

农村宅基地管理中的实操要点及纠纷处理技巧

王维忠

吉林省辽源市东辽县安石镇综合服务中心, 吉林省辽源市, 136600;

摘要: 本文聚焦农村宅基地管理, 深入探讨实操要点与纠纷处理技巧。在管理实操方面, 详细阐述宅基地申请时的条件审核与材料准备、审批中的公示与勘查要求、使用时的规范约束及监管措施, 以及退出环节的自愿原则与盘活路径, 强调各环节需依法依规、严格遵循程序。在纠纷处理方面, 针对常见的权属纠纷、边界纠纷、流转纠纷等类型, 提出协商、调解、仲裁及诉讼等多元化处理策略, 明确不同方式的适用场景与操作要点。旨在为农村宅基地管理提供全面、实用的指导, 保障农民合法权益, 促进农村社会的稳定与和谐发展。

关键词: 农村宅基地; 管理实操要点; 纠纷处理技巧; 权益保障

DOI: 10. 64216/3080-1508. 25. 05. 050

引言

农村宅基地作为农民安身立命的根本, 其管理的科学性与规范性至关重要。随着农村经济社会的快速发展以及城镇化进程的加速, 农村宅基地管理面临着诸多新的挑战与问题。一方面, 宅基地资源日益紧张, 如何合理分配和高效利用成为关键; 另一方面, 因宅基地引发的纠纷时有发生, 影响了农村社会的和谐稳定。因此, 深入研究农村宅基地管理的实操要点, 并掌握有效的纠纷处理技巧, 对于保障农民的合法权益、促进农村土地资源的合理配置具有重要的现实意义。

1 农村宅基地管理的实操要点

1.1 宅基地申请与审批

宅基地申请是农村居民获取宅基地使用权的第一步。符合申请条件的农户, 通常为农村集体经济组织成员且无宅基地或符合分户条件等, 具体如因结婚分户后无宅基地、原宅基地被征收等情况, 应向所在的农村集体经济组织或村民委员会提出书面申请。申请材料一般包括申请书、家庭人口状况证明、原有宅基地情况说明、户籍材料等。

农村集体经济组织或村民委员会收到申请后, 要进行初步审核。审核内容主要包括申请人是否符合申请条件、申请的宅基地位置和面积是否合理、是否符合村庄布局等。审核通过后, 需在本集体经济组织范围内进行公示, 公示期不少于7天, 以接受群众监督, 公示需明确申请人及申请宅基地基本信息。

经公示无异议或异议不成立的, 申请材料将报送至乡镇人民政府。乡镇人民政府会组织自然资源等相关部门进行实地勘查, 核实申请情况的真实性和准确性。勘查内容涵盖宅基地的地形地貌、是否符合土地利用总体

规划、是否存在安全隐患等。最终, 根据勘查结果和相关规定, 作出是否批准的决定。

1.2 宅基地使用与监管

农户获得宅基地批准后, 必须严格按照批准的位置、面积和用途使用宅基地。在建设过程中, 要遵循相关的建设规范和标准, 如房屋结构、抗震等级等需达标, 确保房屋质量和安全。同时, 不得擅自改变宅基地的用途, 严禁在宅基地上建设厂房、仓库等非住宅建筑, 禁止违规买卖、出租宅基地。

乡镇人民政府和相关部门要加强对宅基地使用情况的监管。定期开展巡查工作, 每月至少一次覆盖辖区所有宅基地使用点, 及时发现和制止违规行为。对于未按批准要求建设的, 要责令其限期整改, 明确整改内容和时限; 对于严重违规的, 依法予以拆除并收回宅基地使用权。此外, 还要建立宅基地使用档案, 采用纸质与电子存档相结合的方式, 记录宅基地的使用情况和变更信息, 档案需及时更新, 为后续的管理、确权等工作提供依据, 确保信息可追溯。

1.3 宅基地退出与盘活

随着农村人口的流动和城镇化的推进, 部分农村宅基地出现了闲置现象。为了提高宅基地的利用效率, 应鼓励有条件的农户自愿退出宅基地, 退出需以农户书面申请为前提, 不得强制要求。对于自愿退出的农户, 可以给予一定的经济补偿, 补偿标准结合当地经济水平制定, 也可提供进城落户配套政策等优惠。

退出的宅基地可以进行盘活利用。将其复垦为耕地, 纳入耕地保护范围, 增加耕地面积; 整合闲置宅基地资源, 用于发展农村新产业、新业态, 助力乡村经济发展。在盘活过程中, 要遵循相关法律法规和政策要求, 确保

土地用途符合规划和环保要求,严格履行审批手续。同时,要充分尊重农民的意愿,盘活方案需征求农户意见,保障农民在退出和盘活中的合法权益,确保收益合理分配。

2 农村宅基地常见纠纷类型

2.1 权属纠纷

权属纠纷是农村宅基地纠纷中较为常见的类型之一。主要表现为不同主体对宅基地的所有权或使用权存在争议。这种纠纷可能源于历史原因,如宅基地的继承、转让过程中手续不完善;也可能是由于土地登记信息不准确或存在错误导致的。

农村宅基地管理在不同时期有不同规范,早期宅基地分配和流转缺乏统一标准,部分转让仅以口头约定完成交易,未到相关部门办理登记手续,随着时间推移,转让双方或其后代对宅基地归属易产生争议。继承方面,子女因是否仍为本集体经济组织成员、对宅基地的依赖程度不同,在分配方式上常出现分歧,有的主张按人头均分,有的认为应归实际居住使用的子女。土地登记若存在遗漏、错误,如登记面积与实际使用面积不符、登记姓名与实际权利人不一致等,都会引发权属争议。

在一些农村地区,由于早期土地登记工作不规范,部分宅基地的权属证书上登记的信息与实际不符,从而引发了权属纠纷。此外,随着农村人口的流动和家庭结构的变化,宅基地的继承问题也容易引发纠纷,多个继承人对同一宅基地的使用权产生争议,尤其是在宅基地面临征收或价值上升时,纠纷更易激化。

2.2 边界纠纷

边界纠纷通常是由于相邻宅基地之间的边界划分不明确而引起的。在农村,宅基地的边界往往以自然标志物或历史习惯为依据,但这些依据可能不够清晰和准确。当一方进行房屋建设或土地使用时,可能会越过边界,侵犯到相邻方的权益,从而引发纠纷。

自然标志物受自然和人为因素影响容易发生变化,树木可能枯萎、被砍伐,河流可能改道、干涸,原本作为边界的标志物消失或改变,导致边界失去参照。历史习惯确定的边界没有书面记录,仅依靠村民世代相传的记忆,不同家庭对边界的认知可能存在差异,且随着知晓历史的老人离世,边界认知分歧更易出现。施工过程中,双方对边界位置的理解不同,可能导致建设行为越过对方认可的边界;土地测量时因技术、工具等原因出现误差,也会使边界划分产生争议。

在相邻宅基地之间,由于长期的土地耕种或使用习

惯,可能导致边界模糊。当一方进行翻建房屋时,另一方认为其超出了原有的边界,进而引发边界纠纷。土地测量误差也可能导致边界纠纷的发生,这些纠纷若处理不当,容易影响邻里关系。

2.3 流转纠纷

随着农村经济的发展,宅基地流转现象逐渐增多。然而,由于流转程序不规范、合同条款不完善等原因,流转纠纷时有发生。常见的流转纠纷包括流转合同的效力问题、流转期限和费用的争议等。

部分宅基地流转未获得集体经济组织的同意,也未在相关部门进行备案,违反了法定流转程序,这种不规范的流转行为为后续纠纷埋下隐患。流转合同条款模糊是引发纠纷的重要原因,效力方面,将宅基地流转给非本集体经济组织成员,可能因违反法律规定导致合同无效;期限方面,约定不明确易使双方对流转时长产生不同理解;费用方面,未考虑市场变化、物价上涨等因素,当出让方认为现有费用不符合实际价值时,可能会提出变更要求。

在一些宅基地流转过程中,双方没有签订正式的书面合同,或者合同中对流转的权利和义务约定不明确,导致在流转过程中出现纠纷。由于市场行情的变化,一方可能会要求变更流转费用或期限,从而引发双方的矛盾,这类纠纷处理起来往往需要结合法律规定和实际情况综合考量。

3 农村宅基地纠纷处理技巧

3.1 协商解决

协商是解决农村宅基地纠纷的首选方式。纠纷双方可以自行进行沟通和协商,也可以在农村集体经济组织或村民委员会的调解下进行协商。在协商过程中,双方要保持冷静和理性,以平等、自愿、公平的原则为基础,充分表达自己的诉求和意见。

协商前,双方应提前整理好宅基地相关的证明材料,如权属证书、历史使用记录等,明确自身诉求的法律依据和事实支撑。农村集体经济组织或村民委员会可作为见证方,提供地块历史划分情况、当地宅基地使用惯例等信息,帮助双方理清争议焦点。协商时需避免使用攻击性语言,围绕“解决问题”而非“争输赢”展开沟通,可先确定无争议的事实,再逐步探讨分歧点。

通过协商,双方可以尝试达成一致的解决方案。例如,对于边界纠纷,双方可以重新明确边界位置,并签订书面协议,协议中需注明边界标志物、四至范围等细节;对于权属纠纷,双方可以通过协商确定合理的权属

分配方案,如部分使用权转让、共同使用等。协商解决纠纷具有成本低、效率高、不伤和气等优点,能减少邻里矛盾,有利于维护农村社会的和谐稳定^[1]。

3.2 调解解决

如果协商无法解决纠纷,可以寻求第三方调解。调解可以由乡镇人民政府、人民调解委员会等机构进行,调解机构会组织双方当事人进行调解,了解纠纷的具体情况和双方的诉求,依据相关法律法规和政策进行公正的调解^[2]。

调解前,调解机构会提前通知双方准备相关证据材料,并核实宅基地的登记信息、历史使用情况等基础事实。调解时,调解人员会先让双方分别陈述意见,不打断、不偏袒,待双方充分表达后,结合《中华人民共和国土地管理法》《农村宅基地管理办法》等法规,分析纠纷的法律性质和解决路径,针对矛盾焦点,提出2~3个兼顾双方利益的调解方案供选择^[3]。

在调解过程中,调解人员要耐心倾听双方的意见,分析纠纷的原因和矛盾焦点,如权属纠纷中的登记瑕疵、边界纠纷中的习惯认知差异等,提出合理的调解建议。调解成功后,要制作调解协议书,明确双方的权利和义务、履行方式及违约责任,双方当事人签字并由调解机构盖章后,协议具有法律约束力,调解解决纠纷可以充分发挥第三方的中立作用,避免双方的矛盾进一步激化^[4]。

3.3 仲裁与诉讼解决

如果调解仍然无法解决纠纷,当事人可以选择仲裁或诉讼的方式。仲裁是指双方当事人根据事先或事后达成的仲裁协议,将纠纷提交给仲裁机构进行裁决。仲裁具有专业性、高效性等特点,但需要双方自愿达成仲裁协议,协议中需明确仲裁事项、仲裁机构等内容。

仲裁时,仲裁机构会指派熟悉土地纠纷的专业仲裁员审理,当事人需在规定时间内提交证据并参与庭审,仲裁裁决作出后即生效,一方不履行的,另一方可申请法院强制执行。诉讼是指当事人向人民法院提起诉讼,由人民法院依法进行审理和判决,起诉时需提交起诉状、身份证明、宅基地相关证据及纠纷事实说明,法院会先行组织调解,调解不成则开庭审理^[5]。

诉讼是解决纠纷的最终途径,具有权威性和强制力。在诉讼过程中,当事人要提供充分的证据支持自己的主张,如权属证书、流转合同、证人证言、勘验记录等,证据需经过庭审质证方可作为定案依据。人民法院会根

据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规,结合查明的事实作出公正判决,当事人对一审判决不服的,可在法定期限内上诉。

4 结论与展望

4.1 结论

农村宅基地管理是一项复杂而重要的工作,涉及到农民的切身利益和农村社会的稳定发展。在实际操作中,申请审批的规范流程、使用监管的严格执行、退出盘活的科学推进,共同构成了宅基地管理的核心框架,各环节需严格遵循相关法律法规和政策要求,确保管理的规范化和科学化。同时,面对权属、边界、流转等常见纠纷,协商的灵活高效、调解的中立疏导、仲裁与诉讼的权威裁决,形成了多层次的纠纷解决体系。根据纠纷类型和实际情况选择合适方式,才能有效保障当事人合法权益,为农村发展筑牢基础。

4.2 展望

随着农村改革的不断深入和农村经济社会的持续发展,农村宅基地管理将面临更多的新情况和新问题。未来,需完善法律法规以适应新需求,比如针对宅基地流转的新型模式制定配套规则。要依托大数据等现代信息技术,建立宅基地全生命周期管理平台,实现信息动态监管和共享。还要通过宣传册、宣讲会等形式加强农民教育,提升其法律意识,从源头减少纠纷,推动宅基地管理工作高质量发展。

参考文献

- [1] 孙永军,付坚强.论农村宅基地取得纠纷的表现、原因和处理[J].中国土地科学,2012,26(12):16-21.
- [2] 董慧勃.我国农村宅基地流转的思考[J].华北国土资源,2016,(04):55-56+58.
- [3] 左丞.基层部门人民调解工作的难点与对策研究[J].法制博览,2024,(22):163-165.
- [4] 车宏伟.谈农村宅基地管理中存在的问题及应对措施[J].华北国土资源,2015,(01):55+60.
- [5] 朱荃予.党建引领促乡村振兴研究[J].农业经济,2024,(05):56-58.

作者简介:王维忠,出生年月:1967年11月17日,性别:男,民族:汉,籍贯:吉林省辽源市东辽县,学历:大专,职称:(现目前的职称)工程师,研究方向:土地管理刊物。