác định ranh giới, phân lô trên thực địa cũng mất gần 1 tuần. Do không có máy móc để đo diện tích các lô chúng tôi đã chặt cây sào 5m rồi đo từng lô, từng thửa. Những thửa ở khu đất bằng sẽ có diện tích nhỏ hơn so với những thửa ở khu đất dốc và khó canh tác. Sau khi đo đạc trên thực địa, chúng tôi tổ chức họp với 36 hộ dân, công khai sơ đồ và thông tin của 36 lô đất, đánh số từng lô và tổ chức bốc thăm để từng hộ tự chọn lô đất của mình.

Tôi cảm nhận được sự vui sướng của bà con khi bốc thăm nhận thửa đất của mình, ai cũng tươi cười vui vẻ, ai cũng hài lòng với cách bàn bạc công khai, cách làm minh bạch này. Trong toàn bộ quá trình người dân chúng tôi chính là người quyết định, rồi chính chúng tôi cũng lại là người lập kế hoạch và thực hiện”.

**Câu chuyện được ghi theo lời kể của Ông X.T.H – Xóm Hương Lý – Xã Tu Lý**



## **PHẦN III: PHỤ LỤC**

### **PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CẤP XÃ (MẪU THAM KHẢO)**



**BÁO CÁO THUYẾT MINH TỔNG HỢP  
PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CHI TIẾT ĐẤT LÂM TRƯỜNG BÀN GIAO  
CHO ĐỊA PHƯƠNG**

**XÃ .....**

*Ngày ... tháng ... năm ...*  
**CƠ QUAN LẬP  
PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**  
(Ký tên, đóng dấu)

*Ngày ... tháng ... năm ...*  
**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH  
PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT**  
(Ký tên, đóng dấu)

..., tháng ... năm ...

### I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN, TÀI NGUYÊN VÀ CẢNH QUAN MÔI TRƯỜNG

1. Điều kiện tự nhiên.
  - 1.1. Vị trí địa lý:
  - 1.2. Địa hình, địa mạo:
  - 1.3. Khí hậu:
  - 1.4. Thủy văn:
2. Các nguồn tài nguyên:
  - 2.1. Tài nguyên đất:
  - 2.2. Các loại tài nguyên khác:
3. Thực trạng môi trường:

### II. THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Tăng trưởng kinh tế:
2. Chuyển dịch cơ cấu kinh tế:
3. Thực trạng phát triển các ngành kinh tế:
  - 3.1. Khu vực kinh tế nông nghiệp:
  - 3.2. Khu vực kinh tế công nghiệp:
  - 3.3. Khu vực kinh tế dịch vụ:
4. Dân số, lao động, việc làm và thu nhập:
5. Thực trạng phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn:
6. Phân tích, đánh giá thực trạng phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội:
  - 6.1. Giao thông (đường sắt, đường bộ, đường thủy, hàng không):
  - 6.2. Thủy lợi (đê điều, hồ chứa nước, kênh mương, công trình đầu mối):
  - 6.3. Giáo dục - đào tạo:
  - 6.4. Y tế:
  - 6.5. Văn hoá:
  - 6.6. Thể dục thể thao:
  - 6.7. Năng lượng:
  - 6.8. Bưu chính viễn thông:
7. Quốc phòng, an ninh:

### **III. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

Phân tích, đánh giá việc thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai theo các nội dung quy định tại khoản 22 Luật Đất đai năm 2013.

### **II. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT**

1. Phân tích hiện trạng sử dụng các loại đất.

*(Kèm theo các biểu thống kê diện tích đất đai cấp xã:*

*- Biểu 01/TKĐĐ - Thống kê diện tích đất đai;*

*- Biểu 02/TKĐĐ - Thống kê diện tích đất nông nghiệp;*

*- Biểu 03/TKĐĐ - Thống kê diện tích đất phi nông nghiệp.*

*- Thống kê riêng diện tích đất nông trường bàn giao lại địa phương (theo mẫu Biểu 01/TKĐĐ)).*

2. 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:

2.1. Cơ cấu sử dụng đất;

2.2. Mức độ thích hợp của từng loại đất so với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội;

2.3. Tập quán khai thác sử dụng đất, mức độ khai thác tiềm năng đất đai của địa phương, những mâu thuẫn trong sử dụng đất; tình hình đầu tư về vốn, vật tư, khoa học kỹ thuật... trong sử dụng đất tại địa phương;

2.4. Hiệu quả sử dụng đất;

2.5. Những tác động đến môi trường đất trong quá trình sử dụng đất;

2.6. Những tồn tại chủ yếu trong sử dụng đất, nguyên nhân chính, giải pháp khắc phục, những kinh nghiệm về sử dụng đất...

### **IV. BIẾN ĐỘNG SỬ DỤNG ĐẤT**

Phân tích đánh giá xu thế, quy luật và nguyên nhân biến động các loại đất.

### **V. ĐÁNH GIÁ TIỀM NĂNG ĐẤT ĐAI**

1. Xác định và lựa chọn các chỉ tiêu đánh giá tiềm năng đất đai phù hợp với từng loại đất, mục đích sử dụng đất.

2. Đánh giá tiềm năng đất đai theo từng loại đất, mục đích sử dụng (về diện tích, vị trí phân bố).

3. Khái quát chung về tiềm năng đất đai của địa phương.

### I. ĐỊNH HƯỚNG SỬ DỤNG ĐẤT DÀI HẠN

1. Căn cứ pháp lý:
2. Khát quát phương hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội dài hạn:
3. Các quan điểm sử dụng đất cho giai đoạn 20 năm tới hoặc xa hơn:
4. Định hướng sử dụng đất theo đối tượng sử dụng đất:

### II. XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

1. Các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội trong thời kỳ lập phương án:
2. Phương hướng, mục tiêu sử dụng đất trong kỳ lập phương án:
  - 2.1. Tổng hợp và dự báo nhu cầu sử dụng đất trong kỳ quy hoạch:
  - 2.2. Khả năng đáp ứng về số lượng diện tích, chất lượng đất đai cho nhu cầu sử dụng đất:
3. Các chỉ tiêu lập phương án sử dụng đất:
  - 3.1. Chỉ tiêu sử dụng đất đã phân bổ cho cấp xã trong Phương án sử dụng đất lâm trường bàn giao lại địa phương nhưng phải phù hợp với kinh tế - xã hội trên địa bàn cấp xã:
  - 3.2. Nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp xã:
3. Tổng hợp nhu cầu sử dụng đất, cân đối xác định các chỉ tiêu sử dụng đất cho các ngành, lĩnh vực trong phương án sử dụng đất cấp xã:
4. Xác định diện tích các loại đất cần chuyển mục đích quy định tại các điểm a, b, c, d và e Khoản 1 Điều 57 của Luật Đất đai trong phương án sử dụng đất cấp xã:
5. Xác định quy mô, địa điểm công trình, dự án; vị trí, diện tích khu vực sử dụng đất vào các mục đích quy định tại Điều 46 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, bao gồm:
  - a) Xây dựng các công trình công cộng:
  - b) Giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất:
  - c) Giao đất, cho thuê đất cho người đang sử dụng đất nếu người sử dụng đất có nhu cầu và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của địa phương:
6. Dự kiến các nguồn thu từ giao đất, cho thuê đất:

### III. LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

Luận chứng lựa chọn phương án quy hoạch sử dụng đất hợp lý trên cơ sở phân tích hiệu quả về kinh tế, xã hội và môi trường của từng phương án quy hoạch sử dụng đất.

### IV. CÁC BIỆN PHÁP, GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN

## **C - KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

## **D - PHỤ LỤC VÀ BẢN ĐỒ**

NHÀ XUẤT BẢN THANH NIÊN  
62 Bà Triệu - Hà Nội - ĐT: (84.04).39434044 - 62631720  
Fax: 04.394396024. Website: nxbthanhnien.vn  
Email: info@nxbthanhnien.vn  
Chi nhánh: 27B Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao  
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. ĐT: (08) 39305243

# **SỔ TAY**

## **HƯỚNG DẪN LẬP PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ NGUỒN GỐC TỪ CÁC CÔNG TY NÔNG, LÂM NGHIỆP**

Tác giả: **RIC**

Chịu trách nhiệm xuất bản:  
Giám đốc - Tổng Biên tập: NGUYỄN XUÂN TRƯỜNG  
Biên tập: ĐOÀN PHAN THẮNG  
Bìa: RIC  
Ảnh: RIC  
Trình bày: RIC  
Sửa bản in thử: RIC

In 500 cuốn, khổ 20,5 x 29,7 cm, tại công ty TNHH Thương mại & Công nghiệp In Hường Dương  
Địa chỉ: số 55 ngõ 144, Phố Quan Nhân, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội  
Số xác nhận ĐKXB: 1627-2018/CXBIPH/25-66/TN Theo QĐXB số 691/QĐ-NXB TN  
Mã số sách tiêu chuẩn quốc tế - ISBN: 978-604-970-146-7  
In xong và nộp lưu chiểu tháng 6 năm 2018



Ấn phẩm được xuất bản với sự hỗ trợ của  
Chương trình Quản trị Đất đai Tiểu vùng sông Mê Kông (MRLG)

**Cơ quan tài trợ:**



GRAND DUCHY OF  
LUXEMBOURG



**Tổ chức tư vấn:**

