

土地纠纷

维权 **秘** 计

实例答疑 直观明了
维权妙计 一点即通





土地纠纷

维权妙计

罗洪广、张洪宇 编著

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地纠纷维权妙计/罗洪广, 张洪宇编著. —北京:
中国法制出版社, 2006. 8

(维权妙计丛书)

ISBN 7 - 80226 - 451 - 0

I. 土... II. ①罗... ②张... III. 土地法 - 基本知识 - 中国
IV. D922. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 091768 号

维权妙计丛书

土地纠纷维权妙计

TUDI JIUFEN WEIQUAN MIAOJI

编著/罗洪广 张洪宇

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787 × 1092 毫米 24

版次/2006 年 9 月第 1 版

印张/8.5 字数/150 千

2006 年 9 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80226 - 451 - 0

定价: 15.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

传真: 66031119

编辑部电话: 66010402

邮购部电话: 66033288

编辑说明

遇事怎么办？ 快找维权妙计！

工作中,生活中,难免会产生一些纠纷,难免会遇到一些麻烦。如果您的权益受到了侵害,您如何是好?要依法维权,该怎样寻找法律依据?找到了依据,又该如何适用?如果您是职能部门的工作人员,当纠纷摆到您面前时,您又该如何裁断?

“维权妙计”丛书想您所想,由在各个法律事务领域具有丰富实践经验的作者写作,给您最好的途径来理解法律、适用法律,对您在适用法律中最头痛的问题联系实例进行解答。

与同类图书相比,本套丛书的特点在于:

1. 以主体法律为主线,清楚了。本书即以《土地管理法》为主线。
2. 在主体法律之下逐条列出【相关规定】、【疑难解答】。相关规定提炼与法条关系紧密的其他法律法规规定;疑难解答联系真实案例,对法律适用中的疑难问题进行解答,简单实用、通俗易懂。
3. 在一些法律应用的关键之处,提炼【维权妙计】,指明关键之处。

本套丛书不仅适于普通群众使用,也可用于帮助相关单位、相关部门的人员学习、理解、适用相应法律。

为读者提供最好的图书、最好的服务是我们的最大追求,但因水平和资料有限,错误与缺陷在所难免。如果在阅读或者使用过程中,您有什么意见和建议,欢迎来信来电指出!您也可以通过电子邮件与我们联系:feier1979@hotmail.com。

2006年8月

目 录

中华人民共和国土地管理法(2004年8月28日)

第一章 总 则

第一条 立法宗旨 /3

● 土地的范围包括哪些? /3

● 什么是耕地? /4

第二条 基本土地制度 /4

● 地方政府能否代表国家处分国家所有的土地的所有权? /5

● 土地可以买卖吗? /5

● 农民房屋可以买卖吗? /6

● 何谓“非法转让土地使用权”，其表现形式主要有那些? /6

第三条 土地基本国策 /9

● 对于非法占用土地的行为，各级政府可以采取哪些措施予以制止? /9

第四条 土地用途管制制度 /11

8	为什么要实行土地用途管制制度?	/12
9	哪些属于直接用于农业生产的农用地?	/13
第五条 土地管理机构设置		/14
10	为什么要实行由国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作的体制?	/15
第六条 守法义务与检举、控告权		/15
11	应遵守哪些土地管理法律、法规?	/16
12	土地管理法律、法规规定的义务主要包括哪些?	/16
13	对土地违法行为应向谁提出检举或控告?	/17
第七条 奖励措施		/17
14	奖励的办法有哪些?	/18
15	奖励的对象包不包括外国人或者外国组织?	/18
第二章 土地的所有权和使用权		
第八条 土地所有权归属		/21
16	哪些土地属于全民所有?	/21
17	哪些土地属于农民集体所有?	/22
18	土地所有权存在争议, 归属不明时, 怎么办?	/22
19	农民可不可以买卖其自用的宅基地、自留地、自留山?	/22
第九条 土地使用权		/23
20	国有土地依法确定给单位或个人使用的方式有哪些?	/23
21	国有土地依法确定给单位或个人使用后, 其使用权可否进入市场流转?	/24

- 22 农民集体所有的土地依法确定给单位或个人使用的方式有哪些? /24
- 23 法律对各类土地使用权有无期限的限制? /25
- 第十条 集体所有土地的经营和管理** /25
- 24 农民集体土地所有权归属存在冲突与交叉时, 如何处理? /26
- 25 属于乡(镇)农民集体所有的土地能否由乡(镇)政府经营管理? /27
- 第十一条 土地登记发证制度** /27
- 26 是否所有的土地均应核发土地所有权证书, 以确认其所有权归属? /28
- 27 农民集体所有土地的所有权及其建设用地使用权的登记发证机关与国有土地使用权的登记发证机关是一致的吗? /28
- 28 当事人是否可以自主决定去不去土地登记机关办理土地登记? /29
- 第十二条 土地变更登记** /30
- 29 哪些情形下必须申请变更土地登记? /31
- 30 怎么办理土地变更登记? /32
- 第十三条 土地登记的效力** /33
- 31 依法登记的土地的所有权和使用权受到侵害时, 法律提供了哪些救济途径或保护措施? /34
- 第十四条 农民集体所有土地承包经营权** /34

- 32 农民集体所有的土地可由哪些主体承包经营? /35
- 33 承包者能否将其承包的农民集体所有的土地用于非农建设? /35
- 34 哪些主体可以作为农民集体所有土地的承包合同的发包方? /35
- 35 农村土地的发包方依法应当享有哪些权利? 承担哪些义务? /36
- 36 农村土地的承包方依法应当享有哪些权利? 承担哪些义务? /36
- 37 是否在任何情况下,对农民集体所有土地的承包经营期限都确定为30年? /37
- 38 在土地承包经营期限内,可否对承包的土地进行调整? /37
- 39 土地承包经营权可以继承吗? /38
- 第十五条 国有土地承包经营权 /40**
- 40 承包者可否将其承包的国有土地用于发展商业和房地产等非农业生产? /40
- 41 法律对国有土地的承包经营期限有无限制性规定? /40
- 42 本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营农民集体所有的土地,依法应当满足哪些条件? /40
- 43 本条规定的两类承包者,对其承包土地的调整是否也要严格本法第十四条的相关规定进行? /41

- 以招标、拍卖等其他方式承包“四荒”等农村土地，本集体经济组织成员优先于本集体经济组织以外的单位或者个人？ /41

第十六条 土地权属争议的处理 /42

- 当事人协商解决时应注意哪些问题？ /43
- 土地权属争议当事人可否不经行政处理程序，直接向人民法院起诉？ /43
- 村民之间的土地权属争议应由哪级政府受理？ /43
- 当事人对人民政府的处理不服的，应该怎么办？ /44
- 当事人起诉后，人民政府的行政裁决还执不执行？ /44

第三章 土地利用总体规划

第十七条 编制依据和规划期限 /49

- 土地利用总体规划是指什么？其主要内容包括哪些？ /49

第十八条 规划权限 /50

- 如何保证下级土地利用总体规划确实依据上级土地利用总体规划来编制？ /50

第十九条 编制原则 /51

- 何谓基本农田？哪些属于基本农田？ /51

第二十条 编制要求 /52

- 何谓土地利用区？ /52

- 各级土地利用总体规划是否都必须公告？ /52

第二十一条 土地利用总体规划的审批 /53

- 55 分级审批制是不是指逐级审批制? /54
- 56 哪些土地利用总体规划属于国务院的审批权限范围? /54
- 57 哪些土地利用总体规划属于省级人民政府的审批权限范围? /54
- 58 由省级人民政府授权的设区的市、自治州人民政府也可以批准乡(镇)土地利用总体规划,这是否意味着我国实行的是土地利用总体规划三级审批制? /54
- 59 土地利用总体规划何时生效? /55
- 第二十二条 土地利用总体规划与城市总体规划、村庄和集镇规划之间的关系** /55
- 60 如何理解城市总体规划、村庄和集镇规划与土地利用总体规划之间的“相衔接”? /56
- 第二十三条 土地利用总体规划与江河、湖泊综合治理和开发利用规划之间的关系** /56
- 61 江河、湖泊综合治理和开发利用规划与土地利用总体规划二者规定的内容发生冲突时,如何处理? /57
- 第二十四条 土地利用计划管理** /57
- 62 何谓建设用地总量控制? /58
- 63 何谓土地利用年度计划? /58
- 64 编制土地利用年度计划的依据有哪些? /58
- 65 土地利用年度计划的内容主要有哪些? /58
- 66 法律对于土地利用年度计划的编制审批程序是如何

规定的?	/59
第二十五条 土地利用年度计划执行情况报告	/59
69 是否地方各级人民政府在其国民经济和社会发展计划的报告中, 都应专门报告执行土地利用计划的情况?	/60
第二十六条 土地利用总体规划的修改	/61
68 为什么要修改土地利用总体规划?	/61
69 修改土地利用总体规划, 为何须经原批准机关批准?	/62
70 怎样修改土地利用总体规划?	/62
第二十七条 土地调查	/63
71 何谓土地调查?	/63
72 由谁来进行土地调查?	/63
73 土地调查的内容包括哪些?	/63
第二十八条 土地分等评级	/64
74 乡镇人民政府土地主管部门可不可以进行土地等级评定工作?	/64
75 何谓评定土地等级?	/65
76 土地评等定级可分为哪些类型?	/65
77 何谓“等”, 何谓“级”?	/65
第二十九条 土地统计	/66
78 何谓土地统计?	/66
79 对统计部门及其工作人员的土地统计违法行为依法将如何处罚?	/67
80 对土地调查对象的土地统计违法行为依法将如何处罚?	/67

第三十条 土地利用动态监测 /68

- 81 土地管理信息主要包括哪些内容? /68
- 82 土地利用状况动态监测是指什么?有何作用? /68

第四章 耕地保护

第三十一条 耕地占用补偿 /73

- 83 何谓占用耕地补偿制度? /73
- 84 开垦耕地的具体责任人应当如何确定? /73
- 85 依法占用耕地用于农业建设的单位,是否也要适用
占用耕地补偿制度? /74
- 86 占用耕地的单位应当如何来补偿? /74
- 87 在哪些情形下,占地单位应当按照省、自治区、直辖
市的规定缴纳耕地开垦费,专款用于开垦新的耕地? /74

第三十二条 建设占用耕地的耕作层利用 /75

- 88 是否一切占用耕地的单位都必须将其所占用耕地耕作
层的土壤用于新开垦耕地、劣质地或者其他耕地的土
壤改良? /75

第三十三条 耕地总量动态平衡 /76

- 89 何谓“耕地总量动态平衡”? /76
- 90 省级人民政府可采取哪些措施以确保本行政区域内耕地
总量不减少? /76
- 91 各省级人民政府在本辖区内的耕地总量减少的情况下,
可以采取什么办法予以补救? /77

- 对于新开垦的耕地法律上有什么要求? /77
- 如何进行易地开垦? /77
- 第三十四条 基本农田保护制度** /78
- 基本农田是不是在任何情况下都不得被占用或被征用? /78
- 法律规定在经过国务院批准的特殊情况下,基本农田被占用后必须采用哪些措施予以补救? /79
- 划定基本农田保护区在法律上有何硬性规定? /79
- 第三十五条 土壤改良与提高地力** /80
- 第三十六条 节约使用土地** /80
- 法律上是否一律禁止在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等行为? /81
- 第三十七条 闲置、荒芜土地的处理** /82
- 对“闲置土地”如何认定? /83
- 当耕地处于闲置或荒芜状态时,依法应当如何处理? /83
- 所谓“应当交由原农村集体经济组织恢复耕种”,是否意味着原农村集体经济组织又恢复了其对该土地的所有权? /84
- 使用权人的土地使用权被县级以上人民政府无偿收回的,可有什么救济途径? /84
- 第三十八条 开发未利用土地** /85
- 何谓“土地开发”? /85
- 哪些属于“未利用的土地”? /86
- 法律对开发未利用土地作了哪些要求? /86

105	外国人可以在我国投资开发未利用土地吗?	/86
第三十九条 开垦未利用土地		/86
106	何谓土地开垦,较之土地开发有何不同?	/87
107	对于开垦未利用的土地,法律作了哪些限制性或禁止性的规定?	/87
第四十条 开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩		/87
108	本条规定的开发者开发的对象是什么?	/88
109	未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩能否依据本条确定给开发者使用于非农业建设?	/88
110	未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩能否依据本条确定给非开发者使用?	/88
111	开发单位或个人能否自动取得其所开发的土地的长期使用权?	/88
112	一次性开发未确定土地使用权的国有荒山、荒地、荒滩的批准权限是如何划分的?	/89
113	所谓“长期使用”到底有没有时间限制?	/89
第四十一条 土地整理		/90
114	何谓土地整理?	/91
115	法律上对土地整理有什么要求?	/91
116	土地整理的费用由谁承担?	/91
117	国家对土地整理的鼓励有何具体表现?	/91
第四十二条 土地复垦		/92

- 土地复垦的责任主体是谁? /92
- 土地复垦可采用哪些方式进行? /92
- 土地复垦是否必须恢复到土地的原利用状态? /93
- 复垦后的土地应当如何确定使用权及其使用方式? /93
- 不依法进行土地复垦工作或者不法阻扰、破坏土地复垦工作将承担什么样的法律责任? /94

第五章 建设用地

第四十三条 建设用地的申请 /99

- 什么是建设? /99
- 什么是土地所有权? /99
- 什么是土地使用权? /100
- 什么是土地征用? /100

第四十四条 农用地转用审批 /101

- 什么是农用地? /102
- 什么是建设用地? /102
- 什么是农用地转用? /102
- 什么是土地利用总体规划? /102
- 什么是土地利用年度计划? /102

第四十五条 国家建设土地征用 /103

- 什么是土地征用? /104
- 什么是土地转用审批? /104
- 什么是基本农田? /104

第四十六条 征地方案的实施	/105
135 什么是征地公告, 包括哪些内容?	/106
136 什么是土地权属证书, 包括哪些内容?	/106
137 什么是土地补偿登记?	/106
第四十七条 征地补偿	/107
138 什么是土地原用途? 什么是按土地原用途给予补偿?	/108
139 什么是安置补偿费?	/108
140 什么是地上物补偿费?	/108
141 什么是青苗补偿费?	/109
142 什么是菜地开发建设基金?	/109
第四十八条 征地补偿安置方案公告	/110
143 什么是征地补偿方案?	/111
144 公告与利害关系人意见表达的意义何在?	/111
第四十九条 征地补偿费用的监督和管理	/111
145 什么是侵占征地补偿费用和其他有关费用?	/112
146 什么是挪用征地补偿费用和其他有关费用?	/112
第五十条 农业剩余劳动力的安置	/113
147 什么是企业?	/114
第五十一条 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置	/114
148 国家对大中型水利、水电征地补偿及移民安置问题是 如何解决的?	/115
第五十二条 建设项目可行性研究审查	/115
149 对于不符合土地利用总体规划、土地利用年度计划和	

- 建设用地的标准建设项目，土地行政主管部门可否通过？ /116
- 第五十三条 建设用地的审批** /117
- 150 建设用地的审批程序应注意哪些问题？ /118
- 第五十四条 建设用地使用权的取得方式** /119
- 151 什么是国有土地使用权出让？ /120
- 152 什么是国有土地使用权划拨？ /120
- 153 什么是招标出让国有土地使用权？ /120
- 154 什么是拍卖出让国有土地使用权？ /121
- 155 什么是挂牌出让国有土地使用权？ /121
- 156 什么是协议出让国有土地使用权？ /121
- 第五十五条 土地有偿使用费的缴纳和使用** /122
- 157 什么是土地有偿使用费？ /123
- 158 什么是其他费用？ /123
- 159 什么是新增建设用地的土地有偿使用费？ /123
- 第五十六条 土地用途的变更** /123
- 160 什么是城市规划区？ /124
- 161 什么是土地有偿使用合同？ /124
- 第五十七条 临时用地** /125
- 162 什么是临时使用土地？ /125
- 163 什么是地质勘查？ /126
- 164 为什么不能建造永久性建筑物？ /126
- 第五十八条 国有土地使用权的收回** /128
- 165 什么是公共利益？ /128