



常用法律政策解答系列丛书

- 农村土地管理
- 农村土地征收征用与补偿
- 农村土地承包
- 农村宅基地
- 相关法律文书

NONGCUN TUDI FALÜ ZHENGCE JIEDA

农村土地 法律政策解答

13



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



常用法律政策解答系列丛书

NONGCUN TUDI FALÜ ZHENGCE JIEDA

农村土地 法律政策解答

13



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

农村土地法律政策解答 / 梁轶琳主编. —北京:
法律出版社, 2010. 4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0710 - 6

I. ①农… II. ①梁… III. ①农村—土地法—中国—
问答 IV. ①D922. 325

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 066777 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/贾丹丹

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/永恒印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/5.25 字数/103 千

版本/2010 年 5 月第 1 版

印次/2010 年 5 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010 - 63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010 - 63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010 - 63939781/9782 西安分公司/029 - 85388843 重庆公司/023 - 65382816/2908

上海公司/021 - 62071010/1636 北京分公司/010 - 62534456 深圳公司/0755 - 83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0710 - 6 定价:15.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

丛 书 序

应广大读者学习、了解法律,运用法律解决常见纠纷的需求,我们组织对相关法律问题有研究的专家编写了此套丛书。本丛书出版目的在于帮助广大读者从法律政策的层面,比较准确地知悉国家对常见纠纷如何处理所持的态度,以及相关法律的具体规定。丛书名为“法律政策解答”,其中法律包含了法律、行政法规、行政规章、司法解释等具有法律约束力的文件,而政策主要是指各种政策性文件,如通知、意见等,这些文件尚未上升到法律高度,但是对相关问题作出规范且在实践中需遵照实行。在实际的每个分册中,法律和政策所占的比重有所不同,对于一些立法较为成熟的领域(如合同、担保),主要是法律的内容;对于现行立法尚不够成熟或细致,还需由政策性文件加以规范或细化的领域(如职工探亲假、农村宅基地),则主要是政策的内容。

除个别分册外,丛书各分册均包括三个部分内容:第一部分为最新法律政策解答,选取各该领域最新、最核心的法律政策,以便于读者理解的方式,通俗地作出解答。在问答编写过程中,力图以读者关注的要点设问,并注重保持法律政策文件的原意,除特别需要说明的地方外,尽量不加入编者的主观意见。每个问题后面均提供相关法律政策索引,读者可以随时查

证并在纠纷解决中获得参考依据。同时,为方便读者按自己的实际疑问查找相关内容,我们将规范同一类法律问题,但散见于不同文件、不同条款中的内容全部汇集到一起,并以关键词作出提示,以供读者快速查阅。第二部分为相关法律文书格式或范本;第三部分为相关法律政策文件原文,有的分册还附加流程图表等信息。总之,丛书突出简单实用的特色,以通俗易懂、贴近大众为原则,具有较强的广泛阅读性。

本丛书在编写过程中,虽然几经斟酌和校阅,但由于我们水平所限,书中难免存在疏漏和不足,恳请读者指正。

梁轶琳
2010年3月

目 录

第一部分 最新农村土地法律政策解答

第一章 农村土地管理 (1)

【关键词】农村土地所有权

- 01 哪些农村土地归国家所有? 哪些农村土地
归农民集体所有? (1)
- 02 如何确认农民集体所有的土地的所有权? (2)
- 03 农民集体所有的土地,由谁负责经营、管理?
..... (3)

【关键词】农村土地使用权

- 04 农民如何获得农村土地的使用权? (3)
- 05 农民集体所有的土地的使用权可否用于非
农业建设? 有何例外? (4)
- 06 对土地所有权或使用权发生争议的,如何处
理? (4)

【关键词】土地利用总体规划

- 07 什么是土地利用总体规划? 编制土地利用
总体规划的原则有哪些? (5)

【关键词】耕地保护

- 08 对耕地进行保护的基本制度有哪些? (6)
- 09 擅自将农用地改为建设用地的,如何处罚?
..... (7)

【关键词】基本农田保护

- 10 什么是基本农田? 哪些耕地应当划入基本
农田予以保护? (8)
- 11 划入基本农田的耕地应受哪些保护? (8)
- 12 违法占用基本农田从事其他活动的,如何处
罚? (10)

【关键词】未利用土地开发

- 13 开发未利用的土地有哪些要求? (10)

【关键词】土地复垦

- 14 什么是土地复垦? 土地复垦应由谁负责进
行? (11)

第二章 农村土地征收征用与补偿 (12)

【关键词】征收与征用

- 15 什么是土地征收? 什么是土地征用? (12)

【关键词】征地的审批

- 16 征收土地由谁批准? 由谁实施? (13)
- 17 农用地转为建设用地的,由谁批准? 农用地
转用审批与土地征收之间是什么关系? (13)
- 18 农用地转为建设用地的,应当符合哪些规划
条件? (14)
- 19 为实施城乡规划占用土地的,如何办理? (14)
- 20 建设项目确需使用农用地的,如何办理? (15)

- 21 乡(镇)村建设需要用地,如何办理? (16)
- 22 哪些情况下,农村集体经济组织可以收回农民集体所有的土地使用权? (17)
- 23 未经批准或者骗取批准占用土地的,如何处罚? (18)
- 24 非法批准占用土地的,如何处罚? (18)

【关键词】征地公告

- 25 征地方案在什么范围内公告? 征地公告包括哪些主要内容? (19)
- 26 未依法进行征地公告的,被征地人怎么办? (19)

【关键词】补偿、安置方案

- 27 如何确定征地的补偿对象? (20)
- 28 征地补偿、安置方案由谁拟定? 被征地农民如何参与方案的拟定? (20)
- 29 征地补偿、安置方案公告应包括哪些内容? 未依法进行征地补偿、安置方案公告的,被征地人怎么办? (21)
- 30 对补偿标准或者补偿安置方案有争议的,怎么处理? (22)
- 31 按照征地补偿标准支付的土地补偿费和安置补助费不足以保障被征地农民原有生活水平的,怎么办? (22)
- 32 被征地农民的安置途径有哪些? (23)
- 33 国家政策如何保障被征地农民的长远生计? (24)

【关键词】补偿、安置费用

- 34 征地补偿、安置费用由谁支付? 支付期限是多久? (24)
- 35 征地补偿、安置费用支付给谁? 如何分配? (25)
- 36 征收农民集体所有的土地的,应当向被征地农民支付哪些补偿费用? (26)
- 37 征地时,哪些费用不予补偿? (27)
- 38 征地补偿费用是否需要纳税? (28)
- 39 征收的土地为承包地的,征地补偿费用归谁所有? (28)

【关键词】争议处理

- 40 发生征地补偿、安置争议的,如何处理? (29)
- 41 征地补偿安置争议协调裁决制度是怎么回事? 包括哪些主要内容? (29)
- 42 对征地补偿安置费用的数额和分配有异议的,可否向人民法院起诉? (31)

【关键词】土地征用

- 43 在哪些情况下可以征用农民集体所有的土地? (31)

第三章 农村土地承包 (33)

【关键词】承包范围与方式

- 44 哪些土地可用于承包? 农村土地承包的方式包括哪些? (33)

【关键词】合法权益保护

- 45 农村土地承包中的哪些合法权益受到法律

保护?	(33)
第一节 家庭承包	(34)
【关键词】发包方	
46 家庭承包中,发包方是谁?	(34)
47 发包方享有哪些权利? 承担哪些义务?	(35)
48 发包方在哪些情况下需要承担民事责任?	(35)
【关键词】承包方	
49 家庭承包中,承包方是谁? 承包方享有哪些 权利? 承担哪些义务?	(36)
【关键词】承包基本要求	
50 土地承包应当遵循哪些原则?	(37)
51 开展土地承包,按怎样的程序进行?	(37)
52 土地承包的期限是多久?	(38)
【关键词】承包合同	
53 土地承包合同应当包括哪些内容?	(39)
54 土地承包合同何时生效? 合同生效后产生 哪些法律效力?	(39)
【关键词】土地承包经营权的保护	
55 土地承包经营权如何获得政府确认?	(40)
56 承包期内,发包方可否收回承包地? 在什么 情况下可以收回?	(41)
57 承包期内,发包方可否调整承包地? 在什么 情况下可以调整?	(41)
58 发包方违法收回、调整承包地的,承包方怎 么办?	(42)
59 哪些土地应当用于调整承包土地或者承包 给新增人口?	(42)

- 60 承包方如何自愿交回承包地? (43)
- 61 如何保障妇女的土地承包经营权? (43)
- 62 承包地可否继承? (43)
- 63 土地承包经营权可否用于抵押或者抵偿债
务? (44)

【关键词】土地承包经营权的流转

- 64 土地承包经营权可以通过哪些方式流转? (44)
- 65 土地承包经营权流转应遵循哪些原则? (45)
- 66 本集体经济组织成员在哪些情况下丧失主
张流转的优先权? (45)
- 67 谁有权决定土地承包经营权是否流转? 流
转的收益归谁所有? (46)
- 68 如何保障土地承包经营权的流转不受发包
方干涉? (47)
- 69 土地承包经营权流转合同应包括哪些内容?
..... (48)
- 70 承包地流转后,发包方依法需要收回承包地
的,如何处理? (48)
- 71 当事人对土地承包经营权流转中有关价款、
期限的约定产生纠纷的,如何处理? (49)

第二节 其他方式的承包 (49)

【关键词】其他方式的承包

- 72 什么是其他方式的承包? 具体包括哪些方
式? (49)
- 73 以其他方式承包的,承包期限、承包费等如
何确定? (50)
- 74 由本集体经济组织以外的单位或者个人承

包的,应当履行哪些程序?	(50)
75 发包方就同一土地签订两个以上承包合同的,由谁取得土地承包经营权?	(51)
76 通过其他方式承包的,土地承包经营权可否流转?	(51)
77 通过其他方式承包的,土地承包经营权及承包收益可否继承?	(52)
第三节 争议的解决	(52)
【关键词】解决途径	
78 土地承包经营发生纠纷的,可以通过哪些途径解决?	(52)
79 哪些农村土地承包经营纠纷可以通过调解和仲裁途径解决? 哪些农村土地承包经营纠纷不能通过调解和仲裁途径解决?	(53)
【关键词】调解	
80 调解如何申请? 如何进行?	(54)
81 调解协议如何生效?	(54)
【关键词】仲裁	
82 申请农村土地承包经营纠纷仲裁应具备哪些条件? 如何申请?	(55)
83 当事人如何参加农村土地承包经营纠纷仲裁?	(55)
84 仲裁庭如何组成? 在哪些情况下仲裁员应当回避? 如何回避?	(56)
85 农村土地承包经营纠纷仲裁如何进行?	(57)
86 农村土地承包经营纠纷仲裁中,证据如何提供? 如何认定?	(58)

- 87 农村土地承包经营纠纷仲裁中常见的情况
有哪些? 分别如何处理? (59)
- 88 仲裁中是否需要进行调解? 调解达成协议
和达不成协议的, 分别如何处理? (60)
- 89 仲裁裁决如何作出? 仲裁裁决的法律效力
如何? (60)

【关键词】诉讼

- 90 因农村土地承包发生的哪些纠纷可以起诉
到法院解决? (61)
- 91 农户成员为多人的, 如何参加诉讼? (62)

第四章 农村宅基地 (63)

【关键词】宅基地

- 92 什么是农村宅基地? 什么是农村宅基地使
用权? (63)

【关键词】宅基地的申请与确定

- 93 农村村民如何申请宅基地? (63)
- 94 宅基地申请如何审批? (64)
- 95 如何确定宅基地使用权? (64)

【关键词】宅基地的使用

- 96 在宅基地上建住宅需要注意些什么? (65)
- 97 农村村民能否将宅基地上修建的住房出卖、
出租或者赠与他人? (66)
- 98 农村村民非法占用土地建住宅的, 如何处
理? (66)

【关键词】宅基地的登记发证

- 99 农村宅基地使用权如何办理登记发证? (67)

【关键词】宅基地的收回与灭失

- 100 宅基地在什么时候收回？宅基地因自然灾害等原因灭失的怎么办？ (68)

第二部分 常用农村土地相关法律文书

- 01 集体土地征用补偿安置协议 (69)
- 02 被征耕地农户基本情况审查表 (71)
- 03 土地联产经营承包合同 (73)
- 04 农村土地承包经营权转让合同 (76)
- 05 农村村民宅基地申请审核表 (79)

第三部分 常用农村土地法律政策文件

- 01 中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正) (82)
- 02 中华人民共和国土地管理法实施条例(1998.12.27) (103)
- 03 国土资源部关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见(2004.11.2) (116)
- 04 国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见(2004.11.3) (120)
- 05 中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27 修正) (123)
- 06 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(2005.7.29) (136)

附:

办理征用集体土地手续流程图	(143)
征地补偿安置费用计算公式	(144)
农村土地承包操作流程圖	(146)
农村土地承包经营权流转流程图	(147)
农村土地承包纠纷仲裁流程图	(148)

第一部分 最新农村土地 法律政策解答

第一章 农村土地管理



关键词:农村土地所有权

01

哪些农村土地归国家所有? 哪些农村土地归农民集体所有?

除城市市区的土地属于国家所有外,下列农村的土地也属于国家所有:

- (1)农村和城市郊区中已经依法没收、征收、征购为国有的土地;
- (2)国家依法征用的土地;
- (3)依法不属于集体所有的林地、草地、荒地、滩涂及其他土地;
- (4)农村集体经济组织全部成员转为城镇居民后,原属于

其成员集体所有的土地;

(5)因国家组织移民、自然灾害等原因,农民成建制地集体迁移后不再使用的原属于迁移农民集体所有的土地。

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。

法律政策索引 《土地管理法》第8条;《土地管理法实施条例》第2条。

02 如何确认农民集体所有的土地的所有权?

农民集体所有的土地,由土地所有者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级人民政府登记造册,核发集体土地所有权证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请,由县级人民政府登记造册,核发集体土地使用权证书,确认建设用地使用权。

设区的市人民政府可以对市辖区内农民集体所有的土地实行统一登记。依法登记的土地的所有权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

法律政策索引 《土地管理法》第11、13条;《土地管理法实施条例》第4条。