



新农村 新农民 新技术 (第二辑)
يېڭى يېزا يېڭى دېھقان يېڭى تېخنىكا (ئىككىنچى تۈركۈم)

新农村
يېڭى يېزا

国家出版基金项目
NATIONAL PUBLICATION FOUNDATION



农村土地承包政策 法规应知应会

يېزىلاردا تېرىلغۇ يەرلەرنى ھۆددىگە بېرىشتە
بىلىۋېلىشقا تېگىشلىك سىياسەت قانۇن - نىزاملار

谭智心 主编

库尔班尼沙·阿布力米提 译

定价：8.50元

新疆人民出版社
新疆科学技术出版社



国家出版基金项目
NATIONAL PUBLICATION FOUNDATION

新农村 新农民 新技术 (第二辑)

يېڭى يېزا يېڭى دېھقان يېڭى تېخنىكا (ئىككىنچى تۈركۈم)

新农村
يېڭى يېزا

农村土地承包政策 法规应知应会

يېزىلاردا تېرىلغۇ يەرلەرنى ھۆددىگە بېرىشتە
بىلىۋېلىشقا تېگىشلىك سىياسەت قانۇن - نىزاملار

谭智心 主编

库尔班尼沙·阿布力米提 译



新疆人民出版社
新疆科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

出版发行 新疆人民出版社
新疆科学技术出版社
地 址 乌鲁木齐市延安路255号
邮 政 编 码 830049
电 话 (0991)2888243 2866319(fax)
E - mail xkjcbhbs@sina.com
经 销 新华书店
出 版 人 唐 辉 阿迪力·穆罕默德
责 任 编 辑 胡丹娜 玛尔哈巴·阿不都尼依木
责 任 校 对 董兰芳 古丽巴哈尔·托乎提
技 术 编 辑 王 玺 阿迪拉
封 面 设 计 吾布力卡斯木·艾买提
制 版 天畅图文设计工作室
印 刷 新疆悦读出版服务公司
版 次 2020年12月第1版
印 次 2020年12月第1次印刷
开 本 880 mm×1 230 mm 1/32
印 张 2.5
字 数 71千字
定 价 8.50元

版权所有,侵权必究

如有印装质量问题,请与本社发行部联系调换

前 言

以习近平同志为核心的党中央明确指出,社会稳定和长治久安是新疆工作的总目标。这一重大战略决策和科学论断,为进一步做好新疆工作指明了方向、提供了根本遵循和强大动力,是引领新疆工作的旗帜和方向。新疆各地深入贯彻落实习近平总书记关于新疆工作总目标动员会议要求,充分利用得天独厚的优势条件,加快推动资源优势向经济优势转化,大力扶持优势特色产业发展,不断加强农牧业综合生产能力建设,为新疆经济、社会发展奠定了坚实基础。

农牧业作为新疆的基础产业、优势产业,其进一步发展壮大事关新疆改革、发展、稳定大局,事关全面建成小康社会目标能否实现。为了使全疆广大农牧区群众及时了解党的支农惠农政策,提高农牧业生产科技水平,促进农牧业科技成果转化,推动农牧业全面健康发展,新疆人民出版社本着为农牧民群众提供一套买得起、学得会、用得上的“三农”科普读物的初衷,利用丰厚的出版资源,精心组织策划实施了第一批《新农村新农民新技术》系列出版物。该系列出版物的出版,不仅向广大农牧民宣传了党的各项惠民政策和社会主义制度的优越性,加深其对伟大祖国、对中国共产党、对中国特色社会主义的认同感,同时还增强了广大农牧民利用科技知识发展农牧业的信心,提高了农牧业生产水平。鉴于此,新疆人民出版

总社在进行了广泛调研及了解基层农牧民实际需求的基础上,精心选择编制书目,即将出版第二批《新农村新农民新技术》系列出版物,以方便广大农牧民读者使用。

策划、出版一套传播党的声音、体现时代特征、贴近实际、贴近生活、贴近群众的“三农”读物是新疆人民出版社全体出版人的夙愿。衷心希望《新农村新农民新技术》系列出版物能够为新疆实现农牧业现代化重大战略做好科技服务、科技引领,全方位提供科技支撑,对于新疆基层加快转变经济发展方式,推进新疆农牧业现代化建设进程发挥积极作用,为新疆社会稳定和长治久安总目标的实现做出新的贡献。

目 录

مۇندەرىجە

单元一 土地承包为啥要立法

بىرىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە

بېرىشتە نېمە ئۈچۈن قانۇن تۇرغۇزۇلسۇ

- 一、土地承包法是如何产生的001
1. يەر ھۆددىگە ئېلىش قانۇنى قانداق بارلىققا كەلگەن
- 二、《农村土地承包法》正式出台003
2. يېزا تېرىلغۇ يېرىنى ھۆددىگە ئېلىش قانۇنى رەسمىي ئېلان قىلىندى
- 三、《农村土地承包法》对农民的意义004
3. يەر ھۆددىگە ئېلىش قانۇنىنىڭ دېھقانلارغا بولغان ئەھمىيىتى
- 四、《农村土地承包法》包含的内容006
4. يېزا تېرىلغۇ يېرىنى ھۆددىگە ئېلىش قانۇنى قانداق مەزمۇنلارنى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ

单元二 如何理解土地承包经营

ئىككىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە

بېرىش تىجارىتىنى قانداق چۈشىنىش كېرەك

- 一、发包方的权利和义务有哪些009

1. يەر ھۆددىگە بەرگۈچى تەرەپنىڭ ھوقۇقى ۋە مەسئۇلىيىتى قايسىلار
- 二、承包方的权利和义务是什么011
2. يەر ھۆددىگە ئالغۇچى تەرەپنىڭ ھوقۇقى ۋە مەسئۇلىيىتى قانداق
- 三、承包的原则和程序是什么015
3. يەر ھۆددىگە ئېلىشنىڭ پىرىنسىپى ۋە تەرتىپى قانداق
- 四、承包的期限和合同怎么定017
4. يەر ھۆددىگە ئېلىشنىڭ ۋاقتى ۋە توختامى قانداق بېكىتىلىدۇ
- 五、土地承包经营权如何保护020
5. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارەت ھوقۇقى قانداق قوغدىلىدۇ

单元三 为什么土地承包经营权要进行确权登记

ئۈچىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە بېرىش تىجارەت ھوقۇقىدا نېمە
ئۈچۈن ھوقۇق تەۋەلىكى بېكىتىلىپ تىزىمغا ئالدۇرۇلىدۇ

- 一、承包经营权确权的意义是什么023
1. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىشنىڭ ئەھمىيىتى نېمە
- 二、承包经营权确权需遵循哪些原则026
2. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىشتە قايسى پىرىنسىپقا ئەمەل قىلىنىدۇ
- 三、承包经营权确权的范围有哪些027
3. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىش دائىرىسى قايسىلار
- 四、承包经营权确权要明确什么任务028
4. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىشتە قانداق ۋەزىپىنى ئايدىڭلاشتۇرۇش كېرەك
- 五、承包经营权确权的流程如何操作029

5. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىش مەشغۇلاتى قانداق ئېلىپ بېرىلىدۇ

单元四 土地承包经营权如何流转

تۆتىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە بېرىش
تىجارەت ھوقۇقى قانداق ئوبوروت قىلىنىدۇ

- 一、土地流转的方式有哪些033
1. يەر ئوبوروتىنىڭ ئۇسۇلى قايسىلار
- 二、土地流转的合同怎么签订038
2. يەر ئوبوروتى توختامى قانداق ئىمزالىنىدۇ
- 三、什么是“三权分置”038
3. «ئۈچ ھوقۇقنى ئايرىش» دېگەن نېمە

单元五 “四荒”土地承包经营权包含哪些内容

بەشىنچى بۆلەك «تۆت خىل قاقاس يەر»نى ھۆددىگە بېرىش تىجارەت ھوقۇقى نېمىلەرنى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ

- 一、“四荒”地有哪些经营方式042
1. «تۆت خىل قاقاس يەر»نىڭ قانداق تىجارەت شەكىللىرى بار
- 二、“四荒”地如何签订承包合同043
2. «تۆت خىل قاقاس يەر»نى ھۆددىگە ئېلىش توختامىنى قانداق ئىمزالايدۇ
- 三、“四荒”地的发包程序是什么045
3. «تۆت خىل قاقاس يەر»نى ھۆددىگە بېرىش تەرتىپى قانداق
- 四、“四荒”地如何流转046
4. «تۆت خىل قاقاس يەر» قانداق ئوبوروت قىلىنىدۇ
- 五、“四荒”地怎么继承046
5. «تۆت خىل قاقاس يەر»گە قانداق ۋارىسلىق قىلىنىدۇ

单元六 承包经营土地出现纠纷怎么办

ئالتىنچى بۆلەك يەرنى ھۆددىگە بېرىش تىجارىتىدە
ماجرىا يۈز بەرسە قانداق قىلىش كېرەك

- 一、争议的解决途径有哪些048
1. تالاش - تارتىشنى ھەل قىلىش جەريانى قانداق
- 二、侵害承包经营权如何承担民事责任051
2. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارەت ھوقۇقىغا دەخلى - تەرۇز قىلغاندا ھەق تەلەپ
جاۋابكارلىقىنى قانداق ئۈستىگە ئېلىش كېرەك
- 三、什么是无效合同与违约责任056
3. ئىناۋەتسىز توختام ۋە خىلاپلىق جاۋابكارلىقى دېگەن نېمە
- 四、侵害承包经营权要承担哪些法律责任059
4. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارەت ھوقۇقىغا دەخلى - تەرۇز قىلغاندا قانداق
قانۇنىي جاۋابكارلىقىنى ئۈستىگە ئالىدۇ

单元七 相关法规与合同样本

يەتتىنچى بۆلەك مۇناسىۋەتلىك قانۇن - نىزاملار
ۋە توختام ئۆرنەكلىرى

- 一、《中华人民共和国物权法》(节录)061
1. «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ مۈلۈك ھوقۇقى قانۇنى»
(قىسقارتىلمىسى)
- 二、《中华人民共和国土地管理法》(节录)063
2. «جۇڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى»
(قىسقارتىلمىسى)
- 三、农村土地承包合同样本065
3. يېزىلاردىكى تېرىلغۇ يېرىنى ھۆددىگە ئېلىش توختامى نۇسخىسى

单元一 土地承包为啥要立法

بىرىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە

بېرىشتە نېمە ئۈچۈن قانۇن تۇرغۇزۇلسۇن

一、土地承包法是如何产生的

1. يەر ھۆددىگە ئېلىش قانۇنى قانداق بارلىققا كەلگەن

土地是我国农民赖以生存和发展的最基础的生产资料和生活来源,农村土地家庭承包制度是我国农村的基本经营制度。党和国家为了保护农民在土地上的物质利益和民主权益,稳定农村基本经营制度,促进农村经济社会快速发展,制定了一系列针对农民承包土地的法律法规和政策措施,保障了农民长期而有效的土地承包经营权利。

改革开放以来,我国涉及农民土地承包经营的重要法律和政府文件有:

1982年12月4日,中华人民共和国第五届全国人民代表大会第五次会议通过了《中华人民共和国宪法》(以下简称《宪法》)。《宪法》对我国农村土地所有形式做出了根本性的规定。如第八条规定:“农村人民公社、农业生产合作社和其他生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济,是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者,有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。”第十条规定:“农村和城市郊区的

土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”

1993年3月29日,中华人民共和国第八届全国人民代表大会第一次会议通过了《中华人民共和国宪法修正案》(以下简称《宪法修正案》)。《宪法修正案》第八条规定:“农村中的家庭联产承包为主的责任制和生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济,是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者,有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。”第十条规定:“农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”与1982年《宪法》相比,《宪法修正案》明确了农村土地的家庭联产承包责任制,删除了已不具备时代特征的农村人民公社等内容。

1998年10月,中国共产党第十五届中央委员会第三次全体会议通过了《中共中央关于农业和农村工作若干重大问题的决定》(以下简称《决定》)。《决定》明确提出:“要坚定不移地贯彻土地承包期再延长三十年的政策,同时要抓紧制定确保农村土地承包关系长期稳定的法律法规,赋予农民长期而有保障的土地使用权。”这是在中央全体会议上明确土地承包期限的延长政策,是全党的共识,也是民心所向。

1999年3月15日,中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议通过了新的《宪法修正案》,与时俱进地完善了农村土地承包关系的具体说法。如第八条规定:“农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。农村中的生产、供销、信用、消费等各种形式的合作经济,是社会主义劳动群众集体所有制经济。参加农村集体经济组织的劳动者,有权在法律规定的范围内经营自留地、自留山、家庭副业和饲养自留畜。”第十条规定:“农

村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于集体所有;宅基地和自留地、自留山,也属于集体所有。”这一《宪法修正案》将上部《宪法修正案》中“家庭联产承包为主的责任制”改为了“家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制”,更加科学,切合实际。

2002年8月29日,中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过了《中华人民共和国农村土地承包法》(以下简称《农村土地承包法》)。这部《农村土地承包法》是为稳定和完善以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制,赋予农民长期而有保障的土地使用权,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,而根据宪法制定的关于农村土地的一部极其重要的法律。2009年8月27日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议对该《农村土地承包法》进行第一次修正;2018年12月29日中华人民共和国第十三届全国人大常委会第七次会议对其进行第二次修正。

二、《农村土地承包法》正式出台

2. يېزا تېرىلغۇ يېرىنى ھۆددىگە ئېلىش قانۇنى رەسمىي ئېلان قىلىندى

2002年8月29日由中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过的《农村土地承包法》是我国关于农村土地承包最重要的一部法律。法律全文约7000字,共有五章、六十五条,分为总则、家庭承包、其他方式的承包、争议的解决和法律责任、附则。法律中对农村土地承包中涉及的重要问题做出了详细规定,进一步稳定了党在农村的土地承包政策,对于保障亿万农民的根本权益,促进农业发展,保持农村稳定,具有深远意义。

经过2009年8月27日和2018年12月29日两次修订,现行《农村土地承包法》共有五章七十条。

三、《农村土地承包法》对农民的意义

3. بىر ھۆددىگە ئېلىش قانۇنىنىڭ دېھقانلارغا بولغان ئەھمىيىتى

自古以来,土地都是农民的命根子。我国是一个有着13亿人口的大国,而农民又占到了人口总数的一半。20世纪90年代,随着社会主义市场经济体制的确立和国民经济的快速发展,农民问题成为国家亟待解决的重大问题。进入21世纪以后,随着农业税的废除和国家经济实力的增强,粮食问题又突出地摆在了我们面前,而粮食问题说白了,既是农业问题,也是农民问题。生产粮食,发展农业,离不开土地,农村土地是农业生产最基本的要素资源,是农民最可靠的生活保障。所以,《农村土地承包法》的颁布实施,稳定农村土地承包关系,稳定了农村最基本的生产经营政策,稳定了广大农民的心。从此,中国农村土地承包经营制度真正走上了法制化轨道,农民在土地上的合法权益受到了法律保护。

1. 稳定了农村土地承包关系

首先,《农村土地承包法》规定:“国家依法保护农村土地承包关系的长期稳定。”长期以来,稳定农村土地承包关系都只停留在政策层面,这一法律规定,为农村土地承包关系长期稳定提供了有力的法律保障。其次,农民对农村土地政策一直存在着怕政策会变的心理顾虑和障碍,导致土地上不敢投入、不充分投入,影响了地力的发挥,难以调动农民生产的积极性。稳定土地承包关系以后,农民明白这是自己承包的土地,而且可以承包使用的时间也明确了,为农民提供了积极的生产预期,土地上也敢下力气投入了。再次,法律对农民土地承包经营权的肯定,明确了农民承包经营土地的主体地位,也为农村土地实现有序合理流转提供了法律保障。

2. 保障了农民的土地使用权

《农村土地承包法》规定:“赋予农民长期而有保障的土地使用权”,这是从法律上赋予农户长期的土地承包经营权期限。法律还

规定,“承包期内,发包方不得收回承包地”“承包期内,发包方不得调整承包地”,从而更加详细的规定了农村土地承包期内发包方的行为规范,也为农民承包土地的稳定性提供了法律依据。法律还规定,“县级以上地方人民政府应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书,并登记造册,确认土地承包经营权”,这一颁证行为,更加为农民土地承包经营权的落实提供了法律保障。

3. 调动了农民生产的积极性

《农村土地承包法》规定:“尊重承包方的生产经营自主权,不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动”,依法赋予承包方“享有承包地使用、收益和土地承包经营权流转的权利,有权自主组织生产经营和处置产品”“在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权”等权利。从某种意义上说,这些条款立法的本质,那就是充分调动和发挥农民生产的积极性。从我国农业生产的历史视角看,之所以有些年份的农业生产出现下滑或徘徊不前的情况,其根本原因在于农民的生产积极性不高,或者受到了相当程度的伤害。目前我国出台农业生产相关政策,仍然是以调动农民积极性为前提的。土地是农业最基本的生产资料,如果在利用土地上面农民没有积极性,那么农业生产也就成为虚无之物,更不用提其他目标了。

4. 保护了广大农民的根本利益

《农村土地承包法》规定:“维护农村土地承包当事人的合法权益”。这是土地承包法的根本目的所在。在依法保障农民的物质利益方面,法律规定“承包期内,承包方交回承包地或者发包方依法收回承包地时,承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的,有权获得相应的补偿”“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”“承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的,土地承包经营权依法流转时有权获得相应的补偿”“土地承包经营权通过招标、拍卖、公开协商等方式取得的,该承包人死亡,

其应得的承包收益,依照继承法的规定继承;在承包期内,其继承人可以继承承包”“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”“违反土地管理法规,非法征用、占用土地或者贪污、挪用土地征用补偿费用,构成犯罪的,依法追究刑事责任;造成他人损害的,应当承担损害赔偿等责任”。上述条款,非常详细地明确了农民土地承包经营权在发生土地流转、征用、继承等情况时的处理方式,依法保护了农民的合法权益。

四、《农村土地承包法》包含的内容

4. يېزا تېرىلغۇ بېرىنى ھۆددىگە ئېلىش قانۇنى قانداق مەزمۇنلارنى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ

(一)适用范围

《农村土地承包法》第二条规定:

“本法所称农村土地,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。”

(二)承包方式

《农村土地承包法》第三条规定:

“国家实行农村土地承包经营制度。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。”

这也是我国农村土地承包法的一个重要特点,即按照承包的具体方法和承包功能的差别,可将农村土地承包分为家庭承包和其他方式承包。两者的区别在于:家庭承包是按照国家有关规定进行的、以本集体经济组织内部农户家庭为单位、人人有份的土地承包经营方式,主要是耕地、林地和草地;其他方式的承包是对不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,采取招标、拍

卖、公开协商等方式的承包,主要是“四荒”土地。

在司法保护方面,对家庭承包的土地实行物权保护,侧重于对承包人享有长期承包经营权的保护,体现的是公平原则。土地承包经营权30年不变,承包期内除依法规定外不得调整承包地,承包方不得收回承包地,土地承包经营权可以依法转让、转包、入股、互换等,可以依法继承;对其他方式的承包土地实行债权保护,遵循当事人意思自治原则,依约定确定双方权利义务,体现的是效率原则和主体多元化原则。当事人的权利义务、承包期和承包费等,均有合同议定,承包期内当事人也可以通过协商予以变更。

(三)承包所有权属

《农村土地承包法》第四条规定:

“农村土地承包后,土地的所有权性质不变。承包地不得买卖。”

(四)承包主体

《农村土地承包法》第五条规定:

“农村集体经济组织成员有权依法承包由本集体经济组织发包的农村土地。任何组织和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。”

(五)妇女承包权益

《农村土地承包法》第六条规定:

“农村土地承包,妇女与男子享有平等的权利。承包中应当保护妇女的合法权益,任何组织和个人不得剥夺、侵害妇女应当享有的土地承包经营权。”

《农村土地承包法》第三十一条规定:

“承包期内,妇女结婚,在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地;妇女离婚或者丧偶,仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其

原承包地。”

(六)承包原则

《农村土地承包法》第七条规定：

“农村土地承包应当坚持公开、公平、公正的原则，正确处理国家、集体、个人三者的利益关系。”

(七)土地资源保护

《农村土地承包法》第十一条规定：

“农村土地承包经营应当遵守法律、法规，保护土地资源的合理开发和可持续利用。未经依法批准不得将承包地用于非农建设。国家鼓励增加对土地的投入，培肥地力，提高农业生产能力。”

(八)合法权益

《农村土地承包法》第八条规定：

“国家保护集体土地所有者的合法权益，保护承包方的土地承包经营权，任何组织和个人不得侵犯。”

(九)土地流转

《农村土地承包法》第十条规定：

“国家保护承包方依法、自愿、有偿流转土地经营权，保护土地经营权人的合法权益，任何组织和个人不得侵犯。”

(十)土地承包管理部门

《农村土地承包法》第十二条规定：

“国务院农业农村、林业和草原主管部门分别依照国务院规定的职责负责全国农村土地承包经营及承包经营合同管理的指导。县级以上地方人民政府农业农村、林业和草原等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及承包经营合同管理。乡（镇）人民政府负责本行政区域内农村土地承包经营及承包经营合同管理。”

单元二 如何理解土地承包经营

ئىككىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە بېرىش تىجارىتىنى قانداق چۈشىنىش كېرەك

一、发包方的权利和义务有哪些

1. يەر ھۆددىگە بەرگۈچى تەرەپنىڭ ھوقۇقى ۋە مەسئۇلىيىتى قايسىلار

(一) 发包主体

《农村土地承包法》第十三条规定：

“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。村集体经济组织或者村民委员会发包的，不得改变村内各集体经济组织农民集体所有的土地的所有权。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。”

法律的这一条款明确了我国农村土地承包经营权的发包主体。该条款有两层含义：一是土地承包经营权的发包主体是农村集体经济组织或者村民委员会或者村民小组；二是土地属于哪一级农村集体经济组织所有，则由哪一级经济组织行使发包权。

为什么我国农村土地会形成不同层级的发包主体呢？这要追溯到新中国成立以后，从1951年到1958年短短的7年时间里，我国

农村的基本经营制度经历了互助组、初级社、高级社最后到人民公社的快速变迁。人民公社时期实行的是“三级所有,队为基础”的组织和经营制度,那时候农民的土地分属于人民公社、生产大队和生产队三级所有。改革开放以后,人民公社解体,原来的人民公社被乡(镇)集体经济组织取代、生产大队被村集体经济组织取代,生产队被村民小组取代,相应的,原来分属于人民公社、生产大队和生产队的农村土地也分别属于这三个层级的农村集体经济组织所有。所以出现了农民土地承包发包方有多个层级的现象,这属于历史遗留问题,在实践操作中只要明确了农民的土地属于哪一级所有,就能够明确农村承包土地的发包方是谁了。

(二)发包方的权利

《农村土地承包法》第十四条规定:

“发包方享有下列权利:(一)发包本集体所有的或者国家所有依法由本集体使用的农村土地;(二)监督承包方依照承包合同约定的用途合理利用和保护土地;(三)制止承包方损害承包地和农业资源的行为;(四)法律、行政法规规定的其他权利。”

(三)发包方的义务

《农村土地承包法》第十五条规定:

“发包方承担下列义务:(一)维护承包方的土地承包经营权,不得非法变更、解除承包合同;(二)尊重承包方的生产经营自主权,不得干涉承包方依法进行正常的生产经营活动;(三)依照承包合同约定为承包方提供生产、技术、信息等服务;(四)执行县、乡(镇)土地利用总体规划,组织本集体经济组织内的农业基础设施建设;(五)法律、行政法规规定的其他义务。”

此外,为了充分赋予农村土地承包经营权的物权性质,防止发包方随意调整土地,《中华人民共和国物权法》第一百三十条规定:“承包期内发包人不得调整承包地。因自然灾害严重毁损承包地等

特殊情形,需要适当调整承包的耕地和草地的,应当依照《农村土地承包法》等法律规定办理。”

二、承包方的权利和义务是什么

2. يەر ھۆددىگە ئالغۇچى تەرەپنىڭ ھوقۇقى ۋە مەسئۇلىيىتى قانداق

(一) 承包主体

《农村土地承包法》第十六条规定:

“家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。农户内家庭成员依法平等享有承包土地的各项权益。”

这一条款包含两层含义:一是如果土地承包方是本集体经济组织成员,则天生具有承包本集体经济组织土地的权利;二是如果土地承包方不是本集体经济组织成员,则需要三分之二以上村民或村民代表同意,如果程序合法,则可以签订土地承包合同并办理公证手续。

办理公证需要的基本材料有:

(1) 发包方的主体资格证明。发包方通常是农村集体经济组织、村民委员会、村民小组、国有农场也可以作为发包人。发包人法定代表人(负责人)的身份证明,有委托代理人的,应当提交授权委托书和代理人的身份证明。

(2) 承包人的身份证明。承包人一般应为发包方集体经济组织成员,国有农场的工作可以成为该农场土地之承包人,其他个人和经济组织特殊情况下可以成为承包人。

(3) 批准文件。村民委员会、村民代表大会等做出的关于土地承包的决议;国有农场之经营管理机构的决定以及上级主管部门的批文。

(4) 所承包土地的相关证明和材料。

(5) 土地承包合同文件。

(6)公证员认为应当提交的其他证据材料。

(二)承包方的权利

《农村土地承包法》第十七条规定：

“承包方享有下列权利：(一)依法享有承包地使用、收益的权利，有权自主组织生产经营和处置产品；(二)依法互换、转让土地承包经营权；(三)依法流转土地经营权；(四)承包地被依法征收、征用、占用的，有权依法获得相应的补偿；(五)法律、行政法规规定的其他权利。”

2008年中国共产党第十七届中央委员会第三次全体会议通过的《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中提出了要完善土地承包经营权权能，建立健全农村土地承包经营权流转市场的要求。这里的土地承包经营权权能是指农村承包土地的占有权、使用权、收益权、处分权等一系列权利束。

占有权是指土地承包方依法对承包的集体土地享有实际支配控制的能力。这是实现土地使用权、收益权和处分权的基础。占有权不是一成不变的，当土地发生转包、出租或者抵押时，实际接受土地的受让人、承租人或抵押权人享有土地的占有权。

使用权是指土地承包方依法按照约定用途对承包的集体土地享有的使用权利。这种权利包括在农田上耕种、在草原上放牧、在水面上养鱼等等。值得注意的是，这种使用权必须按照事先约定的用途，如约定为农业生产，则不能用于开发房地产或者作为商业用途等。

收益权是指土地承包方依法享有的获取土地所产生的利益的权利。在承包期限内，土地承包方通过土地生产的农作物、畜牧产品或水产品等，其所有权应该为承包方所有。土地被征用或是作为其他用途，承包人依法有获得赔偿的权利。

处分权是指土地承包方依法享有的对承包土地进行出租、抵

押、转让、转包、互换等的权利。在目前来看,我国农民承包土地的处分权是不完善的,很多处分权如抵押权、继承权等目前还较难实现,即农民承包土地的处分权是有限的处分权。随着我国农村改革的逐步深入,承包地上的处分权必然会得到有关方面的认可,成为农民生产生活中必不可少的基本权利。

(三)承包方的义务

《农村土地承包法》第十八条规定:

“承包方承担下列义务:(一)维持土地的农业用途,未经依法批准不得用于非农建设;(二)依法保护和合理利用土地,不得给土地造成永久性损害;(三)法律、行政法规规定的其他义务。”

具体来说,农民承包土地应该履行的义务有如下几条:

1. 保护和维持地力

我国土地资源总量较多,但人均占有耕地面积少,优质耕地面积少,耕地后备资源更少。《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)规定了我国二轮土地承包经营期限为三十年。2008年党的十七届三中全会,中央又提出“现有土地承包关系要保持稳定并长久不变”,所以在中央明确农村土地承包期限延长的背景下,农民有义务将自己家庭承包地维护好,要履行保护和维持土地地力和使用性能的义务。

2. 合理利用土地

珍惜和合理利用每一寸土地是我国的基本国策。国家高度重视土地资源的合理利用问题,近年来采取了“退耕还林”“退牧还草”等一系列有力措施,收到了明显成效。农民承包地属于集体经济组织所有,农民承包土地以后,要按照合同上的约定用途经营土地,可以更改土地上的生产经营项目,但不能改变土地的农业用途,更不能破坏农地资源。

3. 缴纳承包费用

农村的土地承包合同是一种双方约定的有偿合同。作为土地承包方,须按照合同约定承担缴纳承包费用的义务。需要注意的是,农民缴纳的土地承包费用,并不等于农民获得土地承包经营权的市场价格,也不是承包土地的价格,而是代表农民获得了土地承包经营权这样一种权利。这种权利仅局限于土地所在的集体经济组织成员内部,如果集体经济组织成员外的承包者需要承包土地,则获得土地使用权缴纳的承包费用,其性质属于债权性质,与农民获得土地承包经营权有着本质的区别。

延伸阅读

如何看待农业用途内改变耕地用途的行为

目前,我国广大农村对承包经营的土地改变用途的情况非常普遍,主要有如下几种:一是将耕地中的望天田、旱地改为各种名目的园地,如果园(苹果、梨、枣、杏、核桃、板栗等)、桑园等;二是将耕地中的望天田、旱地等改为苗圃、培育各种树苗;三是在耕地中挖塘养鱼;四是将耕地改为各种场地,这主要是一些临时用地,如砖厂、堆料场、停车场、间歇性集市等;五是在耕地中建设各种名目的畜禽养殖小区,如生猪养殖基地、奶牛繁殖基地、肉鸡饲养基地等;六是在耕地中挖沙出售等;七是将耕地出租给他人搞各种非农建设;八是将耕地出租给他人取土烧砖等。

《土地管理法》(2019修正版)第三十七条规定:“非农业建设必须节约使用土地,可以利用荒地的,不得占用耕地;可以利用劣地的,不得占用好地。禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖沙、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。”《中华人

民共和国基本农田保护条例》(以下简称《基本农田保护条例》)第十七条规定：“禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖沙、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动。禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。”可见，国家法律法规对于特定环境下改变耕地用途的行为是明确禁止的，上述的八类行为都不同程度地违背了《土地管理法》《农村土地承包法》《农业法》和我国现行的相关政策规定。

三、承包的原则和程序是什么

3. يەر ھۆددىگە ئېلىشنىڭ پىرىنسىپى ۋە تەرتىپى قانداق

(一) 土地承包的原则

《农村土地承包法》第十九条规定：

“土地承包应当遵循以下原则：(一)按照规定统一组织承包时，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)民主协商，公平合理；(三)承包方案应当按照本法第十三条的规定，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)承包程序合法。”

(二) 土地承包的程序

《农村土地承包法》第二十条规定：

“土地承包应当按照以下程序进行：(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；(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；(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；(四)公开组织实施承包方案；(五)签订承包合同。”

延伸阅读

土地承包程序详解

(1)选举承包工作小组。承包工作小组一般由村党支部、集体经济组织、村民委员会的部分成员和一定数量的村民代表组成,由村民选举产生,成员候选人的具体推选办法,各地可以根据具体情况和农民群众的意见确定。

(2)拟订并公布承包方案。承包工作小组产生后,主要任务就是拟订承包方案。承包工作小组应当认真学习《农村土地承包法》及其相关法律、法规,并严格依照有关法律法规,拟订承包方案,并在本集体经济组织成员内予以公布,使全体村民了解承包方案。承包方案不能违背法律法规,不能以村规民约代替法律规定。

(3)村民会议讨论通过承包方案。承包方案公布后,一定时间,应当召开本集体经济组织成员的村民会议,讨论、通过承包方案。承包方案经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意,方可通过。

(4)组织实施承包方案。按照承包方案规定的原则、方法和要求,将土地承包到每一个农户家庭。

(5)签订承包合同。按照承包方案承包土地后,应当由村集体经济组织与承包方签订承包合同,完成整个承包工作。承包的具体工作由承包工作小组承担,但签订合同的应当是发包方,通常是集体经济组织。发包方的代表通常是集体经济组织负责人(有的地方是村民委员会主任),承包方的代表是承包土地的农户户主。承包合同一般要求一式三份,发包方、承包方各一份,农村承包合同管理部门存档一份附本。

四、承包的期限和合同怎么定

4. بىر ھۆددىگە ئېلىشنىڭ ۋاقتى ۋە توختامى قانداق بېكىتىلىدۇ

(一) 承包期限

《农村土地承包法》第二十一条规定：

“耕地的承包期为三十年。草地的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。前款规定的耕地承包期届满后延长三十年，草地、林地承包期届满后依照前款规定相应延长。”一直以来，农村土地承包合同的期限是一个重要的问题，因为它的合理与否影响到农民是否具有一个稳定的心理预期。在农村改革的早期，中央政策确定的承包期是十五年，然后在第二轮土地延包阶段确定为三十年，在其后制定和修改的《农村土地承包法》和《土地管理法》中将这一政策法律化。将土地承包期延长并且法律化的目的就是为了解决维护农村土地承包政策的稳定性，杜绝和减少现实业已存在的随意解除合同收回土地等一系列侵害农民利益的行为，同时也是对学界延长农村土地承包期限并对农村土地承包经营权进行物权化改造呼声的回应。

延伸阅读

土地承包程序详解

1. 耕地承包期限为三十年。

我国农村实行土地承包经营制度的土地主要是耕地。我国法律和有关政策对承包期限都有明确规定。如《土地管理法》规定，农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营，从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为三十年。有关政策指出，土地承包再延长三十年不变，营造林地和“四荒”地等开发性生产的承包期可以更长。土地承包期限的长短，应考虑到我国农村的

实际情况,根据农业生产经营的特点,农业经济的发展趋势以及当前的农业承包经营政策等因素确定。期限太短,不利于土地承包经营权的稳定和农业的发展;期限太长,则不利于对土地利用方式的适当调整以及有关利益的协调。规定耕地的承包期为三十年,符合有关法律规定和目前农村的实际做法,同有关政策也是一致的。

2. 草地的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。

我国草原承包面积31.2亿亩,占可利用草原面积的76.9%。集体林地70%已承包到户,集体林地占全国林业用地面积的59%。对于草地、林地的承包期限,我国法律规定三十年到五十年的承包期,林地的承包期一般为三十年至七十年。

同耕地相比,草地和林地有其特殊性。以林地为例:首先,林地一般生长着多年生的乔木、竹类、灌木等,而耕地主要是用于种植农作物,一般是一年一季或者两季,甚至三季。其次,林业生产投资大,林木生长期、收益期长,风险大。第三,我国对林木实行限额采伐制度,承包方的生产经营和处置产品的权利受到较多限制。鉴于草地和林地的特殊性,农村土地承包法根据国家有关政策精神和农村土地承包的实际做法,规定草地的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。

(二) 承包合同

《农村土地承包法》第二十二条规定:

“发包方应当与承包方签订书面承包合同。承包合同一般包括以下条款:(一)发包方、承包方的名称,发包方负责人和承包方代表

的姓名、住所；(二)承包土地的名称、坐落、面积、质量等级；(三)承包期限和起止日期；(四)承包土地的用途；(五)发包方和承包方的权利和义务；(六)违约责任。”

《农村土地承包法》第二十三条规定：

“承包合同自成立之日起生效。承包方自承包合同生效时取得土地承包经营权。”

(三)承包经营权的确认

《农村土地承包法》第二十四条规定：

“国家对耕地、林地和草地等实行统一登记，登记机构应当向承包方颁发土地承包经营权证或者林权证等证书，并登记造册，确认土地承包经营权。土地承包经营权证或者林权证等证书应当将具有土地承包经营权的全部家庭成员列入。登记机构除按规定收取证书工本费外，不得收取其他费用。”

(四)承包经营权的法律效力

《农村土地承包法》第二十五条规定：

“承包合同生效后，发包方不得因承办人或者负责人的变动而变更或者解除，也不得因集体经济组织的分立或者合并而变更或者解除。”

《农村土地承包法》第二十六条规定：

“国家机关及其工作人员不得利用职权干涉农村土地承包或者变更、解除承包合同。”

延伸阅读

土地承包合同变更、解除的程序

土地承包合同变更和解除应履行的程序是：

(1)当事人一方要求变更或解除合同，应当以书面形式通知对方，对方接到通知之日起10日之内必须答复，逾

期不答复的视为同意。

(2)以书面形式订立协议,由双方当事人签字(盖章),报乡农业承包合同主管机关备案。

(3)对涉及面广、影响较大的承包合同的变更和解除,需通过集体经济组织成员(村民)大会或成员(村民)代表会议讨论通过。

(4)造成经济损失的,由责任方承担。

五、土地承包经营权如何保护

5. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارەت ھوقۇقى قانداق قوغدىلىدۇ

(一)承包地的收回和交回

《农村土地承包法》第二十七条规定:

“承包期内,发包方不得收回承包地。国家保护进城农户的土地承包经营权。不得以退出土地承包经营权作为农户进城落户的条件。承包期内,承包农户进城落户的,引导支持其按照自愿有偿原则依法在本集体经济组织内转让土地承包经营权或者将承包地交回发包方,也可以鼓励其流转土地经营权。承包期内,承包方交回承包地或者发包方依法收回承包地时,承包方对其在承包地上投入而提高土地生产能力的,有权获得相应的补偿。”

《农村土地承包法》第三十条规定:

“承包期内,承包方可以自愿将承包地交回发包方。承包方自愿交回承包地的,可以获得合理补偿,但是应当提前半年以书面形式通知发包方。承包方在承包期内交回承包地的,在承包期内不得再要求承包土地。”

(二)承包地的调整

《农村土地承包法》第二十八条规定:

“承包期内,发包方不得调整承包地。承包期内,因自然灾害严

重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的,必须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,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业农村、林业和草原等主管部门批准。承包合同中约定不得调整的,按照其约定。”

《农村土地承包法》第二十九条规定:

“下列土地应当用于调整承包土地或者承包给新增人口:(一)集体经济组织依法预留的机动地;(二)通过依法开垦等方式增加的;(三)发包方依法收回和承包方依法、自愿交回的。”

延伸阅读

承包地的调整应注意哪些事项

《农村土地承包法》规定,只有在“因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形”下,才能适当调整承包地。调整的程序上,也“须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,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业农村、林业和草原等主管部门批准。”可见,调整农村承包地,必须具备一定的条件和程序,不能随意调整。在调整中要注意的事项有:

第一,承包地的调整指的是小范围的针对个别农户的调整,不是所有农户的承包地重新进行全范围的调整。

第二,调整的诱因应该是法律中规定的“因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形”,并不是只要想调整都能进行调整。

第三,调整必须经过法定程序。法律中规定的法定程序,是为了发挥农民的民主决策权,并体现多数农民的意愿。

(三)承包地的继承

《农村土地承包法》第三十一条规定:

“承包期内,妇女结婚,在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地;妇女离婚或者丧偶,仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地。”

《农村土地承包法》第三十二条规定:

“承包人应得的承包收益,依照继承法的规定继承。林地承包的承包人死亡,其继承人可以在承包期内继续承包。”

我国的农村土地承包经营是以家庭为单位的,故农户家庭中部分成员死亡,不会影响以户为单位的农村土地承包关系。法律也对妇女土地承包经营权专门列出条款进行了保护。

单元三 为什么土地承包经营权要进行确权登记

ئۈچىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە بېرىش تىجارەت ھوقۇقىدا
نېمە ئۈچۈن ھوقۇق تەۋەلىكى بېكىتىلىپ تىزىمغا
ئالدۇرۇلىدۇ

一、承包经营权确权的意义是什么

1. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى
بېكىتىشنىڭ ئەھمىيىتى نېمە

2013年中央一号文件指出“全面开展农村土地确权登记颁证工作。健全农村土地承包经营权登记制度，强化对农村耕地、林地等各类土地承包经营权的物权保护。用五年时间基本完成农村土地承包经营权确权登记颁证工作，妥善解决农户承包地块面积不准、四至不清等问题。”

农村土地承包经营权确权登记是一种物权登记。按照我国法律，对不动产物权要通过登记明确权属加强保护。如城市房屋、土地所有权等都要到有关部门进行登记，以更好地保护所有权人的权利。农村土地承包经营权确权登记就是依据法律规定，由县级以上地方人民政府将农户承包土地的地块、面积、空间位置等信息及其变动情况记载于登记簿，颁发土地承包经营权证等证书，以进一步明确农民对承包土地的各项权益。这是强化对农村耕地等各类土地承包经营权的物权保护，是国家明确土地承包经营权归属、发挥

土地承包经营权效用、保护土地承包经营权人权利的重要手段。

(1)农村集体土地承包经营权确权登记有效地维护了农民利益。加快推进农村集体土地确权登记发证是维护农民权益、促进农村社会和谐稳定的现实需要。农民的承包土地有了权属证明以后,遇到农村集体土地权属纠纷时,能够为农民提供土地权利证明,从而为化解社会矛盾,促进农村公平和谐提供有效保护。同时,也有利于在工业化、信息化、城镇化和农业现代化过程中,有效保护农民利益。

(2)农村集体土地承包经营权确权登记能够切实提高土地管理和利用效率。农村承包土地的确权颁证工作,能够进一步明确农村土地的权属、面积、位置、用途,为建立健全全国统一有序的农村土地管理和交易市场提供了基础保障。同时,土地确权工作能够强化农民的土地权利意识,形成农民与土地长期稳定的利益联结关系,从而激发农民保护耕地、节约集约用地的积极性。加快推进农村集体土地确权登记发证工作是落实最严格的耕地保护制度和节约用地制度、提高土地管理和利用水平的客观需要。土地确权登记发证的过程,是进一步查清宗地的权属、面积、用途、空间位置,建立土地登记簿的过程,也是摸清土地利用情况的过程,从而改变农村土地管理基础薄弱的状况,夯实管理和改革的基础,确认农民集体、农民与土地长期稳定的产权关系,将农民与土地物权紧密联系起来,可以进一步激发农民保护耕地、节约集约用地的积极性。

(3)农村集体土地承包经营权确权登记是发展农村产权市场的关键举措。农村土地承包经营权确权登记,是深化农村集体土地制度改革的基础,有利于形成产权明晰、权能明确、权益保障、流转顺畅、分配合理的农村集体土地产权制度,为建设城乡统一的土地市场打下了坚实的基础,为最终实现城乡统一的市场格局起到了积极作用。

知识
聚焦

土地承包经营权确权依据

1. 法律法规:

《中华人民共和国物权法》;

《中华人民共和国土地管理法》;

《土地登记办法》;

《土地权属争议调查处理办法》;

《确定土地所有权和使用权的若干规定》等。

2. 文件资料:

土地详查形成的土地权属协议书、认定书、人民政府下达的土地权属争议处理决定;

城镇地籍调查资料;

土地出让合同;

土地利用现状调查资料;

新中国成立之后双方签订的土地、山林等权属或界线的协议;

人民政府或者有关行政主管部门的批准文件、处理决定;

县级以上人民政府国土资源行政主管部门的调解书;

人民法院生效的判决、裁定或者调解书;

履行指界程序形成的地籍调查表、土地权属界线协议书等地籍调查成果;

法律、法规等规定的其他文件等。

二、承包经营权确权需遵循哪些原则

2. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىشتە قايسى پىرىنسىپقا ئەمەل قىلىنىدۇ

农村土地承包经营权确权过程中需要遵循的基本原则有:

(1)政府主导。各县(区)人民政府主导,国土资源部门牵头,多部门统筹协调密切配合完成。

(2)稳步推进。试点先行,摸索经验、稳步全面加快推进。

(3)尊重历史和现实。土地权利归属的确定,既要根据当时的历史条件和政策,又要充分考虑当前的实际状况。

(4)有利于农业生产生活和农村社会稳定。在利于维护社会稳定和土地可持续利用的基础上,化解矛盾,解决争议,对一时难以处理纠纷的宗地暂缓登记,暂不发证。

(5)依法登记。严格依照《土地登记办法》规定的内容、程序和要求,依法办理登记。

(6)全部覆盖。坚持全覆盖的原则,不重不漏。

(7)登记免费。此次登记发证将有关工作经费纳入财政预算,减轻农民负担,测绘、登记都不需农民花费任何费用。

延伸阅读

“农村土地承包经营权确权登记”与 “二轮土地承包合同管理”是什么关系

农村土地承包经营权确权登记是在二轮土地承包合同管理的基础上进行的。20世纪80年代初我国实行第一轮土地家庭承包经营,承包期限为十五年。一轮土地承包到期后(20世纪90年代末),我国又实行了二轮土地承包,承包期限为三十年。现有的土地承包关系就是二轮土地承包关系,其承包合同还未到期。现在的农村土地承包经

营权确权登记工作,是对现有的土地承包关系的认可和赋权,是土地承包经营权的进一步完善和发展。很多地方进行土地承包经营权确权时,都是以二轮土地承包合同为基础,加上遥感数据实测,和农民协商达成的一致协议。所以,此次确权工作,不是推倒重来,而是原有土地承包关系的继承和发展。

农村土地承包原来实行的“合同管理” 与现在的“登记管理”有什么区别

农村承包土地的合同管理,是具有土地所有权的村集体经济组织和承包农户签订的有关土地承包关系的书面契约。合同上面约定了农民承包土地需要承担的权利和义务,在农业税征收时期,承包合同上还记录了农民应当承担的各种税费。农村税费改革以后,农民无须缴纳税费,还能按照土地面积得到政府的多项补贴。登记管理则是在农村土地承包经营权确权之后,将此项权利确定为用益物权,按照法律规定进行登记。从合同管理到登记管理,体现了国家对农民土地承包经营权的管理思路转变,也是农民土地权益进一步深化的体现。

三、承包经营权确权的范围有哪些

3. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىش دائىرىسى قايسىلار

承包经营权确权登记重点对实行家庭承包经营的农村土地,由各级人民政府统一组织、全面开展土地承包经营权确权登记工作。没有实行家庭承包经营的村(组),不开展土地承包经营权确权登记工作。采取通过招标、拍卖、公开协商等其他方式承包的荒山、荒

沟、荒丘、荒滩、草原、水面等农村土地,依法应由承包人申请办理土地承包经营权确权登记。

具体来说,此次农村土地承包经营权确权的范围是:

(1)二轮土地承包关系中没有解决的纠纷和问题。土地承包经营权确权是以二轮土地承包为基础的,在二轮土地承包的过程中,有些没有解决的纠纷和问题在此次确权时要加以解决,如承包地面积不准、四至不清、侵犯他人利益等,都需要通过实测和农民认定,将矛盾解决在当地,将纠纷化解在基层。

(2)二轮土地承包经营权登记制度不健全的问题。此次确权登记颁证工作就是要依法完善土地承包合同,由地方人民政府组织建立健全农村土地承包经营权登记簿,做到登记内容完整规范、数据准确无误,图、表、册一致。建立健全土地承包经营权设立、转让、互换、变更、抵押等登记制度。

四、承包经营权确权要明确什么任务

4. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىشتە قانداق ۋەزىپىنى ئايدىڭلاشتۇرۇش كېرەك

开展农地确权登记颁证,核心是确权,重点在登记,关键在权属调查。具体来说,农村土地确权登记颁证工作将涵盖以下七大重点任务:

(1)开展土地承包档案资料清查。摸清承包地现状,查清承包地块的名称、坐落、面积、四至、用途、流转等原始记载。

(2)摸清农户家庭承包状况,收集、整理、核对承包方代表、家庭成员及其变动等信息。

(3)开展土地承包经营权调查,对农村集体耕地开展土地承包经营权调查,查清承包地权利归属。

(4)完善土地承包合同,建立健全登记簿。

- (5) 颁发土地承包经营权证书。
- (6) 推进信息应用平台建设。
- (7) 建立健全档案管理制度。

五、承包经营权确权的流程如何操作

5. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارىتى ھوقۇقىدا ھوقۇق تەۋەلىكىنى بېكىتىش مەشغۇلاتى قانداق ئېلىپ بېرىلىدۇ

农村土地承包经营权确权流程分为九个阶段。

(一) 工作准备阶段

此阶段的工作主要有：成立机构，宣传发动，组织协调，业务培训，权属资料整理，编制工作方案，收集有关法律法规和政策文件。成立乡（镇）集体土地确权登记及土地权属纠纷调处领导小组工作机构，准备登记所需表册及设备，收集资料。

地方集体土地发证办公室需收集的材料有：涉及国土部门（土地详查等资料）、林业部门（林权制度改革成果资料）、农业部门（农村集体土地承包经营权证有关资料）、民政部门（行政勘界成果资料）、水利部门（水域及水利设施的有关资料）、规划部门[乡（镇）新农村规划资料和有关农村测绘成果]等材料。

村小组主要收集权属资料，包括：①土改时、“四固定”或农业合作化时期的土地所有证、资料；②山林所有权证；③土地承包合同；④山林纠纷调解书；⑤有关农村土地权属制度的历史资料及集体土地所有权形成和演变的其他资料等。

(二) 发布通告阶段

地方人民政府向辖区内集体土地所有权的农民集体经济组织发布通告。通告的内容包括土地登记区的划分、土地登记的期限、收件地点、申请人应当提交的相关文件材料，以及需要通告的其他事项。通告的方式主要有以下两种：一是张贴；二是直接送达申

请人。

(三)提出申请及申报飞地阶段

申请农村集体土地所有权登记,以村民小组或自然村为单位,按照权属界线所封闭的宗地为基本单元申请土地登记,由村民委员会统一组织本村所辖的村民小组或自然村提出申请,其中“一村一组”或“多村一组”的以村民小组申请,“一村多组”的以联组(自然村)申请,具体操作是:

(1)村民委员会根据政府通告内容向本村所辖的村民小组下发土地登记通知书,村民小组长收到通知后,小组法人必须在通知书上签名,以示通知已收到。

(2)村小组长到乡农村集体土地确权登记发证办公室领取土地登记申请书(制作统一表格),填好后连同相关资料,一并提交到乡“三权”发证办公室。

飞地申报包括飞在本乡本村其他村小组的,飞在本乡其他村其他村小组的以及飞在其他乡镇的,在土地坐落里把乡镇、村委、村小组名称填写清楚,并提交相应的权属资料,与土地登记申请书一起上报乡“三权”发证办公室。

(四)地籍调查阶段

1. 具体操作

(1)由乡政府、国土分局、村组干部和技术队伍,组成外业调查组。

(2)按调查计划,向调查宗地相邻单位发送指界通知,组织进行权属调查指界。农村集体土地所有权地籍调查的指界人要指定村民小组长以及对权属情况比较了解的年长一些的同志参加,并由村委会出具证明,指界人可以由村民小组内多数群众推举(名单定出后,由村委会出具证明书),集体建设用地和宅基地指界人为土地使用者。

(3) 在调查每一宗土地权属和界址时,外业调查组提前送达指界通知书,本村代表和邻村代表都要按通知书规定的时间到实地进行现场指界,外业调查组的工作人员现场进行权属调查和地籍测量。

经双方认定的界线,双方指界人要在《地籍调查表》上签字盖章。

(4) 对有争议的界线,能调解的现场调解,不能现场调解的,双方填写《争议缘由书》存档。地方集体土地发证办公室专门从国土、林业、农业部门抽调了技术骨干,参与纠纷的调处。

(5) 作业技术队伍主要利用第二次土地调查的成果资料,采用影像判读、航测成图与实地测量相结合的技术路线,开展农村集体土地所有权调查,建制镇调查和村庄调查,从而进行确权登记发证。

2. 划界原则

(1) 尊重历史和现实的原则。土地权利归属的确定,既要根据当时的历史条件和政策,又要充分考虑当前土地使用的实际状况。

(2) 有利于生产生活和社会稳定的原则。土地确权应尽可能全面考虑各方利益,在有利于维护社会稳定和土地可持续利用的基础上,化解矛盾,解决争议。此阶段的工作,乡政府和村委会干部的组织协调工作十分重要。外业调查组和带路指界人是这一阶段工作的关键,必须落实好。

(五) 权属审核阶段

(1) 初审。审核申请书、申请登记项目、权属证明、调查结果等,提出确认情况及初步意见。

(2) 复审。重点审核土地来源的合法性、界址、面积的准确性,证件齐全、手续完备、初审合格,提出处理意见。

(六) 公示公告阶段

对审核后的农村集体土地所有权调查结果分乡(镇)社区、村委

会进行公示公告,进一步征求土地登记申请者及其有关权益者意见,保证登记审核的准确性、可靠性。公告时间为十五天至三十天。

(七)登记发证阶段

(1)注册登记。权属资料和调查成果通过审核进行公告,公告期满无异议后,填写好土地登记审批表,外业调查人员签署初审意见,县(市)国土局签署审核意见报县政府批准,

(2)颁布土地证书。经县人民政府批准后,土地所有权证以宗地为单位填写,并载明宗地坐落位置,四至界址和土地面积。颁证人对领证人提交的证明文件进行查验,确认无误的,向领证人颁发证书;领证人同时在《土地证书签收簿》上签名。

(八)资料归档阶段

按照规程对有关资料认真整理归档。

(九)检查验收阶段

整个程序中,要以技术单位为骨干,乡(镇)村委组织协调为关键,地方集体土地发证办公室积极工作为基础。

各自的工作职责主要是:

(1)技术单位的职责。地籍权属调查、影像底图判读、实地测绘勘丈、宗地制图、面积量算、分类汇总、表格填写、收集资料、建立数据库等。

(2)乡(镇)村委职责。宣传动员、组织协调、土地权属纠纷调处、权属调查带路指界、带路指界签字盖章、初审公告等。

(3)地方集体土地发证办公室。组织协调、宣传培训、权属调处、权属审核、制作发证、资料整理、自查初检、申请验收、汇总上报、总结表彰等。

单元四 土地承包经营权如何流转

تۆتىنچى بۆلەك يەر ھۆددىگە بېرىش تجارەت ھوقۇقى قانداق ئوبوروت قىلىنىدۇ

土地流转是指土地使用权流转,其含义是指拥有土地承包经营权的农户将土地经营权(使用权)转让给其他农户或经济组织,即保留承包权,转让经营权(使用权)。

一、土地流转的方式有哪些

1. يەر ئوبوروتىنىڭ ئۆسۈلى قايىسلار

(一)土地承包经营权的流转方式

1. 土地转包

土地转包指承包方将部分或全部土地承包经营权以一定期限转让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。转包是发生在农村集体经济组织内部农户之间。

2. 土地出租

土地出租指承包方将部分或者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,原来的承包关系不变,原承包方继续履行原土地承包合同规定的权利和义务。出租是指农户将承包来的土地经营权租赁给本集体经济组织以外的经营户或企业。

延伸阅读

农村集体土地出租不能用于非农用途

为了合理利用土地,切实保护耕地,国家实行土地利用总体规划制度、土地用途管制制度、耕地特殊保护制度和土地执法监察制度。《土地管理法》第六十三条规定:“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租于非农建设”,第四十三条规定:“任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地。”《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》中指出:“禁止通过‘以租代征’等方式使用农民集体所有农用地进行非农业建设,擅自扩大建设用地规模。农民集体所有建设用地使用权流转,必须符合规划并严格限定在依法取得的建设用地范围内。未依法办理农用地转用审批,国家机关工作人员批准通过‘以租代征’等方式占地建设的,属非法批地行为;单位和个人擅自通过‘以租代征’等方式占地建设的,属非法占地行为,要依法追究有关人员的法律责任。”可见,农村土地可以出租用于农业建设,不能出租用于非农业建设,农村土地出租是有条件限制的。

3. 土地互换

土地互换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,即“物”与“物”的交换。

农村土地互换过程中应该注意的问题有以下几个方面:

(1)互换双方自愿原则。互换土地的双方应自愿签订承包地的互换协议,该协议应是双方真实的意思表示。如果签订协议,协议

的内容没有违反法律法规的强制性规定,则双方互换承包地属于有效行为。

(2)互换土地后应该及时变更登记和报土地发包方备案。最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十四条规定:“承包方依法采取出租、互换、转让或其他方式流转土地承包经营权,发包方仅以该土地承包经营权流转合同未报其备案为由,请求确认合同无效的,不予支持。”根据《农村土地承包法》的规定,对于采取转让的方式进行土地流转的,则需要经过发包人同意;如果是采取其他方式进行流转,则不需要经过发包人同意,但互换或者转包应当向发包人进行备案。从上述两项规定来看,备案只是管理性规定,不是合同生效的条件,不影响互换行为的生效。

(3)互换期限问题。在很多承包地互换纠纷中,都没有明确约定互换的期限,根据《土地管理法》的规定,农村承包地的期限为三十年,如果双方没有约定期限,那么是否土地互换的期限也是三十年呢?根据《合同法》的相关规定,对于合同的价款、质量、期限没有约定明确的,可以补充协议约定,不能补充的,则根据相关的习惯确定。所以,如果双方没有约定互换土地承包经营权的期限,可以通过补充协议解决。但不能基于没有明确的互换期限就可以随时解除互换合同,这不符合立法所保护的互换流转承包经营权的本意。

4. 土地转让

土地转让即在土地家庭承包经营的情况下,由第三者代替自己向发包人履行承包合同的行为。

延伸阅读

农村土地转包与转让的区别

农村土地转包和土地转让在性质上有明显的区别:

(1)土地转包是在不变更原承包人与村里承包合同的

基础上,承包人把自己承包的土地再承包给第三方。

(2)土地承包权转让,是指承包人把自己承包的土地让与第三方承包,第三方建立了与村里经济组织的承包合同,原承包人退出,实质就是卖了承包经营权。

(3)转包存在两个承包合同关系,转让只存在一个承包合同关系。

(4)转包在不改变土地用途情况下不需要发包方同意,但合同另有约定的除外,一般要求备案,不备案也不会因此无效;转让必须通过发包方同意,才有可能实现。因转让承包经营权实质上是合同权利义务的转移,义务转移必须取得发包方同意。

5. 土地入股

土地入股是农户将全部或部分承包土地使用权作价为股份,参与股份制或股份合作经营的土地使用权为年终分红的依据。入股收入按经营效益的高低来确定。

土地承包经营权入股,是指在承包期内,承包方将土地承包经营权量化为股份,以股份入股的形式与他人合作生产,按股取得收益。它与技术入股、土地使用权入股有一定的相似之处,都是将金钱以外的东西作价为股份。上述法律条款说明法律允许承包户将土地承包经营权进行入股,但同时又为入股设置了很多条件。一是此种入股只能限于承包户之间;二是土地承包经营权入股,是农户以入股形式组织到一起,组建合作生产方式;三是入股的目的是为了发展农业经济,入股后的土地也只能用于农业生产,不能改变农业的用途。法律之所以做出这样多的限制,主要还是担心农民由于将土地承包经营权入股经营而承担经营不善失去土地的严重后果,因为在大部分农村,土地的基本保障功能还是占主要的。

延伸
阅读

土地承包经营权入股的种类

在实践中，“土地入股”主要有社区型土地股份合作制和土地承包经营权作价出资入股农民专业合作社两种不同的模式。

社区型土地股份合作制是指村集体将农户的土地承包权或经营权量化入股，土地由村集体统一规划，统一经营或招标经营，按土地股份，村集体将土地经营所得在年终进行分配。此股份化的本质是将村集体所有土地的虚拟产权主体明确到集体的每一个成员，即村民通过股权体现集体成员对于村集体土地所拥有的所有权，并实现对所承包土地由实物形态向价值形态持有的转变，这样不仅保障了村民的土地权益，还促进了土地适度规模经营和农村劳动力向非农产业转移。

土地承包经营权作价出资入股农民专业合作社是指在不得改变土地所有权性质和土地农业用途的前提下，土地承包经营权人（或家庭推荐的具有民事行为能力的成员）以家庭承包或通过招标、拍卖、公开协商等其他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证的土地承包经营权按数量和年限作价出资（或与货币、实物等其他出资形式并存）参与组建农民专业合作社。

（二）土地承包经营权的流转原则

《农村土地承包法》第三十八条规定：

“土地经营权流转应当遵循以下原则：（一）依法、自愿、有偿，任何组织和个人不得强迫或者阻碍土地经营权流转；（二）不得改变土

地所有权的性质和土地的农业用途,不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境;(三)流转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或者资质;(五)在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权。”

二、土地流转的合同怎么签订

2. يەر ئۆبورو تى توختامى قانداق ئىمزالىنىدۇ

(一)流转合同

《农村土地承包法》第四十条规定:

“土地经营权流转,当事人双方应当签订书面流转合同。土地经营权流转合同一般包括以下条款:(一)双方当事人的姓名、住所;(二)流转土地的名称、坐落、面积、质量等级;(三)流转期限和起止日期;(四)流转土地的用途;(五)双方当事人的权利和义务;(六)流转价款及支付方式;(七)土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属;(八)违约责任。承包方将土地交由他人代耕不超过一年的,可以不签订书面合同。”

(二)变更登记

《农村土地承包法》第四十一条规定:

“土地经营权流转期限为五年以上的,当事人可以向登记机构申请土地经营权登记。未经登记,不得对抗善意第三人。”

三、什么是“三权分置”

3. «ئۆچ ھوقۇقنى ئايرىش» دېگەن نېمە

2014年9月29日,中共中央总书记、中央全面深化改革领导小组组长习近平主持召开了中央全面深化改革领导小组第五次会议并发表重要讲话。习近平总书记指出,改革前,农村集体土地是所

有权和经营权合一；搞家庭联产承包制，把土地所有权和承包经营权分开，这是我国农村改革的重大创新；现在，把农民土地承包经营权分为承包权和经营权，实现承包权和经营权分置并行，这是我国农村改革的又一次重大创新。他强调，要在坚持农村土地集体所有的前提下，促使承包权和经营权分离，形成所有权、承包权、经营权三权分置、经营权流转的格局。

2015年10月召开的党的十八届五中全会提出，要稳定农村土地承包关系，完善土地所有权、承包权、经营权分置办法，依法推进土地经营权有序流转，构建培育新型农业经营主体的政策体系。可见，党的全会对农村土地“三权分置”已经做出明确部署。

（一）“三权分置”有何意义

1. “三权分置”拓展了农村集体土地所有制的实现形式

现阶段，随着工业化、城镇化深入推进，农村劳动力大量进入城镇就业，相当一部分农户将承包土地流转给他人经营，承包主体与经营主体分离，从而使承包经营权进一步分解为相对独立的承包权和经营权。实行集体所有权、农户承包权和土地经营权“三权分置”，是对农村土地产权的丰富和细分，新的制度安排坚持了农村土地集体所有，强化了对农户土地承包权的保护，顺应了土地要素合理流转、提升农业经营规模效益和竞争力的需要。可以说，“三权分置”创新了农村土地集体所有制的有效实现形式，在中国特色农村土地制度演进史上翻开了新的一页。

2. “三权分置”为我国农村基本经营制度注入了持久活力

近年来，随着大量农村劳动力转移和人口迁移，2亿多承包农户不断分化，催生了专业大户、家庭农场、农民合作社、农业企业等各类新型经营主体，形成了集体拥有所有权、农户享有承包权、新型主体行使经营权的新格局，实现了“集体所有、农户承包经营”的双层经营逐步向“集体所有、农户承包、多元经营”转变。在新格局下，

“统”的层次从过去单一的集体经济,向集体经济、合作社、社会化服务组织、龙头企业等多元化、多层次、多形式的经营服务体系转变;“分”的层次从单一的传统承包农户,向普通农户、家庭农场、专业大户等多元经营主体共存转变,两方面共同构成了立体式复合型现代农业经营体系,提高了农业生产经营的集约化、专业化、组织化、社会化程度,为农村基本经营制度注入了更加持久的活力。

3. “三权分置”为实现中国特色农业现代化开辟了新路径

在当前新形势下,农业适度规模经营成为可能,而且发展要求迫切。深化农村土地制度改革,既要注重效率,也要注重公平;既要考虑农业问题,也要考虑农民问题,要着眼于推进农业现代化,促进农地资源优化配置和适度规模经营发展。实行“三权分置”,在保护农户承包权益的基础上,赋予新型经营主体更多的土地权能,有利于促进土地经营权在更大范围内的优化配置,提升土地产出率、劳动生产率和资源利用率。这为加快转变农业发展方式,走出一条产出高效、产品安全、资源节约、环境友好的中国特色新型农业现代化道路开辟了新的路径。

(二)“三权分置”的目的与基本要求

推进“三权分置”,目的是通过落实集体所有权、稳定农户承包权、放活土地经营权,推动形成“集体所有、家庭承包、多元经营”的新型农业经营机制,进一步巩固和完善农村基本经营制度,加快实现农业现代化。

落实“三权分置”的基本要求是要实现“四个有利于”:要有利于维护农民权益,通过明晰“三权”权能边界、权能关系,维护农民集体、承包农户、土地经营者等各方权益,最大限度地发挥农地的经济、社会、生态效益。要有利于发展现代农业,坚持发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用,促进土地经营权有序流转,发展多种形式适度规模经营,提升农业现代化水平,增强农业国

际竞争力。要有利于促进城镇化发展,强化对农民土地承包权益的物权保护,健全覆盖城乡居民统一的社会保障体系,让农民放心流转土地、安心进城落户,推进以人为核心的新型城镇化进程。要有利于农村社会稳定,坚持农村土地集体所有,确保农民平等享受土地承包权益,发挥社会主义公有制的优越性,实现共同富裕,促进社会公平正义。

(三)“三权分置”的具体实践形式

从目前全国各地推行“三权分置”的实践看,通过土地经营权流转或共享,形成了土地集中型、服务集中型两种规模经营形式。

一种是通过土地经营权流转形成土地集中型规模经营。在务工机会较多、专业化趋势明显、大量农村劳动力基本或完全脱离农业的城市郊区和发达地区,农民愿意流转土地,土地承包权和经营权直接分离,有利于实现土地要素集聚和规模连片经营。这种路径选择,打破了传统的土地细碎化、小农分散经营的格局,为农业规模化、集约化、专业化生产奠定土地要素基础。通过这种形式的“三权分置”,培育专业大户、家庭农场、农业企业等新型经营主体,可以较好地解决“谁来种地”的问题。

另一种是通过土地经营权共享形成服务集中型规模经营。在青壮年劳动力大量外出、留守老人和妇女又不愿意完全放弃土地经营权的广大地区,通过土地股份合作、土地托管半托管、联耕联种等形式,实现土地经营权在兼业农户、新型主体之间的共享,发展以服务集中为特征的农业规模经营。这种路径选择,解决了单家独户无法使用大型农机具、与市场对接难等问题,在不流转土地经营权的前提下,有效提升了农业社会化、组织化生产经营水平。通过这种形式的“三权分置”,培育专业合作社、新型农业社会化服务主体,可以解决分散经营情况下“地怎么种好”的问题。这种以社会化服务带动承包农户和服务主体共享经营权的规模经营形式,在现阶段具有广阔的前景。

单元五 “四荒”土地承包经营权 包含哪些内容

بەشىنچى بۆلەك «تۆت خىل قاقاس يەر» نى ھۆددىگە
بېرىش تىجارەت ھوقۇقى نېمىلەرنى ئۆز ئىچىگە ئالىدۇ

一、“四荒”地有哪些经营方式

1. «تۆت خىل قاقاس يەر» نىڭ قانداق تىجارەت شەكىللىرى بار

《农村土地承包法》第四十八条规定：

“不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的，适用本章规定。”

《农村土地承包法》第五十条规定：

“荒山、荒沟、荒丘、荒滩等可以直接通过招标、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。承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩的，应当遵守有关法律、行政法规的规定，防止水土流失，保护生态环境。”

从上述法律条款可知，农村“四荒”地与农村承包地存在较大区别，“四荒”地的承包关系由发包方和承包方签署的合约条款约定，约定内容包括规划用途、使用范围、承包期限、承包条件、承包方式等，具有债权性质；而农户依法承包的土地，具有用益物权性质，与“四荒”地不属于同一范畴。

二、“四荒”地如何签订承包合同

2. «تۆت خىل قاقاس يەر» نى ھۆددىگە ئېلىش توختامىنى قانداق ئىمزا لايىدۇ

《农村土地承包法》第四十九条规定：

“以其他方式承包农村土地的，应当签订承包合同，承包方取得土地经营权。当事人的权利和义务、承包期限等，由双方协商确定。以招标、拍卖方式承包的，承包费通过公开竞标、竞价确定；以公开协商等方式承包的，承包费由双方议定。”

下面提供一份合同样本，供合同签订双方参考。

荒山土地承包合同(样本)

甲方(发包方)：_____县_____乡_____村_____村民小组

法定代表人：_____

乙方(承包方)：_____

为发展林业生产，培育和合理使用林木资源，加快荒山绿化，发挥森林蓄水保土、调节气候、改善环境作用，促进经济发展，根据上级开发荒山精神，经甲乙双方充分协商，特订立本合同，以便双方共同遵守。

一、甲方将自己所有的坐落在_____的荒山_____亩发包给乙方使用，地块南北长_____米，东西长_____米，四至为南至_____，北至_____，东至_____，西至_____。

二、承包期限为_____年，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

三、承包费用为每亩每年_____元，共计_____元(大写：_____)。

四、合同签订当日乙方向甲方预付_____年承包费用

_____元(含其中一次性补偿毁掉原荒山杂树款),以后每年12月31日前付清当年承包款项。

五、对本合同条款,甲方已于____年____月____日召集村民代表会议讨论,获得村民代表会议全票通过。甲方依据该决议并根据该次村民代表会议的授权与乙方签订本合同书。

六、乙方在开发承包荒山期间,在同等条件下优先使用甲方所属村民,报酬由乙方承担。

七、乙方因植树需架设管道从河中取水,甲方不得干涉及收取任何款项,发生纠纷由甲方负责解决。

八、乙方在荒山承包期间,所规划树木株距之间原先种植的树木,可随时采伐;行距之间原先种植的树木在新栽树木成活率达到60%以上后再采伐,所采伐树木由乙方自行处理。

九、甲方人员不得破坏乙方承包范围内的树木,造成损失的由甲方承担赔偿责任。

十、乙方取得土地承包经营权后,只能用于国家法律、法规和政策允许的农业用途;在法律、法规和政策允许范围内,乙方拥有原承包荒山范围内的一切使用权,甲方不得干涉。

十一、甲方同意乙方在不违反国家法律、行政法规强制性规定的前提下,可以自主采取转包、转让、出租等方式实现土地承包经营权流转。土地承包经营权流转取得的收入全部归乙方享有,甲方不得对此主张任何权利。

十二、在本合同有效期间,甲乙任何一方不经对方书面同意,不得擅自变更或解除本合同。

十三、本合同履行期间,不因下列情形发生改变,甲乙双方仍应按本合同书约定内容履行各自义务:

1. 甲方或乙方的负责人、经办人变更;
2. 甲乙双方名称改变;

3. 甲方分离为两个或两个以上的村民委员会,或者甲方与其他村民委员会合并为一个村民委员会。

十四、本合同书未尽事宜,由甲乙双方友好协商予以补充;补充合同视为本合同书的有机组成部分。

十五、如因本合同发生纠纷,由甲乙双方友好协商予以解决;协商不成或者不愿协商的,任何一方均可向乙方住所地人民法院提起诉讼。

十六、本合同书自双方当事人签章之日起生效。

十七、本合同书一式两份,甲乙双方各持一份。

甲方:____县____乡____村____村民小组(签章)

法定代表人(签章)

乙方:_____

本合同签订日期:_____

三、“四荒”地的发包程序是什么

3. «تۆت خىل قاقاس يەر» نى ھۆددىگە بېرىش تەرتىپى قانداق

《农村土地承包法》第五十一条规定:

“以其他方式承包农村土地,在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先承包权。”

《农村土地承包法》第五十二条规定:

“发包方将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人承包,应当事先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,并报乡(镇)人民政府批准。由本集体经济组织以外的单位或者个人承包的,应当对承包方的资信情况和经营能力进行审查后,再签订承包合同。”

四、“四荒”地如何流转

4. «تۆت خىل قاقاس يەر» قانداق ئوبوروت قىلىنىدۇ

《农村土地承包法》第五十三条规定：

“通过招标、拍卖、公开协商等方式承包农村土地，经依法登记取得权属证书的，可以依法采取出租、入股、抵押或者其他方式流转土地经营权。”

从上述法律规定来看，“四荒”地承包后其土地承包经营权是可以进行二次流转的。值得注意的是，由于“四荒”地是通过招标、拍卖、公开协商等市场方式获得的，与原承包方属于债权关系，故二次流转时法律没有限定必须向发包方进行备案登记，只要依法获得了权属证书，就可以进行流转，而且流转给谁也没有做具体的限制。

五、“四荒”地怎么继承

5. «تۆت خىل قاقاس يەر» گە قانداق ۋارىسلىق قىلىنىدۇ

《农村土地承包法》第五十四条规定：

“依照本章规定通过招标、拍卖、公开协商等方式取得土地经营权的，该承包人死亡，其应得的承包收益，依照继承法的规定继承；在承包期内，其继承人可以继续承包。”

这一条款对“四荒”土地的继承做出了明确规定，条款包含的具体含义是：

第一，由于“四荒”地的承包经营关系属于债权范畴，故承包人死亡以后，依照法律规定，债权债务可以发生转移。而由于“四荒”地的所有权不归承包人所有，故承包人死亡后，“四荒”地仍归土地发包方，也就是村集体经济组织所有，而“四荒”地上的收益和债务将按照继承法的规定进行继承。故上述法律条款仅指出“应得的承

包收益,依照继承法的规定继承”,而没有说土地可以继承。

第二,如果承包人死亡时,其承包的土地还在承包期内,则说明债权债务关系还没有终结,如果有继承人,则按照法律规定,可以继续承包土地,直至承包合同期终止。

单元六 承包经营土地出现纠纷怎么办

ئالتىنچى بۆلەك يەرنى ھۆددىگە بېرىش تىجارىتىدە
ماجرىا يۈز بەرسە قانداق قىلىش كېرەك

一、争议的解决途径有哪些

1. تالاش - تارتىشنى ھەل قىلىش جەريانى قانداق

《农村土地承包法》第五十五条规定：

“因土地承包经营发生纠纷的，双方当事人可以通过协商解决，也可以请求村民委员会、乡（镇）人民政府等调解解决。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。”本条赋予了行政机关进行行政调解的职权和职责，但是并没有赋予其直接进行处理的权力。

延伸阅读

最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷 调解仲裁案件适用法律若干问题的解释

(2013年12月27日最高人民法院审判委员会
第1601次会议通过)法释〔2014〕1号

为正确审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共

和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定,结合民事审判实践,就审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律的若干问题,制定本解释。

第一条 农村土地承包仲裁委员会根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法第十八条规定,以超过申请仲裁的时效期间为由驳回申请后,当事人就同一纠纷提起诉讼的,人民法院应予受理。

第二条 当事人在收到农村土地承包仲裁委员会作出的裁决书之日起三十日后或者签收农村土地承包仲裁委员会作出的调解书后,就同一纠纷向人民法院提起诉讼的,裁定不予受理;已经受理的,裁定驳回起诉。

第三条 当事人在收到农村土地承包仲裁委员会作出的裁决书之日起三十日内,向人民法院提起诉讼,请求撤销仲裁裁决的,人民法院应当告知当事人就原纠纷提起诉讼。

第四条 农村土地承包仲裁委员会依法向人民法院提交当事人财产保全申请的,申请财产保全的当事人为申请人。

农村土地承包仲裁委员会应当提交下列材料:

- (一)财产保全申请书;
- (二)农村土地承包仲裁委员会发出的受理案件通知书;
- (三)申请人的身份证明;
- (四)申请保全财产的具体情况。

人民法院采取保全措施,可以责令申请人提供担保,申请人不提供担保的,裁定驳回申请。

第五条 人民法院对农村土地承包仲裁委员会提交的财产保全申请材料,应当进行审查。符合前条规定的,应予受理;申请材料不齐全或不符合规定的,人民法院应当告知农村土地承包仲裁委员会需要补齐的内容。

人民法院决定受理的,应当于三日内向当事人送达受理通知书并告知农村土地承包仲裁委员会。

第六条 人民法院受理财产保全申请后,应当在十日内作出裁定。因特殊情况需要延长的,经本院院长批准,可以延长五日。

人民法院接受申请后,对情况紧急的,必须在四十八小时内作出裁定;裁定采取保全措施的,应当立即开始执行。

第七条 农村土地承包经营纠纷仲裁中采取的财产保全措施,在申请保全的当事人依法提起诉讼后,自动转为诉讼中的财产保全措施,并适用《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十九条关于查封、扣押、冻结期限的规定。

第八条 农村土地承包仲裁委员会依法向人民法院提交当事人证据保全申请的,应当提供下列材料:

- (一)证据保全申请书;
- (二)农村土地承包仲裁委员会发出的受理案件通知书;
- (三)申请人的身份证明;
- (四)申请保全证据的具体情况。

对证据保全的具体程序事项,适用本解释第五、六、七条关于财产保全的规定。

第九条 农村土地承包仲裁委员会作出先行裁定后,

一方当事人依法向被执行人住所地或者被执行的财产所在地基层人民法院申请执行的, 人民法院应予以受理和执行。

申请执行先行裁定的, 应当提供以下材料:

- (一) 申请执行书;
- (二) 农村土地承包仲裁委员会作出的先行裁定书;
- (三) 申请执行人的身份证明;
- (四) 申请执行人提供的担保情况;
- (五) 其他应当提交的文件或证件。

第十条 当事人根据农村土地承包经营纠纷调解仲裁法第四十九条规定, 向人民法院申请执行调解书、裁决书, 符合《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第十八条规定条件的, 人民法院应予以受理和执行。

第十一条 当事人因不服农村土地承包仲裁委员会作出的仲裁裁决向人民法院提起诉讼的, 起诉期从其收到裁决书的次日起计算。

第十二条 本解释施行后, 人民法院尚未审结的一审、二审案件适用本解释规定。本解释施行前已经作出生效裁判的案件, 本解释施行后依法再审的, 不适用本解释规定。

二、侵害承包经营权如何承担民事责任

2. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارەت ھوقۇقىغا دەخلى - تەرۇز قىلغاندا ھەق تەلەپ جاۋابكارلىقىنى قانداق ئۈستىگە ئېلىش كېرەك

《农村土地承包法》第五十六条规定:

“任何组织和个人侵害土地承包经营权、土地经营权的, 应当承担民事责任。”

《农村土地承包法》第五十七条规定:

“发包方有下列行为之一的,应当承担停止侵害、排除妨害、消除危险、返还财产、恢复原状、赔偿损失等民事责任:(一)干涉承包方依法享有的生产经营自主权;(二)违反本法规定收回、调整承包地;(三)强迫或者阻碍承包方进行土地承包经营权的互换、转让或者土地经营权流转;(四)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;(五)以划分‘口粮田’和‘责任田’等为由收回承包地搞招标承包;(六)将承包地收回抵顶欠款;(七)剥夺、侵害妇女依法享有的土地承包经营权;(八)其他侵害土地承包经营权的。”

延伸阅读

“其他侵害土地承包经营权的行为”有哪些

《农村土地承包法》第五十七条规定第八款提到了“其他侵害土地承包经营权的行为”,这些行为究竟有哪些呢?

第一,乡村干部利用职权变更、解除农村土地承包合同。

农村土地承包合同,其成立、生效、解除、变更的条件是要受到《中华人民共和国合同法》约束的。在合同变更方面,合同法第五十四条规定:下列合同,当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销:(一)因重大误解订立的;(二)在订立合同时显失公平的;(三)一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危,使对方在违背真实意思的情况下订立的合同,受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。合同法第九十三条规定了约定解除,第九十四条规定了解除合同的法定情形:如因不可抗力、预期违约等。

农村土地承包合同标的之特殊性,《农村土地承包法》第三十条规定承包期内,承包方自愿交回承包地的,可以获得合理补偿,但是应当提前半年以书面形式通知发包方。第二十五条特别规定承包合同生效后,发包方不得因承办人或者负责人的变动而变更或者解除,也不得因集体经济组织的分立或者合并而变更或者解除。第二十六条也规定了国家机关及其工作人员不得利用职权干涉农村土地承包或者变更、解除承包合同。可见,农村土地承包合同也有其特殊性。

第二,地方政府和发包方侵占承包方的土地收益。

农户承包土地的收益作为其用益物权的一部分,包括承包土地直接经营的收益,也包括流转土地的收益。特别是关于土地流转的收益,《农村土地承包法》第三十九条规定土地经营权流转的价款,应当由当事人双方协商确定。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。

在土地征收、征用方面,因为其对承包方的权益造成的后果最为严重,甚至会致使承包合同标的物即承包土地的灭失,所以在我国相关法律法规均尽最大可能来保护承包方的正当权益,《物权法》规定了承包户作为用益物权人因不动产被征收、征用致使用益物权消灭或者影响用益物权行使的,用益物权人有权依照本法第四十二条、第四十四条的规定获得相应补偿。而《土地管理法》规定了被征地农民作为土地使用权人其土地被征收的,按照被征收土地的原用途给予补偿。而且这两部法律都规定了任何单位和个人都不得贪污、挪用、私分、截留、拖欠征收补偿费等费用。

第三,违法发包农村土地。

我国《农村土地承包法》等法律对重要承包事项都规定了民主议定原则,其法理依据是土地的经营管理者必须依照所有权人的集体意愿行事。如果发包方未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将农村土地发包给本集体经济组织以外的单位或者个人、将机动地长期用于对外发包、泄露土地招标承包标底秘密等而违法发包从而签订承包合同的,应当认定该承包合同无效,并根据当事人的过错,确定其应承担的相应责任。但这里也有一个例外,根据最高法院《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定(试行)》第二条、第二十五条的规定,承包合同签订满一年,或虽未滿一年但承包人已实际做了大量投入的情况下,人民法院不因发包方违反法律规定的民主议定原则越权发包而确认该承包合同无效,但可对该承包合同的有关内容进行适当调整。最高法院就承包合同违反民主议定原则的无效请求设定了1年的除斥期间,只要在承包合同签订后的一年以内没有提起诉讼,人民法院就不能再以此认定合同无效。

第四,在处理农村土地承包纠纷中行政、司法机关和村级组织的不作为。

在农村因土地承包经营发生纠纷往往得不到及时的解决,其中一大部分是由于行政、司法机关和村级组织不作为,如基层法院不受理农村土地承包纠纷诉讼,农村土地承包仲裁管理机关不受理农村土地承包纠纷仲裁请求,乡(镇)人民政府不受理农村土地承包纠纷调解,农业行政主管部门不受理农民群众有关农村土地承包纠纷的来信

来访, 村级组织不执行仲裁、司法结论或名义上执行实际上拖延不办等。那么农户在遇到这类不作为的情况时一定要通过法律武器来维护自己的权利, 但鉴于村级组织并非一级行政机关, 其不作为并不属于行政机关的行政不作为, 并不是行政法意义上具体行政行为, 因此也就不能提起行政复议程序, 所以农户应当及时选择维权渠道, 这样也可以避免超过诉讼时效潜在危险。对于法院不受理起诉, 农户可以对不予受理或者驳回起诉的裁定依法提起上诉。

第五, 地方违反国家对农村土地承包相关方面的精神制定相关政策及法律性文件。

地方违背国家农村土地承包的精神所制定的政策主要表现在以下几个方面:

一是制定相关政策文件或法规在土地承包经营权落实上不到位。地方政策或法规对中央精神及国家法律的不及时、不准确落实, 导致了有的地方多留机动地, 有的仍然搞口粮田和责任田的“两田制”, 有的承包方案不公, 少数外出务工人员、外来户和农村出嫁妇女承包经营权不落实, 不及时向承包农户发放土地承包经营权证书等。

二是制定相关土地政策文件或法规随意调整和收回承包地。受旧有习惯和人地矛盾、建设占地等因素影响, 一些地方出台有关政策或法律性文件经常性地调整承包地, 实行“生增死减”, “进增出减”, 甚至搞三年一小调、五年一大调, 有的收回拖欠税费农户和外出务工人员承包土地, 有的在发展现代农业、推动规模经营、村庄整治撤并中, 随意收回农民承包土地或变更土地承包关系。

三是制定相关土地流转程序不规范。少数地方制定

的相关土地流转政策及法律性文件违背了农民意愿强行流转推行土地集中,还有的地方规定乡村组织可以替代农民签订土地流转合同,有的克扣、截留和侵占农民土地流转收益,有的在流转中改变土地的农业用途。

三、什么是无效合同与违约责任

3. ئىناۋەتسىز توختام ۋە خىلاپلىق جاۋابكارلىقى دېگەن نېمە

《农村土地承包法》第五十八条规定:

“承包合同中违背承包方意愿或者违反法律、行政法规有关不得收回、调整承包地等强制性规定的约定无效。”

《农村土地承包法》第五十九条规定:

“当事人一方不履行合同义务或者履行义务不符合约定的,应当依法承担违约责任。”

《农村土地承包法》第六十条规定:

“任何组织和个人强迫进行土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转的,该互换、转让或者流转无效。”

延伸阅读

《中华人民共和国合同法》中关于违约责任的条款

第七章 违约责任

第一百零七条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

第一百零八条 当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的,对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。

第一百零九条 当事人一方未支付价款或者报酬的,

对方可以要求其支付价款或者报酬。

第一百一十条 当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的,对方可以要求履行,但有下列情形之一的除外:(一)法律上或者事实上不能履行;(二)债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高;(三)债权人在合理期限内未要求履行。

第一百一十一条 质量不符合约定的,应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,受损方根据标的的性质以及损失的大小,可以合理选择要求对方承担修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬等违约责任。

第一百一十二条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的,在履行义务或者采取补救措施后,对方还有其他损失的,应当赔偿损失。

第一百一十三条 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定,给对方造成损失的,损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失,包括合同履行后可以获得的利益,但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。经营者对消费者提供商品或者服务有欺诈行为的,依照《中华人民共和国消费者权益保护法》的规定承担损害赔偿责任。

第一百一十四条 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金,也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失的,当事人可

以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。当事人就迟延履行约定违约金的,违约方支付违约金后,还应当履行债务。

第一百一十五条 当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后,定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的,无权要求返还定金;收受定金的一方不履行约定的债务的,应当双倍返还定金。

第一百一十六条 当事人既约定违约金,又约定定金的,一方违约时,对方可以选择适用违约金或者定金条款。

第一百一十七条 因不可抗力不能履行合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。本法所称不可抗力,是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

第一百一十八条 当事人一方因不可抗力不能履行合同的,应当及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并应当在合理期限内提供证明。

第一百一十九条 当事人一方违约后,对方应当采取适当措施防止损失的扩大;没有采取适当措施致使损失扩大的,不得就扩大的损失要求赔偿。当事人因防止损失扩大而支出的合理费用,由违约方承担。

第一百二十条 当事人双方都违反合同的,应当各自承担相应的责任。

第一百二十一条 当事人一方因第三人的原因造成违约的,应当向对方承担违约责任。当事人一方和第三人之间的纠纷,依照法律规定或者按照约定解决。

第一百二十二条 因当事人一方的违约行为,侵害对方人身、财产权益的,受损害方有权选择依照本法要求其承担违约责任或者依照其他法律要求其承担侵权责任。

四、侵害承包经营权要承担哪些法律责任

4. يەر ھۆددىگە ئېلىش تىجارەت ھوقۇقىغا دەخلى - تەرۇز قىلغاندا قانداق قانۇنىي جاۋابكارلىقنى ئۈستىگە ئالىدۇ

《农村土地承包法》第六十一条规定:

“任何组织和个人擅自截留、扣缴土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转收益的,应当退还。”

《农村土地承包法》第六十二条规定:“违反土地管理法规,非法征收、征用、占用土地或者贪污、挪用土地征收、征用补偿费用,构成犯罪的,依法追究刑事责任;造成他人损害的,应当承担损害赔偿等责任。”

《农村土地承包法》第六十三条规定:

“承包方、土地经营权人违法将承包地用于非农建设的,由县级以上地方人民政府有关主管部门依法予以处罚。承包方给承包地造成永久性损害的,发包方有权制止,并有权要求赔偿由此造成的损失。”

《农村土地承包法》第六十五条规定:

“国家机关及其工作人员有利用职权干涉农村土地承包经营,变更、解除承包经营合同,干涉承包经营当事人依法享有的生产经营自主权,强迫、阻碍承包经营当事人进行土地承包经营权互换、转让或者土地经营权流转等侵害土地承包经营权、土地经营权的行爲,给承包经营当事人造成损失的,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处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”

上述四条法律条款对现实中侵害农户土地承包经营权的行为应当承担的法律责任和处罚进行了明确规定。然而,保护农民的土地承包经营权,除了上述法律条款提供的法律保障外,还要从行政处罚、制度完善、利益调控、加强服务、严肃执法等多方面着手。特别是在工业化、信息化、城市化和农业现代化快速发展的过程中,农村土地的资源、资产、资本等功能日益凸显,保护农民的土地权益则显得更加紧迫。

从农民自身的角度来说,应该熟悉《农村土地承包法》的每一项条款,在必要时拿起法律的武器,通过法律来保护和保障自己的合法权益,维护社会公平、公正,促进农村中国梦的早日实现。

单元七 相关法规与合同样本

يەتتىنچى بۆلەك مۇناسىۋەتلىك قانۇن - نىزاملار ۋە توختام ئۆرنەكلىرى

我国的农民专业合作社起步较晚，还处于初级发展阶段，各地的农民专业合作社发展也很不平衡，多数农民专业合作社都是“小、散、弱、单”，缺少资金和技术，在生产、加工、仓储、运输、销售等各个环节还存在着很多困难。因此，国家和地方政府出台了多样化的政策扶持措施，以促进合作社健康发展。

一、《中华人民共和国物权法》(节录)

1. «جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ مۈلۈك ھوقۇقى قانۇنى»
(قىسقارتىلمىسى)

2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过。

第十一章 土地承包经营权

第一百二十四条 农村集体经济组织实行家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制。

民集体所有和国家所有由农民集体使用的耕地、林地、草地以及其他用于农业的土地，依法实行土地承包经营制度。

第一百二十五条 土地承包经营权人依法对其承包经营的耕地、林地、草地等享有占有、使用和收益的权利，有权从事种植业、林

业、畜牧业等农业生产。

第一百二十六条 耕地的承包期为三十年。草地的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。

前款规定的承包期届满,由土地承包经营权人按照国家有关规定继续承包。

第一百二十七条 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

县级以上地方人民政府应当向土地承包经营权人发放土地承包经营权证、林权证、草原使用权证,并登记造册,确认土地承包经营权。

第一百二十八条 土地承包经营权人依照农村土地承包法的规定,有权将土地承包经营权采取转包、互换、转让等方式流转。流转的期限不得超过承包期的剩余期限。未经依法批准,不得将承包地用于非农建设。

第一百二十九条 土地承包经营权人将土地承包经营权互换、转让,当事人要求登记的,应当向县级以上地方人民政府申请土地承包经营权变更登记;未经登记,不得对抗善意第三人。

第一百三十条 承包期内发包人不得调整承包地。

因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形,需要适当调整承包的耕地和草地的,应当依照农村土地承包法等法律规定办理。

第一百三十一条 承包期内发包人不得收回承包地。农村土地承包法等法律另有规定的,依照其规定。

第一百三十二条 承包地被征收的,土地承包经营权人有权依照本法第四十二条第二款的规定获得相应补偿。

第一百三十三条 通过招标、拍卖、公开协商等方式承包荒地等农村土地,依照农村土地承包法等法律和国务院的有关规定,其

土地承包经营权可以转让、入股、抵押或者以其他方式流转。

第一百三十四条 国家所有的农用地实行承包经营的,参照本法的有关规定。

二、《中华人民共和国土地管理法》(节录)

2. «جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى»
(قىسقارتىلمىسى)

1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过。

根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正。

1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订。

根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正。

2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改。

第二章 土地的所有权和使用权

第九条 城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

第十条 国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十一条 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经营、管理;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经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十二条 土地的所有权和使用权的登记,依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十三条 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,采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式承包,不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等,可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。家庭承包的耕地的承包期为三十年,草地的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;耕地承包期届满后再延长三十年,草地、林地承包期届满后依法相应延长。国家所有依法用于农业的土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当依法订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的单位和个人,有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。

第十四条 土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起三十日内,向人民法院起诉。在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。

三、农村土地承包合同样本

3. يېزىلاردىكى تېرىلغۇ يېرىنى ھۆددىگە ئېلىش توختامى نۆسخىسى

甲方(发包方): _____ 村民委员会

乙方(承包方): _____

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规和政策规定,甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则,签订本合同,共同信守。

一、土地的面积、位置

甲方经村民会议同意并报乡人民政府批准,将位于_____乡____村面积_____亩农用耕地承包给乙方使用。土地方位东起____,西至____,北至____,南至_____。

二、土地用途及承包形式

1. 土地用途:_____。

2. 承包形式:_____。

三、土地的承包经营期限

该地承包经营期限为____年,自____年____月____日至____年____月____日止。

四、地上物的处置

该地上有_____,在合同有效期内,由乙方无偿使用并加以维护;待合同期满或解除时,按使用的实际状况与所承包的土地一并归还甲方。

五、承包金及交付方式

1. 该土地的承包金为每亩每年人民币_____元,承包金每年共计人民币_____元。

2. 每年____月____日前,乙方向甲方全额交纳本年度的承包金。

六、甲乙双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1. 对土地开发利用进行监督,保证土地按照合同约定的用途合理利用。

2. 按照合同约定收取承包金;在合同有效期内,甲方不得提高承包金。

3. 保障乙方自主经营,不侵犯乙方的合法权益。

4. 协助乙方进行农业高新技术的开发、宣传、褒奖、应用。

5. 按照合同约定,保证水、电畅通,并无偿提供通往承包地的道路。

6. 按本村村民用电价格收取乙方电费。

7. 为乙方提供自来水,并给予乙方以甲方村民的同等待遇。

8. 在合同履行期内,甲方不得重复发包该地块。

(二)乙方的权利和义务

1. 按照合同约定的用途和期限,有权依法利用和经营所承包的土地。

2. 享有承包土地上的收益权和按照合同约定兴建、购置财产的所有权。

3. 享受国家规定的优惠政策。

4. 享有对公共设施的使用权。

5. 乙方可在承包的土地上建设与约定用途有关的生产、生活设施。

6. 乙方不得用取得承包经营权的土地抵偿债务。

7. 保护自然资源,搞好水土保持,合理利用土地。

七、合同的转包

1. 在本合同有效期内,乙方经过甲方同意,遵照自愿、互利的原则,可以将承包的土地全部或部分转包给第三方。

2. 转包时要签订转包合同，不得擅自改变原来承包合同的内容。

3. 本合同转包后，甲方与乙方之间仍应按原承包合同的约定行使权利和承担义务；乙方与第三方按转包合同的约定行使权利和承担义务。

八、合同的变更和解除

1. 本合同一经签订，即具有法律约束力，任何单位和个人不得随意变更或者解除。经甲乙双方协商一致签订书面协议方可变更或解除本合同。

2. 在合同履行期间，任何一方法定代表人或人员的变更，都不得因此而变更或解除本合同。

3. 本合同履行中，如因不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，双方互不承担责任。

4. 本合同履行期间，如遇国家建设征用该土地，甲方应支付乙方在承包土地上各种建筑设施的费用，并根据乙方承包经营的年限和开发利用的实际情况给予相应的补偿。

5. 如甲方重复发包该地块或擅自断电、断水、断路，致使乙方无法经营时，乙方有权解除本合同，其违约责任由甲方承担。

6. 本合同期满，如继续承包，乙方享有优先权，双方应于本合同期满前半年签订未来承包合同。

九、违约责任

1. 在合同履行期间，任何一方违反本合同的约定，视为违约。违约方应按土地利用的实际总投资额和合同未到期的承包金额的20%支付对方违约金，并赔偿对方因违约而造成的实际损失。

2. 乙方应当按照本合同约定的期限足额支付租金。如乙方逾期30日未支付租金，则甲方有权解除本合同。

3. 本合同转包后，因甲方的原因致使转包合同不能履行，给转

包后的承包方造成损失的,甲方应承担相应的责任。

十、合同纠纷的解决办法

本合同履行中如发生纠纷,由争议双方协商解决;协商不成,双方同意向_____仲裁委员会申请仲裁。

十一、本合同经甲乙双方签章后生效。

十二、本合同未尽事宜,可由双方约定后作为补充协议,补充协议(经公证后)与本合同具有同等法律效力。

十三、本合同一式_____份,甲乙双方各_____份。

发包方:(盖章)_____

法定代表人:(签字)_____

承包方:(签字)_____

签约日期:_____年_____月_____日

签约地点:_____

四、农村土地承包合同样本

甲方(出让方):_____乡(镇)_____村_____组,农户姓名_____

身份证号:_____

住所:_____

乙方(受让方):_____乡(镇)_____村_____组,农户姓名_____

身份证号:_____

住所:_____

为了规范农村土地承包经营权流转,切实维护土地流转双方的合法权益,根据《中华人民共和国农村土地承包法》和《农村土地承包经营权流转管理办法》法律、规章的有关规定,本着依法、自愿、有偿、平等协商的原则,经甲乙双方协商,订立如下土地承包经营权流

转合同。

一、流转承包土地的种类、位置、四至、面积、质量、等级

甲方将承包的土地(以下简称承包地)_____亩经营权流转给乙方,承包地坐落于_____。四至界限_____。

二、承包地承包经营权流转的期限和起止日期

合同双方约定,承包地承包经营权流转期限为_____年,从年____月____日起,至____年____月____日止。

三、承包地承包经营权流转方式

甲方采用_____ (转包、出租、互换、转让、入股及其他)方式将其承包地流转给乙方生产经营。

四、流转承包地用途

流转承包地只能用作农业用途,具体用途为_____。

五、流转价款及支付方式、时间

1. 承包地流转费用现金(实物)支付。合同期内,乙方向甲方支付流转费_____元(或实物_____千克)。付款方式_____,付款时间_____。

2. 流转土地所享受国家惠农资金和其他补贴均由____方享受。

六、流转双方的权利和义务

(一)甲方的权利和义务

1. 权利。按照合同规定收取承包地流转费,按照合同约定的期限收回流转的承包地。合同约定的其他权利。

2. 义务。在不干预乙方正常的生产经营活动情况下,协助乙方按合同行使土地经营权。以转包、出租、互换或者其他方式流转的,甲方应当及时向发包方备案;以转让方式流转的,甲方应当事先向发包方提出转让申请。合同约定的其他义务。

(二)乙方的权利和义务

1. 权利。在受让的承包地上,具有自主生产经营权。如果乙方

在流转期间因投入而提高土地生产能力的,流转合同到期或者未到期由甲方依法收回承包土地时,受让方有权获得相应的补偿。合同约定的其他权利。

2. 义务。在国家法律、法规和政策允许范围内,从事农业生产经营活动,按照合同规定按时足额交纳流转费。对流转土地不得擅自改变用途,不得使其荒芜,对流转的耕地(荒地、林地等)进行有效保护,不能依法保护,造成损失的,乙方自行承担责任。乙方将甲方以转包、出租方式流转的土地实行再流转,应当取得甲方同意。合同约定的其他义务。

七、合同的变更和解除

有下列情况之一者,本合同可以变更或解除。①经当事人双方协商一致,又不损害国家、集体和个人利益的;②订立合同所依据的国家政策发生重大调整和变化的;③一方违约,使合同无法履行的;④乙方丧失经营能力使合同不能履行的;⑤因不可抗力使合同无法履行的。

八、违约责任

1. 甲方非法干预乙方生产经营,擅自变更或解除合同,给乙方造成损失的,由甲方赔偿乙方损失。

2. 乙方违背合同规定,给甲方造成损失的由乙方承担赔偿责任。

3. 乙方有下列情况之一者,甲方有权收回土地经营权。不按合同规定用途使用土地的;荒芜土地的、破坏地上附着物的;不按时交纳土地流转费的。

九、合同纠纷的解决方式

甲乙双方因履行流转合同发生纠纷,先由双方协商解决;协商不成的,可以请求村民委员会、乡(镇)人民政府调解;双方当事人不愿意协商或调解,或者协商、调解无效的,可以向农村土地承包仲裁

机构申请仲裁,不服仲裁决定的,在收到裁决书之日起30日内或向有管辖权的人民法院起诉;也可直接向人民法院起诉。

十、其他约定事项

本合同一式四份,甲方、乙方及原发包方各一份,乡镇经管站留存一份。自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。如果是转让合同,应以原发包方同意之日起生效。

合同甲、乙双方约定的其他事项_____。

本合同未尽事宜,由甲乙双方共同协商,达成一致意见,形成书面补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方(盖章)签名:_____ 乙方(盖章)签名:_____

鉴证单位(盖章)

鉴证人签名:_____

年 月 日

