

策勒县农村土地流转经营权登记颁证 管理办法（征求意见稿）

第一条 为维护农村土地承包经营权流转双方的合法权益，支持农村土地集约化、规模化经营，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国农村土地承包法》《不动产登记暂行条例》《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规，以及《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国农村土地承包法〉办法》等地方性法规，结合策勒县实际，特制定本办法。

第二条 本办法适用于本行政区域内按照“依法、自愿、有偿”原则，开展农村土地承包经营权流转的耕地及通过招标、拍卖和公开协商等方式承包的具有一定灌溉设施和耕种条件的农村土地。

土地经营权流转期限不满五年的，不适用本办法规定的登记颁证程序，但应依法办理流转合同备案手续。

第三条 实行土地流转经营的受让方，可依法向县不动产登记机构申请土地经营权登记，由不动产登记机构颁发不动产权证书（土地经营权）。

地流转经营的受让方，可依法向县不动产登记机构申请土地经营权登记，由不动产登记机构颁发不动产权证书（土地经营权）。县农业农村局应当加强对流转合同规范性和受让方经营能力的指导与监督，配合做好登记相关工作。

第四条 农村土地经营权的流转不得改变农村土地所有权的性质和土地的农业用途。流转期限不得超过农村土地承

包剩余期限。不动产登记机构在审查中发现流转期限超过承包期剩余年限的，应当告知申请人修改流转合同或就未超过部分办理登记；申请人拒绝修改的，不予登记。

第五条 不动产权证书（土地经营权）所记载明的权利有效期限，应与依法签订的土地流转合同约定流转期限一致。

第六条 农村土地流转经营权登记申请人为流转期限5年以上、流转合同规范的农业生产经营主体。申请人为自然人的应使用其有效身份证件上的姓名；申请人为法人或其他经济组织的应使用其法定名称。

农村土地流转经营权登记，由申请人自愿向县不动产登记机构提出，也可以委托代理人申请农村土地流转经营权登记。由代理人申请登记的，需提交代理人有效身份证明和申请人授权委托书。

第七条 农村土地流转经营权登记，应当提交下列材料：

- （一）申请人的身份证明、法人身份证件；
- （二）不动产权证书（土地经营权）颁证申请；

（三）农村土地承包经营权流转合同及承包农户的承包经营权证书复印件，农户承包土地流转地块信息，地上（含地下）附着物等设施清单及权属材料；

（四）土地流转费支付凭证（包括银行转账记录、收款收据、分红记录等）及流转农户花名册；确因客观原因无法提供支付凭证的，可以提供经村民委员会确认和乡（镇）人民政府备案的履约声明；

- （五）其他相关材料。

第八条 有下列情形之一的，不予登记：

- （一）拟登记土地的承包经营权权属有争议；
- （二）不能提供合法、有效的农村土地流转合同；
- （三）不能提供有效的流转费支付凭证（包括银行转账记录、收款收据、分红记录或由出让方签字确认的已履约声明）；
- （四）改变承包土地的农业用途；
- （五）土地被依法征收、征用；
- （六）集体土地权属、四至界限不清楚；
- （七）首次申请提供虚假材料的，自发现之日起一年内不予登记；
- （八）其他不予登记的情形。

第九条 自受理农村土地流转经营权登记申请之日起，应当在5个工作日内作出受理登记或不予登记的决定。受理登记的，应当自受理申请之日起10个工作日内向申请人发放不动产权证书（土地经营权）；不予登记的，应当书面告知理由。情况复杂确需延长的，经不动产登记机构负责人批准，可以延长10个工作日，并告知申请人延长期限和理由。

第十条 不动产权证书（土地经营权）应包括以下内容：

- （一）名称、编号；
- （二）发证机关及日期；
- （三）有效期限和起止日期；
- （四）原承包方姓名、面积；
- （五）流转受让方名称、住址、流转方式；
- （六）流转土地具体位置、面积、用途、类型、期限等

内容;

(七) 其他应当注明的事项。

第十一条 符合农村土地流转经营权颁证条件的, 按下列程序颁发不动产权证书(土地经营权):

(一) 土地流转合同生效后, 申请人将土地流转合同、出让方及流转土地的详细信息、土地承包合同报乡(镇)人民政府审核并签署意见;

(二) 申请人将经乡(镇)人民政府审签的申请材料提交县不动产登记机构;

(三) 县不动产登记机构收到申请材料后, 应当依法对权属来源、界址面积、流转合同等登记事项进行审核。符合登记条件的予以登记, 颁发不动产权证书(土地经营权); 不符合条件的, 书面告知理由。

第十二条 不动产权证书(土地经营权)登记簿及其他登记材料由县不动产登记机构管理。

第十三条 农村土地流转当事人认为不动产权证书(土地经营权)和登记簿记载错误的, 有权申请更正。

第十四条 农村土地流转经营权发生再流转, 申请经营权变更登记的, 应当提交下列材料:

(一) 申请人的身份证件、法人身份证件;

(二) 不动产权证书(土地经营权)登记申请表;

(三) 拟登记土地原承包方同意再流转的证明材料;

(四) 农村土地承包经营权流转合同;

(五) 土地流转费支付凭证;

(六) 原不动产权证书(土地经营权);

(七) 其他相关材料。

第十五条 “发生下列情形之一的，土地流转经营权受让方应申请农村土地流转经营权变更登记：

- (一) 登记的土地流转面积增加或减少的；
- (二) 土地流转期限变化的；
- (三) 土地流转价格发生较大变化的；
- (四) 其他需要变更的情形。

第十六条 有下列情形之一的，当事人可以申请农村土地流转经营权转移登记：

- (一) 土地经营权依法转让的；
- (二) 土地经营权依法互换的；
- (三) 因人民法院、仲裁机构的生效法律文书导致土地经营权转移的；
- (四) 因继承导致土地经营权转移的；
- (五) 其他导致土地经营权转移的情形。

第十七条 申请变更农村土地流转经营权登记，应当提交下列材料：

- (一) 申请人有效身份证件；
- (二) 不动产权证书（土地经营权）；
- (三) 证明发生变更事实有关材料；
- (四) 登记机关认为必要的其他材料。

登记机关不得要求申请人提供与登记事项无关的材料。

第十八条 不动产权证书（土地经营权）是土地经营权权利人享有该土地经营权的证明。农村土地经营权登记以不动产登记簿记载为准。土地经营权自登记时设立。土地流转

合同被生效法律文书确认无效的，当事人应当申请注销登记。

第十九条 不动产权证书（土地经营权）污损、毁坏的，当事人可以向发证机关申请换发，收回原不动产权证书（土地经营权）；不动产权证书（土地经营权）遗失、毁坏，土地流转受让方申请补发的，由发证机关在其门户网站或在当地公开发行的报刊上刊发土地流转受让方的遗失、毁坏声明，15个工作日后予以补发。

第二十条 办理不动产权证书（土地经营权）换发、补发，应当以不动产权证书（土地经营权）登记簿记载内容为准，并注销原不动产权证书（土地经营权）书。

第二十一条 流转期内，有下列情形之一的，应依法收回不动产权证书（土地经营权）：

（一）司法机关、行政机关、农村土地承包仲裁机构发生法律效力文件，证明当事人以隐瞒真实情况、提交虚假材料等手段获得不动产权证书（土地经营权）；

（二）经营期间，土地流转合同被依法解除或终止；

（三）不动产权证书（土地经营权）有效期限届满；

（四）承包土地被依法征用，导致农村土地承包经营权全部丧失；

（五）受让方与出让方协商同意终止履行土地流转；

（六）当事人以隐瞒真实情况、提交虚假材料等手段获得不动产权证书（土地经营权）；

（七）其他需要收回不动产权证书（土地经营权）的情形。

发生法定应予注销情形的，由不动产登记机构依据《不动产登记暂行条例实施细则》的规定，在履行书面通知、公告等程序后，依职权办理注销登记。权利人拒绝交回证书的，由登记机构公告作废。

第二十二条 办理农村土地经营权证注销申请应提交以下材料：

- （一）注销的书面申请；
- （二）农村土地流转合同或其它证明材料；
- （三）不动产权证书（土地经营权）原件。

证书原件无法收回的，由不动产登记机构在门户网站或当地公开发行的报刊上公告作废，15个工作日后予以注销。

第二十三条 颁发不动产权证书（土地经营权），除工本费外，不得向申请人收取费用。

非法印制、伪造不动产权证书（土地经营权），或者使用非法印制、伪造不动产权证书（土地经营权）的，由登记机关予以收缴；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 本办法未尽事项，按照《中华人民共和国农村土地承包法》和相关法律、法规、规章执行。

第二十五条 本办法自发布之日起30日后施行，暂定实施有效期为三年。