

土地法律

操作小全书

TU DI FA LÜ
CAO ZUO XIAO QUAN SHU

本书编委会 编著

全面 权威 精炼

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

土地法律

操作小全书

TU DI FA LÜ
CAO ZUO XIAO QUAN SHU

本书编委会 编著

本书撰稿人

江 昊

本书编委会成员（按姓氏拼音排序）

韩佳益 江 昊 林承铎
李 倩 杨晓龙

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

土地法律操作小全书 / 江昊编著. —北京:法律出版社, 2009. 11
(法律操作小全书)
ISBN 978 - 7 - 5118 - 0126 - 5

I. ①土… II. ①江… III. ①土地法—基本知识—中国 IV. ①D922.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 208290 号

土地法律操作小全书
江 昊 / 编著

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 赵利铭
责任编辑 贺 兰
装帧设计 乔智炜

©法律出版社·中国

出版 法律出版社
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 沙 磊

开本 A5
印张 23.25
字数 968 千
版本 2010 年 1 月第 1 版
印次 2010 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

网址 / www.lawpress.com.cn

电子邮件 / info@lawpress.com.cn

销售热线 / 010 - 63939792/9779

咨询电话 / 010 - 63939796

中国法律图书有限公司(100073 北京市丰台区莲花池西里 7 号)

全国各地中法图分、子公司电话:

北京分公司 / 010 - 62534456

上海公司 / 021 - 62071010/1636

深圳公司 / 0755 - 83072995

西安分公司 / 029 - 85388843

重庆公司 / 023 - 65382816/2908

第一法律书店 / 010 - 63939781/9782

书号: ISBN 978 - 7 - 5118 - 0126 - 5

定价: 58.00 元

(如有缺页或倒装, 中国法律图书有限公司负责退换)

本书简明目录

- 第一章 土地法律概述 / 1
- 第二章 土地的所有权和使用权 / 7
- 第三章 土地利用总体规划 / 28
- 第四章 耕地保护 / 33
- 第五章 建设用地 / 44
 - 第一节 建设用地的申请和使用 / 44
 - 第二节 土地征收 / 47
 - 第三节 建设用地的取得 / 52
- 第六章 监督检查 / 71
- 第七章 常用法律文书 / 80
 - 1. 民事诉讼篇 / 80
 - 2. 行政诉讼篇 / 137
 - 3. 仲裁篇 / 173
 - 4. 申请书 / 182
 - 5. 土地纠纷文书示例 / 202
- 第八章 常用法律法规 / 208
 - 1. 土地管理 / 208
 - 2. 房地产开发用地纠纷 / 424
 - 3. 农村土地承包纠纷 / 622
 - 4. 土地登记与权属纠纷 / 686

目 录

第一章 土地法律概述

1. 我国实行何种基本土地制度?
..... (1)
2. 我国土地有哪些使用用途? 使用土地有何限制? (2)
3. 土地所有权人和土地承包经营权人可否改变土地用途? (3)
4. 国家设置哪些机构管理土地?
..... (4)

第二章 土地的所有权和使用权

5. 哪些土地归国家所有? 哪些土地归农民集体所有? 归属不明时如何解决? (7)
6. 农民的宅基地、自留地、自留山可不可以买卖? (8)
7. 国家土地依法确定给单位和个人使用的方式有哪些? (11)
8. 如何经营和管理农民集体所有土地? (12)
9. 土地初始登记应遵循怎样的程序? (12)
10. 哪些情形下必须申请土地变更登记? 需要持有哪些材料?
..... (13)

11. 依法登记的土地的所有权和使用权有哪些效力? (15)
12. 个人或者农户如何取得农村集体所有土地的承包经营权?
..... (16)
13. 在农村集体所有土地承包经营期限内,可否对承包的土地进行调整? (20)
14. 如何承包经营国有土地? (23)
15. 土地权发生争议时如何处理?
..... (23)

第三章 土地利用总体规划

16. 土地利用总体规划的主要内容
包括? (28)
17. 不同层级的土地总体规划的编制主体有何规定? (28)
18. 县乡土地利用总体规划的编制要求是什么? 什么是土地利用区? (28)
19. 土地利用总体规划的审批权限如何划分确定? (29)
20. 土地利用年度计划如何确定?
..... (29)
21. 哪些情形下需要修改土地利用总体规划? (30)
22. 土地调查的内容有哪些? (30)

23. 如何评定土地等级? (31)
24. 对土地统计中的违法行为将如何予以处罚? (31)

第四章 耕地保护

25. 什么是占用耕地补偿制度? (33)
26. 如何实现耕地总量动态平衡? (34)
27. 如何确定基本农田? 有哪些保护措施? (34)
28. 土地使用的节约原则是什么? (35)
29. 闲置的建设用地如何处理? (36)
30. 闲置、荒芜的耕地应当如何处理? (38)
31. 应当如何进行土地开发? (39)
32. 如何开垦未利用土地? (39)
33. 如何开发未确定使用权的国有荒山、荒地、荒滩? (40)
34. 如何进行土地整理? (40)
35. 如何进行土地复垦? (41)
36. 破坏耕地的违法行为主要有哪一些? 应当如何处罚? (42)
40. 如何进行农用地转用? (46)

第二节 土地征收

41. 什么是土地征收? 进行土地征收的权限是什么? (47)
42. 征收方案如何确定和实施? (48)
43. 如何对征收土地进行补偿? (49)
44. 有关土地行政主管部门应当如何履行其征地补偿安置公告职责以及听取意见的职责? (50)
45. 征地补偿费归谁所有? 由谁管理? 补偿费用如何发放? (50)
46. 大中型水利水电工程建设如何进行征地补偿和移民安置? (51)

第三节 建设用地的取得

47. 建设用地使用权的取得方式有哪些? (52)
48. 以划拨方式取得土地使用权的房地产如何转让? (53)
49. 如何通过招标、拍卖或者挂牌形式出让国有土地使用权? (55)
50. 如何通过协议方式出让国有土地使用权? (57)
51. 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准而占用土地的违法行为有哪些? (59)
52. 以出让方式取得的土地使用权在哪些情形下不可转让? (60)

第五章 建设用地

第一节 建设用地的申请和使用

37. 农用地和建设用地如何划分? (44)
38. 单位或个人进行建设需要土地, 应当如何申请? (44)
39. 如何办理建设用地申请? (44)

53. 新增建设用地上地有偿使用费如何缴纳和使用? (60)
54. 建设单位使用国有土地, 如何变更土地用途? (61)
55. 临时用地包括哪些情形? 临时使用者有哪些义务? (62)
56. 哪些情形下可以收回国有土地使用权? (63)
57. 乡村企业建设用地如何审批? (64)
58. 乡村公共设施、公益事业建设用地如何审批? (65)
59. 农村村民住宅用地如何审批? (65)
60. 哪些行为可以视为非法占用宅基地? (66)
61. 哪些情形下集体土地的使用权可以出让、转让或者出租用于非农业建设? (67)
62. 哪些情形下可以收回集体土地使用权? (67)
63. 非法批地的行为有哪些? 应当承担怎样的法律责任? (68)
64. 责令限期拆除建筑物和其他设施的, 应当如何处理? (69)
65. 为进行行政处罚? (72)
68. 对有违反土地管理规定行为的单位, 其负有责任的领导人员和直接责任人员, 以及有违反土地管理规定行为的个人应当如何处分? (72)
69. 哪些土地违法案件依法应当移送司法机关处理? (74)
70. 如何认定非法批准征用、占用土地罪? (75)

第七章 常用法律文书

1. 民事诉讼篇

- 民事起诉状 (80)
- 民事反诉状 (85)
- 民事上诉状 (90)
- 民事答辩状 (95)
- 民事上诉答辩状 (99)
- 民事申诉状 (103)
- 民事代理词 (107)
- 民事诉讼委托代理合同 (108)
- 民事诉讼授权委托书 (109)
- 民事诉讼各种申请书 (110)

2. 行政诉讼篇

- 行政起诉状 (137)
- 行政上诉状 (143)
- 行政申诉状 (147)
- 行政答辩状 (149)
- 行政复议答辩状 (153)
- 行政赔偿请求书 (155)
- 刑事赔偿申请书 (158)
- 行政复议申请书 (161)
- 行政诉讼代理词 (165)
- 行政撤诉申请书 (168)

第六章 监督检查

65. 县级以上人民政府土地行政主管部门行使职权有哪些要求? (71)
66. 土地行政主管部门行使土地监察权, 有权采取哪些措施? (71)
67. 县级以上人民政府土地行政主管部门可以对哪些违法行

撤回行政复议申请书	(170)	中华人民共和国土地管理法	(208)
停止执行行政行为申请书	(171)	中华人民共和国城市房地产管理法	(220)
3. 仲裁篇		中华人民共和国物权法	(227)
仲裁协议书	(173)	· 相关法规规章 ·	
仲裁申请书	(174)	土地调查条例	(248)
仲裁反请求书	(177)	中华人民共和国土地管理法实施 条例	(252)
仲裁答辩书	(178)	国土资源部关于贯彻执行《中华 人民共和国土地管理法》和《中 华人民共和国土地管理法实施 条例》若干问题的意见	(258)
仲裁保全申请书	(181)	已购公有住房和经济适用住房上 市出售土地出让金和收益分配 管理的若干规定	(260)
4. 申请书		土地储备管理办法	(261)
民事诉讼	(182)	国土资源行政复议规定	(264)
民事证据	(191)	国土资源信访规定	(272)
民事特别程序	(195)	国土资源标准化管理办法	(278)
刑事、仲裁及国家赔偿	(198)	国土资源听证规定	(281)
5. 土地纠纷文书示例		国务院关于深化改革严格土地管 理的决定	(285)
民事起诉状(土地承包经营权确 认纠纷)	(201)	· 业务文件 ·	
民事起诉状(承包地征收补偿费 用分配纠纷)	(203)	建设部关于贯彻《国务院关于深 化改革严格土地管理的决定》 的通知	(291)
民事起诉状(建设用地使用权纠 纷)	(204)	国土资源部关于贯彻落实《国务 院关于深化改革严格土地管理 的决定》的通知	(295)
民事起诉状(宅基地使用权纠纷)	(205)	国家物价局、建设部关于解决在 房地产交易中国有土地收益流 失问题的通知	(298)
民事起诉状(土地租赁合同纠纷)	(206)	国土资源部关于已购公有住房和 经济适用住房上市出售中有关 土地问题的通知	(299)
民事起诉状(农业承包合同纠纷)	(206)	国土资源部关于加强土地资产管	
第八章 常用法律法规			
1. 土地管理			
综合			
· 核心法律 ·			
中华人民共和国宪法(节录)	(208)		

理促进国有企业改革和发展的 若干意见 (302)	百二十八条、第三百四十二条、 第四百一十条的解释 (340)
国土资源部关于建立土地有形市 场促进土地使用权规范交易的 通知 (305)	· 相关法规规章 ·
国土资源部关于加强土地管理促 进小城镇健康发展的通知 (307)	土地监察暂行规定 (341)
国务院关于加强国有土地资产管 理的通知 (308)	土地违法案件查处办法 (344)
国土资源部关于整顿和规范土地 市场秩序的通知 (311)	关于违反土地管理规定行为行政 处分暂行办法 (348)
国土资源部关于清理各类园区用 地加强土地供应调控的紧急通 知 (314)	国土资源执法监察错案责任追究 制度 (352)
国务院办公厅关于清理整顿各类 开发区加强建设用地管理的通 知 (315)	国土资源管理规范性文件合法性 审查办法 (353)
国土资源部关于加强土地供应管 理促进房地产市场持续健康发 展的通知 (316)	· 司法解释 ·
国务院办公厅关于深入开展土地 市场治理整顿严格土地管理的 紧急通知 (318)	最高人民法院关于审理破坏土地 资源刑事案件具体应用法律若 干问题的解释 (355)
· 个案复函 ·	· 业务文件 ·
国家土地管理局对关于执行股份有 限公司土地使用权管理暂行规定 中几个问题的请示的批复 (320)	国务院批转国家土地管理局关于部 分地方政府越权批地情况报告 (357)
· 地方政策 ·	国土资源部关于在土地执法监察 工作中实行动态巡查责任制有 关问题的通知 (359)
青海省实施《中华人民共和国土 地管理法》办法 (322)	最高人民法院、国土资源部、建设 部关于依法规范人民法院执行 和国土资源房地产管理部门协 助执行若干问题的通知 (361)
海南经济特区土地管理条例 (329)	土地利用规划
土地监察与违法惩处	· 核心法律 ·
· 核心法律 ·	中华人民共和国城乡规划法 (364)
中华人民共和国刑法(节录) (340)	· 相关法规规章 ·
全国人民代表大会常务委员会关 于《中华人民共和国刑法》第二	土地利用总体规划编制审批规定 (374)
	省级土地利用总体规划会审办法 (378)
	省级土地利用总体规划审查办法 (379)

土地利用规划实施管理工作若干意见	(381)	于农业土地开发有关问题的通知	(416)
土地利用年度计划管理办法	(384)	国土资源部、农业部关于基本农田保护中有关问题的整改意见	(416)
· 业务文件 ·			
关于土地利用总体规划审批和实施管理工作若干问题的通知	(386)	国土资源部、农业部、国家发展和改革委员会、财政部、建设部、水利部、国家林业局关于进一步做好基本农田保护有关工作的意见	(420)
耕地保护		· 个案复函 ·	
· 相关法规规章 ·		国家土地管理局关于对执行《土地复垦规定》有关问题请示的批复	(423)
土地复垦规定	(388)		
基本农田保护条例	(391)		
用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法	(394)		
用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法	(396)		
· 业务文件 ·			
国务院办公厅关于严禁开发区和城镇建设占用耕地撂荒的通知	(398)		
中共中央、国务院关于进一步加			
强土地管理切实保护耕地的通知	(398)		
国土资源部关于加强耕地保护促进经济发展若干政策措施的通知	(403)		
国土资源部、农业部关于依法保护国有农场土地合法权益的意见	(404)		
国土资源部关于进一步加强和改进耕地占补平衡工作的通知	(407)		
国土资源部关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知	(409)		
国土资源部关于进一步采取措施落实严格保护耕地制度的通知	(411)		
国务院关于将部分土地出让金用			
		2. 房地产开发用地纠纷	
		建设用地管理	
		· 相关法规规章 ·	
		建设用地计划管理办法	(424)
		建设用地审查报批管理办法	(426)
		报国务院批准的建设用地审查办法	(429)
		闲置土地处理办法	(431)
		新增建设用地上地有偿使用费收缴使用管理办法	(433)
		新增建设用地上地有偿使用费财务管理暂行办法	(435)
		建设项目用地预审管理办法	(436)
		· 业务文件 ·	
		国家土地管理局关于非农业建设用地清查有关问题处理的原则意见	(438)
		国土资源部关于建立建设用地信息发布制度的通知	(440)
		国土资源部关于加强新增建设用地上地有偿使用费收缴管理工	

作的通知	(442)	· 业务文件 ·	
财政部、国土资源部、中国人民银行关于进一步加强新增建设用地土地有偿使用费征收使用管理的通知	(444)	国土资源部关于加强土地利用总体规划工作的通知	(471)
国土资源部关于报国务院批准的建设用地审查报批工作有关问题的通知	(446)	国土资源部关于土地开发整理工作有关问题的通知	(473)
国土资源部办公厅关于进一步简化报国务院批准的建设用地审批工作程序有关问题的通知	(449)	国土资源部关于进一步加强土地开发整理管理工作的通知	(476)
国土资源部关于进一步规范建设用地审查报批工作有关问题的通知	(451)	国土资源部关于认真做好土地整理开发规划工作的通知	(478)
国土资源部关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知	(452)	国土资源部关于印发《全国土地开发整理规划》的通知	(479)
国土资源部、国家发展和改革委员会关于在深入开展土地市场治理整顿期间严格建设用地审批管理的实施意见	(455)	国土资源部关于加强和改进土地开发整理工作的通知	(489)
土地开发		国土资源部关于加大闲置土地处置力度的通知	(491)
· 相关法规规章 ·		土地征收征用与补偿安置	
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(457)	· 相关法规规章 ·	
土地开发整理规划管理若干意见	(459)	征用土地公告办法	(492)
省级土地开发整理规划审批暂行办法	(462)	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	(494)
国家投资土地开发整理项目竣工验收暂行办法	(463)	国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见	(496)
国家投资土地开发整理项目实施管理暂行办法	(465)	· 业务文件 ·	
土地开发整理若干意见	(467)	国土资源部关于加强征地管理工作的通知	(497)
		国土资源部关于切实做好征地补偿安置工作的通知	(500)
		国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知	(502)
		· 个案复函 ·	
		最高人民法院研究室关于村民因土地补偿费、安置补助费问题与村民委员会发生纠纷人民法院应否受理问题的答复	(503)

· 地方政策 ·

北京市宅基地房屋拆迁补偿规则
..... (504)

上海市征用集体所有土地拆迁房屋
补偿安置若干规定 (504)

江西省征用土地管理办法 (506)

重庆市征地补偿安置办法 (511)

贵州省征占用林地补偿费用管理
办法 (515)

· 文书格式 ·

集体土地征用补偿安置协议 (518)

建设工程征用土地合同 (519)

· 流程图表 ·

土地征用流程图 (522)

国有土地使用权出让

· 相关法规规章 ·

中华人民共和国城镇国有土地使用
权出让和转让暂行条例 (523)

城市国有土地使用权出让转让规
划管理办法 (526)

已购公有住房和经济适用住房上
市出售土地出让金和收益分配
管理的若干规定 (528)

招标投标挂牌出让国有土地使用
权规定 (529)

协议出让国有土地使用权规定 (532)

· 司法解释 ·

最高人民法院关于审理涉及国有
土地使用权合同纠纷案件适用
法律问题的解释 (534)

· 业务文件 ·

国务院关于加强国有土地使用权
有偿出让收入管理的通知 (537)

国务院关于进一步加强国有土地
使用权有偿使用收入征收管理
工作的通知 (537)

国务院关于出让国有土地使用权
批准权限的通知 (538)

国土资源部关于进一步推行招标
拍卖出让国有土地使用权的通
知 (539)

国土资源部、监察部关于严格实
行经营性土地使用权招标投标
挂牌出让的通知 (540)

国务院办公厅关于加强土地转让
管理严禁炒卖土地的通知 (542)

· 个案复函 ·

国家土地管理局关于对《中华人
民共和国城镇国有土地使用权
出让和转让暂行条例》有关问
题的答复 (545)

国家土地管理局关于对贯彻《中
华人民共和国城镇国有土地使
用权出让和转让暂行条例》若
干问题的答复 (545)

国家土地管理局关于对《中华人
民共和国城镇国有土地使用权
出让和转让暂行条例》第二十
八条含义的请示的答复 (546)

国家土地管理局关于《城镇国有
土地使用权出让和转让暂行条
例》有关问题的批复 (546)

· 文书格式 ·

国有土地使用权出让合同 (547)

国有土地使用权划拨

· 相关法规规章 ·

划拨土地使用权管理暂行办法 (553)

国有企业改革中划拨土地使用权
管理暂行规定 (556)

划拨用地目录 (559)

· 个案复函 ·

最高人民法院关于破产企业国有

划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复	(563)	部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知	(619)
· 文书格式 ·		· 业务文件 ·	
外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同)	(564)	国家土地管理局关于土地使用权抵押登记有关问题的通知	(620)
国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权出让)	(566)	最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知	(621)
国有土地使用权租赁			
· 相关法规规章 ·			
规范国有土地租赁若干意见	(568)		
农村集体土地出让、转让、出租与建设			
· 相关法规规章 ·			
农村集体土地使用权抵押登记的若干规定	(570)	3. 农村土地承包纠纷	
· 个案复函 ·		· 司法解释 ·	
国家税务总局关于“集体土地使用地使用权登记证”贴花问题的批复	(571)	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	(622)
财政部、国家税务总局关于本溪金岛生态农业发展有限公司承受农村集体土地使用权征收契税的批复	(572)	最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定(试行)	(625)
· 地方审判政策 ·		· 相关法律法规 ·	
广东省高级人民法院关于审理农村集体土地出让、转让、出租用于非农业建设纠纷案件若干问题的指导意见	(572)	中华人民共和国农村土地承包法	(629)
土地使用权抵押		农村土地承包经营权流转管理办法	(635)
· 核心法律 ·		· 地方政策 ·	
中华人民共和国合同法	(575)	浙江省实施《中华人民共和国农村土地承包法》办法	(639)
中华人民共和国担保法	(609)	云南省实施《中华人民共和国农村土地承包法》办法	(645)
· 司法解释 ·		海南省实施《中华人民共和国农村土地承包法》办法	(650)
最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人问题的批复	(619)	四川省实施《中华人民共和国农村土地承包法》办法	(657)
最高人民法院关于转发国土资源部《关于国有划拨土地使用权抵押登记有关问题的通知》的通知	(619)	安徽省实施《中华人民共和国农村土地承包法》办法	(663)
		吉林省人民政府关于妥善解决当	

前农村土地承包纠纷的意见 (669)	国家土地管理局关于变更土地登 记的若干规定 (709)
· 业务文件 ·	确定土地所有权和使用权的若干 规定 (712)
国土资源部关于依法加快集体土 地所有权登记发证工作的通知 (673)	· 业务文件 ·
· 地方审判政策 ·	国土资源部关于开展土地登记公 开查询试点工作的通知 (718)
北京市高级人民法院关于涉农纠 纷受理问题的指导意见(试行) (680)	国土资源部关于做好土地开发整 理权属管理工作的意见 (722)
北京市高级人民法院关于审理农 村土地承包纠纷案件若干问题 的指导意见 (683)	国土资源部关于进一步规范土地 登记工作的通知 (724)
	· 个案复函 ·
4. 土地登记与权属纠纷	最高人民法院关于对土改时祖遗 房产填写土地房产证后的产权 确认问题的复函 (725)
· 相关法规规章 ·	最高人民法院关于行政机关对土 地争议的处理决定生效后一方 不履行另一方不应以民事侵权 向法院起诉的批复 (726)
土地登记办法 (686)	· 司法解释 ·
土地登记规则 (694)	最高人民法院关于破产企业国有 划拨土地使用权应否列入破产 财产等问题的批复 (726)
在京中央国家机关用地土地登记 办法 (701)	
土地证书印制管理办法 (703)	
土地登记资料公开查询办法 (704)	
土地权属争议调查处理办法 (706)	

第一章 土地法律概述

1. 我国实行何种基本土地制度?

《土地管理法》第2条 中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

实务操作

土地所有制,是指在一定社会生产方式下,由国家确认的土地所有权归属的制度。土地所有制是生产资料所有制的重要组成部分,是土地制度的核心和基础。土地作为最基本的生活资料,我国不允许私人所有土地,实行社会主义公有制,分为全民所有制和集体所有制。国家和农民集体对自己所有的土地行使权利受法律保护,任何单位和个人不得侵犯,不能以侵占、买卖或以其他形式非法转让土地。土地的社会主义公有制是最基本的土地制度,一切土地立法都应当遵循该制度。但是,随着我国市场经济体制的确立,土地的商品属性日益凸显。为了使土地这种有限的自然资源得到更为优化的配置,我国实行土地所有权和使用权分离的制度,也就是说,虽

然土地所有权本身不能转让,但是使用土地的权利可以转让。

国家对土地的征收和征用是土地所有权转让的例外形式。为了保障社会长远发展目标的实现和公益事业的发展,当国有建设用地不足时,国家或政府可以对属于集体所有的土地进行征收和征用。征收征用具有单方性和强制性,被征收或者征用对象必须服从和配合。但是,由于征收征用是对土地的重新分配,关系与被征收或征用土地具有权利关联的众多单位和个人的利益,又属于单方强制性制度,因此征收和征用的适用必须严格限制,不得滥用。一是征收或征用的目的仅限于为了公共利益的需要,包括为了公共福利兴建的公共设施、公共交通或出于对社会整体长远利益的考虑进行的其他投入。二是征收和征用都应以不得侵犯对方的合法利益为前提,国家进行征收或者征用后,必须对失地人的损失予以补偿。

国家土地有偿使用制度,主要是指国家将国有土地使用权在一定年限内提供给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的制度。但是在必要的时候,主要是基于公共事业发展等原因,国家还是可能将一定量的土地无偿划拨给使用者进行建设的。

注意事项

土地可以不可以买卖?

我国《宪法》第10条规定:“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式

非法转让土地。”根据《中华人民共和国土地管理法》第73条规定:“买卖或者以其他形式非法转让土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得;对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的,限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施,恢复土地原状,对符合土地利用总体规划的,没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施;可以并处罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。”

2. 我国土地有哪些使用用途? 使用土地有何限制?

《土地管理法》第3条 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。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第4条 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称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;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;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

实务操作

我国土地使用用途分为农用地、建设用地和未利用地。所称农用地,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。所称建设用地,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。

注意事项

耕地,通常是指在较长时期内专门用于种植各种农作物的土地。一般具有整体面积较大、人工培育时间较长、地力比较肥沃的特点。在短期内临时用来种植农作物的零星土地,以及那些主要用于非种植农作物用途的其他土地,一般不计入耕地。

案例

1997年11月18日,村民陈某与西马坊村委会签订农村菜、粮承包合同书,承包村内粮田3.08亩,菜田0.18亩,经营期限为1998年1月1日至2002年12月31日。合同签订后,陈某开始经营该土地。2002年10月25日,陈某与西马坊村委会签订农村菜、粮承包合同书,承包土地4.62亩,菜地0.54亩。承包期限为2003年1月1日至2007年12月31日。

陈某称,合同签订后不久,西马坊村委会找到陈某说村里要修路,需通过陈某的承包地,让陈某将合同中的桥东路北田间道北的0.18亩流转给村委会,以便村委会能够修路,陈某口头同意了西马坊村委会的要求,并领取了当年的流转金。但在双方签订流转合同时,陈某发现西马坊村委会在自己的承包地上建起了房屋出租,并没有修路,陈某认为无合法手续且无任何批示的情况下在耕地上建房是违法的,且与原西马坊村委会双方商定的用途不符,故向西马坊村委会提出不同意流转,拒绝签订流转合同,并要求西马坊村委会马上归还陈某土地,但西马坊村委会以领取了

一年的流转费为由,拒不归还。

陈某在多次找西马坊村委会协商未果的情况下,为维护合法权益,陈某遂诉至法院。

法院经审理认为,依照《农村土地承包法》的有关规定,土地承包经营权流转,应当遵循平等协商、自愿、有偿、任何组织和个人不得强迫或阻碍承包方进行土地承包经营权流转、不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途等原则。土地承包经营权流转当事人双方应当签订书面合同。承包期内,除法定情形外,发包方不得收回、调整承包地;承包方自愿交回承包地的,应当履行法定的交回程序,未履行法定程序的,不能被视为自愿交回承包土地。陈某与西马坊村委会并未签订书面的土地承包经营权流转合同,因此,虽然陈某最初表示愿意流转,并领取一年相应的土地流转金,但陈某承包的土地并不能被认为已经实行流转。陈某发现意欲流转的土地被改变用途,有权决定不流转诉争土地,不与西马坊村委会签订土地流转合同。西马坊村委会所持陈某已将土地流转、交回、已经为其调整土地等土地承包合同变更的相关抗辩,均无事实依据,且与有关法律相悖。西马坊村委会应当将陈某承包的土地恢复原状后交还陈某,并依据双方于2002年10月25日签订的农村菜、粮承包合同书的约定继续由陈某承包经营。西马坊村委会占用该诉争土地应当基于公平原则给予陈某适当补偿。

据此,法院终审判决:西马坊村村委会将陈某承包经营的0.18亩菜地恢复菜地原貌,交还陈某继续依照双方于2002年10月25日签订的农村菜、粮承包合同书承包经营。同时,西马坊村村委会给付陈某

2004至2006年的占地补偿费。

3. 土地所有权人和土地承包经营权人可否改变土地用途?

实务操作

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地,不得擅自变更土地用途。其中,立法对农用地向建设用地转化实行严格的用途管制,明确规定对农用地数量的保证应放在首位,要求其总量必须能充分满足农业生产的需要,尤其对耕地实行重点保护,否则不仅会影响到粮食的安全稳定供给,还会使环境遭到破坏。因此,无论是农民集体土地所有权人还是土地承包经营权人,以及使用国有农用地的单位和个人都不得擅自改变农用地的用途,也不得擅自将未利用地改为其他用途。如需将农用地和未利用地改为其他用途,必须按照法定程序报有批准权的人民政府批准。凡未经批准擅自将农用地的未利用地改为建设用地的,属于非法占用土地。

案例

1994年3月,依某以每年500元的价格,获取了本村50亩的山林承包权,合同期限为30年。2004年县乡搞荒山造地,依某看着山上树木所剩无几,便经镇、村领导同意将承包的山林改造成耕地,随后依某(其间任村会计)在村委主任等人事先不知道的情况下,又将山林承包合同私自改为荒山承包合同。

2005年以后,随着当地矿业的发展,依某开发的耕地升值很大。同年3月,石城矿业有限责任公司负责人许某通过他人介绍,要以3万元的价格转让依某的3亩地用于选矿,转让期10年。依某为牟取利益,当月就与许某私自签订了转让合同,期限至