

百姓
丛书

法律
一点

通

★ 农 村 篇 ★

农村土地与房屋

(修订本)

任保伦 李凤刚/编著

什么情况下集体可收回承包地？

农民自己协商转包土地应怎样办理？

合同纠纷应如何解决？

能购买农村房屋吗？

地面积超过标准的怎么办？

征用耕地的补偿费和安置费如何计算？

农村土地所有权和使用权争议应如何处理？

法律出版社

百 姓
品 名



农村土地与房屋

张其成、李其成、张其成

本书是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结，也是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结。

本书是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结，也是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结。

本书是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结，也是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结。

本书是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结，也是作者多年从事农村土地与房屋法律实务工作的经验总结。

中国法制出版社

百姓法律



一点通丛书

农民篇

农村土地与房屋

任保伦 编著 (修订本)
李凤刚

图书在版编目(CIP)数据

农村土地与房屋/任保伦,李凤刚编著. —修订版.
北京:法律出版社,2001.12
(百姓法律一点通丛书)
ISBN 7-5036-3588-6

I. 农… II. ①任…②李… III. 农村-土地管理法-基本知识-中国 IV. D922.325

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 079185 号

出版/法律出版社
印刷/北京四季青印刷厂
责任印制/陶松

总发行/中国法律图书公司
经销/新华书店
责任校对/何萍

开本/787×1092 1/32
版本/2002年1月第2版

印张/7 字数/114千
2002年1月第1次印刷

法律出版社地址/北京市西三环北路甲105号科原大厦A座4层
(100037)

电子信箱/pholaw@public.bta.net.cn

传真/(010)88414115

电话/(010)88414121(总编室)

(010)68710327(责任编辑)

中国法律图书公司地址/北京市西三环北路甲105号科原大厦A座4层
(100037)

传真/(010)88414897

电话/(010)88414899 88414900

(010)62534456(北京分公司)

(010)65120887(西总布营业部)

(010)88414933(科原大厦营业部) (010)88960092(八大处营业部)

(021)62071679(上海公司)

出版声明/版权所有,侵权必究。

书号:ISBN 7-5036-3588-6/D·3505

定价:10.00元

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

难不倒 百种丛书释疑
问必答 万篇答案解惑

总 序

法律不是殿堂之上的象牙之塔,百姓生活中,小至行车走路,大至纠纷诉讼,面对纷繁复杂的法律问题,您的权益是什么?您的义务是什么?您将如何面对?

生活中,法律似乎又远离百姓,不少人的心目中,只有在对簿公堂之时才会想起法律的存在。如何让法律走向城镇街道、走向农村,走进寻常百姓的家庭,这正是法律出版社编辑们孜孜以求,尽心竭力而为的大事。

不少法律图书,要么洋洋大观,水分过多,要么法言法语,艰深晦涩。《百姓法律一点通》丛书,以直接、简单、明了、实用为编写宗旨,以百姓生活中经常遇到的问题为关注热点,分为家庭篇、财产篇、劳动篇、经商篇、安居篇、出行篇、诉讼篇等若干篇,每篇若干种,计划出版 100 种。丛书约请具有丰富实践经验的律师、审判员和实际工作部门同志撰写,有极强的针对性和实用性。

愿《百姓法律一点通》丛书成为您生活中的规矩方圆;成为您生活中的良师益友。

——编者

前 言

我国自实行改革开放和建设社会主义市场经济以来,土地问题日益受到社会各方面的关注和重视。尤其是我国作为一个农业大国,农村人口占全部人口的80%左右,对农村集体所有土地的管理和规划等关系到亿万农民切身的利益,不能不为国家所重视。江泽民同志在中国共产党第十五次全国代表大会的报告中提出:“加强农业基础地位”,“坚持把农业放在经济工作的首位,稳定党在农村的基本政策,深化农村改革,确保农业和农村经济发展”。江泽民同志在报告中还强调指出,“加强法制建设,坚持有法可依,有法必依,执法必严,违法必究,是党和国家事业顺利发展的必然要求”。农业法律是整个法律体系的重要组成部分,加强农业立法和执法,是实现依法治国、建设社会主义法治国家的客观要求。农村集体土地管理方面的法律、法规作为农业法中一个非常重要的组成部分,对我国农村经济发展、提高

农民的生活水准方面的作用更是愈显重要。

对于农村土地问题,由于它是大多数农民的主要生活来源,是农民的生产、生活之本,国家为此先后颁布了一系列有关农村土地管理的法律、法规和规范性文件,这对于加强农村土地管理工作、促进农业发展发挥了重要作用。为了便于广大农民朋友了解和掌握国家有关农村土地管理的方针和政策,贯彻执行国家有关农村土地管理的法律、法规和政策性文件,我们搜集了现行有效的、主要是近几年有关农村土地管理的法律、法规、规范性文件等,以问答的形式加以归纳管理,对有关我国农村土地管理的原则、土地所有权和使用权、耕地保护、农村建设用地管理、监督检查以及法律责任等作了叙述,其目的是为了广大农民朋友能更好地了解有关农村土地问题的根本政策,知道如何正确地使用土地才符合国家法律规定,懂得自己的土地权益受到侵犯时如何保护自己的切身利益,以及如何依法处理与涉及土地有关的问题等,这对于正确实施我国农村土地法律、法规,保护广大农民的切身利益是十分重要的。我们相信,这本书的出版发行对于维护广大农民的土地权益将会起到非常重要的积极作用。

由于时间及水平有限,本书难免会出现不当之处,敬请读者批评指正。

编著者

目 录

一、承包地

1. 如何理解土地承包经营权的含义？	3
2. 土地承包的基本原则是什么？	3
3. 承包耕地应遵循哪些原则？	4
4. 土地承包经营权的法律依据是什么？	4
5. 土地承包经营合同的性质是怎样的？	5
6. 农业承包合同与一般合同有何不同？	6
7. 农业承包合同主要有哪些条款？	7
8. 农业承包合同的形式是怎样的？	8
9. 农业承包合同有哪几类？	10
10. 谁有资格订立农业承包合同？	10
11. 农业承包合同订立的程序是怎样的？	11
12. 在什么情况下土地承包合同是无效的？	13
13. 在什么情况下应允许变更或者解除承包合同？	13

14. 为什么土地承包是有偿的?	14
15. 土地承包经营权包括哪些法律关系?	15
16. 如何理解家庭联产承包责任制?	15
17. 发展水产业如何落实联产承包责任制?	16
18. 怎样进一步稳定和完善联产承包责任制?	17
19. 如何理解土地承包经营期限?	19
20. 农业承包经营权应包括哪些内容?	19
21. 农民可以自己协商转包土地吗?	21
22. 如何理解农业承包合同的转包和转让?	22
23. 承包使用权转让时, 如何对土地投资实行补 偿?	23
24. 农户的人口发生了变化, 要不要调整承包地?	24
25. 对承包期内的掠夺性经营如何处理?	24
26. 对无力完成粮食定购任务的困难户, 能不能收 回其责任田?	25
27. 对连续不交“三金”和“三粮”的农户能否收回 其责任田?	25
28. 土地转包给种田能手, 收取转包费是剥削吗?	26
29. 劳力少的农户承包土地后请人帮工是不是剥 削?	27
30. 土地承包后自留地是否收回?	27
31. 外地迁入户能不能承包土地?	28
32. 在娘家有田的到婆家还该不该分田?	28
33. “农转非”户的承包地、自留地怎么办?	28
34. 农民进城经商, 原承包田可否保留?	29
35. 考取大学的农村学生, 是否要抽回其承包地?	30
36. 女方出嫁后户口仍在娘家, 其承包地能否由集 体收回?	30

37. 农村姑娘嫁到城镇又不能转户口的,可否保留 承包地?	30
38. 企业职工能否承包土地?	31
39. 集体能否收回“自理口粮户”的责任田?	31
40. 农民被聘为合同工或干部后,其承包地怎么办?	31
41. 农村籍义务兵是否应有自留地和承包地?	32
42. 义务兵战士提为干部或转为志愿兵,是否保留 其承包地?	32
43. 未与村、组协商便把承包地转包给他人,而长 期拖欠农业税和集体提留款的怎么办?	33
44. 以承包田处理债务合适吗?	33
45. 如何妥善处理果园承包纠纷?	34
46. 对承包期内的土地调整提倡什么原则?	35
47. 承包期内个别承包者之间的承包地能否调整?	36
48. 如何理解对个别承包者之间的承包地调整?	36
49. 相邻土地的承包者如何处理彼此间关系?	37
50. 集体所有的土地可否由本集体以外的单位或 个人承包?	37
51. 农村土地承包的两种形式有何不同?	38
52. 土地所有权和集体土地使用权能用作抵押吗?	38
53. 农户因故迁出或农转非,能否自主处理自留山、 自留地上的树木?	39

二、农业承包合同纠纷

1. 农业承包合同纠纷应如何解决? 43
2. 在什么情况下农业承包合同的当事人应承担违约责任? 44
3. 农业承包合同纠纷案件应由哪些法院管辖? 45
4. 发包方和其所属的半数以上村民之间的、以发包方为被告的要求确认承包合同效力的争议, 人民法院是否应当受理? 45
5. 农业承包合同诉讼中的诉讼代表人是如何产生的? 47
6. 新增加的承包人可以作为诉讼当事人吗? 47
7. 人民法院审理农业承包合同纠纷案件在时间上有什么要求? 48
8. 承包人所承担的义务如果有超过法律、法规和政策规定的, 怎么办? 49
9. 专业承包、招标承包和责任田承包有何不同? 50
10. 为什么欠缴承包金有的按债务纠纷案件处理, 有的按农业承包合同纠纷案件处理? 52
11. 法律对因承包“四荒”而获得的财物的所有权和土地使用权是如何规定的? 53
12. 承包方因承包经营的土地被依法征用后要求补偿有何法律依据? 54
13. 为什么承包期满后专业承包或招标承包的承包方享有优先承包经营权? 55
14. 有关农业承包合同中权利义务转让的法律依据有哪些? 55

15. 当事人单方要求变更承包金的应如何处理?	58
16. 在哪些情况下人民法院应当允许当事人终止承包合同?	59
17. 发包方越权发包的承包合同的效力、责任如何?	60
18. 承包合同转包后如不能履行应由谁承担责任?	61
19. 承包方缴纳承包金有困难要求缓交、减交或免交的,人民法院应如何处理?	62
20. 农业承包合同中有关个人、夫妻、家庭之间的责任应如何分担?	63
21. 处理农村土地承包案件要注意充分运用哪些政策和法规?	64

三、宅基地

1. 如何理解农村居民宅基地使用权?	69
2. 《土地管理法》对农村居民住宅用地作了哪些规定?	69
3. 如何确定宅基地使用权?	70
4. 如何处理因共同使用的宅基地引起的纠纷?	70
5. 土改时政府颁发的土地证能否作为确定宅基地使用权的凭证?	71
6. 对农村原有宅基地的权属如何确定?	72
7. 农民建房占用的宅基地超过省政府规定的标准时如何处理?	72
8. 应分户而未分户的农民的宅基地面积如何确定?	73

9. 非农业居民原在农村的宅基地如何处理?	73
10. 转让、购买、继承房屋所取得的宅基地能否确 定其建设用地使用权?	74
11. 农村宅基地使用权随房转移原则如何实施?	74
12. 农民买卖房屋在土地方面需办理什么手续?	75
13. 农村专业户需要建设用地如何解决?	75
14. 农民宅基地面积超标的如何确定使用权?	76
15. 哪些宅基地不应确定土地使用权?	76
16. 宅基地能否继承?	76
17. 城镇居民建房需要使用集体土地的如何办理?	77
18. 村民怎样申请使用集体土地建住宅?	78
19. 祖宗留下的宅基地所有权归谁?	79
20. 房屋的继承权受法律保护吗?	80
21. 转卖宅基地从中谋利合法吗?	81
22. 抢占宅基地是犯法行为吗?	82
23. 建设用地的含义是什么?	83
24. 如何理解乡(镇)村建设用地?	84
25. 乡(镇)村建设用地使用权如何确定?	84
26. 乡(镇)村建设用地管理的内容是什么?	84
27. 农用地转为建设用地的如何办理审批手续?	85
28. 如何理解土地征用的含义?	86
29. 征用农用地的审批权限是怎样的?	86
30. 征用耕地的补偿费和安置补助费如何计算?	87
31. 哪些菜地征用时要缴纳新菜地开发建设基金?	88
32. 征用农用地的公告、补偿登记有何规定?	89
33. 临时使用农民集体所有的土地有何规定?	89

34. 如何理解对农民集体土地的临时使用权?	90
35. 临时用地的补偿标准如何计算?	91
36. 什么是乡镇企业?	91
37. 乡(镇)村办企业用地如何审批?	92
38. 乡镇企业对农村集体所有的土地有使用权吗?	92
39. 如何确定乡(镇)村办企业用地使用权?	93
40. 如何理解以土地使用权入股?	94
41. 以集体土地使用权入股,其所有权是否变动?	95
42. 乡(镇)村公共设施建设用地,如何办理审批手 续?	95
43. 乡(镇)村公共设施是指哪些?	95

四、土地所有权和使用权

1. 什么是土地所有权?	99
2. 我国土地所有权分为哪几种类型?	99
3. 什么是劳动群众集体所有权?	99
4. 集体土地所有权的取得有哪几种形式?	99
5. 农村集体所有的土地包括哪些?	100
6. 行使集体土地所有权主要指什么?	101
7. 我国农民集体土地所有权的特征是什么?	102
8. 集体土地所有权的行使要受到哪些限制?	102
9. 农民集体土地所有权是由谁来行使?	103
10. 城市郊区的土地权属如何划分?	103
11. 市区内农业集体经济组织占用的建设用地是 不是属于国家所有?	104
12. 农村和城市郊区的土地,法律规定属于国家	

所有的土地有哪些？	105
13. 国有土地是否可以转为集体所有？	106
14. 什么是土地使用权？	106
15. 国有土地和农民集体所有的土地依法确定给 单位或者个人使用时有何限制？	107
16. 农民集体所有的土地可以依法确定给单位或 个人使用吗？	108
17. 为什么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？	108
18. 农民集体所有的土地如何进行经营管理？	109
19. 什么是地籍和地籍管理？	109
20. 我国地籍管理工作的任务和内容是什么？	110
21. 什么是土地登记？	110
22. 土地登记的法律依据是什么？	111
23. 林地、草原、水面、滩涂如何确认所有权和使用 权？	112
24. 什么叫变更登记？	112
25. 在什么情况下需要办理土地变更登记？	113
26. 如何办理土地变更登记手续？	113
27. 土地登记的法律后果是什么？	114
28. 个人或单位取得集体土地使用权的方式 是怎样的？	115
29. 农村集体土地使用权的形式包括哪些？	115
30. 农民集体所有的土地的使用权能否转移？	116
31. 农村集体土地使用权能否收回？	116
32. 土地是否可以用于租赁？	116
33. 土地使用权拍卖是怎么回事？	118
34. 土地使用权能否共有？	119

35. 农民集体连续使用其他农民集体所有的土地 经过一定时间后所有权能否变更?	119
36. 如何确定集体土地所有权?	119
37. 农民集体所有土地上的道路、水利设施用地归 谁?	120
38. 农民集体经济组织土地的使用有何限制?	120
39. 什么是土地权属争议?	121
40. 土地权属争议与土地违法案件有何不同?	121
41. 处理土地所有权和使用权争议的主要法律依 据是什么?	122
42. 处理土地所有权和使用权争议的原则是什么?	123
43. 土地所有权和使用权争议的处理程序是怎样 的?	124
44. 土地所有权和使用权争议由哪级政府处理?	124
45. 当事人对政府的有关处理决定不服的,怎么 办?	125
46. 当事人不服政府处理决定,应向哪一级法院 起诉?	125
47. 争议未解决之前土地如何利用?	125

五、耕地保护

1. 我国土地管理的基本国策是什么?	129
2. 我国土地资源的基本国情和特点是什么?	129
3. 我国土地制度包括哪些方面?	130
4. 我国实行什么样的土地所有制?	130
5. 什么是土地所有权的保护?	130

6. 土地所有权的保护方法有哪些?	131
7. 为什么任何单位和个人不得买卖或转让土地 所有权?	131
8. 我国对土地用途实行何种制度?	133
9. 什么是农用地、建设用地和未利用地?	133
10. 如何理解土地利用规划?	134
11. 什么是土地利用总体规划?	134
12. 地方土地利用总体规划中对建设用地、耕地 有何指标控制?	135
13. 土地利用总体规划按照什么原则进行规划?	136
14. 法律对县级、乡(镇)级土地利用总体规划有 何要求?	136
15. 什么是土地利用区?	137
16. 土地利用总体规划如何审批?	137
17. 如何调整建设用地与土地利用总体规划之间 的关系?	138
18. 对江河、湖泊的综合治理和开发规划有何规 定?	139
19. 土地利用年度计划的编制根据和审批程序是 什么?	139
20. 土地利用总体规划怎样修改?	139
21. 土地所有者或者使用者在土地调查中有什么 义务?	140
22. 如何理解土地等级的含义?	140
23. 评定土地等级的根据有哪几个方面?	141
24. 土地所有者或者使用者在土地统计中负有什 么义务?	141
25. 如何理解耕地的含义?	142