

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

发文机关：广东省高级人民法院
发布日期：2001.10.30
生效日期：2001.10.30
时效性：现行有效
文号：粤高法发〔2001〕42号

为了正确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，根据我国《宪法》、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城市规划法》、《担保法》、《合同法》、《土地管理法实施条例》、《村庄和集镇规划建设管理条例》以及《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》等法律法规的有关规定，结合审判实践，提出如下指导意见。

1. 人民法院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，如果涉及的土地在起诉前没有被依法批准为建设用地或经行政主管部门依法批准补办了征用手续转为国有土地，仍属于农用地且当事人已在该地块进行非农业建设的，裁定驳回起诉，并告知当事人向行政主管部门申请处理。当事人在行政主管部门对涉及的土地及其地上建筑物、构筑物或其他设施进行处理后，可就因履行合同而发生的财产纠纷再向人民法院提起民事诉讼。

2. 人民法院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，如果涉及的土地在村庄、集镇规划区和城市规划区内，虽然农村集体土地在起诉前已被依法批准为建设用地或经行政主管部门依法批准补办了征用手续转为国有土地，但当事人未按规划审批程序批准，未依法领取建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，或者违反建设工程规划许可证的规定，建筑建筑物、构筑物或其他设施的，裁定驳回起诉，并告知当事人向行政主管部门申请处理。当事人在行政主管部门对涉及的地上建筑物、构筑物或其他设施进行处理后，可就因履行合同而发生的财产纠纷再向人民法院提起民事诉讼。

3. 当事人因农村集体土地出让、转让、出租用于非农业建设纠纷向人民法院提起民事诉讼，部分诉讼请求涉及违法用地或非法建筑需先由行政主管部门处理后才能确定其财产权益关系，部分请求不涉及，且两部分诉讼请求可分的，人民法院可以对不涉及违法用地或非法建筑的部分直接审理并作出判决，对涉及违法用地或非法建筑的部分，则不予审理，并告知当事人向行政主管部门申请处理。

4. 当事人因对市、县人民政府批准的征地补偿、安置方案有争议，向人民法院提起民事诉讼，主张提高或降低补偿、安置标准的，人民法院不予受理，已经受理的，裁定驳回起诉，并告知当事人向县级以上人民政府申请处理。当事人对征地补偿、安置问题达成了协议，在履行过程中发生争议，向人民法院提起民事诉讼的，人民法院应当受理。

5. 当事人因集体土地权属发生争议，向人民法院提起民事诉讼，主张集体土地权属的，人民法院不予受理，已经受理的，裁定驳回起诉，并告知当事人向人民政府申请处理。

6. 农村集体经济组织经依法批准用集体土地使用权以入股、联营等形式，与其他单位、个人兴办企业而将集体土地使用权转让给所兴办的企业所签订的合同，应当认定有效。农村集体经济组织将其所持有的以土地折价的股份转让的，其实质是转让集体土地使用权，一般应认定转让合同无效，但经县级以上人民政府依法批准转让的除外。

7. 依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形，依照《土地管理法》第63条的规定转让集体土地上的房屋等地上附着物及其占用范围内的土地使用权的，应当认定转让合同有效。

8. 当事人依法以乡（镇）、村企业的厂房等建筑物及其占用范围内的土地使用权抵押的，在实现抵押权时，依照《担保法》第55条第二款的规定转让集体土地使用权的，应当认定转让合同有效。

9. 当事人依法以其承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权抵押的，在实现抵押权时，依照《担保法》第55条第二款的规定转让集体土地使用权的，应当认定转让合同有效。

10. 当事人在已经县级以上人民政府批准为建设用地的集体土地上建成厂房、仓库、办公楼、商业铺位等出租，经工程质量验收和消防验收合格的，可认定租赁合同有效。

当事人与他人合作在已经县级以上人民政府批准为建设用地的集体土地上建成厂房、仓库、办公楼、商业铺位等出租，经工程质量验收和消防验收合格的，也可认定租赁合同有效。

当事人与他人合作在集体土地上建成房屋出售的，应认定合作合同无效。

11. 农村村民将经依法批准修建的住宅出租的，可认定租赁合同有效。

12. 当事人将农村村民住宅建设用地转让、出租或以合建形式变相转让农村村民住宅建设用地而签订的合同，一般应认定无效。但1999年1月1日《土地管理法》修订以前，农村村民将经依法取得的宅基地使用权连同房屋转让给本村村民、回乡落户的干部、职工、退伍军人以及华侨、港澳台同胞的，以及1999年1月1日《土地管理法》修订以后，农村村民将经依法取得的宅基地使用权连同房屋转让给本村村民的，可认定转让合同有效。

13. 当事人在签订出让、转让、出租农村集体土地合同时，所涉集体土地虽然没有经依法批准为建设用地，但在起诉前已被依法批准为建设用地的，不影响合同的效力。

14. 当事人将经依法批准给其使用的集体建设用地出让、转让、出租而签订的合同，虽不具有上列第6 - 13条所述可认定合同有效的情形，但经县级以上人民政府土地行政主管部门批准的，可认定合同有效。

15. 上列第6 - 14条所述可认定为有效的合同，双方当事人签订合同后，应按法律、行政法规规定和合同约定，到行政主管部门办理土地使用权变更登记或其他有关手续。一方拖延不办，并以未办理土地使用权变更登记或其他有关手续为由主张合同无效的，人民法院不予支持，应责令当事人依法办理土地使用权变更登记或其他有关手续。

16. 当事人非法出让、转让、出租农村集体土地后，受让方、承租方经行政主管部门依法批准，补办了征用手续转为国有土地的，取得国有土地使用权的一方是基于国家将农村集体土地征用后再出让或划拨给其使用而取得国有土地使用权。因此，对于当事人非法出让、转让、出租农村集体土地用于非农业建设而签订的合同，仍应认定为无效。取得国有土地使用权的一方应按照土地管理法律法规的规定，对农村集体经济组织进行补偿、安置。但如行政主管部门已对非法出让、转让、出租行为作了处理，且未另行签订征地补偿协议，当事人对此没有提出异议的，可将原来签订的协议视为征地补偿协议，认定有效。

对于取得国有土地使用权的一方再将土地使用权转让给他人而签订的合同，如符合最高人民法院《关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》第6条的规定，也可认定有效。

17. 经依法批准使用或临时使用集体土地的单位或个人与农村集体经济组织签订的使用土地有期有偿合同，是对土地所有权人补偿性质的合同，应认定有效。

18. 在政府批准的征地补偿、安置方案之外，农村集体经济组织与建设单位另行签订的征地补偿协议，可认定有效。

19. 对于当事人将农村集体土地出让、转让、出租用于非农业建设的合同，除了具有上述可认定为有效合同的情形外，一般应认定无效。

20. 双方当事人的实际行为与合同约定、政府批准文件不一致的，人民法院应以双方当事人的实际行为依法认定合同的性质及其效力。

21. 当事人非法出让、转让、出租农村集体土地的合同被确认无效后，受让方、承租方已实际使用集体土地的，应给予农村集体经济组织适当的补偿。在出让、出租、转让时已被依法批准为建设用地或在起诉前已被依法批准为建设用地的，补偿标准可以比照原合同约定的价款计算，如原合同没有约定或约定不明确的，可按照土地评估机构的评估结果或参照邻近地段国有土地的标准补偿。

受让方、承租方没有实际使用集体土地致使土地闲置的，土地闲置费应作为损失，由双方按照过错责任大小予以分担。土地闲置费的标准，如在出让、出租、转让时已被依法批准为建设用地或在起诉前已被依法批准为建设用地的，补偿标准可参照原合同约定的价款计算，如原合同没有约定或约定不明确的，可以按照土地评估机构的评估结果或参照邻近地段国有土地的标准进行补偿；如属于农用地的，可按该土地在闲置前三年平均年产值的标准进行补偿。

22. 当事人非法出让、转让、出租农村集体土地的非法定所得，人民法院不应给予法律保护。如果行政主管部门没有对违法行为人进行行政处罚的，人民法院可依照《民法通则》第134条第三款和《最高人民法院关于贯彻执行中华人民共和国民法通则若干问题的意见（试行）》第163条的规定对其进行民事制裁，或向行政主管部门发出司法建议书，建议行政主管部门依法处理。



扫一扫，手机阅读更方便