

# 长春市农村土地承包经营权流转条例

(2004年10月28日长春市第十二届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 2005年1月20日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 流转方式
- 第三章 流转程序
- 第四章 管理与服务
- 第五章 争议的解决和法律责任
- 第六章 附则

## 第一章 总则

**第一条** 为了保证土地资源的优化配置和合理利用，规范和指导农村土地承包经营权流转，维护农村土地承包当事人的合法权益，促进农业、农村经济发展和农村社会稳定，根据《中华人民共和国农村土地承包法》等有关法律、法规规定，结合

本市实际，制定本条例。

**第二条** 本条例所称农村土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。

本条例所称农村土地承包经营权，是指通过家庭承包取得的农村土地承包经营权或者通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的农村土地承包经营权。

本条例所称农村土地承包经营权流转，是指农村土地承包方依法将取得的农村土地承包经营权的部分或者全部按照约定条件让渡给受让方的行为。

**第三条** 本条例适用于本市行政区域内农村土地承包经营权的流转。

**第四条** 农村土地承包经营权流转应当遵循以下原则：

（一）平等协商、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转；

（二）不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途；

（三）流转的期限不得超过承包期的剩余期限；

（四）受让方须有农业经营能力；

（五）在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

**第五条** 市、县(市)、区人民政府农业、林业行政主管部门，分别依照各自职责负责本行政区域内农村土地承包经营权流转管理工作。

市、县（市）、区人民政府相关行政部门按照各自的职责做好农村土地承包经营权流转管理的有关工作。

乡（镇）人民政府负责本行政区域内的农村土地承包经营权流转管理工作，辖村的街道办事处受上级人民政府委托管理本区域内农村土地承包经营权流转管理工作。

## 第二章 流转方式

**第六条** 通过家庭承包取得的农村土地承包经营权，可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。

通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的农村土地，经依法登记取得农村土地承包经营权等证书的，其土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让、入股、合作、抵押或者其他方式流转。

**第七条** 转包是指承包方将其农村土地承包经营权，在一定期限内按照约定条件让渡给本集体经济组织成员经营的流转行为。

转包后原承包方与发包方的承包关系不变。

**第八条** 出租是指承包方将其农村土地承包经营权单独或者随同地上附着物租赁给其他单位、个人经营的流转行为。

出租后原承包方与发包方的承包关系不变。

**第九条** 互换是指承包方之间为方便耕种或者各自需要，

对属于同一集体经济组织的土地的土地承包经营权进行交换。

互换后承包方与发包方的承包关系不变。

**第十条** 转让是指承包方经发包方同意将其农村土地承包经营权及原承包合同规定的权利与义务一并让渡，由受让方与发包方确定新的承包关系的流转行为。

**第十一条** 入股是指承包方将其通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的农村土地经营权折股加入股份制企业或者其他经济组织的流转行为。

入股后原承包方与发包方的承包关系不变。

**第十二条** 合作是指承包方将其通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的农村土地经营权经评估作价，作为资本加入合作或者合伙企业的流转行为。

合作后原承包方与发包方的承包关系不变。

**第十三条** 抵押是指承包方将其通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的农村土地，经依法登记取得土地承包经营权证或者林权证等证书的，可以依法将农村土地承包经营权抵押给第三方的流转行为。

抵押后原承包方与发包方的承包关系不变。

**第十四条** 通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的农村土地承包经营权，在承包期或租赁期内承包方死亡的，其继承人可以依法继续承包。

**第十五条** 农村土地承包经营权再次流转，应当依法进行。

**第十六条** 集体的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等土地可以直接通过招标、拍卖、公开协商等方式实行承包经营，也可以将土地承包经营权折股分给本集体经济组织成员后，再实行承包经营或者股份合作经营。

### 第三章 流转程序

**第十七条** 承包方需要将承包的农村土地承包经营权通过转包、出租、互换或者其他方式流转的，承包方与受让方协商，并由承包方告知发包方，承包方与受让方签订合同，将合同文本等有关材料报发包方备案。

**第十八条** 承包方有稳定的非农职业或者有稳定收入来源，将全部或者部分农村土地承包经营权转让给其他农户的，应当向发包方提出书面申请，经同意后，与受让方协商签订合同。

发包方应当在接到申请之日起5日内做出同意或者不同意的决定，并告知当事人，不同意的要说明理由。

**第十九条** 农村土地承包经营权转让的，受让方应当与发包方重新签订承包经营合同，办理土地承包经营权证或林权证变更。

**第二十条** 农村土地承包经营权流转双方签订的合同应当包括以下条款：

（一）流转双方当事人的名称及住所；

- (二) 流转期限和起止日期;
- (三) 流转土地的名称、坐落、面积、质量等级和土地用途;
- (四) 流转方式;
- (五) 流转价款和付款方式;
- (六) 双方当事人的权利和义务(明确国家政策调整后的权利和义务);
- (七) 合同的变更与解除;
- (八) 违约责任;
- (九) 约定的其他条款。

**第二十一条** 通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的农村土地承包经营权流转合同当事人可以到发包方所在地的有关机构进行鉴证或者公证。

通过家庭承包取得的农村土地承包经营权流转合同当事人要求对合同鉴证或者公证的,由合同当事人到发包方所在地的有关机构进行鉴证或者公证。

**第二十二条** 土地承包经营权采取互换、转让方式流转,当事人要求登记的,应当向县(市)、区人民政府申请登记。未经登记,不得对抗善意第三人。

## 第四章 管理与服务

**第二十三条** 市、县(市)、区农业、林业行政主管部门,

乡（镇）人民政府、辖村的街道办事处，应当依法保护农村土地承包经营权流转。农村土地承包经营权流转的收益应当归承包方所有，任何组织和个人不得截留、扣缴。

**第二十四条** 市、县（市）、区农业、林业行政主管部门土地承包经营权流转管理服务的主要内容：

- （一）定期收集和发布农村土地承包经营权流转供需信息；
- （二）对涉及土地流转重点项目的跟踪指导；
- （三）调解农村土地承包经营权流转合同纠纷；
- （四）指导农村土地承包仲裁机构仲裁农村土地承包经营权流转合同纠纷；
- （五）调查处理土地流转违法案件；
- （六）指导乡（镇）人民政府、辖村的街道办事处对农村土地承包经营权流转合同的鉴证；
- （七）对互换、转让方式流转的土地承包经营权进行登记。

**第二十五条** 乡（镇）人民政府、辖村的街道办事处土地承包经营权流转管理服务的主要内容：

- （一）指导承包合同的签订、变更、解除；
- （二）农村土地承包经营权流转合同鉴证；
- （三）对涉及农村土地承包经营权流转重点项目跟踪指导；
- （四）调解农村土地承包经营权流转合同纠纷；
- （五）协助县级以上人民政府调查土地流转违法案件；
- （六）建立农村土地承包经营权流转档案。

## 第五章 争议的解决和法律责任

**第二十六条** 有下列行为之一的，农村土地承包经营权流转无效：

- （一）强迫承包方进行流转的；
- （二）依法应经发包方同意而未经其同意擅自流转的；
- （三）改变土地所有权性质和农业用途的；
- （四）流转期限超过承包期剩余期限的；
- （五）损害国家、集体或者第三方合法权益的；
- （六）违反法律、行政法规强制性规定的。

流转一方当事人采取欺诈、胁迫等手段，使对方在违背真实意愿的情况下订立的流转合同，受损害方有权依法申请农村土地承包仲裁机构或者人民法院变更或者撤销流转合同。

**第二十七条** 因土地承包经营权流转发生纠纷的，当事人可以通过协商解决，也可以申请县（市）、区和乡（镇）人民政府、辖村的街道办事处调解解决。

当事人不愿协商、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或者向人民法院起诉。

**第二十八条** 当事人对农村土地承包仲裁机构的仲裁不服的，可以在收到裁决书之日起 30 日内向人民法院起诉。逾期不起诉的，裁决书即发生法律效力。

**第二十九条** 任何组织和个人利用职权强迫、阻碍承包方



进行土地承包经营权流转，给承包方造成损失的，应当承担赔偿责任；情节严重的，由所在单位或者上级机关依法给予直接责任人员和行政主管负责人行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十条** 任何组织和个人截留、扣缴土地承包经营权流转收益的，应当退还。

## 第六章 附则

**第三十一条** 本条例自 2005 年 3 月 1 日起施行。