

元谋县农村土地承包经营权流转工作实施细则

登记编号：楚府登8号

元谋县人民政府公告第2号

关于《元谋县农村土地承包经营权流转工作实施细则》已经2013年4月22日十六届县人民政府第7次常务会通过，现予公布，自2013年9月1日起施行。

2013年9月1日

元谋县农村土地承包经营权流转工作实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范农村土地承包经营权流转行为，维护流转双方的合法权益，引导农村土地承包经营权有序流转，依据有关法律法规和政策规章，结合本县实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所称农村土地承包经营权流转（以下简称农村土地流转），是指农村土地、林地、林木所有权人或者使用权

人将其依法可以流转的农村土地、林地、林木的所有权、使用权的部分或全部，通过出租、转包、转让、入股、互换等方式，按照约定条件依法转移给其他公民、法人或其他组织的行为。

第二章 流转原则及范围

第三条 农村土地、林地、林木承包经营权流转应遵循以下原则：

- （一）平等、协商、依法、自愿、公开、有偿；
- （二）有利于保护、开发和合理利用，不得损害国家、集体、个人和社会公共利益；
- （三）流转的农村土地、林地、林木权属无争议；
- （四）不得改变土地集体所有性质和土地用途；
- （五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第四条 农村土地、林地、林木流转采取承包、租赁、转让、互换及其他法律法规允许的方式进行。依法依规流转的土地可以继承、担保、入股或作为合资、合作的条件，也可以依照《元谋县农村土地承包经营权流转管理办法（试行）》相关规定再次流转。

第五条 下列农村土地、林地、林木可以依法流转：

- （一）已取得农村土地承包经营权证（或农村土地使用证）的土地；
- （二）用材林、经济林、薪炭林的林地使用权；

(三)用材林、经济林、薪炭林的采伐迹地、火烧迹地的林地使用权;

(四)县级以上地方人民政府规划用于发展用材林、经济林、薪炭林的宜林地;

(五)法律、法规规定的其它可以流转的农村土地、林木。上述农村土地内的矿藏、埋藏物及水资源等不得流转。

第六条 下列农村土地、林地、林木不得流转:

(一)县级以上政府确定的重点工程建设规划用地、生态保护区、自然保护区、革命纪念地、水源保护地、水库库区、水库保护区、干支渠保护区、文化遗产保护区、旅游资源规划保护区、城镇近山面山区域及国家规定不得流转的其他土地。对不得流转的土地,有关职能部门要绘制规划图,设置界桩标志,并告知所有权人和承包经营者;

(二)农村土地、林地、林木权属不清或者有争议;

(三)法律、法规禁止流转的农村土地、林地、林木。

第三章 扶持推进流转

第七条 各类经营主体可参与农村土地承包经营权流转,实行规范化、规模化、集约化经营。

(一)对规模流转土地并签订规范流转合同的经营主体,在符合土地利用总体规划,不破坏生态、农业、林业生产条件,符合永续利用原则,可按比例建造简易设施作为辅助生产管理使用。

(二)农村金融机构要把流转土地、林地的规模经营主体作为信贷、林权抵押贷款重点，对实力强、资信好的经营主体按有关规定优先给予信贷扶持。

(三)对流转土地、林地的规模经营主体可参照招商引资相关政策，给予其享受户籍、医疗、保险等社会保障方面的优惠政策。

第四章 流转方式

第八条 依法取得的农村土地承包经营权，可以依法采取转让、转包、互换、入股、出租或者其他法律规定的方式流转。

(一)转让是指承包方有稳定的非农职业或者稳定的收入来源，经承包方申请和发包方同意，将部分或全部土地承包经营权让渡给其他从事农业生产经营的农户，由其履行相应土地承包合同的权利和义务。转让后原土地承包关系自行终止，原承包方承包期内的土地承包经营权部分或全部灭失。

(二)转包是指承包方将部分或全部土地承包经营权以一定期限转给同一集体经济组织的其他农户从事农业生产经营。转包后原土地承包关系不变，原承包方继续履行原土地承包合同规定的权利和义务。接包方按转包时约定的条件对转包方负责。

(三)互换是指承包方之间为方便耕作或者各自需要，对属于同一集体经济组织的承包地块进行交换，同时交换相应的土地承包经营权。

(四)入股是指实行家庭承包方式的承包方之间为发展农业经济，将土地承包经营权作为股权，自愿联合从事农业合作生产经营；其他承包方式的承包方将土地承包经营权量化为股权，入股组成股份公司或者合作社等，从事农业生产经营。

(五)出租是指承包方将部分或全部土地承包经营权以一定期限租赁给他人从事农业生产经营。出租后原土地承包关系不变，原承包方继续履行原土地承包合同规定的权利和义务。承租方按出租时约定的条件对承包方负责。

第九条 通过转让、互换方式取得的土地承包经营权经依法登记获得土地承包经营权证后，可以依法进行流转。受让方对承包方以转包、出租方式流转的土地进行再流转，应当征得承包方的书面同意后方可进行。

第五章 规范流转程序

第十条 凡在本县行政区内进行规模以上、涉及集体对外承包和村民群体利益的农村土地承包经营权流转，应按以下基本程序及规定办理：

(一)协商洽谈。农村土地承包经营权流转给单位或者个人的，承包方与受让方应按照平等协商、依法依规、自愿有偿的原则，对所流转土地的位置、四至界限、面积和流转方式、用途、价格、期限、双方权利义务等内容进行协商洽谈，达成流转意向后形成流转方案，逐级上报审查批准。

（二）民主审议。农村土地承包经营权流转受让双方达成初步意向后，由村民小组按照“四议两公开”工作法的规定及程序组织村民对土地承包经营权流转方案进行审议。经审议通过的流转方案应及时向村民公开并报村民委员会审议，经村（居）民委员会召开村“两委”会议审议通过后报所属乡镇人民政府审查。

（三）流转审批。1.土地审查。农村土地承包经营权流转方案经村民小组组织村民群众和村（居）民委员会召开“两委”会议逐级民主审议通过后，报请所属的乡镇人民政府对流转方案、流转程序、土地权属及承包方的法人资格、注册地址、信誉度、资金实力、技术水平、经营管理能力、履约能力等情况进行调查审核。同时，由乡镇人民政府按照流转的地类报请县国土、农业、林业行政主管部门按管理职责权限，对流转土地的四至、地类、面积、权属、坡度等进行实地查勘勾绘，制作查勘报告和附图，并就拟流转土地情况征求县级相关部门意见。县级相关部门依据部门职责及相关法律法规政策，对拟流转土地是否符合国家产业政策、相关规划和环境保护政策及效益风险情况等进行综合审查。县乡审查意见是农村土地承包经营权流转与否的重要依据，由拟流转土地的承包方按流转程序上报有关部门进行审查。

2.流转批准。对经审查符合流转条件的农村土地承包经营权，由拟流转土地的承包方提出申请并附带县乡审查意见报有关部门批准。各级人民政府依据《云南省土地管理条例》关于开发农民集体所有的荒山、荒地、荒滩的批准权限规定，按照“属地

管辖和谁审批、谁负责”的原则，依权限进行审批并办理流转相关手续：一次性流转在 10 公顷以下、流转年限在 5 年以内的，由乡镇人民政府批准并报县农村土地承包经营权流转服务中心备案；一次性流转在 60 公顷以下、流转年限在 5 年以上 10 年以内的，由县人民政府批准；超过 60 公顷、流转年限在 10 年以上的，报请上级政府研究决定。

（四）合同订立。农村土地承包经营权流转须经民主审议和县乡逐级审查批准并办理有关手续后方能签订流转合同。流转合同文本格式由县农村土地承包经营权流转管理服务中心统一提供，在乡镇农村土地承包经营权流转管理服务中心的监督指导下，由土地流转双方依法平等协商自愿签订，确保合同的规范、合法、有效。发包方或者中介服务组织受承包方书面委托，可代表承包方与受让方签订流转合同。流转合同一经签订即产生法律效力，流转双方当事人可以向乡镇农村土地承包经营权流转管理服务中心申请合同鉴证。

流转合同一式七份，流转双方当事人各执一份，涉及的村委会、乡镇农村土地承包经营权流转服务中心、林业站、县级主管部门各备案一份。

农村土地承包经营权流转合同一般应包括以下内容：

1. 双方当事人的姓名、住所；
2. 流转土地的具体位置、四至界限、面积、质量等级；
3. 流转土地的期限和起止日期；

- 4.流转方式;
- 5.流转土地的用途;
- 6.双方当事人的权利和义务;
- 7.流转价款及支付方式;
- 8.流转价款递增事项;
- 9.土地流转协调服务事项;
- 10.流转合同到期后土地和地上附着物及相关设施的处理办法;
- 11.流转合同到期后土地归还办法及纠纷调解方式;
- 12.违约责任;
- 13.附则。

(五)资料归档。农村土地承包经营权流转相关资料应按档案管理有关规定及时报乡镇农村土地承包经营权流转管理服务中心备案归档,同时,报送县农村土地承包经营权流转管理服务中心备案。归档的资料包括:

1. 承包方的申请;
2. 承包方有稳定非农职业和稳定收入来源的情况说明;
3. 受让方的资信材料及农业经营能力的资料;
4. 公示、公告的资料;
5. “四议两公开”的会议记录、表决材料及其他相关材料;
6. 村集体经济组织的答复意见;
7. 乡镇的调查意见;

8. 流转合同；
9. 承包合同及经营权证的变更、注销及换发的全部资料；
10. 各种证书、委托证书等资料；
11. 其他流转资料。

第十一条 在本村集体经济组织内部村民间进行的、面积在10亩以下、无权属争议、不损害其他村民利益的土地承包经营权流转，可采用简易程序进行登记备案流转，即经流转双方平等协商达成一致后，签订流转协议（合同），经村集体公示无异议，报村民小组、村民（居）委员会、乡镇农村土地承包经营权流转管理服务中心登记备案。

第六章 加强流转管理

第十二条 成立县农村土地承包经营权流转管理服务中心，组织开展全县农村土地承包经营权流转管理、督促检查、考核奖惩等工作。

乡镇参照县农村土地承包经营权流转管理服务中心设立乡镇农村土地承包经营权流转管理服务中心，负责本地区农村土地承包经营权流转的各项工作。县乡农村土地承包经营权流转管理服务中心的工作经费、责任书考核奖励经费等纳入县乡财政预算。

第十三条 乡镇农村土地承包经营权流转管理服务中心和村集体经济组织应建立农村土地流转情况登记台账，及时准确记载农村土地流转情况，以转包、出租或者其他方式流转承包土地的，

及时办理相关登记；以转让、互换方式流转承包土地的，及时办理有关承包合同和土地承包经营权证变更手续。

第十四条 县乡农村土地承包经营权流转管理服务中心应建立农村土地流转信息服务体系，以网络为平台，及时搜集发布农村土地流转信息，村（居）民委员会应建立农村土地流转信息栏，及时公布土地流转信息及相关法规政策信息，建立完善土地承包和土地流转台账，组织开展土地流转双方信守合同的教育，加强土地承包和土地流转管理，监督土地流转合同的履行情况。

第十五条 农村土地流转收益由承包方与受让方协商按合同约定执行，原则上一次性支付流转收益的期限不超过村民小组一届的任期。流转的收益归承包方所有，任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。任何组织和个人不得强迫承包方低价流转承包土地，承包方在土地流转合同期内不得无理抬高价格胁迫受让方退还流转的土地。

第十六条 信息管理

县农村土地承包经营权流转管理服务中心负责指导乡镇农村土地流转信息规范管理工作。

（一）信息收集。由有流转意向的农户，将土地流转意向信息告知乡镇农村土地承包经营权流转管理服务中心进行统一收集，也可以采取委托流转的方式，填写《农村土地承包经营权流转委托书》，注明流转经营权土地的地点、面积、土地类型、流转期限、流转价格及付款方式等，委托进行流转。

（二）登记汇总。乡镇土地承包经营权流转管理服务中心负责将土地流转信息登记、汇总、整理上报县农村土地承包经营权流转管理服务中心。

（三）信息报送。建立农村土地承包经营权流转信息月报制度，乡镇、村（居）民委会分别设立信息员，负责定期收集报送本乡镇、村集体的土地流转信息，由县农村土地承包经营权流转管理服务中心收集、汇总、审核后定期通过电子信息网络平台发布。

第七章 建立保障机制

第十七条 建立和完善农村土地流转领导协调机制。加强对农村土地流转的领导和指导，成立元谋县规范农村土地林地流转工作领导小组，各乡镇应成立相应的组织领导机构，强化对农村土地流转管理服务工作的组织领导和协调落实，自 2013 年起纳入乡镇年度工作，由县人民政府与各乡镇签订责任书，年终统一组织考核兑现奖惩。各级有关单位应按照属地管辖和谁主管、谁负责的原则，既各负其责，又密切协作，合力推进农村土地流转工作依法有序开展。

（一）国土、农业、林业行政主管部门是农村土地流转的行政主管部门，要切实加强相关政策指导、法律法规宣传、流转信息发布等工作，积极支持配合乡镇人民政府调处农村土地承包或流转引发的纠纷案件。

(二)规范土地林地流转工作领导小组各成员单位要加强指导乡镇工作,按照属地管理的原则,依法对本地区土地和已流转的土地进行监管,协助做好有关农村土地承包及承包合同管理工作。不定期开展检查,严禁掠夺性经营,严禁改变土地用途,严厉打击各类违法犯罪行为;对在流转土地上承包方违法将承包地用于非农建设的行为进行查处,对流转土地中的基本农田保护情况进行定期和不定期的检查,加大农村土地开发整理力度,确保流转土地发挥规模效益,促进现代农业发展。

(三)财政部门每年要安排土地流转和纠纷仲裁工作专项预算经费,强化对土地流转奖补资金和专项工作经费使用的监管,确保专款专用、使用合理。

(四)乡镇人民政府负责本行政区域内农村土地承包及承包合同管理,加强对农村土地承包经营权流转的监督,并纠正违法行为,维护流转各方的合法权益;收到承包人申请登记书之日起15日内,对发包方和承包人的资格、发包程序、承包期限、承包地用途等予以初审并签署意见。

第十八条 建立农村土地承包经营权流转协调服务管理机制。充分发挥县乡农村土地承包经营权流管理转服务中心的职能作用,建立健全土地流转协调服务管理机制,搭建土地流转服务管理平台,提供土地流转协调服务,加强土地流转规范管理。根据农村土地流转协调服务工作的需要,可由流转土地的村(居)民委员会或村民小组与受让方协商,向受让方收取一定的土地流

转协调服务费，由流转土地的村（居）民委员会、村民小组按比例分配用于村、组公用公益事业建设。土地流转协调服务费实行一年一收，收取后存入乡镇村级会计委托代理服务中心，按照相关规定严格监管使用。

第十九条 建立农村土地流转纠纷调处机制。各乡镇要成立农村土地纠纷调解委员会，村（居）民委员会要设立农村土地纠纷调解小组，及时调处土地承包纠纷和土地流转纠纷，做到协商解决不出村，调解解决不出乡。

第八章 争议的解决和法律责任

第二十条 农村土地承包经营权流转发生争议或者纠纷，争议或者纠纷双方可以通过协商解决，协商不成的，可以请求村（居）民委员会、乡镇人民政府调解解决；不愿协商调解或者协商调解不成的，可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁，也可以向人民法院起诉。

第二十一条 严格违法违规流转行为处理。

（一）有下列行为之一的，受损害方可以请求国土、农业、林业、森林公安等行政执法部门依法调查处理：

1. 发包方违反民主审议原则越权流转的；
2. 依法应当经发包方同意而未经其同意擅自流转的；
3. 一方以欺诈、胁迫等手段订立农村土地流转合同，损害对方利益的；

4. 没有取得合法土地承包经营权或使用权而与其他单位或个人签订流转合同的；

5. 擅自改变流转土地农业（林业）用途的；

6. 扩大土地承包流转范围和面积的；

7. 按政策和合同约定超过时限弃耕抛荒土地和绿化的。

（二）发包方有下列行为之一的，乡镇人民政府应当责令其限期改正，发包方承担停止侵害、返还原物、恢复原状、排除妨害、消除危险、赔偿损失等民事责任：

1. 借流转之机收回、调整承包土地的；

2. 强迫或者阻碍承包方进行农村土地承包经营权或使用权流转的；

3. 假借少数服从多数强迫承包方放弃或者变更土地承包经营权而进行土地承包经营权流转的；

4. 发包方未经承包方委托，代理农村承包土地集中连片流转收益的统一结算，或者擅自改变、扩大代理权限，或者截留、扣缴承包方流转收益的；

5. 以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包的；

6. 侵占、截留、扣缴承包方土地流转收益的；

7. 其他侵害农村土地承包经营权的行为。

（三）受让方有下列行为之一的，按照合同的有关约定处理：

1. 受让方未按合同约定向承包方支付流转费用的；

2. 土地承包经营权流转合同生效后，受让方无实际农业生产经营活动，导致土地弃耕抛荒或荒芜的；
3. 违反合同约定，改变流转土地农业（林业）用途的；
4. 受让方损害相邻土地权利人和农村集体经济组织的合法权益的。

第二十二条 严厉打击私挖乱占土地违法行为。对乱开乱占、不批就占、少包多占、违法流转等各类违法破坏土地资源和侵占公共资源的行为，由有关部门依照有关法律法规予以处理。

第九章 附 则

第二十三条 本实施细则自 2013 年 9 月 1 日起施行。