

<<我的房地我做主>>

图书基本信息

书名：<<我的房地我做主>>

13位ISBN编号：9787565405228

10位ISBN编号：7565405221

出版时间：2011-8

出版时间：东北财经大学出版社有限责任公司

作者：邱艳

页数：204

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<我的房地我做主>>

### 内容概要

邱艳编著的《我的房地我做主：农村房屋与土地法律问题读本》依据现有的法律规范及国家相关政策，针对农村房屋与土地常见法律问题，特别是当前农村的土地承包、宅基地、土地征收等热点问题，结合国内农村房屋与土地经典案例，深入浅出并有针对性地解析相关法律规范。

本书用闲话家常这种农民朋友易于理解、接受的方式组织语言文字，如设置“跟您说个事儿”、“为您说说法”、“给您提个醒儿”等栏目，努力通过生动的案例解答复杂的法律问题。

## <<我的房地我做主>>

### 书籍目录

#### 第一篇 土地征管弄清楚——农村土地征收与土地管理

- 1.个人对土地不享有所有权
  - 2.侵占别村土地建坟，应当返还侵占土地
  - 3.非法占用耕地将被处罚
  - 4.耕地上不能修坟
  - 5.耕地中的泥土不能买卖
  - 6.基本农田动不得
  - 7.土地争议解决前不能改变土地利用现状
  - 8.未办理土地变更审批手续，土地租赁协议无效
  - 9.镇政府无权拍卖国有土地
  - 10.发生土地权属争议，协商不成由政府有关部门处理
  - 11.区人民政府违法颁发土地使用权证被撤销
  - 12.未依法办理农村建设用地审批手续，土地使用权转让协议无效
  - 13.什么叫土地的农民集体所有权？  
村民联名是否可作为申请集体土地所有权登记的主体？
  - 14.农民集体所有的土地是否可以转让？
  - 15.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
  - 16.集体经济组织能否收回土地使用权？
  - 17.土地征收与土地征用是怎么回事？
  - 18.只有集体经济组织成员才有权分享集体土地收益
  - 19.市、县人民政府无权征收土地
  - 20.村民承包果园被征用有权获得征地补偿
  - 21.土地被征收后闲置，农民是否有权恢复耕种？
  - 22.土地被征收到底能获得哪些补偿？  
这些补偿到底归谁？
  - 23.土地征收中“统一年产值和征地区片综合地价”是怎么回事？
  - 24.以其他方式承包能否获得承包地征收补偿费？
  - 25.互换后的承包地，征收补偿款该归谁？
  - 26.村民对拟定拟征地项目的补偿标准和安置方案有要求听证的权利
  - 27.在法定期限内不执行处罚，又不起诉的，处罚机关有权申请强制执行
- #### 第二篇 土地承包理清楚——农村土地承包
- 28.农村土地承包到底有哪些常用的法律规范？
  - 29.依法保护农村土地承包关系的长期稳定
  - 30.农村集体经济组织成员有土地承包经营权
  - 31.个人无权剥夺和限制农村集体经济组织成员的土地承包权

## <<我的房地我做主>>

32. 集体经济组织成员没有取得承包地怎么办？
33. 土地承包应遵循公平合理原则
34. 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立
35. 妇女的承包经营权受法律的特别保护
36. 土地承包合同无效，责任由谁来承担？
  
37. 农村承包地能不能调整？
  
38. 对撂荒多年的承包地还享有承包经营权吗？
  
39. 未经批准不得将承包地用于非农建设
40. 擅自改变土地用途，转包合同无效
41. 城里人到农村承包土地合法吗？
  
42. 家庭承包期限为20年合法吗？
  
43. 拖欠承包金的承包地能被收回吗？
  
44. 村长助理说的承包地转让、转包、出租、再流转都是怎么回事？
  
45. 土地承包经营权流转需要发包方同意吗？
  
46. 什么是自愿交回承包地？  
自愿交回承包地的后果是什么？  
—
47. 搬家到城里，村里的承包地怎么办？
  
48. 一林二包怎么办？
  
49. 户口迁到城里，土地流转费归谁？
  
50. 口头承包合同受法律保护吗？
  
51. 承包方有权收回代耕的土地
52. 耕地家庭承包权不能继承
53. 承包地能互换吗？
  
54. 未经法定民主议定程序与村外人达成的鱼塘承包、转包合同无效
55. 本集体经济组织成员主张优先承包权到底有没有期限限制？
  
56. 本集体经济组织成员对承包权流转有优先权是怎么回事？
  
57. 承包人收回转包的土地承包经营权后，受让人有权获得相应的补偿
58. 流转方式不得干预、流转收益不得擅自截留
59. 家庭土地承包经营权可以自由转包，但不得以抵押方式流转
60. 农村土地承包权未经同意流转是否有效？

## <<我的房地我做主>>

- 61. 人民法院不受理集体经济组织成员就用于分配的土地补偿费数额提起的民事诉讼
- 62. 土地承包经营权的转让未经登记, 不得对抗善意第三人
- 63. 户口不在村里的大学生能否分得土地补偿费?

64. 到底有哪些途径可以解决土地承包经营纠纷?

### 第三篇 房地交易写清楚——农村宅基地及房屋交易

- 65. 村民对农村宅基地只享有土地使用权
- 66. “房子是我的, 宅基地就是我的”, 这说法对吗?

- 67. 依法登记的农村宅基地使用权受保护
- 68. 农村村民如何依法申请、使用宅基地?

69. 一户一宅是怎么回事?

- 70. 公开拍卖宅基地违反法律, 应退款
- 71. 继承后的房产拆除后不再享有宅基地使用权
- 72. 宅基地可以交换吗?

73. 宅基地使用权发生争议如何处理?

- 74. 农村宅基地使用权不能作为遗产继承
- 75. 转为城镇居民后, 是否还拥有其原房屋的宅基地的使用权
- 76. 农村村民住宅用地要严格遵守审批程序
- 77. 非法占用土地建住宅要承担法律责任
- 78. 对行政处罚不服起诉法院还有诉讼时效限制吗?

- 79. 接受赠与宅基地的城镇居民主张宅基地使用权不获支持
- 80. 请求对登记名下的宅基地确权, 被驳回诉讼请求
- 81. 地役权是怎么回事?

82. 宅基地使用权是否及于地下?

83. 能否对未登记的农村宅基地上所建房屋采取保全措施?

84. 用别人的名义办理土地使用权证, 引起的纠纷该如何处理?

85. 在他人宅基地上建房能否取得法律支持?

- 86. 城镇居民购买农村房屋买卖协议无效
- 87. 宅基地能抵押吗?

- 88. 私自转让宅基地无效
- 89. 宅基地可以依法出租
- 90. 承租人未经出租人允许擅自以所承租房屋从事商业活动应如何处理?

## <<我的房地我做主>>

91. 买卖农村私有房屋合同有效吗？
92. 两村民买卖房屋未过户合同是否有效？
93. 表见代理下买卖房屋合同有效
94. 农村农民所有的房屋能否抵押？
95. 农村房屋抵押效力应如何确认？
96. “小产权房的买卖”是否受法律保护？
97. 农村私有房屋能否被拍卖或抵偿？

主要参考文献

## &lt;&lt;我的房地我做主&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页： 案例3 协议书签了，钱也付了，土地也转让了。

一晃两年过去了，当初的买卖双方，这次成了原告和被告。

2003年2月，汤某与张某签订了一份“转让地协议书”，协议书约定：张某将一块长45米、宽14米，面积为630平方米的宅基地转让给汤某永久使用。

汤某当日就支付给张某十多万元，作为永久的赔偿费，张某当场出具了一份收条。

2005年3月，汤某以张某转让的土地长仅25米（另20米是他人用地）、实际面积与“转让地协议书”不符为由，向晋江市人民法院起诉，请求法院确认当初双方土地使用权转让行为无效，张某应返还她转让款十多万元。

十多万元拿到手已经两年多了，张某当然不愿再拿出来。

他说，他转让给汤某的土地与协议书上的约定是一致的，只因转让后政府扩建公路而占用该地一部分，才导致土地面积减少，汤某反悔，才提出双方互相返还土地、转让款的要求。

那么转让地的面积是多少呢？

法院受理此案后，到现场进行勘查测量，双方当事人对土地宽14米均无异议，但对长45米的意见却不能统一，但都未能提供有效的证据予以证明，导致土地的范围无法确定。

法院审理后认为，张某自始至终都不具备转让人对土地拥有合法的土地使用权这一权利基础。

双方当事人以支付永久赔偿费换取土地永久使用权的形式非法转让土地，违反了我国的相关禁止性规定，故应认定转让行为无效，双方均有相应的过错责任。

晋江市法院一审认定，双方的转让行为违反了土地管理法律、法规的禁止性规定，损害了所在村集体利益，是无效民事行为，张某依无效民事行为取得的转让款十多万元，属违法所得，应予收缴。

法院判决，双方的转让土地使用权为无效民事行为，驳回汤某要求张某返还十多万元的转让款的诉讼请求。

宣判后，汤某不服上诉至泉州市中级人民法院。

中级人民法院终审维持原判。

为您说说法 《物权法》第三十九条：所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

《物权法》第一百五十二条：宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。

《物权法》第一百五十三条：宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。

《物权法》第一百五十四条：宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。

对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。

<<我的房地我做主>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>