

农村土地 征收征用补偿 法律政策解答

吴晖暖 余巍 编著

- 农村土地权利法律常识
- 农村土地征收征用及其补偿
- 农村土地征收征用纠纷及其解决
- 农村土地征收征用中的法律责任
- 农村征地补偿款分配纠纷典型案例分析
- 农村土地征收征用补偿核心法律政策



4



农村法律书屋系列

主编：黄健雄

农村土地征收征用补偿 法律政策解答

吴晖暖 余巍 编著



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

农村土地征收征用补偿法律政策解答 / 黄健雄主编
吴晖暖, 余巍编著. —北京: 法律出版社, 2009. 9
ISBN 978 - 7 - 5036 - 9810 - 1

I. 农… II. ①黄…②吴…③余… III. 农村—土地征用—补偿—
法规—研究—中国 IV. D922.394

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 141061 号

©法律出版社·中国

责任编辑/张 戢

装帧设计/乔智炜

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/北京中科印刷有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/850 × 1168 毫米 1/32

印张/5.75 字数/132 千

版本/2009 年 9 月第 1 版

印次/2009 年 9 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

上海公司/021 - 62071010/1636

北京分公司/010 - 62534456

深圳公司/0755 - 83072995

重庆公司/023 - 65382816/2908

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9810 - 1

定价:17.00 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

应广大农村读者的要求,我们组织对农村法律问题有研究的专家编写了此套丛书。本丛书出版的目的是帮助广大农村读者比较准确地把握党和国家针对农村诸多热点问题所颁布的法律和政策。丛书包括若干分册,分别为《农村常用法律政策解答》、《农村宅基地法律政策解答》、《农村土地承包经营权法律政策解答》、《农村土地征收征用补偿法律政策解答》和《农村外出务工法律政策解答》等。本丛书作为针对农村市场的法律读物,内容包括农村法律问题简明解答、典型案例分析、文书范本适用指引、法律依据,附录实用信息、图表等,突出通俗实用的特色,以通俗直白、贴近大众为原则,以现行有效的法律法规、司法解释、政策规定为依据,以问答的形式对农村干部和农村工作相关人员以及农民关注的问题作出详细解答,不求面面俱到,选择重点、热点、疑难点,问题的设计具体、直截了当,切中农村读者需求,为解决农村法律问题提供准确可靠的解答和依据。

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。

丛书主编
2009年4月

导 读

土地征收作为土地法律中的一个基本制度,对我国农民集体财产权及社会经济生活都具有重要的影响。我国土地的国家所有权和集体所有权的二元结构,使得我国土地法律制度具有其自身的特点。我国的土地征收实质上是国家对集体土地所有权的征收。应当指出的是,土地征收和土地征用是两个不同的法律概念。土地征收和土地征用的主要区别在于:土地征收是土地所有权的改变,而土地征用只是土地使用权的改变。目前,我国法律上的规定基本理顺了土地征收和土地征用而发生的不同财产关系。由于土地征收不同于没收,国家并非无偿取得土地所有权,因而必须支付相应的对价,即对被征收土地的所有人和使用人应给予适当的补偿,进行合理的安置。补偿是针对物即被征收土地、青苗、地上附着物。而安置是针对人而言,即为了安置以土地为主要生产资料并取得生活来源的农业人口的生活所给予的补助。我国《宪法》和《土地管理法》均明确要求土地征收必须给予补偿。征收土地的,必须按照被征收土地的原用途给予补偿。征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。征收其他土地的补偿费用包括土地补偿费和安置补助费。2007年10月1日起施行的《物权法》第42条第2款更加明确地规定:“征收集体所有的土地,应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用,安排被征地农民的

社会保障费用,保障被征地农民的生活,维护被征地农民的合法权益。”

征收土地,除了必须满足“为了公共利益的需要”这一条件外,还必须严格“依照法律规定的权限和程序”方可征收。国家对耕地实行特殊保护,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量。不得违反法律规定的权限和程序征收集体所有的土地。土地征收程序的规定具有以下功能:可限制土地征收权的滥用,防止行政权力的泛滥;缓解征收土地者与被征收土地者间的矛盾;具有明显的条件导向性,提高行政效率。

目前,我国在农村土地征收征用及其补偿实践中,也存在一些亟待解决的问题,如土地征收目的的合法性审查还没有纳入到程序中,缺少对行政机关的监督机制。针对当前我国土地征收程序所存在的问题,应当进行相应的立法修改,以构建一个科学、合理的土地征收程序,以保障土地征收的公平正义。对征收是否符合公共利益进行专项审查,慎用征地权。此外,针对我国土地补偿范围过小和标准过低的现状,应当适当扩大补偿范围和提高补偿标准。党的十七届三中全会通过的中共中央《关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》中也明确指出:要改革征地制度,严格界定公益性和经营性建设用地,逐步缩小征地范围,完善征地补偿机制。依法征收农村集体土地,按照同地同价原则及时足额给农村集体组织和农民合理补偿,解决好被征地农民就业、住房、社会保障等切身问题。要抓紧完善相关法律法规和配套政策,规范推进农村土地管理制度改革。

有鉴于此,本书以最新颁布的法律法规和政策为依据,针对当前农村土地征收征用及其补偿相关的实际法律问题作出简明扼要的解答,并选取具有代表性的案例作为实证,附录核心法律法规等规范性文件以便阅读理解。本书包括三部分:第一部分为农村土地征收征用及其补偿相关法律政策解答,并细分为四个小部分:

(1)农村土地权利法律常识,概要介绍农村土地权利基本状况;(2)农村土地征收征用及其补偿,其中包括土地征收的审批权限是如何划分的,农村土地征收补偿费由哪些组成,这些费用应如何分配,等等;(3)农村土地征收征用纠纷及其解决,介绍农村土地征收征用过程中发生的纠纷可以通过哪些途径来解决;(4)农村土地征收征用中的法律责任,包括行政机关在征收土地过程中批准低于法定标准的征地补偿方案可能承担哪些法律责任等。第二部分为农村征地补偿款分配纠纷典型司法案例评析,包括出嫁女征地补偿款分配、农村“寄户对象”征地补偿款分配、农村土地承包流转引发征地补偿款分配和因征地补偿款被实际承包者领取而引发的农村土地承包相关纠纷等六个案例的评析。第三、四、五部分分别为征地相关法律文书范本、农村土地征收征用补偿核心法律政策和实用信息附录,以便读者进一步查询。

黄健雄谨识

2009年8月

目 录

第一部分 农村土地征收征用及其补偿 法律政策要点解答

一、农村土地权利法律常识	(1)
1. 以所有权主体为划分标准,在我国都有哪些类型的土地?	(1)
2. 依照法律规定,在我国哪些土地属于国有土地?	(2)
3. 依照法律规定,在我国哪些土地属于农民集体所有土地?	(2)
4. 农村土地的法律含义是什么?	(3)
5. 农村土地和农民集体所有土地有区别吗?	(4)
6. 农村土地的所有权人是谁?	(4)
7. 使用农村土地的有关单位和个人对农村土地享有什么样的权利?	(5)
8. 使用农村土地的有关单位和个人对农村土地负有什么样的义务?	(6)
二、农村土地征收征用及其补偿	(7)
9. 什么是农村土地征收?	(7)
10. 我国土地征收的审批权限是如何划分的?	(8)

11. 我国农用地转为建设用地审批权限是如何划分的?
..... (8)
12. 农村土地征收审批手续和农用地转为建设用地的审批手续有什么联系? (9)
13. 农用地转为建设用地应当符合哪些规定? (10)
14. 具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的土地,并且涉及农用地的,应符合哪些规定? (11)
15. 征地公告包含哪些内容? 征地公告应如何作出?
..... (12)
16. 被征用的土地权属人应如何办理补偿登记? (13)
17. 征地补偿、安置方案应如何制订? (13)
18. 征地补偿、安置方案应包括哪些内容? (14)
19. 农村土地征收补偿费由哪些组成? 这些费用应如何分配? (14)
20. 征地补偿的土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费标准是根据什么来确定的?
..... (16)
21. 土地补偿费、安置补助费合计达到通常规定的最高倍数尚不足使被征地农民维持原有生活水平的应如何处理? (17)
22. 征地补偿费中平均年产值、年产值倍数幅度是如何确定的? (18)
23. 征地区片综合地价应如何制定? (20)
24. 被征地农民安置途径有哪些? 怎样确定具体安置途径? (22)
25. 市、县人民政府土地行政主管部门全额拨付征地

各项费用法定期限是多长?	(22)
26. 法律有哪些保障征地补偿、安置费合法分配的规定?	(23)
27. 未依法进行征地公告或征地补偿、安置方案公告,被征地单位或个人有何权利救济方式?	(24)
28. 征地单位或个人对补偿标准有异议的,应如何处 理?	(24)
29. 征地补偿、安置发生争议是否影响征用土地方案的实施?	(24)
30. 安置补助费是否需要纳入“收支两条线”管理?	(25)
31. 怎样认定和处理拟征土地上的抢栽、抢种及抢建 行为?	(25)
32. 被征地单位和个人可以通过哪些途径监督土地 征收?	(26)
33. 村民对征地补偿标准、安置途径的听证启动程序 应如何进行?	(28)
34. 征地补偿标准、安置途径听证的书面申请通常包 括哪些内容?	(28)
35. 征地补偿标准、安置途径听证申请的作出有无时 限的要求?	(29)
36. 哪些情形下征地补偿标准、安置途径听证申请会 不予受理?	(29)
37. 征地补偿标准、安置途径听证通知书一般包括哪 些内容?	(30)
38. 征地补偿标准、安置途径听证的参与双方当事人 接到听证通知书后能够不按时参与听证吗?	(30)

39. 村民对征地补偿标准、安置途径的听证是公开进行吗? (31)
40. 村民对征地补偿标准、安置途径的听证程序是怎样进行的? (31)
41. 征地补偿标准、安置途径听证笔录通常包括哪些内容? (32)
42. 征地补偿标准、安置途径听证的延期、中止和终止有怎样的规定? (32)
43. 征地补偿标准、安置途径听证如何实现对征地行为的影响? (33)
44. 建设用地单位应如何取得和使用被征收土地的使用权? (34)
45. 建设用地的土地有偿使用费应如何分配和应用?
..... (35)
46. 什么是闲置土地? 闲置土地行为可能引起什么法律后果? (36)
47. 国家在哪些情形下可以收回国有土地使用权? (38)
48. 市、县政府未在法定期限内用地、实施征地补偿安置方案或提供土地给具体单位的应如何处理?
..... (38)
49. 以补偿征地款方式取得的房产是否征收契税? (39)
50. 征地单位支付给土地承包方的补偿费是否需要征税? (40)
51. 什么是农村土地征用? 怎样才能征用农村土地?
..... (41)
52. 抢险救灾等急需使用土地的可以不办用地审批手续即先使用土地吗? (43)

53. 国有土地可以通过哪些方式有偿使用?	(43)
三、农村土地征收征用纠纷及其解决	(44)
54. 农村土地征收征用过程中发生的纠纷可以通过 哪些途径解决?	(44)
55. 什么是征地补偿安置争议协调裁决制度? 哪些 征地纠纷可以采用征地补偿安置争议协调裁决 制度解决?	(49)
56. 征地补偿安置争议协调裁决制度审查的原则是 什么?	(50)
57. 征地补偿安置争议协调裁决制度的程序设置上 有何要求?	(51)
58. 对征地补偿安置争议协调裁决处理结果不服能 依法申请行政复议或提起行政诉讼吗?	(52)
59. 农村征地过程中的哪些纠纷属于人民法院受案 范围?	(52)
60. 当事人自愿达成书面仲裁协议后, 一方起诉到人 民法院的应如何处理?	(53)
61. 对仲裁委员会作出的涉及农村土地承包纠纷仲 裁裁决不服可以向人民法院起诉吗?	(55)
62. 村民与农村集体经济组织就土地补偿款分配发生 纠纷起诉到法院的, 村民应以什么名义参加诉讼?	(55)
63. 农户、其他单位和个人与农村集体经济组织就土 地补偿款分配发生纠纷, 应以谁为被告?	(56)
64. 农村土地被征收后谁主张地上附着物和青苗费 能获得人民法院的支持?	(57)
65. 承包地发包合同上约定承包期限届满, 地上附着	

- 物无偿归发包方所有的,在承包期限内土地被征收,地上附着物补偿款归谁所有? (58)
66. 没有合同依据使用农村集体土地,集体土地被征收后地上附着物和青苗补偿费应归谁所有? (58)
67. 农村土地被征收后谁主张安置补助费能获得人民法院支持? (59)
68. 农户、其他单位或个人向人民法院起诉要求支付提前腾地奖励金能获得人民法院的支持吗? (60)
69. 部分集体经济组织成员要求集体经济组织平均分配全部土地补偿款的请求能获得人民法院的支持吗? (61)
70. 决定将土地补偿费进行分配的民主议定程序应如何进行? (62)
71. 哪些主体主张土地补偿费能获得人民法院的支持? (63)
72. 具备哪些条件才能依法被人民法院审理土地补偿款分配纠纷时认定为集体经济组织成员? (64)
73. 外出经商、务工的村民在其所在(或原所在)农村集体经济组织土地被征收后主张土地补偿费能获得法院的支持吗? (66)
74. 外出学习、服兵役、两劳服刑人员在其所在(或原所在)农村集体经济组织土地被征收后主张土地补偿费能获得法院的支持吗? (68)
75. 基于婚姻、收养关系离开原农村集体经济组织到新的农村集体经济组织的人员,在原农村集体土地被征收后主张土地补偿费能获得人民法院的支持吗? (69)

76. 基于婚姻、收养关系离开原农村集体经济组织到新的农村集体经济组织的人员,在新农村集体经济组织土地被征收后主张土地补偿费能获得人民法院的支持吗? (69)
77. 回乡退养人员将常住户口迁入农村集体经济组织,并在该农村集体经济组织生产生活,该农村集体土地被征收后主张土地补偿费能获得法院的支持吗? (70)
78. 农村集体经济组织以“包干”形式发放征地补偿款的,当事人应如何主张补偿费? (71)
79. 征地补偿款分配纠纷案件的诉讼费该如何缴纳? (71)
80. 村民起诉农村集体经济组织主张土地补偿款分配纠纷的案件,村民通常需要提交哪些证据? (72)
81. 村民起诉农村集体经济组织,发现诉讼必须的证据材料在对方手上保存应如何调取? (73)
- 四、农村土地征收征用中的法律责任** (75)
82. 法律规定土地监督检查的主体是谁? 其可以行使哪些权力? (75)
83. 县级以上人民政府土地行政主管部门在监督检查工作中发现土地违法行为的,应如何处理? (76)
84. 单位或个人违反法律规定批准占用土地的情形有哪些? 这些行为人可能承担哪些法律责任? (77)
85. 阻碍土地行政主管部门工作人员依法执行职务的,可能承担哪些法律责任? (78)
86. 征地过程中有关部门未依法进行听证的,可能承担哪些法律责任? (79)

87. 侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿款等费用的,可能承担哪些法律责任? (80)
88. 擅自将农民集体所有的土地使用权出让、转让或出租用于非农业建设的,可能承担哪些法律责任? (80)
89. 批准以“以租代征”等方式擅自占用农用地进行非农业建设的行为,可能承担哪些法律责任? (81)
90. 行政机关在征收土地过程中批准低于法定标准的征地补偿方案的,可能承担哪些法律责任? (81)
91. 行政机关在征收土地过程中未按规定落实社会保障费用而批准征地的,可能承担哪些法律责任? (82)
92. 行政机关在征收土地过程中未按期足额支付征地补偿费用的,可能承担哪些法律责任? (82)
93. 被责令限期拆除在非法占用土地上新建的建筑物和其他设施,但没有在法定期限拆除的,可能承担哪些法律责任? (83)
94. 违反土地管理法律、法规规定,阻挠国家建设征用土地的,可能承担哪些法律责任? (84)
95. 土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、营私舞弊的,可能承担哪些法律责任? (84)
96. 具备哪些身份的人员可能因为征地过程中违反土地管理规定被给予行政处分? (85)
97. 在征地过程中有关责任人员违反土地管理法律规定依法应受到行政处分的,出现哪些行为应当从重处分? (85)
98. 在征地过程中有关责任人员违反土地管理规定

依法应给予行政处分,但出现哪些行为应当从轻、减轻处分?	(86)
-----------------------------------	------

第二部分 农村征地补偿款分配纠纷 典型案例分析

1. “农嫁农”典型案例——张某与厦门市集美区侨英街道东安十一组征地补偿款分配纠纷案 (87)
2. “农嫁非农”典型案例——汪某与厦门市集美区后溪镇英村四组征地补偿款分配纠纷案 (88)
3. “招上门女婿”典型案例——吴某与厦门市集美区后溪镇新村五组征地补偿款分配纠纷案 (90)
4. 农村“寄户对象”征地补偿款分配典型案例——林某等三人以其非寄户对象为由要求厦门市灌口村一组、灌口村委会发放征地劳力安置费案 (93)
5. 农村土地承包流转引发征地补偿款分配典型案例——原告王某二人与被告张某等6人、第三人厦门市叶厝居委会征地补偿款分配纠纷案 (97)
6. 因征地补偿款被实际承包者领取而引发的农村土地承包相关纠纷典型案例——王某等34名村民诉厦门市集美区后溪镇崎沟村前行小组、苏某违反民主议定原则请求确认农村土地承包合同无效案 (102)

第三部分 征地相关法律文书范本

1. 国家建设征收土地结案申请表 (106)
2. 被征耕地农户基本情况审查表 (107)
3. 被征地农民社会保障措施落实情况审查表 (109)

4. 被征地农民社会保障措施落实情况审查表	(111)
5. 农民养老保障待遇领取人员生存状况登记表	(113)
6. 被征地农民养老保障个人账户注销申请表	(114)
7. 听证会申请书	(115)
8. 民事起诉状	(116)
9. 授权委托书	(118)
10. 申请执行书	(118)

第四部分 农村土地征收征用补偿 核心法律政策(摘选)

一、法律篇	(120)
1. 《中华人民共和国宪法》(2004年3月14日修正) (摘选)	(120)
2. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日) (摘选)	(121)
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28 日修正)(摘选)	(121)
4. 《中华人民共和国农村土地承包法》(2009年8月 27日修正)(摘选)	(128)
5. 《中华人民共和国村民委员会组织法》(1998年 11月4日)(摘选)	(129)
6. 《中华人民共和国仲裁法》(2009年8月27日修 正)(摘选)	(130)
7. 《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲 裁法》(2009年6月27日)(摘选)	(131)
8. 《中华人民共和国个人所得税法》(2007年12月 29日修正)(摘选)	(131)