

ZUIXIN NONGCUN TUDI FALV ZHENGCE
SHIYONG WENDA

Zhujidi Chengbao Zhengdi yu Buchang



最新

梁轶琳 编写

农村土地法律政策 实用问答

——宅基地、承包、征地与补偿

- ◆ 农村土地管理
- ◆ 农村宅基地
- ◆ 农村土地承包
- ◆ 农村征地与补偿
- ◆ 常用政策文件及流程图表



法律出版社
LAW PRESS CHINA

ZUIXIN NONGCUN TUDI FALV ZHENGCE
SHIYONG WENDA

Zhaji di Chengbao Zhengdi yu Buchang

最新

农村土地法律政策 实用问答

——宅基地、承包、征地与补偿

梁轶琳 编写



法律出版社
LAW PRESS·CHINA

图书在版编目(CIP)数据

最新农村土地法律政策实用问答:宅基地、承包、
征地与补偿 / 梁轶琳编写. —北京:法律出版社,
2015.1

ISBN 978-7-5118-7537-2

I. ①最… II. ①梁… III. ①农村—土地法—中国—
问题解答 IV. ①D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 029453 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/汪奇峰

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/固安华明印业有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 毫米×1168 毫米 1/32

印张/4.5 字数/92 千

版本/2015 年 2 月第 1 版

印次/2015 年 2 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 978-7-5118-7537-2 定价:12.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

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? __ 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? __ 2

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

关键词:争议处理

- 06 对土地所有权或使用权发生争议的,如何处理? __ 4
- 07 农民或村集体对行政机关作出的涉及农村集体土地的行政行为不服的怎么办? __ 5

 关键词:耕地与基本农田保护

- 08 对耕地进行保护的基本制度有哪些? __ 5
- 09 擅自将农用地改为建设用地的,如何处罚?
__ 7
- 10 什么是基本农田? 哪些耕地应当划入基本农田予以保护? __ 7
- 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:开发未利用土地与复垦

- 13 开发未利用的土地有哪些要求? __ 10
- 14 什么是土地复垦? 土地复垦应由谁负责进行? __ 11

第二章 农村宅基地

 关键词:宅基地的申请与确定

- 15 什么是农村宅基地? 什么是农村宅基地使用权? __ 12
- 16 农村村民如何申请宅基地? __ 12
- 17 宅基地分配有哪些限制? 宅基地申请如何审批? __ 13
- 18 如何确定宅基地使用权? __ 14

 关键词:宅基地的使用

- 19 在宅基地上建住宅需要注意些什么? __ 15
- 20 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? __ 15

- 21 农村村民非法占用土地建住宅的,如何处
理? __ 16

 关键词:宅基地的登记发证与收回

- 22 农村宅基地使用权如何办理登记发证? __ 16
23 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? __ 18

第三章 农村土地承包

 关键词:承包权益

- 24 哪些土地可用于承包? 农村土地承包的方
式包括哪些? __ 19
25 农村土地承包中的哪些合法权益受到法律
保护? __ 19

第一节 家庭承包 __ 20

 关键词:发包方与承包方

- 26 家庭承包中,发包方是谁? __ 20
27 发包方享有哪些权利? 承担哪些义务? __ 21
28 发包方在哪些情况下需要承担民事责任? __ 21
29 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? __ 22

 关键词:承包基本要求

- 30 土地承包应当遵循哪些原则? __ 23
31 开展土地承包,按怎样的程序进行? __ 23
32 土地承包的期限是多久? __ 24

 关键词:承包合同

- 33 土地承包合同应当包括哪些内容? __ 24
- 34 土地承包合同何时生效? 合同生效后产生哪些法律效力? __ 25

 关键词:土地承包经营权的保护

- 35 土地承包经营权如何获得政府确认? __ 26
- 36 承包期内,发包方可否收回承包地? 在什么情况下可以收回? __ 26
- 37 承包期内,发包方可否调整承包地? 在什么情况下可以调整? __ 27
- 38 发包方违法收回、调整承包地的,承包方怎么办? __ 27
- 39 哪些土地应当用于调整承包土地或者承包给新增人口? __ 28
- 40 承包方如何自愿交回承包地? __ 28
- 41 如何保障妇女的土地承包经营权? __ 28
- 42 承包地可否继承? __ 29
- 43 土地承包经营权可否用于抵押或者抵偿债务? __ 29

 关键词:土地承包经营权的流转

- 44 土地承包经营权可以通过哪些方式流转? __ 29
- 45 土地承包经营权流转应遵循哪些原则? __ 30
- 46 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? __ 31
- 47 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? __ 31

- 48 如何保障土地承包经营权的流转不受发包方干涉? __ 32
- 49 土地承包经营权流转合同应包括哪些内容? __ 33
- 50 承包地流转后,发包方依法需要收回承包地的,如何处理? __ 33
- 51 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? __ 34

第二节 其他方式的承包 __ 34

关键词:其他方式的承包

- 52 什么是其他方式的承包? 具体包括哪些方式? 承包期限、承包费等如何确定? __ 34
- 53 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? __ 35
- 54 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? __ 36
- 55 通过其他方式承包的,土地承包经营权可否流转? __ 36
- 56 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? __ 37

第三节 争议的解决 __ 37

关键词:解决途径

- 57 土地承包经营发生纠纷的,可以通过哪些途径解决? __ 37
- 58 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? __ 37

 关键词:调解

59 调解如何申请? 如何进行? __ 38

60 调解协议如何生效? __ 39

 关键词:仲裁

61 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? __ 39

62 当事人如何参加农村土地承包经营纠纷仲裁? __ 40

63 仲裁庭如何组成? 在哪些情况下仲裁员应当回避? 如何回避? __ 40

64 农村土地承包经营纠纷仲裁如何进行? __ 41

65 农村土地承包经营纠纷仲裁中,证据如何提供? 如何认定? __ 42

66 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? __ 43

67 仲裁中是否需要调解? 调解达成协议和达不成协议的,分别如何处理? __ 44

68 仲裁裁决如何作出? 仲裁裁决的法律效力如何? __ 44

 关键词:诉讼

69 因农村土地承包发生的哪些纠纷可以起诉到法院解决? __ 45

70 农户成员为多人的,如何参加诉讼? __ 46

71 当事人既申请农村土地承包经营纠纷仲裁,又申请诉讼的,如何处理? __ 46

第四章 农村征地与补偿

关键词:征地与审批

- 72 什么是土地征收?什么是土地征用? __ 48
- 73 征收土地由谁批准?由谁实施? __ 49
- 74 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? __ 49
- 75 农用地转为建设用地的,应当符合哪些规划
条件? __ 50
- 76 为实施城乡规划占用土地的,如何处理? __ 50
- 77 建设项目确需使用农用地的,如何处理? __ 51
- 78 乡(镇)村建设需要土地的,如何处理? __ 52
- 79 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? __ 53
- 80 未经批准或者骗取批准占用土地的,如何处
罚? __ 53
- 81 非法批准占用土地的,如何处罚? __ 54

关键词:征地公告

- 82 征地方案在什么范围内公告?征地公告包
括哪些主要内容? __ 54
- 83 未依法进行征地公告的,被征地人怎么办?
__ 55

关键词:补偿、安置方案

- 84 如何确定征地的补偿对象? __ 55
- 85 征地补偿、安置方案由谁拟订?被征地农民

如何参与方案的拟订? __ 55

86 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? __ 56

87 对补偿标准或者补偿安置方案有争议的,怎
么处理? __ 57

88 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? __ 58

89 被征地农民的安置途径有哪些? __ 58

90 如何解决被征地农民的长远生计? __ 59

关键词:补偿、安置费用

91 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? __ 60

92 征地时,哪些费用不予补偿? __ 61

93 征地补偿标准是如何确定的? __ 62

94 征地补偿、安置费用由谁支付? 支付期限是
多久? __ 63

95 征地补偿、安置费用支付给谁? 如何分配? __ 64

96 征收的土地为承包地的,征地补偿费用归谁
所有? __ 65

关键词:争议处理

97 发生征地补偿、安置争议的,如何处理? __ 66

98 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? __ 66

99 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? __ 68

 关键词:土地征用

- 100 在哪些情况下可以征用农民集体所有的土地? __ 68

附 1: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(节录)(2004.8.28 修正) __ 69
- 02 中华人民共和国土地管理法实施条例(节录)(2014.7.29 修订) __ 86
- 03 中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27 修正) __ 95
- 04 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) __ 108
- 05 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) __ 114
- 06 国土资源部关于进一步做好征地管理工作的通知(2010.6.26) __ 117
- 07 国土资源部关于加强农村宅基地管理的意见(2010.12.3 修正) __ 122

附 2:农村土地相关流程图表

- 01 征地补偿安置费用计算公式 __ 127
- 02 办理征收集体土地手续流程图 __ 129

03 农村土地承包操作流程圖__ 130

04 农村土地承包经营权流转流程图__ 131

05 农村土地承包纠纷仲裁流程图__ 132

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(即农村集体经济组织土地被依法征收后,其成员随土地征收已经全部转为城镇居民,该农村集体经济组织剩余的少量集体土地可以依法征收为国家所有);

(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;《国务院法制办公室、国土资源部关于对〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉第二条第(五)项的解释意见》。

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。

03 农民集体所有的土地,由谁负责经营、管理?

农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民

集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

→法律政策索引 《土地管理法》第10条。

→ 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?

国有土地和农民集体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

农民集体所有的土地也可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同约定。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。

→法律政策索引 《土地管理法》第9、14~15条。

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?

农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设;但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。

擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处罚款。

→→法律政策索引 《土地管理法》第 63、81 条。

→ 关键词 争议处理

06 对土地所有权或使用权发生争议的,如何处理?

土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决。协商不成的,单位之间的争议,由县级以上人民政府处理;个人之间、个人与单位之间的争议,由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。

当事人对有关人民政府的处理决定不服的,可以自接到处理决定通知之日起 30 日内,向人民法院起诉。

在土地所有权和使用权争议解决前,任何一方不得改变土地利用现状。

→→法律政策索引 《土地管理法》第 16 条。