**重庆市涪陵区大顺乡人民政府文件**

涪大顺府发〔2010〕112号

重庆市涪陵区大顺乡人民政府

关于印发农村土地承包经营权确权颁证

实施细则的通知

各村（社区）民委员会、乡级各部门：

为了切实做好农村土地承包经营权确权颁证工作，我乡制定了《大顺乡农村土地承包经营权颁证实施细则》，现印发给你们，请遵照执行。

附件：大顺乡农村土地承包经营权确权颁证实施细则

二〇一〇年九月十九日

附件

大顺乡农村土地承包经营权确权

颁证实施细则

**一、农村土地承包经营主要事项的法律和政策规定**

依据的主要法规：《农村土地承包法》、《物权法》，《重庆市实施土地承包法办法》、《重庆市农村集体资产管理条例》，农业部《农村土地承包经营权证管理办法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》；依据的主要政策：中共中央《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》（十七届三中全会通过），重庆市人民政府《关于开展农村土地承包经营权确权颁证工作的意见》（渝府发〔2010〕82号），中共重庆市涪陵区委、重庆市涪陵区人民政府《关于延长农村土地承包期工作中几个具体问题的意见》（涪区委发〔[1998〕8号），重庆市涪陵区人民政府《关于开展农村土地承包经营权确权颁证工作的实施意见》。

**（一）农村土地范围**

农村土地指：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。家庭承包方式统一发包时，发包土地范围包括：上一轮发包时已经纳入发包范围内的土地；上一轮发包时未纳入发包范围的机动地、新开垦土地；本集体经济组织适宜家庭承包的其他土地。

此次确权颁证的承包地主要是耕地，包括过去已纳入承包地范围的园地、水面等其他土地，林地和草地承包按相关法规规定确权办证。

**（二）承包面积**

第二轮土地承包原则上不再重新丈量土地面积，同一集体经济组织内承包地面积计算方式应当统一。此次确权颁证在确认承包地面积时以原承包资料为基础，以国土“二调”土地面积为依据，按一定方法分摊到各承包户及地块。

**（三）承包主体**

**1.发包方**：农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会发包；已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组发包。国家所有依法由农民集体使用的农村土地，由使用该土地的农村集体经济组织、村民委员会或者村民小组发包。

**2.承包方**：家庭承包方式承包方是本集体经济组织的农户。其他承包方式承包方为符合法律规定条件的个人或组织。

土地承包主体资格不符合法律规定的土地承包，原则上不予确权颁证。

**（四）承包人口**

**1.有承包资格人员。**承包土地资格依法确定，农村集体经济组织（土地所有权人）成员依法承包集体土地，妇女和男子享有平等权利，任何组织或个人不得剥夺和非法限制农村集体经济组织成员承包土地的权利。我区落实第二轮土地承包的政策规定，凡1998年6月30日在册农业常住户口和符合政策、法律规定的非常住户口，均属该社承包地人口，可以承包土地。

**2.下列新增农村居民属于集体经济组织成员。**本集体经济组织成员新生子女；因合法婚姻关系、收养关系迁入本集体经济组织的；根据国家移民政策，迁入本集体经济组织的；法律、法规规定的其他情形。

**3.保留承包地人员。**承包期内，承包方家庭成员中有外出务工、经商、就学、服兵役或者劳动教养、服刑、死亡的，妇女结婚或离异在新居住地未取得承包地的，可以保留依法承包的土地，发包方不得收回。

**（五）承包方式**

法律规定的农村土地承包方式有两种，即：农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式，不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包，称为其他承包方式。

只有依法通过家庭承包方式或其他承包方式的土地承包，方能确权颁证。

**（六）承包期限**

耕地承包期为三十年，在我区起止时间为1998年6月30日至2028年6月30日；草地承包期为三十年至五十年；林地的承包期为三十年至七十年，特殊林木的林地承包期，经国务院林业行政主管部门批准可以延长。

本次确权颁证土地承包期仍为第二轮土地承包约定的期限，承包期仍为30年。

**（七）承包原则**

土地承包的基本原则是：公开、公平、公正，不损害国家、集体和个人三者利益，保护土地资源不被损毁。

**1.家庭承包的原则：**一是本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利，也可以自愿放弃承包土地的权利；二是民主协商，公平合理；三是承包方案应当依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意；四是承包程序合法。

**2.其他承包的原则：**承包关系采取招标、拍卖、公开协商等公开方式确立、有偿承包；同等条件下本集体经济组织成员优先；非本组织成员承包集体土地，应具备良好的信誉和经营能力。

土地承包必须符合法定原则，方能确权颁证。

**（八）承包程序**

土地承包必须按法定操作程序进行，依法确立承包关系。

**1.家庭承包程序：**第一，本集体经济组织成员的村民会议选举产生承包工作小组；第二，承包工作小组依照法律、法规的规定拟订并公布承包方案；第三，依法召开本集体经济组织成员的村民会议讨论通过承包方案；第四，公开组织实施承包方案；第五，签订承包合同。

**2.其他承包程序：**第一，由集体经济组织成员会议或代表会议讨论确定方案；第二，通过招标、拍卖、公开协商等公开方式，确定承包人；第三，若是本组织以外单位或个人承包，应经本组织村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，报乡人民政府批准；第四，签订承包合同。

土地承包必须符合法定程序，方能确权颁证。

**（九）承包调整**

承包期内发包方不得调整承包地，现有土地承包关系保持稳定并长久不变。若要调整，必须按法定程序进行：由需要调整土地的农户向发包方提出书面申请；发包方依据本办法规定对符合条件的农户范围、调整顺序、调整面积等事项进行确认并拟订调整方案；公示调整方案，且公示期不得少于七日；经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上农户代表通过调整方案；发包方将通过的调整方案报乡人民政府批准；发包方组织实施调整方案；签订承包合同并完善变更登记手续。

农户可选择退出承包地，发包方可依法收回承包地。

此次确权颁证是完善第二轮土地承包关系。对应收回但还没有收回、调整的承包土地，暂不收回或调整，待此次工作结束后按法律规定进行。之前已经调整、承包关系已经变化，且符合政策法律规定的，经当事人提出要求的，应按规定变更或注销登记。

**（十）承包合同**

土地承包关系确立后，必须签订书面承包合同，明确承包双方权利和义务。

此次确权颁证原则上不再重新签订合同，以第二轮承包时签订的书面合同为准。但以前没有签订书面合同，有书面合同但内容不规范或已丢失、损毁的，应在核实查证的基础上，及时补签书面合同。

**（十一）土地流转**

承包方依法通过家庭承包或其他方式承包取得的承包地，可以在依法自愿有偿的原则下，通过转包、转让、互换、出租、股份合作和抵押（限于其他方式承包）等方式流转。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，应依法办理变更登记。未经登记，不得对抗善意第三人。

通过转包、出租、股份合作和抵押等方式流转的土地，不属于确权颁证范围；转让、互换方式流转，符合法律规定条件、相关手续齐备，当事人要求登记的，应进行变更登记。

**（十二）土地类型**

土地承包方对其承包土地依法享有占有、使用和收益的权利，可以自主决定从事种植业、林业、畜牧业等农业生产。

承包方或有关业主在承包地上投入兴建了果园、桑园、苗圃、鱼塘、植树造林等，附属生产修建了房屋、道路、水利设施等，导致国土“二调”土地资料与原承包资料不一致时，仍按原承包档案、权证记录的承包关系、地块及边界、用途及类型登记，但应在调查登记表中注明。

**二、土地承包确权颁证程序**

**（一）家庭承包土地确权颁证程序**

**1.发包方申报。**原发包方组织体系已基本不存在，由现所在建制村（居）民小组代行申报。提供以下资料：

（1）土地承包方案。原有书面方案的，提供原承包方案复印件，附上此次确权颁证承包面积确认方案；原没有书面方案的，按原实际执行方案整理，经成员代表会议审核通过。

（2）土地承包资料。收集整理承包方家庭人口、承包期限、合同、分明细的承包地块及四至界限、面积、土地类型等信息，填写《农村土地家庭承包经营情况调查登记表》（附表一），由承包方户主签字确认。

（3）土地承包合同。第二轮土地承包合同或现补签合同。

**2.乡政府初审。**由乡经发办受理审查发包方提交的申报资料。

（1）审核资料。检查是否齐全，承包方案是否符合法定程序，手续是否完备，各资料之间信息是否一致，资料有无涂改等情况，若符合要求的，由审核人和单位负责人分别签注“审核属实”意见。若不符合要求，交村（居）民小组补充完善相关资料，或重新整理资料，直到符合要求。

（2）申请颁证。以村（居）为单位全部完成初审和数据录入后，以乡政府名义提出书面申请，附《农村土地家庭承包经营分户名册》、《农村土地家庭承包经营情况调查登记表》（电子档案）和土地承包合同（颁证结束后返还乡镇保存），上报区农委审查颁证。

**3.区上登记颁证。**区农委依法受理乡政府的确权颁证申请。

（1）审查资料。检查录入的土地承包资料是否齐全，记录信息与土地承包合同是否一致，承包土地面积确认到户是否公平合理。符合要求的，由工作人员和单位负责人分别签注审查确认意见，建立土地承包权证登记簿；不符合要求的，退回乡政府重办。

（2）制作权证。根据土地承包权证登记簿资料，打印经营权证书，经区政府审核盖章后，交乡政府发到农户。

（3）农户领证。乡经发办将区政府颁发的经营权证书分发到各承包户，由承包户主（或代理人）在《农村土地家庭承包经营分户名册》上签字，收回其原发的承包权证。此次确权颁证工作结束后，按规定统一注销原发的承包经营权证。

**（二）其他方式承包确权颁证程序**

适用于采取招标、拍卖、公开协商等其他承包方式承包农村土地的确权颁证。

**1.承包方申请。**土地承包合同生效后，承包方填写农村土地承包经营权证登记申请书，提供以下资料，报乡经发办审查：

（1）经基层组织审核签字的《农村土地其他承包经营情况登记表》；

（2）合法的土地承包合同；

（3）相关证明材料，包括：承包方身份、信用及经营能力证明，乡政府审批通过土地承包的文件，村民会议讨论记录，按规定需要提供的其他资料。

**2.乡政府初审。**乡经发办对发包方和承包方的资格、发包程序、承包期限、承包地用途等进行审核，检查《农村土地其他承包经营情况登记表》及相关资料，符合政策法律规定的，由审核人和单位负责人签注“审核属实”意见，交乡政府审核并在《农村土地其他承包经营情况登记表》上签注“审查属实、同意申报颁证”意见。

**3.区上登记颁证。**

（1）承包方上交资料。承包方持乡政府初审通过的申请书、签注意见的《农村土地其他承包经营情况登记表》（同时提供电子档案）和土地承包合同原件，向区农委申请确权颁证。若请求颁发林权证的，向林业部门申请。

（2）区农委审查资料。对承包方交来资料的完整性、真实性、合法合规性进行审查，符合法律法规规定的，编制农村土地承包经营权证登记簿，由工作人员和单位负责人分别签注审查确认意见，报请区政府颁发承包经营权证。申请材料不符合规定的，书面通知申请人补正。

其他方式承包比较复杂，多数地方在具体实施时操作不规范、手续不齐全，要依法确权颁证比较困难。各乡政府结合正在进行的农村集体“三资”清理工作，由各农村集体经济组织按照要求完善手续，尤其是承包合同，登记入集体资源管理台帐，待合同及相关手续依法完善后，再按规定确权颁证。

**（三）土地承包变更、注销登记程序**

对承包地被征用、占用、退耕还林等面积发生变化的，家庭人口变动导致经营权分割、合并的，经营权转让、互换的，以及承包地灭失或全户消亡等情形，实事求是地变更或注销登记。

**1.当事人申请。**由相关农户或集体组织提出申请变更、注销登记的书面申请，说明变更或注销登记理由，提供变更后的承包合同、原土地承包档案资料及其他证明材料（包括：当事各方的有关协议、土地征占用及补偿证明文件、退耕还林确认及林权证书、村民会议就有关问题的讨论意见等），土地承包权证原件，填写《农村土地承包变动情况调查登记表》（附表八），交乡政府经发办审核。

**2.乡政府审查。**乡政府经发办受理并审查相关资料，并实际调查核实，符合规定的，由调查人、单位负责人签注“审查属实”意见，报区农委审核变更或注销登记。

**3.区上审核登记。**农委审核乡政府上报变更或注销申请资料，符合要求的按规定进行变更或注销登记。不符合规定的，将全部资料退回有关乡政府。

没有登记颁发权证的土地承包，发生上述情形变化的，可不上报区上进行变更或注销登记。经当事各方同意，直接按现在的土地承包关系进行调查登记，申报确权颁证；但要填写《农村土地承包变动情况调查登记表》，记录变动的来龙去脉和原由，存入土地承包档案和台帐，以便今后查对。

三、土地承包资料调查确认

**（一）土地承包资料来源**

**1.乡政府保存的第二轮土地承包档案资料；**

**2.农村集体经济组织保存的土地承包清册（底簿）；**

**3.农户持有的合法承包经营权证书；**

**4.国土部门“二调”土地资料及实测工作底图；**

**5.走访基层组织干部、村民代表、农户的笔录，对农村土地地界、地类等情况现场查勘资料（包括图片），村民会议决定，其他关于农村土地承包的资料。**

**（二）调查整理土地承包资料**

**1.收集整理原承包土地信息。**以原发包方为单位查阅整理第二轮土地承包档案资料、土地承包清册，填写《农村土地家庭承包经营情况调查登记表》（附表一）（草表），组织村民代表审查校对核实；将未纳入第二轮承包的土地分别填入《农村土地其他方式承包经营情况调查登记表(附表三)、《农户占有非承包土地情况调查登记表》（附表五）和《未发包农村土地情况调查登记表》（附表七），掌握农村土地整体、第二轮承包方案和分户承包等情况。

无第二轮土地承包档案资料和土地承包清册的，要组织农户申报或村民代表调查，填写有关调查表。

**2.对比分析原承包土地与“二调”土地信息。**分析土地边界（主要集体组织之间）、土地类型（耕地、园地、水面、林地、荒地等）、面积等情况是否一致。若有差异，组织实地调查、踏勘，分析差异原因，并按规定处理差异。属于边界争议问题的，组织协调相关集体组织协商解决；属于地类问题的，本着尊重历史的原则，按国土部门的有关规定进行调整。若农村集体组织对“二调”土地资料有争议的，由各乡镇政府、街道办事处会同区国土局等部门调查核实。

**3.落实确认承包土地面积。**以分析整理的原承包土地资料为基础，依据对照分析无异议的“国土”二调土地资料，采取比例分摊、抽样实测系数、实地测量或其农民群众认可的简便易行办法（具体办法将会同区国土局另行制定），将“二调”土地面积分别分摊确认到社、到户、到地块，填入有关调查表格，形成土地承包入户调查核实表。

**4.入户调查核实。**将《农村土地家庭承包经营情况调查登记表》交承包农户审核，按规定补充调查填写相关资料，与原土地承包权证对照。农户审查无异议的，签字确认。举家外出务工经商农户，由其委托亲朋、邻里审核校对确认；不能及时联系，且与其他农户没有争议或纠纷的，由农村集体经济组成员会议或代表会议决定，可由村民代表集体签字确认，待承包户领取经营权证时签字完善手续。

**5.公示调查结果。**将农户签字确认、相关人员审核签字的《农村土地家庭承包经营情况调查登记表》及其他有关调查表，原样复制一份，一并张贴公示。

**6.妥善处理有关问题。**对农户有争议的问题要及时调查核实，并按规定妥善处理，并形成书面处理意见，经当事各方签字确认。根据处理意见，重新填写有关调查表，交有关农户签字确认并公示。

**(三)审核录入土地承包资料**

**1.录入。**乡政府经发办组织专人，以村（居）民小组为单位，将基层审核、农户确认的土地承包信息资料逐户录入电脑，形成土地承包电子档案，录入工作结束，并校对无误，由经发办负责人审核确认并锁定，原样备份一份上报区农委作为颁证依据。

**2.汇总。**依据入户调查登记表，汇总编制《农村土地家庭承包经营分户名册》（附表二）。对农户不签字确认，应汇总填入记入《农村土地家庭承包经营分户名册》，并在“初审意见”栏注明“未确认”意见，以保持承包资料的完整性；但暂不录入电脑，待争议问题解决农户签字确认后再录入电脑，申请确权颁证。

**（四）土地资料调查整理的有关规定**

**1.表格填写要求**。一律用黑色签字笔或碳素墨水钢笔填写，字迹工整，表面整洁，不得随意涂改；文字记录简明扼要、通俗易懂、表述准确，采用国家标准简体汉字和阿拉伯数字；面积数据以亩为单位，一律保留两位小数，因四舍五入导致农户承包地确认面积总和大于确认“二调”总面积的，调整未发包土地或农户非承包地面积。

**2.承包户（方）顺序号。**编号组成：重庆市代码（CQ）+涪陵区代码（03）+乡政府代码（详附件2）+村（居）代码（乡镇制定）+村（居）小组代码（村制定）+农户序号（村民小组制定）。其他方式承包编码方案不变。地块编号按顺序递增编写。

**3.承包共有人及家庭成员。**分别填划地人口（包括户籍迁出户或死亡者）、具有集体组织成员资格人口。与户主关系分为配偶、兄弟、姊妹、子女、父（母）、孙子女等。

**4.地块及四至界限。**以第二轮土地承包资料、农村集体组织承包清册（底簿）或合法承包经营权证的记录为准。地块名称，要简明、且为当地常用，一处地多地块、且连片的，作为一块记录，中间有其他农户地块隔断的分别记录；四至界限以相对比较稳固的标志记录，若东南西北界限不明确，可以大致相同方向标志记录；

**5.土地类型。**等级按原来的记录填写，确定为基本农田的填写为“基本农田”；地类分别填为“田”、“土”或“其他”（包括园地等）；用途一般填为“农业”；利用现状为现在实际利用情况，分别填“耕地”、“园地”（果、桑、茶园和苗圃）、“林地”、“水面”（包括鱼塘）、“建设用地”（公路、房屋等）。

**6.面积。**分别填原承包登记面积、此次依据国土“二调”土地资料确认面积。

**7.其他方式有关事项。**承包形式分为：招标、拍卖、公开协商或其他，承包方性质分为：本组织成员、本组织外农户、城镇业主、农民专业合作社、企业、其他组织。

四、土地承包档案管理

**（一）土地承包台帐**

依据此次调查登记资料，以村（居）民小组为单位建立《农村土地承包台帐》，包括：《土地承包分户名册》、《土地承包调查登记表》、《土地承包变更调查登记表》等资料，收集整理之前的土地承包清册，统一集中在村（居）委会落实专门地点保存，由村（居）文书负责管理。

**（二）土地承包档案**

各乡政府按档案管理要求，将此次确权颁证工作方案及相关文件、国土“二调”土地面积资料及实测地图、承包地到户方案及落实情况、《农村土地承包经营合同》、《农村土地承包情况登记表》及相关资料、确权颁证申报资料、有关重大事项议定决策资料等，及时整理归档，连同原来的土地承包档案资料，一并妥善保存。同时保存土地承包电子档案。做到按时整理、按时归档，达到档案管理要求。

**（三）土地承包权证登记簿**

区农委根据各乡政府申办土地承包证的土地承包调查登资料，审核符合规定的，建立农村土地承包经营权登记簿，在此基础上建立全区土地承包及流转信息网络系统。

**主题词：**农业 土地承包△ 颁证 细则 通知

重庆市涪陵区大顺乡党政办公室 2010年9月19日印

（共印25份）