

法律生活常识

全知道 

农村土地纠纷

不可不知200问

法律出版社专业出版编委会 编
李福祥 杨建明 吴春岐 主编

(第3版)

*Knowledge of
the essence*

根据《农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件司法解释》《农村集体土地行政案件司法解释》
《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》《不动产登记暂行条例》等修订

- 我承包了土地之后，是不是一切就都由我说了算？
- 离婚女方的承包地，应该被村委收回或者归男方所有吗？
- 转包我的承包地，是我说了算还是村里说了算？
- 征用耕地的补偿费包括哪些？
- 对于确定征地后又抢建的房屋是否予以补偿？
- 宅基地使用权人转为农村户口后，原来的宅基地使用权能否收回？
- 村民将房子卖给了别人，宅基地还是自己的吗？
- 农用地转为建设用地应该怎么审批？
- 侵犯农村土地承包经营权的救济途径有哪些？

保护
你的权利

PROTECT YOUR RIGHTS



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

法律生活常识
全知道 系列丛书

农村土地纠纷

不可不知 200 问

法律出版社专业出版编委会 编
李福祥 杨建明 吴春岐 主编

(第3版)



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

农村土地纠纷不可不知 200 问/法律出版社专业出版
编委会主编. —3 版. —北京:法律出版社,2016.5

(法律生活常识全知道系列丛书/韦钦平总主编)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 9486 - 1

I. ①农… II. ①法… III. ①农村—土地—民事纠纷
—中国—问题解答 IV. ①D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 096427 号

农村土地纠纷不可不知 200 问(第 3 版)

法律出版社专业出版编委会 编

李福祥 杨建明 吴春岐 主编

策划编辑 韦钦平 朱海波

责任编辑 朱海波

装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

开本 710 毫米×1000 毫米 1/16

版本 2016 年 6 月第 3 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

印张 18.25 字数 295 千

印次 2016 年 6 月第 1 次印刷

编辑统筹 大众出版分社

经销 新华书店

责任印制 沙磊

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

网址/www.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/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

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 9486 - 1

定价:36.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

作者简介

李福祥

毕业于福建工程学院,法学学士,工程法方向,2010年为执业律师。先后在山东弘蒙律师事务所,山东国杰(北京)律师事务所执业。李律师在执业期间,办理过大量的诉讼案件,均取得了良好的社会效果;同时担任多家大型公司的法律顾问。有着良好的理论知识以及文字功底,在农村土地、房地产、建筑方面颇有研究,略有建树,并出版过相应的著作;论文方面有:《关于建立由律师主导的建筑工程管理模式的思考》《建设工程监理合同示范文本变化》《论建设符合中国特色的建设 DRB 制度》《论新版建设工程施工合同中的几项创新制度》《律师如何应对新版施工合同示范文本的实施》《新版建设工程施工合同示范文本的法律地位》等。

杨建明

全国优秀律师,湖南中楚律师事务所和湖南中楚地方立法咨询服务中心主任,长沙市政协委员,湖南省律师协会常务理事和行政法专业委员会主任,事务所行政法、土地法专业律师团队首席律师,主要业务领域为行政法、土地法和政府法律顾问。

吴春岐

教授,中国人民大学法学博士、公共管理学博士后。北京城市学院众城智库总干事、中国公共政策与立法第三方评估研究中心主任。兼任中国人民大学土地政策与制度研究中心副主任。

出版了《中国土地法体系构建和制度创新研究》《不动产登记暂行条例释疑》等专著;承担了《预告登记制度疑难问题研究》《不动产登记机构登记错误赔偿责任研究》《农村集体土地确权登记发证重大理论与实践问题研究》《采矿权抵押备案与登记制度第三方评估》等多个国土资源部等部委委托的重大课题的研究;发表了《论不动产登记机构登记错误侵权行为》《论预告登记之债权在破产程序中的法律地位和保障》等多篇核心期刊论文;受邀参与了信托登记、经营权登记、矿业权登记、空间权登记、不动产物权体系等重大基础理论研究和研讨。经过遴选,吴春岐教授被国土资源部评聘为“国家不动产登记专业技术专家(国家级)”。

出版说明

生活离不开法律,懂得一点法律常识对于维护自身的合法权益,防范生活法律风险十分必要。法律的目的不仅仅是惩罚违法犯罪行为,更多的是维护社会基本的政治、经济、文化秩序,保障人民群众的生命财产安全,促进经济社会的繁荣发展。诸如与生活息息相关的劳动就业、工伤保险、恋爱结婚、买房租房、抚养继承,都需要在法律规定的框架下进行。因此,本着为读者服务和以解决问题为中心的理念,我们策划推出了《法律生活常识全知道》系列丛书。

丛书克服现有法律常识类图书体系不够科学、问题不够全面、回答抽象笼统等缺陷,从生活中的常见问题出发,用通俗易懂的语言,结合最新的法律法规倾情打造,为读者维护合法权益、办理相关法律事务提供切实的指导和帮助。丛书特点如下:

1. 科学合理,系统全面

丛书取材打破法律分类,以日常生活领域涉及的法律问题划分单书,包括买房租房、恋爱婚姻、抚养继承、劳动就业、交通事故、工伤保险、医疗美容、五险一金、产品质量、知识产权、物业管理、农村生活等,分类明确,便于读者快速找到自己需要解决的问题。

丛书收录常见、多发问题,附有相关基本知识、名词解释、生活常识解答,全面涵盖日常生活法律常识。

2. 以案说法,生动直观

问题解答配以典型案例和生活实例,阐述分析深入浅出、生动直观,易于理解。

3. 直击问题,简洁权威

解答直击问题要害,用浅显易懂的语言说明法律适用的关键点,直接援引法条内容,简洁权威。

需要说明的是,为了方便记忆,书名中问题均取整数,但有些书中实际问题数会多于书名中提到的问题数。

鉴于编者水平有限,错漏在所难免,敬请批评指正,我们会在修订再版中予以完善更正。

编 者

修订再版说明

此次再版,我们主要做了以下几个方面的修订:

1. 丰富内容

随着社会的发展,实践中农村土地纠纷所体现的新变化也越来越多。根据市场反馈的信息和意见,结合本书出版以来出现的新问题、新现象,补充了相关问题,使本书收集的问题更加全面。

2. 更新规定

本书出版以来,农村土地领域的法律规定均有更新,陆续出台了最高人民法院《关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释》、最高人民法院《关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定》、中共中央办公厅、国务院办公厅《关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》、国土资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》、国务院办公厅《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》等一些新的法规政策,同时最新出台的《不动产登记暂行条例》也对农村土地确权登记进行了新的规定,本次再版将所涉法律法规全面更新。

3. 查漏补缺

本书上一版中,有读者发现的问题,有作者或编辑发现的问题,经过仔细核对和认真研究之后,尽量做到有错必究,并对全书进行了系统的梳理,查漏补缺。

4. 润色文字

对上一版图书中存在的错误或表述不准确、不清晰的地方进行了修改、润色,删繁就简,进一步提高了书稿内容的质量。

本次修订主要是为了保证本书内容的法律依据能够与法律法规的修改同步。希望本书能够为广大读者带来切实的法律帮助!由于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,欢迎读者多提宝贵意见,以帮助我们修订、再版时加以完善。

联系邮箱:dazhong@lawpress.com.cn

2016年5月

目 录

CONTENTS

第一章 农村土地基本常识

- 001 什么是农村土地? / 1
- 002 农村土地的事,谁说了算? / 2
- 003 村里哪些地算是耕地? / 3
- 004 什么样的土地叫建设用地? / 4
- 005 村里哪些地属于非耕地? / 5
- 006 什么样的土地是未利用地? / 6
- 007 什么是自留地? / 6
- 008 什么是基本农田以及基本农田保护区? / 7
- 009 什么是永久基本农田? / 8
- 010 如何划定永久基本农田? / 9
- 011 新嫁过来的媳妇能分得承包土地吗? / 10
- 012 农用地是否可以转为建设用地? / 11
- 013 什么是土地登记? / 12
- 014 怎么样办理土地登记? / 12
- 015 哪些农村集体土地可以确权登记发证? / 13
- 016 集体土地所有权发证到村还是到组? / 13
- 017 农村土地承包经营权是否需要办理不动产登记? / 14

法律生活常识

全知道系列丛书



- 018 对“合村并组”、城乡建设用地增减挂钩试点、农村土地整治以及“撤村建居”等工作涉及的集体土地如何处理? / 14
- 019 村民开垦了荒地,归谁使用? / 14
- 020 什么是非法占用土地? / 15
- 021 对非法占用土地有什么处罚? / 16
- 022 土地一直荒着不种,会受处罚吗? / 17
- 023 什么是耕地开垦费? / 18
- 024 什么是非法转让、倒卖土地使用权罪? / 19
- 025 什么是非法占用耕地罪? / 20

第二章 农村土地经营权

- 026 谁有权利把土地承包给我种? / 22
- 027 怎样保障农村集体土地的承包权、经营权? / 23
- 028 如何解决“谁来种地”问题? / 23
- 029 村委能把本村土地承包给外村人吗? / 24
- 030 《农村土地承包法》中的公开、公平、公正是指什么? / 25
- 031 妇女能承包土地吗? / 27
- 032 什么叫家庭联产承包责任制? / 28
- 033 承包农村土地的程序是什么样的? / 28
- 034 未成年人享有土地承包经营权吗? / 29
- 035 孩子读大学,户籍迁走了,村委会能收回承包地吗? / 30
- 036 村委会把土地承包给村民后享有什么权利? / 31
- 037 村委会把土地承包给我后,应该履行哪些义务? / 32
- 038 村民承包了土地之后,享有哪些权利? / 33
- 039 我承包了土地之后,是不是一切就都由我说了算? / 34
- 040 闺女嫁到外村,承包地应该被收回吗? / 35
- 041 离婚女方的承包地,应该被村委收回或者归男方所有吗? / 36
- 042 村民外出打工承包地应该被收回吗? / 37
- 043 家里有人去世就应该收回部分承包地吗? / 38
- 044 继子女能作为家庭成员继续承包土地吗? / 39

- 045 村里的土地,我最多能承包多少年? / 40
- 046 一直承包着村里的地,但是一直没和村里签订书面合同,承包有效吗? / 41
- 047 村委以少数服从多数的名义,将我们整组的土地对外招商经营违法吗? / 42
- 048 我和村里签订的书面合同,应该包括哪些内容? / 43
- 049 我可以通过什么方式取得土地承包经营权? / 45
- 050 土地承包经营权证书有什么用? / 46
- 051 怎么办理土地承包经营权证书? / 47
- 052 村委换届,是不是要重新发包土地? / 48
- 053 村主任与个人签订承包合同有效吗? / 49
- 054 土地承包期内,村委会能重新调整发包吗? / 50
- 055 农村土地承包合同签署之后,能变更吗? / 51
- 056 村委在承包合同中关于可以单方强制收回、调整承包地的约定合法吗? / 53
- 057 我全家都迁到外地去了,承包地应该被收回吗? / 54
- 058 我和村里签订的合同无效,责任谁承担? / 56
- 059 我承包的耕地期限短于30年,合同快到期了,能要求延长吗? / 57
- 060 农村承包地,可以作为遗产继承吗? / 58
- 061 我能不能在我承包的土地上建厂? / 59
- 062 土地承包经营权能被强制执行吗? / 60
- 063 承包期内自愿将土地交回之后,还能要求再承包吗? / 61
- 064 土地承包和土地租赁有什么区别? / 62
- 065 我砍伐自己承包的林地中的树木还需要办理采伐证吗? / 63
- 066 我承包的土地,自己不想种了怎么办? / 65
- 067 什么是土地承包经营权流转? / 65
- 068 我承包的耕地能抵押给别人吗? / 66
- 069 土地转包协议未经备案有效吗? / 67

- 070 转包我的承包地,是我说了算,还是村里说了算? / 68
- 071 我不想互换承包地了,可以要求对方再和我换回来吗? / 69
- 072 转包合同未约定转包期限,承包人能够随时收回转包地吗? / 70
- 073 符合什么样的条件的土地承包经营权转让合同才有效? / 71
- 074 村里强制村民种植大棚蔬菜合法吗? / 73
- 075 土地承包经营权流转,同村村民是否有优先转包权? / 74
- 076 承包经营权流转应遵循哪些原则? / 75
- 077 土地承包经营权流转合同应该怎么写? / 75
- 078 如何防止工商企业下乡引发“非农化”? / 76
- 079 农村产权流转交易市场是什么性质的机构? / 76
- 080 哪些农村产权可以入市交易流转? / 77
- 081 哪些人可以入市参与流转交易? / 77
- 082 村委能截留或扣缴我的转包费吗? / 78
- 083 土地承包经营权能抵押贷款吗? / 79
- 084 我把承包的地出租、转包后,我和村里的承包关系是不是就变了? / 80
- 085 在转包的地上修建的水池,能不能在转包结束的时候得到补偿? / 81
- 086 “四荒”地的承包和一般的农村土地承包有什么区别? / 82
- 087 以其他方式承包与以家庭承包方式的承包所签订的合同有什么区别? / 83
- 088 “四荒”地能入股吗? / 84
- 089 对于以其他方式承包的“四荒”地,本集体经济组织有没有优先承包权? / 85
- 090 未召开村民大会,擅自发包“四荒”地有效吗? / 86
- 091 以其他方式承包,但是没有取得土地承包经营权证书的土地能够出租吗? / 88
- 092 以其他方式承包的“四荒”地等是否可以继承? / 89
- 093 流转土地之后,改变农业用途的是否可以被发包人收回土地? / 90
- 094 发包方把我弃耕的耕地重新承包给了别人,我还能要回来吗? / 91
- 095 自然村合并之后,与原来的自然村签订的承包合同还有效吗? / 92

- 096 以口头形式约定自愿放弃承包地的行为有效吗? / 93
- 097 村委迟迟不表态,我是否就不能转让我的承包地? / 95
- 098 我能用家庭承包的土地承包经营权抵债吗? / 96
- 099 我能用承包的“四荒”地进行抵债吗? / 97
- 100 村里是否可以以承包费过低为由,解除荒山承包合同? / 98
- 101 土地承包经营权转让和转包有什么区别? / 99
- 102 发包方向集体经济组织以外的人发包“四荒”地应该履行什么样的程序? / 101
- 103 村委对于荒山,一山二包,土地承包经营权的归属如何确定? / 103
- 104 荒山承包合同无效,承包方可以主张哪些赔偿? / 104
- 105 以村规民约为理由调整承包地有效吗? / 105
- 106 土地流转期限超过承包剩余年限怎么处理? / 106

第三章 土地征收、征用

- 107 什么是土地征收、征用制度? / 108
- 108 土地征收和征用有什么区别和联系? / 109
- 109 征地审批权限是怎样设置的? / 110
- 110 村委会是否有权与用地方签订征地协议? / 111
- 111 被征土地农民有没有预征知情权? / 111
- 112 什么情况下可以征收土地? / 112
- 113 在土地征收过程中,如何确定被征土地是否属于基本农田? / 113
- 114 农村土地征收的程序是怎样的? / 114
- 115 被征地农民享有哪些知情权? / 115
- 116 征收土地应该怎么公告? / 115
- 117 在征地过程中的“两公告、一登记”是什么? / 117
- 118 征地补偿费的内容有哪些? / 118
- 119 征地补偿费怎么管理和使用? / 119
- 120 征收耕地的补偿费包括哪些? / 120
- 121 如何计算土地补偿费? / 121

- 122 如何计算安置补助费? / 122
- 123 需要安置的农业人口数如何计算? / 123
- 124 如何计算地上附着物以及青苗补偿费? / 123
- 125 农户取得的青苗补偿费如何缴税? / 124
- 126 什么是新菜地开发建设基金? / 124
- 127 土地补偿费以及安置补助费总和已经达到法定最多数额,但还是不足以维持被征地农民原有生活水平怎么办? / 125
- 128 如何认定可以享受农村征地补偿费的村民资格? / 126
- 129 出嫁女是否可以分得征地补偿费? / 127
- 130 外出当兵人员是否享有征地补偿费的分配权? / 128
- 131 户口外迁的在校大中专学生是否可以参加原户籍地征地补偿费的分配? / 128
- 132 迁到小城镇落户的村民的土地被征,是否可以获得补偿? / 129
- 133 新生儿是否可以成为农村集体土地征收补偿费的分配对象? / 130
- 134 死亡人员可否成为征地补偿对象? / 130
- 135 旱田被征收,每亩补偿是9万元吗? / 131
- 136 土地补偿费分配数额与村民生活年限有关吗? / 132
- 137 对于确定征地后又抢建的房屋是否予以补偿? / 132
- 138 非“家庭承包”能否获得承包地征收补偿费? / 133
- 139 村委会是否有权批准决定土地补偿费的分配方案? / 134
- 140 村民对征地补偿方案有异议是否可以要求举行听证会? / 135
- 141 土地补偿分配方案的通过需要什么程序? / 135
- 142 土地补偿费如何分配? / 136
- 143 征地补偿费应该在多长时间内支付? / 137
- 144 土地补偿费是补偿给集体的还是补偿给个人的? / 138
- 145 土地互换后,土地征收的补偿费应该给谁? / 139
- 146 村委会如果挪用土地补偿款应该承担什么样的责任? / 140
- 147 我国目前的农村征地安置的基本方式有哪些? / 140
- 148 占用农民土地修建公路是否应该给予村民补偿? / 141

- 149 以租代征是否合法? / 142
- 150 在征地过程中有异议的情况下,农民有什么样的救济途径? / 143
- 151 征地补偿、安置有争议的,是否应该停止征收土地方案的实施? / 143
- 152 国家对于大型工程征地有什么特殊要求吗? / 144
- 153 国家支付给被征地农民征地补偿费后,还有没有后续扶持政策? / 144

第四章 宅基地

- 154 什么是宅基地? / 146
- 155 宅基地能继承吗? / 147
- 156 我对我家的宅基地享有什么权利? / 148
- 157 谁可以申请使用我们村的宅基地? / 149
- 158 宅基地使用权应该如何确定? / 150
- 159 想要取得本村的宅基地,应该符合什么条件? / 151
- 160 一户村民可以拥有几处宅基地? / 152
- 161 什么是农村宅基地使用证? / 153
- 162 我家住宅占地面积超过了省里的标准怎么办? / 154
- 163 拆除继承的原宅盖新房村委会是否可收回宅基地? / 155
- 164 我取得宅基地需要交钱吗? / 156
- 165 宅基地使用方案谁说了算? / 157
- 166 怎么确定村里宅基地的用地规模? / 157
- 167 宅基地使用权能抵押吗? / 158
- 168 我国《土地管理法》对于农村住宅用地有什么规定? / 159
- 169 我在村里的房子卖了之后,还能重新再申请宅基地吗? / 161
- 170 我的宅基地使用权能买卖吗? / 162
- 171 老人去世后,子女属于城镇居民,村委能强行收回宅基地吗? / 163
- 172 使用宅基地应该注意哪些问题? / 164
- 173 泥石流损毁了房屋,能再重新申请宅基地吗? / 165
- 174 村民建房,需要经过哪些批准手续? / 166

- 175 村民建房需要办理哪些证? / 167
- 176 宅基地使用权人转为农村户口后,原来的宅基地使用权能否收回? / 167
- 177 我能否以未经登记为由,主张我在村里的房屋买卖合同无效? / 169
- 178 批准下来的宅基地我能闲置着不用吗? / 170
- 179 我能用审批的宅基地建设加工作坊吗? / 171
- 180 继承了房屋,可以在原来的宅基地上翻建房屋吗? / 172
- 181 我的宅基地可以被征收吗? / 173
- 182 我家的宅基地被征收之后,是否一定要重新安排宅基地建房? / 174
- 183 政府不批准我的宅基地使用申请,我该怎么办? / 175
- 184 我欠村里钱,村里能以抵债为由收回我的宅基地吗? / 176
- 185 买卖以继承的方式取得的宅基地使用权合法吗? / 176
- 186 村民将房子卖给了别人,宅基地还是自己的吗? / 177

第五章 农村建设用地

- 187 什么是农村建设用地? / 179
- 188 农用地转为建设用地应该怎么审批? / 180
- 189 什么是集体建设用地使用权? / 181
- 190 集体的建设用地使用权都有哪几类? / 182
- 191 农用地能否转为建设用地? / 183
- 192 集体建设用地使用权能流转吗? / 184
- 193 怎么写建设用地使用权转让合同? / 185
- 194 什么条件下,乡镇企业建设用地使用权可以流转? / 187
- 195 乡镇企业的建设用地使用权能抵押吗? / 187
- 196 集体组织直接将农用地出租用于非农建设,会受到什么处罚? / 189
- 197 谁有权把农用地批准为建设用地? / 190
- 198 农村村民如何办理《集体土地建设用地使用证》? / 191

第六章 农村土地纠纷处理

- 199 对于农村土地纠纷,都有哪些解决方式? / 192

- 200 土地权属争议案件的申请和受理程序是如何规定的? / 193
- 201 侵犯农村土地承包经营权的救济途径有哪些? / 194
- 202 申请土地承包经营纠纷仲裁需要注意哪些事项? / 194
- 203 土地管理部门已处理的土地纠纷案件,当事人能否再向仲裁机构申请仲裁? / 195
- 204 当事人不服仲裁裁决,能否向法院起诉? / 196
- 205 哪些土地承包纠纷可向法院起诉? / 197
- 206 在农村土地承包经营代表人诉讼中如何确立农户法定代表人? / 197
- 207 发包方对哪些违反农村土地承包法的行为承担民事责任? / 198
- 208 发包方应承担哪些具体的民事责任? / 198
- 209 村委会强迫农民流转土地承包经营权,该流转行为是否有效? / 199
- 210 非法征收、占用土地的法律責任是什么? / 200
- 211 承包方对承包地用于非农建设或造成损害的,应如何处罚? / 201
- 212 村民对涉及农村集体土地的行政行为不服,村民委员会或者农村集体经济组织对该行政行为不起诉的,村民该怎么办? / 201
- 213 土地权利人对土地补偿有异议应该怎么做? / 201
- 214 县级以上人民政府土地管理部门申请人民法院执行其作出的责令交出土地决定的,应当符合哪些条件? / 202

附录 相关法律法规

- 中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正) / 203
- 中华人民共和国农村土地承包法(2009.8.27 修正) / 214
- 中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法(2003.11.14) / 220
- 农村土地承包经营权登记试点工作规程(试行)(2012.6.27) / 223
- 中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法(2009.6.27) / 226
- 基本农田保护条例(2011.1.8 修正) / 232
- 农村土地承包经营权流转管理办法(2005.1.19) / 235
- 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) / 239

最高人民法院关于国有土地开荒后用于农耕的土地使用权转让合同纠纷案件如何适用法律问题的批复(2012.11.1) / 242

最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定(2011.8.10) / 243

最高人民法院关于审理涉及农村土地承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律若干问题的解释(2013.12.27) / 244

确定土地所有权和使用权的若干规定(2010.12.3 修正) / 246

国土资源部关于切实维护被征地农民合法权益的通知(2010.12.3 修正) / 251

关于加强农村宅基地管理的意见(2010.12.3 修正) / 253

国土资源部关于进一步加快宅基地使用权登记发证工作的通知(2008.7.8) / 255

国务院关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见(国发[2015]45号) / 257

关于引导农村土地经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见(中办发[2014]61号) / 259

国务院办公厅关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见(国办发[2014]71号) / 264

不动产登记暂行条例(2015.3.1) / 267

· 第一章 · 农村土地基本常识



001 什么是农村土地?

QUESTION

我们根据土地的“主人”，即土地是谁的，归谁所有，可以把土地划分为两部分，一部分是由国家所有的土地，另一部分是属于集体所有的土地，对此，我国的根本大法——《宪法》是这样描述我国土地制度的：“城市的土地属于国家所有。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，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。”这个规定是确定我国土地制度的总原则。在这个原则之下，《土地管理法》有了更进一步的规定：“城市市区的土地属于国家所有。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。”

所以，从上述法律规定可以看出，我们所说的农村土地，就是指：除了由法律规定属于国家所有以外的农村和城市郊区的土地，以及宅基地和自留地、自留山。

但是，不同的划分标准，农村土地的范围也是不一样的，我们谈论“农村土地”，有时根据“使用者”以及使用目的来划分，即谁来使用、利用和为什么使用、利用这部分土地来划分，为此，在尊重土地所有权划分的前提下，我国的《农村土地承包法》第2条规定：“本法所称的农村土地，是指农村集体所有和国家所有依法由农村集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地。”这里的“农村土地”就包含了部分国有土地。

平常村民谈论“农村土地”的时候，很少单纯涉及土地归属问题，一般就是指《农村土地承包法》中的土地，那怎么来看待“农村土地”？

谈论农村土地承包时所说的“农村土地”，是在尊重土地所有权划分的基础上，主要根据土地用于农业的目的来说的，就是我们所说的农用地。根据《土地管理法》的规定，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，以及依法用于农业的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等，而这部分农用