

「新农村·新农民」法律一点通系列丛书

农村土地 房屋法律

教您轻松知法懂法守法

NONGCUN TUDI FANGWU FA YI DIAN TONG

土地、房屋可谓是承载农村社会的基本，是新农村建设的根基。本书选取农村日常生活中最常见的土地、房屋方面的法律问题，以相关法律法规规定为主要依据，用简洁的语言，结合农村社会中普遍存在的土地、房屋纠纷小案例进行评价和分析，用生动形象、通俗易懂的表述方式，让农民朋友们轻松掌握农村土地、房屋方面的法律规定，了解自身在土地、房屋方面享有的合法权益，合理有效地解决土地、房屋方面的纠纷，维护农村社会的安定团结，有力保障新农村建设的正常发展。

一点通

丛书主编：戴志强 孙立明



云南出版集团公司
云南人民出版社

『新农村 新农民』法律一点通系列丛书

农村土地 房屋法律



丛书主编：戴志强 孙立明

云南出版集团公司
云南人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

农村土地房屋法律一点通 / 戴志强, 孙立明编著.

-- 昆明: 云南人民出版社, 2011.4

(新农村·新农民法律一点通系列丛书)

ISBN 978-7-222-07426-2

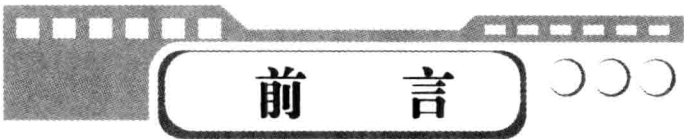
I. ①农… II. ①戴… ②孙… III. ①农村—土地法
—基本知识—中国②农村住宅—法律—基本知识—中国
IV. ①D922.32

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第 053932 号

责任编辑: 马清 黄河飞

装帧设计: 法之苑教育

书名	农村土地房屋法律一点通
作者	戴志强 孙立明 编著
出版	云南出版集团有限责任公司 云南人民出版社有限责任公司
发行	云南人民出版社有限责任公司
地址	昆明市环城西路 609 号
邮编	650034
网址	www.ynpph.com.cn
E-mail	rmszbs@public.km.yn.cn
开本	710mm × 1000mm 1/16
印张	12.25
字数	167 千
版次	2011 年 4 月第 1 版第 1 次印刷
印刷	鑫宏源印刷包装有限责任公司
书号	ISBN 978-7-222-07426-2
定价	24.00 元



前 言

农业、农村、农民问题涉及我国现代化进程中的方方面面，党的第十五次代表大会明确提出建设社会主义法治国家的宏伟目标，完善和健全农村法制工作也随即成为我国法制工作的重心之一。

我们响应中央建设社会主义新农村，加强农村普法教育的号召，选取农民日常生活中经常遇到的法律问题，策划编写了《“新农村·新农民”法律一点通》系列丛书。其宗旨是贴近农民生活，实实在在为农民解决法律疑难问题，提高农民法律意识，维护农民合法权益。丛书选取农村现实生活中的典型问题，采用问答的形式，针对每个问题精心设计为以下几个部分，进行解答说明，告知农民群众自己哪些权利受法律保护，哪些行为受到法律的制止，具体的纠纷应当怎么解决，等等，具有较强的可读性和实用性。

第一部分：问题

该部分是对农村普遍发生的与法律息息相关的问题，用简短的语言以问句的形式提出。

第二部分：关键词

该部分首先用一个词语来概括这一问题的关键所在，具有画龙点睛的作用。



第三部分：有问必答

该部分从专业的角度，以相关法律规定为主要依据用简洁的语言进行评价和分析，分析时与实践相结合，在解答相关问题时，将社会中普遍存在的某一现象或一典型的小案例加入其中进行分析，为广大农民朋友解除疑惑，指点迷津，这也是本套丛书的亮点所在。

第四部分：友情提示

该部分是在专业解答之后所附的提示性内容，以此提醒当事人应当注意的问题，旨在更好的维护当事人的合法权益。

希望这套丛书的出版，能够为农民群众了解自身权利，维护合法权益提供一个便捷工具。我们期待并且相信，这套丛书会成为广大农民群众看得懂、买得起、用得上的实用图书，切实解决农民群众“看书难”“知法难”“维权无方”的问题，为提高我国农村法制水平做出一定的贡献。

由于编者水平有限，加之时间仓促，错误与不足之处在所难免，敬请批评指正。

编 者

2011年4月

目 录

第一章 农村土地承包	1
第一节 农村土地承包法	1
1. 什么是农村土地?《农村土地承包法》的调整范围有哪些?	1
2. 农村土地承包有哪些方式和原则?	3
第二节 家庭承包	6
1. 承包方在家庭承包中有哪些权利和义务?	6
2. 法律对家庭承包的原则和程序是怎样规定的?	9
3. 农村土地承包合同应当写明哪些内容?	11
4. 土地承包合同应当如何进行变更和解除?	14
5. 土地承包合同可以进行鉴证吗?	17
第三节 其他方式的承包	19
1. 家庭承包与其他方式承包的区别有哪些?	19
2. 我国法律对其他方式承包有哪些具体规定?	22
第四节 农村土地承包经营权	25
1. 农民朋友应当如何进行农村土地承包经营权?	25
2. 农村土地承包经营权是怎样进行流转的?	28
3. 发生土地承包经营权纠纷应当如何解决?	31
4. 侵害土地承包经营权应当承担哪些法律责任?	34
第二章 农村土地征收、安置与补偿	38
第一节 农村土地征收	38
1. 如何理解农村土地征收制度?	38



2. 在哪些条件下可以征收农村土地?	41
3. 农村土地征收的基本程序是怎样的?	43
第二节 农村土地征收的安置与补偿	45
1. 征地补偿费应当怎样进行计算?	45
2. 对被征地农民应当如何妥善安置?	48
3. 侵占、挪用农民朋友的征地费要承担怎样的法律责任?	51
第三章 农村耕地	54
第一节 耕地保护制度	54
1. 基本农田应受到哪些保护?	54
2. 什么是耕地占用补偿制度?	57
3. 我国对耕地用途有哪些管制措施?	59
4. 生产建设过程中毁坏土地应采取哪些补救措施?	61
5. 对农民朋友闲置、荒芜的耕地应如何处置?	64
6. 农民朋友能否在承包的耕地上种果树、造林、挖鱼塘?	66
7. 农民朋友能否在耕地上私自建坟?	68
8. 农民朋友可以进行耕地开发吗?	70
9. 当前我国对于耕地整理有哪些具体规定?	72
10. 承包方与发包方能否擅自对耕地进行调整?	75
第二节 其他有关耕地的规定	77
1. 县、乡人民政府可以把农民的耕地划为还林区域吗?	77
2. 破坏大量耕地可能会承担怎样的法律责任?	80
第四章 农民集体土地使用权	83
第一节 农民集体土地使用权概述	83
1. 农民朋友在行使农村集体土地使用权时应该注意哪些问题?	83
2. 在集体土地上开工建设如何才能取得土地使用权?	86

3. 兴办乡镇企业如何才能取得集体土地使用权?	88
4. 什么情况下村委会可以收回土地使用权?	90
5. 因集体土地使用权归属发生的争议能否请求土地行政主 管部门进行调解?	93
第二节 农民集体土地使用权的转让	95
1. 农民朋友可以将自己承包的土地使用权转让给他人吗?	95
2. 集体土地使用权转让时是否应该签订转让合同?	98
3. 在进行集体土地使用权转让时如何应对支付风险?	100
4. 法院能对集体土地使用权转让纠纷进行调解吗?	103
5. 为了牟利非法转让大量土地使用权将构成何罪?	105
第五章 农村房屋、宅基地问题	109
第一节 农村宅基地基本法律问题	109
1. 什么是农村宅基地?	109
2. 农民朋友如何申请取得宅基地?	111
3. 农民朋友取得宅基地后享有什么样的权利?	113
4. 农民朋友为避免宅基地纠纷的发生应当注意哪些问题?	115
5. 农民朋友遇到宅基地纠纷应当通过哪些方式解决?	118
6. 目前我国应从哪几个方面改革和完善宅基地审批制度?	120
7. 农民朋友应当如何对待废弃、闲置的农村宅基地?	123
8. 相关法律法规对农民朋友申请宅基地建房时的面积有 何限制?	126
9. 农民朋友可以随意转让自己的宅基地吗?	129
10. 农民朋友未经批准或者采取欺骗手段骗取批准占用土 地作为宅基地的应如何处理?	132
11. 农民朋友可能因违法使用宅基地行为受到哪些行政 处罚?	134
12. 自愿进城的农民朋友如何置换宅基地?	137

第二节 农村房屋基本法律问题	139
1. 农民朋友应当如何申请建房?	139
2. 农民朋友对于自己的房屋享有哪些权利?	142
3. 在自己房屋土地上挖出的埋藏物是否应当属于农民朋友 所有?	145
4. 农民朋友如何进行房屋的买卖?	147
5. 农民朋友可以依法继承农村房屋吗?	150
6. 农民朋友可以抵押自己的农村房屋吗?	152
7. 农民朋友在建房时为减少邻里纠纷应当注意哪些问题?	154
8. 农民朋友的房屋被拆迁是否可以获得补偿?	156

第一节 农村土地承包法

1. 什么是农村土地？《农村土地承包法》的调整范围有哪些？

关键词 _____

【农村土地承包法】

有问必答 _____

土地是农业最基本的生产要素，是农民生活的基本保障。改革开放以来，我国在农村实行了以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，极大地解放了农村生产力，提高了农民的收入水平。2002年，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》，第一次以部门法的形式全面规范了农村土地承包方面的各种问题。

第一，什么是农村土地。根据《农村土地承包法》第2条的规定，所谓农村土地，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。农村土地的范围包括集体所有和由国家所有但归农民集体使用的土地。具体说来，农民集体使用的耕地、林地、草地、养殖水面等其他一些用于农业的土地，以及被称为“四荒”的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等都属于《农村土地

承包法》所规定的农村土地的范围。

“四荒”是农用地的重要资源。多年来，广大农民群众通过各种方式的承包，对“四荒”进行了积极的治理开发。目前，全国承包治理开发“四荒”的面积接近8000万亩，为改善农村生产条件、防止水土流失、增加农民收入、实现农业的可持续发展做出了重要贡献。生活中，一些村民在国家的支持下承包“四荒”农用地，不仅增加了收入，而且也改善了这些土地的耕种条件。

第二，《农村土地承包法》所规定的“农村土地”与农民集体所有土地的区别。农民集体所有土地是指所有权归集体的全部土地，包括农业用地和农村建设用地等。根据《土地管理法》第4条第3款的规定，所谓农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等；所谓建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等。而《农村土地承包法》所规定的农村土地，则主要是指由农民集体所有或者使用的各种农业用地，不包括建设用地。农用土地不能理解为“农民使用的土地”，而是“农业使用的土地”。如老王家的宅基地，虽然是因为他的农民身份而取得、使用，但与农业生产并无直接关系，因此属于建设用地。

第三，在农业土地中，与农民利益最密切的是耕地。根据《农村土地承包法》第2条的规定，该法的调整范围是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。但在上述用于农业的土地中，与农民利益最密切的、数量最多的则是耕地。我国的耕地主要包括：正在耕种的土地；新垦殖的土地；休闲地、轮歇地、草田轮作地；以种植农作物为主，间有零星果树、桑

树或其他经济树木的土地；耕种3年以上的河滩地和海涂、湖田等；鱼塘、园地；南方宽小于1米，北方宽小于2米的沟渠、路和田埂；占用前3年内曾用于种植农作物的土地等。实践中，不能把耕地仅仅理解为只种粮食作物的土地，或者认为有灌溉条件的土地才是耕地，而那些“靠天降水”的土地就不是。看这样一个例子，老王家承包的以下几亩地属于耕地：种植水稻的灌溉水田；水浇地，就是有水源保证和灌溉设施的土地；常年种植蔬菜的土地；他开垦坡上的一小片土地种了一些玉米，在降雨多的年份有一些收成，如果遇到旱年，就没有收成的土地。

友情提示

土地被承包以后，土地的所有权性质并未改变。土地承包不是私有化，农民对所承包的土地不具有独立的土地所有权，所有权仍属集体所有。因此，农民朋友不要认为承包后的土地就是自己的，承包的土地不得买卖，只能依照《农村土地承包法》的规定对其土地承包经营权进行流转，否则会承担相应的责任。

2. 农村土地承包有哪些方式和原则？

关键词

【土地承包方式、原则】

有问必答

农村土地承包是关系农民朋友切身利益的大事，因此国家法律对农村土地承包的方式和原则都做了详细规定，以维护农民群众的合法权益。

（一）农村土地承包的方式

农村土地承包的方式有两种：一是家庭承包，二是采取以招标、



拍卖、公开协商等方式的承包。农村土地家庭承包经营，是以本集体经济组织内部的农民家庭为单位，人人有份的土地承包经营。集体经济组织成员是承包农村土地的主体，有权依法承包由本集体经济组织发包的土地，任何组织和个人都不能以任何方式和理由非法剥夺本集体经济组织成员承包土地的权利。有这样一个例子：某村的荒山由于面积太大又严重缺水，不宜采取家庭方式承包搞种植。于是，经村民大会讨论，决定采取公开招标的方式在社会上寻找一家实力雄厚的农产品企业负责经营、管理。经过对投标企业的筛选，最终由县里的某农产品公司承包这片荒山，种植沙棘等经济作物，每年向村里上缴利润。

（二）农村土地承包的原则

《农村土地承包法》第7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。

（1）公开原则。所谓公开，是指进行承包活动的信息要公开；进行承包的程序要公开；承包方案和承包结果要公开。农村土地承包的内容公开是指进行农村土地承包时，发包方应当及时公开土地承包的有关信息，使本集体经济组织成员或者其他承包方知晓土地承包的基本情况。应公开的内容包括：有关土地承包的法律、法规和国家政策；拟发包土地的名称、坐落、面积、质量等级等信息。

土地承包的程序公开是指在农村土地承包过程中，所有土地承包参与者都必须遵守下列顺序、阶段和步骤：村民会议或者由选举产生的专门负责土地承包的工作小组依法拟定承包方案；承包方案应当向本集体经济组织全体成员公布；依法召开村民会议，集体讨论通过承包方案；公开经过讨论的方案；按照讨论通过承包方案进行土地承包活动。

此外，承包方案经村民会议讨论通过后，应当及时公布。在某些农村，一些村干部为了给自己或亲属牟利，暗箱操作，把好土地的承包消息隐瞒，意在先承包给“自己人”，这显然违反了上述法定原则。

（2）公平原则。公平是指本集体经济组织成员依法平等地享有、行使承包本集体经济组织土地的权利。在农村土地承包过程中，公平原则主要体现在：农村土地承包方案应建立在民主协商的基础上，公平合理地确定发包方和承包方的权利义务；特别是发包方在签订合同时不应滥用权力，限制承包方的权利，增加承包方的负担。

（3）公正原则。公正是指在承包过程中，要严格按照法定的条件和程序办事，同等地对待每一个承包人，不得暗箱操作，也不得厚此薄彼，亲亲疏疏。

内蒙古自治区包头市经农村土地承包法律政策贯彻落实情况专项检查统计得出，该市农村耕地面积为 387.8 万亩，承包到户面积 385.1 万亩，应签订土地承包合同 169060 份，实际签订 166513 份，合同签订率达到 99.4%，发放土地承包经营权证书 166513 份，经营权证书的发放率达到 100%。在村建立健全了“一证，一书，两账”（经营权证，承包合同书，土地台账，承包土地台账）的农村土地承包档案管理制度。

友情提示

农民朋友在准备承包所属集体经济组织的土地时，最好先查阅国家的相关法律和政策，以及当地的行政法规，做到心中有数。在参与讨论土地承包方案时，要注意协调自身和集体的利益，不能光从自己的利益出发，也应考虑其他承包方和集体的利益。

第二节 家庭承包

1. 承包方在家庭承包中有哪些权利和义务？

关键词

【承包方的权利和义务】

有问必答

在家庭承包中，农民朋友一般是作为承包方出现的。因此，承包方在家庭承包中有哪些权利和义务，自然就成了广大农民群众关注的焦点。《农村土地承包法》从维护农民权益的角度出发，详细规定了承包方在家庭承包中的各种权利和义务。

（一）承包方的权利

《农村土地承包法》第16条规定，承包方享有下列权利：

（1）依法享有承包地使用、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；（2）承包地被依法征收、占用的，有权依法获得相应的补偿；（3）法律、行政法规规定的其他权利。从上述法律的规定可以看出，承包方的权利主要包括土地承包经营权、承包经营权的流转权和获得补偿权。

1. 承包经营权。该项权利具体又分为以下几种权利：（1）土地使用权。承包方的这一权利主要是指承包方可以按照承包合同赋予的权利，在其承包的土地上按照自己的意愿进行耕种、养殖、畜牧等活动，其他组织和个人都不能随意干涉。（2）土地收益权。之所以设置这一权利，是为了保护承包方能够合法占有自己的劳动成

果。也就是说,农民朋友在自己承包的土地上开展农业生产,所得到的全部收益归自己所有,其他组织和个人不能干涉。(3)自主经营权。这一权利的含义是指农民作为承包方,可以自由地选择是进行耕种还是养殖或者畜牧,以及如何进行农业生产活动。(4)处置权。就是说除了极个别需要统一收购的或由国家控制的农产品以外,承包土地的农民朋友可以自主决定处理农产品的方式。

2. 承包经营权的流转权。《农村土地承包法》第10条规定,国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。这就是说,承包土地的农民可以依照法律的规定,自主地决定是否对所承包的土地进行流转和流转的方式,流转的收益归承包人所有。如王某一家进城打工,无人照顾家庭承包的土地,他有权将地转包给邻居耕种。

3. 获得补偿权。如果农民朋友承包的土地在承包期内被国家征收或者被他人占用,可以依法律的规定获得一定的补偿。

(二) 承包方的义务

《农村土地承包法》第17条规定,承包方承担下列义务:(1)维持土地的农业用途,不得用于非农建设;(2)依法保护和合理利用土地,不得给土地造成永久性损害;(3)法律、行政法规规定的其他义务。

首先,维持土地的农业用途,不用于非农建设。所谓“农业用途”,是指将土地直接用于生产,从事农、林、牧、渔等农业生产。所谓“非农建设”是指,将土地用于农业生产目的以外的建设活动。国家制订《农村土地承包法》的初衷是为了赋予农民长期而有保障的土地使用权,进一步调动广大农民在农业生产上的积极性,促进农业、农村经济发展。如果农民朋友将承包的土地用于农业以外的用途,显然与立法的本意



不符，会损害到集体和国家的利益。

某村村民黄某与村里签订了一份 10 年的果场承包合同，承包了 10 亩果园。经营一年之后，黄某觉得种果树赚钱不易，未经村里同意，擅自砍伐果树，并搭建简易房屋数间，出租给外来人员居住。村民们对此意见很大，后经相关部门调查核实，收回了黄某的土地承包经营权。

其次，保护和合理利用土地，不得给土地造成永久性损害。《土地管理法》第 3 条规定：“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。……”该法第 15 条第 1 款又规定：“……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。”农民朋友作为承包方，在使用土地的过程中，要时刻牢记珍惜土地资源，合理保护耕地，不能因为一己之私而对土地进行过度开发，造成土地的永久性损害；同时也要注意维护生态平衡，防止水土流失，为子孙后代造福。

友情提示

农民朋友在行使自己的合法权利的同时，也要注意履行相应的义务。因为承包方的权利同时也是发包方的义务，而发包方对承包方享有的权利也是承包方的义务。农民朋友作为承包方，在顾及自身利益的同时也应当注意维护其他承包方和集体经济组织的利益，不仅要顾“小家”，更要顾“大家”；只有“大家”顾好了，“小家”的利益才有保障。