

江苏省人民政府令

第21号

《江苏省农村土地承包经营权流转办法》已于2003年12月16日经省人民政府第20次常务会议讨论通过,现予发布,自2004年2月1日起施行。

省 长 梁保华

二〇〇三年十二月十八日

江苏省农村土地承包经营权流转办法

第一条 为了维护农村土地承包当事人的合法权益,规范土地承包经营权流转行为,促进土地资源的优化配置和合理利用,根据《中华人民共和国农业法》、《中华人民共和国农村土地承包法》等法律、法规,结合本省实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内农村土地承包经营权的流转。

第三条 农村土地承包经营权流转应当在长期稳定家庭承包经营制度的前提下进行。

第四条 通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让、入股或者其他方式流转。

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

第五条 县级以上地方人民政府农村土地承包经营权流转监督管理部门负责本行政区域内农村土地承包经营权流转的指导、协调、监督和管理。

乡(镇)人民政府农村经营管理机构负责本乡(镇)农村土地承包经营权流转的业务指导和协调。

涉及林地承包经营权流转的指导、协调、监督和管理,由县级以上地方人民政府林业行政主管部门负责。乡(镇)人民政府林业管理机构负责本乡(镇)林地承包经营权流转的业务指导和协调。

第六条 乡(镇)人民政府农村经营管理机构建立土地承包经营权流转信息库,及时发布流转供求信息,为土地承包经营权流转双方提供交易场所和由省农村土地承包经营权流转监督管理部门依法制定的合同示范文本,无偿开展流转业务指导和咨询服务。

有条件的地方可以建立土地承包经营权流转

有形市场。

第七条 农村土地承包经营权的流转应当遵循下列原则:

(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。

有条件的地方,按照上述原则,鼓励农民进行土地承包经营权流转,加快农业结构调整,发展规模经营。

第八条 承包方有权依法自主决定土地承包经营权是否流转、流转给谁以及何时和以何种方式流转。

土地承包经营权流转的受让方主要是农户,也可以是境内农业企业、事业法人或者农民专业合作社,也可以是境外农业生产、加工企业或者农业科研推广单位。

第九条 承包方可以在承包期限内将部分或者全部土地承包经营权转包或者出租给第三方,承包方与发包方的承包关系不变。

第十条 承包方之间为方便耕种或者各自需要,可以对属于同一集体经济组织的土地承包经营权进行互换。

第十一条 承包方之间可以自愿联合将土地承包经营权入股,从事农业合作生产。

第十二条 承包方有稳定的非农职业或者有稳定的收入来源的,经发包方同意,可以将全部或

者部分土地承包经营权转让给其他从事农业生产经营的农户,由该农户同发包方确立新的承包关系,原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。

第十三条 土地承包经营权流转的转包费、租金、转让费等,应当本着实事求是、互惠互利、平等协商的原则确定,可以是现金,可以是以实物计价、货币兑现,也可以是粮食等农产品或者双方议定的其他物品,对将土地承包经营权入股的,应当采取保底分红的方式。对流转期限超过3年的土地承包经营权流转价格的确定,应当考虑价格变化因素和承包方的土地改造投入因素,分年段确定补偿标准。

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。

第十四条 除不超过1年的委托代耕外,土地承包经营权采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转的,当事人双方应当签订书面合同。

土地承包经营权流转合同应当由流转方分别报发包方和乡(镇)人民政府农村经营管理机构备案。乡(镇)人民政府农村经营管理机构应当做好合同立卷归档工作。

第十五条 土地承包经营者将通过招标、拍卖或者公开协商等方式取得的“四荒”承包经营权和其他依照法律、法规规定允许抵押的土地承包经营权,在发包方出具同意抵押的书面证明的情况下,可以到原发证机关办理抵押物登记。

第十六条 承包期内,发包方不得单方面解除承包合同,不得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,不得以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包,不得将承包地收回抵顶欠款。

乡(镇)人民政府、村集体经济组织或者村民委员会未经承包农户同意,不得强制租赁农户的承包地再进行发包。

第十七条 土地承包经营权流转当事人应当依照合同的约定享受权利、履行义务,不得擅自变更或者解除合同。

第十八条 有下列情形之一的土地承包经营权流转无效:

- (一)违反法律、行政法规的强制性规定的;
- (二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益的;
- (三)依法应当经发包方同意而未经其同意擅

自流转的;

(四)强迫承包方进行流转的;

(五)改变土地农业用途的。

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,受损害方有权依法请求人民法院或者农村土地承包仲裁机构变更或者撤销。

第十九条 因土地承包经营权流转发生纠纷的,双方当事人可以通过协商解决,也可以向村民委员会、乡(镇)人民政府或者农村经营管理机构申请调解解决。

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,也可以直接向人民法院起诉。

第二十条 发包方有下列行为之一的,应当承担停止侵害、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:

(一)强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权流转的;

(二)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;

(三)以划分“口粮田”和“责任田”等为由收回承包地搞招标承包的;

(四)将承包地收回抵顶欠款的;

(五)其他侵害土地承包经营权的行为。

第二十一条 任何组织和个人擅自截留、扣缴土地承包经营权流转收益的,应当退还。

第二十二条 县级以上地方人民政府农村土地承包经营权流转监督管理部门、林业行政主管部门应当加强对本行政区域内土地承包经营权流转法律、法规的执行情况进行监督检查,认真受理农民对违反土地承包经营权流转法律、法规行为的检举和控告,及时纠正土地承包经营权流转过程中的违法行为。

第二十三条 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,应当承担损害赔偿等责任;情节严重的,由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十四条 市、县人民政府可以根据本办法,制定具体实施意见。

第二十五条 本办法自2004年2月1日起施行。