



码上看报



码上订报

## 城市户口可以继承农村宅基地吗？

新疆吉木萨尔县居民马先生问：我老家是农村的，现在吉木萨尔县工作，户口已从农村迁了出来。我的父母在农村有宅基地，我一直想把他们接到城市来生活，但他们舍不得农村的房子，还计划翻修。我想咨询，如果父母百年之后，像我这种户口已经不在农村的子女，能继承农村的房子和宅基地吗？

**律师答：**随着我国城镇化的不断推进，越来越多的年轻人涌入到城市中，户口也由农业户口转为非农户口，您遇到的农村宅基地继承问题也成为从农村走出来的年轻人普遍关注的问题。

依据我国法律，宅基地的所有权和使用权是分离的，所有权是集体的，使用权是房屋所有人的。也就是说您的父母拥有宅基地上房屋的所有权，并不拥有宅基地的所有权，所以宅基地并不属于遗产，宅基地上的房屋才是遗产，我们所说的宅基地继承，实际上说的都是宅基地使用权的继承，是指继承宅基地上的房屋。



城市户口可以继承农村宅基地吗？

有人会说，反正不影响使用，继承房子还是继承宅基地有什么区别？区别还是很大的，将来继承的房屋灭失后，不能进行重建或者以其他方式继续使用这块宅基地，由村集体经济组织按法定程序收回其宅基地使用权另行安排。

那么像您这样已经把户口迁出农村的子女也能继承宅基地上的房屋吗？2020年，自然资源部等多部门联合对“十三届全国人大三次会议第3226号建议”作出明确答复：农民的宅基地使用权可以依法由城镇户籍的子女继承并办理不动产登记。所以，即使您已经将户口迁出，仍然可以继承宅基地上的房屋。（据《新疆日报》）

## 涉及土地的纠纷都能通过诉讼途径解决吗？

土地纠纷是农村地区常见的纠纷之一，随着农村群众法治意识的不断提高，发生纠纷时，很多群众选择处理纠纷的一个重要途径就是到法院起诉。可凡是涉及土地的纠纷，就都能通过诉讼途径解决吗？

## 案例一 耕种44年土地权属起争议

朱某等人向云南省宣威市人民法院提起诉讼称，其有一块面积约一亩的土地，自1979年开挖出来后就由自家耕种至今，并于1999年取得土地承包经营权证书。

自2016年起，李某称该地块是属于他家的，一直妨碍朱某等人耕种，当地政府部门多次进行处理均未果。朱某等人提起诉讼，请求法院判令自家对该土地享有承包经营权，且李某不得妨碍自己对上述承包地行使权利。

**【裁定】土地权属争议不予受理**

法院审查双方的证据材料发现，相关证据证实朱某与李

某之间争议的地块被重复登记在两家的土地承包经营权证上，后经政府多次进行处理，该地块的权属问题均未得到解决，故在2018年的土地确权中，政府亦未对该地块的土地权属进行确认。

法院认为，该案看似排除妨害纠纷，实质上是土地权属不明，对土地权属存在争议，依法不属于法院受理案件的范围，故对原告的起诉裁定不予受理。

裁定书送达后，原告朱某等人对裁定不服，向曲靖市中级人民法院提起上诉。二审法院经审理依法驳回上诉，维持原裁定。



从这两个案例可以看出，虽然看似是排除妨害的纠纷，但案件本质上是土地到底归谁管理使用的土地权属纠纷。

排除妨害纠纷是在明确土地所有权或使用权的前提下，占有人在管理使用过程中受到他人妨碍。这种情况可请求法院排除他人妨碍其占有之行为或事实的纠纷，这属于法院的受案范围，可通过诉讼的方式解决纠纷。

但如果土地权属并不明确，就需先明确土地到底归谁所有或使用。依照法律规定，对土地权属争议进行裁决，属政府职能范围内，政府部门所作出的裁决涉及行政权力的运用，属于具体行政行为，行政裁决作出后，具有法律效力，当事人应执行。

按照《中华人民共和国行政诉讼法》的相关规定，对政府机关作出的具体行政行为不服的，当事人可提起行政诉讼。

《中华人民共和国土地管理法》第十四条规定，土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理。单位之间的争议，由县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。（据《云南法制报》）

## 释法·土地权属不明确需政府职能部门作出裁决

## 案例二 “借路成古”起诉到法院

王某向法院提起诉讼称，其于1999年取得案涉土地的承包经营权证书，当时将案涉土地暂借给张某用于通行。然而，在之后其依法对该土地行使承包经营权时，却遭到张某的阻挠。

王某请求法院判令张某排除对案涉土地的妨害。

对此，张某则认为，其种植案涉争议土地已长达32年，不存在王某主张的“借路成古”情况，法院应驳回王某的诉讼请求。

**【裁定】不属法院受理民事案件范围**

法院经审理查明，王某于1999年取得案涉土地的集体土地承包经营权证，后原、被告双方为案涉土地发生争议。2018年新一轮土地承包确权登记时，案涉争议土地未经确权登记。

法院认为，原、被告双方的争议实质是对土地权属存在争议，不属于法院受理民事案件范围，故裁定驳回王某的起诉。

宣判后，原告王某不服裁定，提起上诉。上级法院经审查，驳回原告的上诉，维持原裁定。

## 养殖场转让合同因何被判无效

2022年10月，颜某与曾某经熟人介绍认识，双方协商后签订了养殖场转让合同，约定颜某将其位于四川省内江市某地的鸚鵡养殖场现有种鸟、笼具等设施及野生动物驯养繁殖许可证等相关手续一并以188万元价格转让给曾某。颜某负责将驯养繁殖许可证和营业执照的过户更名，并在合同签订日起三个月内将相关手续过户到曾某名下。曾某共向颜某支付了138万元，并约定剩余的50万元待相关手续办理完毕后再行付清。颜某遂将鸚鵡养殖场的钥匙和养殖的鸚鵡一并交付给了曾某。

随后，曾某向相关部门申请办理证照，但因该类营业执照特殊，变更登记需要将企业进行注销后重新申请，且国家重点保护野生动物驯养繁殖许可证无法转让。双方因此多次发生矛盾。双方诉至重庆市沙坪坝区人民法院。颜某起诉曾某，要求判令解除养殖场转让合同，曾某返还鸚鵡、笼具等设施。曾某提起反诉，要求判令颜某返还138万元转让款。

法院审理后认为，案涉鸚鵡均属于野生动物保护法规定的国家重点保护野生动物。野生动物保护法规禁止出售、购买、利用国家重点保

护野生动物及其制品。案涉双方签订的转让合同违反了法律的强制性规定，合同应属无效。颜某有权请求曾某返还案涉鸚鵡、厂房及相关设施，曾某也有权请求返还合同对价。

但因部分案涉鸚鵡死亡已不能返还，对此曾某应当折价补偿。法院酌定曾某就不能返还的案涉鸚鵡向颜某支付对应价值30%的折价补偿款，判决曾某返还养殖场现存活鸚鵡75只、鸚鵡尸体13只、厂房及养殖设施、不能返还鸚鵡的折价补偿款9.9万元，颜某返还曾某已支付的转让款138万元。（据《人民法院报》）