

校园与社区—国家普法规划用书

FA LÜ ZHUAN JIA JIAO NIN
RU HE JIE JUE
TU DI JIU FEN

法律专家为民说法系列丛书

法律专家教您 如何解决土地纠纷

吴德良 编著



吉林文史出版社

法律专家为民说法系列丛书

法律专家

教您如何解决土地纠纷

吴德良 编著

吉林文史出版社

图书在版编目(CIP)数据

法律专家教您如何解决土地纠纷 / 吴德良编著. —
长春 : 吉林文史出版社, 2015. 3
(法律专家为民说法系列丛书 / 张宏伟, 吴晓明主
编)

ISBN 978-7-5472-2742-8

I. ①法… II. ①吴… III. ①土地—民事纠纷—案例
—中国 IV. ①D922.305

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 043906 号

法律专家教您如何解决土地纠纷

编 著	吴德良
责任编辑	李相梅
责任校对	宋茜茜
丛书主编	张宏伟 吴晓明
封面设计	清 风
美术编辑	李丽薇
出版发行	吉林文史出版社(长春市人民大街 4646 号) 全国新华书店经销
印 刷	三河市祥宏印务有限公司
开 本	720mm × 1000mm 1/16
印 张	12
字 数	100 千字
标准书号	ISBN 978-7-5472-2742-8
版 次	2015 年 7 月第 1 版
印 次	2015 年 7 月第 1 次
定 价	29.80 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。



法律专家为民说法系列丛书

编委会

主 编

张宏伟 吴晓明

副主编

马宏霞 孙志彤

编 委

迟 哲	赵 溪	刘 放	郝 义
迟海英	万 菲	秦小佳	王 伟
于秀生	李丽薇	张 萌	胡金明
金 昊	宋英梅	张海洋	韩 丹
刘思研	邢海霞	徐 欣	侯婧文
胡 楠	李春兰	李俊焘	刘 岩
刘 洋	高金凤	蒋琳琳	边德明





PREFACE

【前言】



随着改革开放的进行,农村普遍实行了土地承包制度,同时随着党和国家工作重心转入以经济建设为中心,国家大规模基本建设开始进入快车道,新城镇建设作为国家重大经济战略进入攻坚阶段,在这场伟大的社会变革、转型期,农地承包权纠纷,土地征收、土地所有权和使用权、房屋拆迁纠纷呈现出多发、爆发趋势,这些纠纷都涉及土地权利,本书中将这类纠纷统称为土地纠纷。

作者从事法律事务,接触了大量涉及土地承包经营、土地权利登记纠纷的案例,通过浏览有关正规的法律数据库并结合自身律师执业过程中接触到的案例,在本书中采取以案说法的形式,剖析一个个发生在土地承包经营、土地征收、土地权利登记过程中的案例,指导读者如何合法、合理、合情处理土地确权、征收中发生的纠纷。土地、房产问题是一个十分



复杂的问题,它涉及政治、法律、经济、社会、文化、家庭等诸多层面,在农村土地承包经营、土地征收、房屋拆迁方面我国制定了较为完备的法律、法规、规章,经粗略统计,有《土地管理法》《农村土地承包经营法》《农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》《土地管理法实施条例》《国有土地上房屋征收与补偿条例》,各个省级行政区制定的《实施〈土地管理法〉办法》以及其他与之相衔接、配套的法律法规如《物权法》《合同法》《房屋登记办法》等。由于社会生活的纷繁复杂,法律难免呈现出一定的滞后性,最为完备的国家也难以穷尽规定社会经济生活的方方面面,这是法律的“硬伤”。解决土地纠纷房屋、拆迁这类复杂问题绝非法律单打独斗所能承担。在解决土地征收、房屋拆迁过程中的纠纷时,须在法治的框架内,并在一定程度上体现出对约定俗成做法的尊重和运用,统筹协调各方的利益,在多方相互协商达成妥协的基础上,对各类纠纷“辨证施治”,从而达到实现多方共赢的局面。



目录

CONTENTS

前言	001
1.村支部书记能代表集体经济组织发包土地吗?	001
2.与本村村民离婚,在外地居住但有土地承包权的外村妇女还能要求获得土地安置费吗?	003
3.户口没有从本村迁出,但多年在外地还享有本村土地承包权吗?	004
4.村民拖欠村里公款,村委会能以此为借口收回村民的土地承包权吗?	005
5.离婚后前夫将属于前妻承包的土地擅自转包给他人,前妻有权追回承包地吗?	007
6.对履行期限有重大误解的土地承包权互换口头协议能申请仲裁机构裁决予以撤销吗?	009
7.农村户口转为城镇户口之后,将自己承包的土地转包给别人收取的转包金村委会有权追回吗?	011
8.农民承包土地的所有权可以转让吗?	013
9.具有设区市户口的子女能继承父母的农村土地承包权吗?	014
10.土地承包人可以对承包经营的标的物进行破坏性经营吗? ...	016



11. 未签订书面的土地承包合同, 实际承包人的承包权能否得到法律的
认可和保护? 018
12. 土地转包协议必须经村委会同意才有效吗? 020
13. 入赘女方并迁入户口, 后又离婚的男方有权分割承包地吗? ... 021
14. 离婚后女方回娘家居住, 男方所在的村委会能收回女方的承包地
吗? 023
15. 村委会能以孩子已经上大学户口不在本村为由收回其承包地吗? 025
16. 农民承包土地后, 弃耕撂荒, 还能向发包人村委会要求返还其承包
地吗? 027
17. 父母死亡, 子女继续承包老人原先承包的土地, 后土地被政府征收,
其他没有土地承包权的子女有权对土地补偿款进行分配吗? 029
18. 政府侵犯了农户的土地承包权, 该农户有权提起行政诉讼吗?
..... 031
19. 土地承包合同正常履行期间, 镇政府能强制收回承包地吗? ... 033
20. 一份承包地两个农村土地经营权证, 如何认定真正的权利人? 035
21. 女方及孩子户口均落在女方所在村民组, 丈夫为外村人, 已经转为
非农业户口, 女方所在村委会有权不予给其分配土地承包权吗? 037
22. 土地承包权人在国外, 儿子能将其承包的土地转包给别人吗? 040
23. 农民能在自己承包的耕地上修建养猪场吗? 043
24. 承包合同无效, 缔约过失方应承担对方可预见且能预期取得的损失
吗? 045
25. 村委会与土地承包人私签的合同属于无效合同吗? 046



26.农村承包土地调整不具备法定要件是否具有法律效力?	048
27.出嫁女还能保留原家庭承包土地自己的份额吗?	050
28.全家农转非迁出,还能讨回自己的承包地吗?	052
29.男子入赘他乡,因此未能参加本村的土地承包,还能获得本村的土地 承包权吗?	054
30.在外打工,未与本村签订土地承包合同,能要求返还土地承包权吗?	056
31.擅自将转包的土地再次转包给第三人是否受国家法律保护? ...	057
32.村民因为“人在户不在”而未获得足额的承包土地,能要求村委会足 额发包承包土地吗?	059
33.发证机关的失误导致一份承包地有两个承包权人,可以对该发证机 关提起行政诉讼吗?	061
34.拥有国有土地使用权被当作集体土地征收,且未履行法定的报批手 续被政府有关部门占用,如何获取赔偿?	063
35.并非基于被征地村集体经济组织成员资格而承包土地,能获得劳力 安置补偿吗?	066
36.政府对下级部门关于土地事项的请示作出了批复,行政相对人可对 该政府提起行政诉讼吗?	067
37.土地征收补偿费分配不均时该如何确定案由?	068
38.房地产开发公司对调整容积率的认定及补缴土地出让金的决定不服, 以谁为适格的行政诉讼被告?	070
39.对省人民政府作出的征地行政批复行政复议决定不服,起诉省政府,	



法院会受理吗?	072
40.承包土地已被征收,承包人认为土地行政登记侵犯其土地承包权而提起行政诉讼,法院会支持吗?	073
41.土地承包人的土地已被征收,未及时与所在农民集体组织解除承包合同并将其承包经营权证上缴主管部门予以注销,能主张要回承包土地吗?	075
42.已有一处宅基地,能以别人的宅基地是自己的祖上遗产而请求人民法院撤销别人的集体土地建设用地使用证吗?	076
43.不能举证证明自己的承包地在政府征收土地的范围内,能要求政府的征地批复吗?	078
44.不属于拆迁安置对象的女婿未经授权办理了归于女婿名下的土地使用证,能请求人民法院判令撤销该颁证行为吗?	080
45.《建设用地批准书》的颁发程序有瑕疵,但有效使用期已过,且实际使用人按照该批准书完成建设行为并实际居住使用多年,权属争议人能主张该撤销批准书吗?	083
46.对林地所有权发生争议,如何确定谁是真正的所有权人?	085
47.镇人民政府能决定村民的承包地方案吗?	087
48.主体资格合法但违反法定程序的土地确权行为如何处理? ...	091
49.能以 50 年代颁发的《土地房产所有证》主张对已被他人依法使用的房地产享有权利吗?	093
50.合并在一个村民组的两个村民组现在重新分为两个村民组,一个村	



民组能对另一个村民组的土地主张土地所有权吗?	095
51.认为自己不是国有土地使用权转让合同诈骗案件的受害人,能起诉将土地使用权权利人登记为他人的政府机关吗?	097
52.监护人将未成年人的房地产转让给他人并办理了登记,未成年人成年后能主张撤销该土地行政登记吗?	099
53.不服土地行政登记的行政复议决定,自收到之日起 15 日不起诉,人民法院会受理吗?	101
54.不是集体经济组织成员,但是对父母亲遗留的宅基地与他人产生纠纷,享有诉讼主体资格吗?	103
55.姐姐重建并办理了国有土地使用权证,弟弟能要求登记机关撤销该国有土地使用权证吗?	106
56.直管房(指由国家各级房地产管理部门直接经营管理的国有房产)被政府拆迁,实际居住人未及时得到安置房,应怎样维护自己的权益?	110
57.建筑物的出租人、承租人与政府拆迁指挥部无法达成拆迁补偿安置协议,出租人如何通过法律途径解决纠纷?	113
58.政府登记机关不能提供颁发集体土地使用证的证据、依据,认为该集体土地使用证损害自己合法权益的公民如何维护权益?	114
59.小区业主对登记在他人名下的物业管理用房所有权,能否追回共同所有权?	117
60.宅基地上建房超过审批的面积,会被国土管理机关处罚吗? ...	119



61. 乡镇政府出庭应诉, 不向法院提供作出土地纠纷处理决定的证据、依据, 该土地纠纷处理决定还能有效吗?	121
62. 村委会在与他人签订的占用土地协议上签字, 而被占用土地属于村民小组所有, 该协议有效吗?	124
63. 申请强制执行的土地违法处罚决定不具备法定条件, 人民法院如何处理?	125
64. 行政相对人能对行政机关的内部审批行为中的某个环节, 以其侵犯自己合法权益提起行政诉讼吗?	127
65. 政府征用村民土地, 荒地未给予补偿, 现在村民能主张对荒地的所有权吗?	131
附录:《中华人民共和国土地管理法》(节录)	135
《中华人民共和国土地管理法实施细则》(节录)	148
《中华人民共和国农村土地承包法》	154
《中华人民共和国行政诉讼法》(节录)	166
最高人民法院关于执行《中华人民共和国行政诉讼法》若干问题的解释(节录)	172



1.村支部书记能代表集体经济组织发包土地吗?

案例:

2000年末,某村共欠村民陈某家小卖店货款、出租车费款共计16800元,在陈某多次催要未果的情况下,原村支部书记在2001年1月自行将村集体的副业场耕地2.8公顷(实际面积3.5公顷)以每年每公顷承包金1000元(不承担任何税赋)的标准承包给陈某,承包期为6年,用以抵顶村集体欠陈某的小卖店货款和出租车费。请问村支部书记有权未经法定程序,擅自决定将本村集体所有的土地发包给本村村民吗?

专家解析:

依据《中华人民共和国农村土地承包法》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。

在该法第二节规定了承包的原则和程序第十八条规定: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十二条的规定,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。

第十九条: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。

因此本案例中某村原村支部书记采取未经《中华人民共和国农村土地承包法》规定的土地承包的原则和程序,擅自决定将本村集体所有的耕地发包给村民陈某是违法的,其发包行为是无效的。

专家支招:

村委会班子或者本村村民认为此发包事项未经任何会议研究,并存在着承包费过低和实际面积超出合同面积的问题,认为该村原村支部书记的擅自发包行为损害村集体和村民个人的合法权益,可以与获得该土地承包权人的陈某协商解决,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。



2. 与本村村民离婚,在外地居住但有土地承包权的外村妇女还能要求获得土地安置费吗?

案例:

刘某,女,原系某镇二道村一社农民,1988年与某镇新民村5社农民陈某结婚,后因感情不和离婚。离婚后刘某回娘家居住,但户口一直在新民村没有迁出。农村土地调整时,新民村为刘某分了承包田0.331公顷。并且签订了土地承包合同。

由于刘某常年在外地打工,该份土地一直由社主任负责发包,发包收入未给刘某,而作为5社的费用。后来政府规划在某镇建设飞机场,该建设项目占了刘某的承包田0.331公顷,村里以刘某不在家,可能在外地结婚和可能死亡为由,拒不发给刘某土地安置费27605元,而是将此笔安置费存到镇财政所,准备纳入村级公积金。

请问刘某已经与本村村民离婚,且系外村村民,虽有本村土地享有合法有效的土地承包经营权,能享有政府发给本村被征地农民的土地安置费吗?

专家解析:

《中华人民共和国农村土地承包法》第九条规定: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。刘某离婚后,由于常年在外地打工,不能回家耕种土地,该社将其承包的土地流转他人耕种,但这不能否定刘某与本村集体签订的



土地承包合同的有效性,更不能以刘某不在家,可能在外地结婚和可能死亡为由,拒不发给刘某土地安置费 27605 元。只要刘某的土地承包权合法存在,村里就应该按照有关规定支付刘某土地安置费。

专家支招:

刘某可以亲自或者委托代理人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,以维护自己的合法权益。当然刘某应该向上述机构提供其与本村签订的合法有效的土地承包合同,并提供自己健在以及在何处居住的居住证明。

3. 户口没有从本村迁出,但多年在外地还享有本村的土地承包权吗?

案例:

林某一家五口人户籍一直在振兴镇五家子村一社,没有外迁。在 1997 年农村第二轮土地延包时,林某一户由于多年外出,没有人领取承包地。在 1997 年分地时,经村、镇领导以及工作组研究,决定按政策给林某一户留了 1.47 公顷的承包地,每人 0.294 公顷,由集体按照机动地管理办法进行管理。振兴镇五家子村委会将其承包的土地转包给他人耕种。林某户口虽没有迁出,但多年在外,没有人领取承包地,但还能享有本村的土地承包权吗?

专家解析:

林某一户在振兴镇五家子村一社同该社 1997 年已承包到土地的



农民一样享有农村土地承包资格。

依据《中华人民共和国农村土地承包法》第五条“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”，第九条“国家保护承包方的土地承包经营权，任何组织和个人不得侵犯”之规定，林某常年在外地，没有回本村领取承包地，但是他的户口没有从本村迁出，仍是本村的村民，依法享有法律所赋予的农村土地承包权。

专家支招：

林某可向所在村村委会提出申请，要求村委会将已经转包给他人承包的 1.47 公顷土地交给其经营，同时要签订农村土地承包合同，并依法鉴证。

当然也要尊重林某一家常年在外，不能在家耕种，村委会考虑到不能荒地而将土地转包给他人的事实，五家子村委会可以采取同承包地的农户进行协商的办法，尽量缩短承包期限。在协商无效的情况下，五家子村委会要负责在村一社机动田的发包收益中按相同等级耕地的流转价格按年度向林某支付流转收益，并签订书面协议。

4. 村民拖欠村里公款，村委会能以此为借口收回村民的土地承包权吗？

案例：

2001 年初，其塔木镇五棵松村在未征得该村 5 社农民关某同意的