# 乡镇宅基地转让合同范本(推荐27篇)

来源：网络 作者：浅语风铃 更新时间：2024-02-29

*乡镇宅基地转让合同范本1甲方(转让方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(受让方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_甲乙双方本着友好、平等、自愿的原则就宅基地转让事宜经双方协商，达成如下协议以资遵守：一、甲...*

**乡镇宅基地转让合同范本1**

甲方(转让方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(受让方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方本着友好、平等、自愿的原则就宅基地转让事宜经双方协商，达成如下协议以资遵守：

一、甲方自愿将呼和浩特市攸攸板镇东乌素图村委会批准的宅基地转让给乙方，并将购买宅基地时该村委会出具的购买收据一并转让给乙方。该宅基地位于：该宅基地东西长为\_\_\_\_\_\_\_米，南北长为\_\_\_\_\_\_\_米，总面积为\_\_\_\_\_\_\_平方米，转让时该宅基地上无任何附属建筑物。

二、经甲乙双方协商该宅基地总价款为人民币：\_\_\_\_\_\_\_(大写：\_\_\_\_\_\_\_)。乙方在合同生效时一次性付给。

三、甲方在本协议生效后将该宅基地交付乙方，协议签订后双方不得以任何理由违约，否则违约方承担另一方所有经济损失。

四、甲方签署转让协议时保证该宅基地合法，并且权属明确没有产权纠纷、抵押等，并已取得全部共有人、全体家庭成员的一致同意，若因产权、使用权等发生纠纷导致乙方无法正常使用，甲方应赔付乙方全部转让款、以及房屋改造、建筑、装修等费用和土地增值部分。

五、协议生效后，乙方拥有该宅基地的使用权、收益权、支配权、处置权。甲方不得以任何理由干涉乙方在该宅基地进行改造、建筑，在建筑过程中如有第三方阻拦，甲方应协助乙方协调解决。如遇征地、拆迁、政府改造时，因该宅基地的所有权(包括甲方与村委会签署的协议)问题发生纠纷时，该宅基地以及宅基地附属建筑物的补偿款、回迁房等利益均归乙方所有，与甲方无任何利益关系，且甲方有义务协助乙方获得相应利益。

六、双方发生纠纷友好协商，协商不成到所在地人民法院处理。

七、本协议经甲乙双方签字、按手印后生效。任何一方不得擅自修改。

八、本协议电脑打印一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**乡镇宅基地转让合同范本2**

转让方(甲方):身份证号码：

受让方(乙方):身份证号码：

甲方自愿转让一块宅基地给乙方用于住宅建设，经自愿、平等、友好协商，达成如下协议：

1.宅基地位于\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_边缘，电缆为\_ \_ \_ \_米。具体位置为：钱潮\_ \_ \_ \_路，左邻\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_家，右邻\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_家，干土\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_(以石墙为界)。

2.转让金额：双方同意该宅基地的现价为\*\*\*元(大写)。

3.付款方式：双方签订协议之日，乙方一次性支付给对方。

四。产权归属：甲方声明该宅基地的所有权完全归甲方所有，不存在任何债权纠纷。的权利和债务。自双方签字交款之日起，该宅基地所有权归乙方所有，乙方有权在该宅基地上建房，同性异性无权干涉或争议。

动词（verb的缩写）违约责任：自双方签署本协议之日起，任何一方不得反悔。若甲方食言，致使乙方丧失对宅基地的占有和使用权，甲方应赔偿乙方房产和土地增值，包括以下内容：甲方应全额退还乙方已支付的转让费及利息；如乙方违约，甲方将向乙方收取转让款，并不返还乙方以冲抵甲方B农资；s违约金。

不及物动词自本合同签订之日起，该宅基地的所有权和处置权与甲方无关.如果宅基地被拆迁或被征用，所有土地和土地补偿费归乙方所有.

七。本协议自双方签字之日起生效。未尽事宜由双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同具有同等效力。

八。本合同一式三份，双方各执一份，每份具有同等效力。

甲方(公章):\_ \_ \_ \_ \_ \_乙方(公章):\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

法定代表人(签字):\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_法定代表人(签字):\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

**乡镇宅基地转让合同范本3**

增强法律观念

提高依法办事、为民服务的能力

各位领导、同志位，大家好！我今天讲课的主题是增强法律观念。提高依法办事、为民服务的能力。由于时间关系加上本人能力有限，讲得不到位的方面，请大家多多包涵。

 1997年，党的十五大最终确立了“依法治国、建设社会主义法治国家”的基本方略，将依法治国写入了党章，写入了宪法，中国结束了几千年以来以权治国、权法兼治到以法治国的这样一个从人治到法治的过程。从中央到地方分别是依法治省、依法治市、依法治县、依法治镇、依法治村。

一、什么是法律。

1、什么叫法？什么叫律？法是“三点水”加个“去”字，“水”代表公平、公正，“去”字代表惩罚的意思。律是“双人旁”加个“聿”字，“双人”表示人对人的管理和统治，“聿”字则表示“均布”，也是表示公平、公正。经过几千年的演变，也就成为我们今天的法律。举例：笔者有一邻居经常小偷小摸，我见状后就劝告他，要他遵纪守法，他说法是什么，法就是“三点水”加个“去”字，滚^v^蛋。不久，此人因犯盗窃罪被判处有期徒刑3年。

二、依法治村的含义和内容

依法治国是党领导人民治理国家的基本方略。依法治村是依法治国方略在基层贯彻落实的重要内容之一，依法治村就是要大力加强农村法制宣传教育，增强农村干部群众的法制观念和依法办事能力；依法办事，以制治村，把农村的各项事务纳入依法管理的轨道，不断提高农村的法治化管理水平。依法治村的实质和核心是村民自治，其主要内容是：民主选举、民主决策、民主管理、民主监督和依法决策、依法管理、依法办事。

（一）依法治村的工作目标

1、要加强领导，充分发挥农村基层党组织的领导核心作用。

2、要完善制度，提高创建民主法治示范村建设的水平。

3、要强化村民的法制教育，增强法制意识。

4、加强各部门的协调，形成推进基层民主法治建设的强大合力。

（二）依法治村的具体要求

要长期不懈努力，走依法治村的道路，特别是通过开展“民主法治示范村”创建活动，有力地推动村级民主法治建设。

1、实行民主选举。建设村民满意的“两委会”班子。

2、实行民主决策。认真贯彻执行“4+2”工作法，保障村民真正当家作主。

3、实行民主管理。用制度规范约束全体村干部和村民的行为。

4、实行民主监督。逐步健全和完善村务监督委员会的机构和职能，依法、有效监督村务，做到“让村民明白，干部清白”。

三、村民委员会组织法的有关内容

1、村委会职责：

村委会的职责是，办理本村的公共事务和公益事业，调解民间纠纷，协助维护社会治安，向人民政府反映村民的意见、要求和提出建议。宣传宪法、法律、法规和国家的政策，接受乡、镇人民政府给村委会的工作指导、支持和帮助，协助乡、镇人民政府开展工作，向人民政府反映村民的意见和建议。

2、村委会和乡镇政府、村党支部、村民会议的关系？ 《村民委员会组织法》第4条规定：乡、民族乡、镇的人民政府对村委会的工作给予指导、支持和帮助，但是不得干预依法属于村民自治范围内的事项。村委会协助乡、民族乡、镇的人民政府开展工作。

可见，乡镇政府和村委会是指导和被指导关系，乡镇政府支持、帮助和指导村委会工作，村委会协助乡镇政府工作。共同把农村建成生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主的社会主义新农村。

《村民委员会组织法》第3条规定：中国^v^在农村的基层组织，按照中国^v^章程进行工作，发挥领导核心作用；依照宪法和法律，支持和保障村民开展自治活动、直接行使民主权利。

可见，村党支部和村委会是领导和被领导关系。因此，村委会在向村民会议负责的同时应向党支部报告工作，征求意见，特别是重大问题、重要决策、重要人事变动，必须请示党支部，接受党支部的指导和监督。同时，党支部也要充分尊重村民自治。党支部书记和村委会主任应做到分工和合作。党支部书记应做好党支部建设，党支部应该管大事、议大事，村委会主任应加强村务管理工作，落实好经民主讨论的决定，不互相干预。同时在工作中，二者要互相沟通、相互支持，村委会应主动和党支部书记沟通，大事多向书记汇报，书记遇事也应多与主任商量，共同为全体村民谋福利。只有二者把关系处理好了，村党支部和村委会的工作才能顺利开展，才能搞好农村和谐发展。

《村民委员会组织法》第18条规定：村委会向村民会议负责并报告工作。村民会议每年审议村委会的工作报告，并评议村委会成员的工作。

可见，村委会的权力来源于村民会议的授权，村民会议代表村民意志；村民会议是村民自治体系中的决策机关，村委会是村民会议选举出的村务工作的管理者，是执行机关

四、排查化解矛盾纠纷，善于运用人民调解。

村委会一项职责是维护一方稳定，充分发挥基层民调组织作用，排查化解矛盾纠纷，将矛盾消灭在萌芽状态。

人民调解是一项具有中国特色的化解矛盾、消除纷争的非诉讼纠纷解决方式,被国际社会誉为化解社会矛盾的“东方经验”。多年来,人民调解与司法调解、行政调解等共同构成的“大调解”体系,为预防和减少民间纠纷、化解社会矛盾、维护社会和谐稳定发挥了重要作用。

20\_年8月28日通过的《人民调解法》作为人民调解工作发展道路上的一座里程碑，标志着人民调解工作进入了新的发展阶段，也是我们工作中依法调解矛盾纠纷的主要法律依据。

《人民调解法》第二条规定：本法所称人民调解，是指人民调解委员会通过说服、疏导等方法，促使当事人在平等协商基础上自愿达成调解协议，解决民间纠纷的活动。

人民调解是解决民事纠纷的一种机制，是由第三者依据一定的社会规范（包括习惯、道德、法律等规范），在纠纷主体之间沟通信息，摆事实讲道理，促成纠纷主体相互谅解、妥协，从而达成最终解决纠纷的合意。人民调解不收取任何费用。

调解遵循的原则：

（1）在当事人自愿、平等的基础上进行调解；（2）不违背法律、法规和国家政策；（3）尊重当事人的权利，不得因调解而阻止当事人依法通过仲裁、行政、司法等途径维护自己的权利。

调解的程序：

当事人可以向人民调解委员会申请调解；人民调解委员会也可以主动调解。当事人一方明确拒绝调解的，不得调解。

人民调解委员会根据调解纠纷的需要，可以指定一名或者数名人民调解员进行调解，也可以由当事人选择一名或者数名人民调解员进行调解。

协议的效力和履行：

经人民调解委员会调解达成的调解协议，具有法律约束力，当事人应当按照约定履行。

人民调解委员会应当对调解协议的履行情况进行监督，督促当事人履行约定的义务。

经人民调解委员会调解达成调解协议后，当事人之间就调解协议的履行或者调解协议的内容发生争议的，一方当事人可以向人民法院提起诉讼。

人民法院依法确认调解协议有效，一方当事人拒绝履行或者未全部履行的，对方当事人可以向人民法院申请强制执行。

调解不成功怎么办？

人民调解员在调解纠纷过程中，发现纠纷有可能激化的，应当采取有针对性的预防措施；对有可能引起治安案件、刑事案件的纠纷，应当及时向当地公安机关或者其他有关部门报告。

人民调解员调解纠纷，调解不成的，应当终止调解，并依据有关法律、法规的规定，告知当事人可以依法通过仲裁、诉讼等途径维护自己的权利。

五、增强法制意识，提高依法办事、为民服务的能力。

当前，广大农村干部的法制观念和依法办事的能力虽比过去有很大的提高，但与当前高速发展经济社会仍有很多不相适应，随着社会发展和进步，法制的进一步健全和完善，作为最基层的村干部，必须强化法律意识，增强法律观念，严格依法办事、依法履职、依法行政、依法治理村务，否则，就有可能无意识的触犯法律，受到制裁。中央电视台《焦点访谈》节目曾经报道，有一个村为改善村里的办学条件，未经批准，擅自采伐树木。村干部认为树是村里栽的，伐了建学校，不偷不抢，又没有揣进自己的腰包里，合情合理，事后受到法律的追究，他们才明白过来。这反映了我们基层干部法律意识淡薄的现象。举例：如张三的桃树伸入到了李四的围墙内，树上结满了桃子，桃子的所有权属张三所有，如桃子成熟以后，落到了李四的园内，则属于李四所有，李四可以向张三提出将伸入围墙内的桃枝砍伐，树叶落地的清扫费用可要求张三承担。

如我们持卡到银行取款机上取款，取1000元机子送出了2000元，这多出的1000元属于不当得利，如利用机子的故障恶意透支取款，这构成犯罪。我们村干部在基层工作的时候，就要掌握有关的法律和政策。

（一）要学法知法，增强法制观念，做知法懂法的明白人。这是依法办事的前提。农村基层干部要认真学习国家的宪法法律，特别是要下功夫学习与工作密切相关的法律知识。比如我们镇很多村涉及建设征迁土地方面，就要加强对《土地管理法》的学习；工作中涉及较多的是计划生育、民政救济等，也要加强计划生育、民政救济等与群众密切相关法律法规的学习；群众遇到一些问题，受主观思想影响，一时冲动就去上访，我们也要加强对《信访条例》的学习、宣传，引导群众通过合法法渠道表达诉求、解决问题，不然就会导致群众的上访请求不被受理，情节严重的还会受到法律的制裁，不但问题不能及时解决，还会带来不必要的麻烦。同时，还要认真学习党在农村的各项方针政策。真正弄清作为农村基层干部应该做什么，不能做什么；应该怎样做，不能怎样做。我们只有学好学透法律，并带头遵守执行，严格依法办事，坚持用法律来规范自己的言行，将自己所有行为都置身法律的监督之下，群众才能信服。要坚持依法治村，就要掌握与农村工作和群众生产生活密切相关的法律法规，明白什么事能做，什么事不能做；一言一行、一举一动，都必须符合政策法律规定，不能草率、鲁莽、意气用事；要善于用法律的手段，解决问题、化解矛盾、推动工作。如果我们的基层干部都不了解、不知道这些法律法规和党的方针政策，说话办事没有法律、政策依据，群众对你就不信任，不佩服，时间长了，就不会听你的招呼。

（二）带头遵守国家的法律法规。带头遵守法律，是农村基层干部依法办事的前提。我们的各项活动都必须坚持在法律法规和政策的范围内开展，要依法办事，不能感情用事，也不能用“人治”代替“法治”，在贯彻落实党的方针政策、决定本村的重大问题时，更不能搞“一言堂”，必须按照程序依法办理。在经济生活中要带头致富，带领群众共同致富是农村基层干部的根本任务。致富的路子千条万条，最重要的还是守法致富这一条。现在有些地方违法现象相当严重，特别是要在事关发展稳定大局方面做出表率。凡是法律提倡的，就要带头去做并保证做好；凡是法律禁止的，就不做并劝说周围的人不做。农村基层干部能够做到带头遵守国家法律法规，群众才能信服，在群众中说话办事才能有份量。严格依法办事，开展工作才能理直气壮，有说服力，才能树立起基层干部的新形象。

（三）要秉公执法办事，维护法律尊严。办事公正，不做徇私枉法的事；不能只顾及家族利益和亲属利益，也不能厚此薄彼、有亲有疏，要坚持做到不袒护违法行为，更不包庇坏人。在处理具体事务时，必须要在宪法和法律范围内活动，按照法律规定和法律程序行事，决不做超越法律之事和违反法律规定的事情；要以身作则，忠于法律，忠于人民，模范遵守法律法规，要严格依法秉公办事，对任何人都应一个标准、一把尺子，自觉维护法律的尊严。要依靠法律和制度管理好本村的各项工作。在党支部的领导下，依法治村，民主管理，使村里各种组织、各项工作规范化、制度化。

（四）要做好法律的宣传、普及工作。加强法制宣传教育，增强全社会的法律意识，是全面贯彻落实党的十五大、^v^提出的依法治国、建设社会主义法治国家和建设社会主义政治文明的需要。是提高法律意识和增强法制观念的基础，要通过法制教育不断提高人的文明程度和提高人的素质。法律素质是人的素质的一个重要方面，法治文明是政治文明的一项重要内容。两千多年的封建专制统治留给我们的封建传统比较多，民主法制传统很少，加上“^v^”十年内乱，法律的尊严被破坏殆尽，这种影响依然存在。因此，增强广大干部、群众的法律意识和法制观念的任务就更加艰巨，要求我们必须花更大的力气，把法制宣传教育这项工作长期进行下去。

法治就是规则，就是要切实地倡导公平正义。我们要工作和生活中，要以法治为信仰，为生活方式，为自治途径，运用法律手段化冲突为和谐，实现个人、家庭、社会的幸福和谐，这才是我们社会主义的法治之路。谢谢。

**乡镇宅基地转让合同范本4**

转让方： (以下简称甲方) 身份证号：

受让方： (以下简称乙方) 身份证号：

甲乙双方就宅基地所有权转让事宜，经自愿、平等、友好协商，达成如下协议：

一、宅基地、面积

甲方将乡镇规划所得的坐落于 的建房宅基地，转让给乙方，具体位置位于东边界 ，西边界， 北边界于 ，南边界于 ，面积为 平方米。 上述宅基地自合同签订之日起的所有权、使用权归乙方所有。

二、甲方所卖宅基地必须是甲方的户头，同时涉及该宅基地所有权人必须在协议书签字，否则视为违约。

三、甲方必须保证所卖宅基地无所有权纠纷，如签字后发现无法保证，要在三天内归还乙方本金，并同时支付同期银行利息。

四、甲方必须保证乙方在修建房屋时不能发生各种原因的干扰，如出现由甲方负责协调解决。

五、 转让金额

该房基地的转让价格为人民币 万元。(大写： )

六、 付款方式及期限

甲乙双方签订合同后，第一次付款为定金叁拾万元整。

甲方定金到位后，负责报批建房的手续，待全部手续交付乙方可以建房时，乙方第二次向甲方支付全部款项的70%。

甲方必须保证乙方在建房时无纠纷和任何干扰，使乙方建房顺利完工，建房完工或八个月后乙方向甲方支付剩余的全部款项。

七、 违约责任

1.本协议签订后，任何一方不得反悔。

2.如甲方反悔，应向乙方退还全部购买宅基地款 万元，并赔偿违约金 万元和乙方的建房、装修工程款(损失情况由第三方鉴定)。

八、 未尽事宜

未尽事宜双方另行协商签订补充协议，补充协议经双方签字后具有同等效力。

九、 协议生效条件

本合同经双方签字盖章盖收银后生效。

十、 本协议一式两份，上方各执一份。

甲方签字： 乙方签字： 姓名： 姓名：

身份证号码： 身份证号码： 证明人签字

签字地点

年 月 日

**乡镇宅基地转让合同范本5**

赠与人(以下简称甲方):

受让人(以下简称乙方):

甲、乙双方在平等互利的基础上经过充分协商，就宅基地赠与达成了以下协议条款。

第一，赠与在宅基地及宅基地上建设的住宅的基本情况

甲是宅基地( 这个宅地 )的所有者。这个宅地 将凭证编号为 xxxx 用作。

这家基地 是4 ~ 4 ~东：西~:南~:北~:这个家基地没有房子和其他建筑物。

二、赠与情况

甲方赠与了该宅基地的全部所有权。

乙方同意按照上述分配比例获得甲方的赠与，并按照有关规定承担相应的权利义务。

第三，农舍和建在那片土地上的房子的人行道。

甲方自签订本合同之日起3天内 这个宅地 哇，其地面附着物要根据目前情况，按照乙方的要求，向乙方各人交付。

四、甲、乙双方应相互协助，并按照有关部门的要求和我国有关法律的规定办理房屋产权和其他土地使用权的变更登记手续。由于年龄问题，乙方可以不办理房屋产权和其他土地使用权的变更登记手续，上述变更登记税及相关费用由乙方负责。

五、a、b双方的权利和义务：

1.甲方保证赠与乙方的宅基地4 ~明确，界限明确，没有任何争议，没有担保，没有担保，没有担保等限制使用权的情况下，拥有完全处分权。

2、乙方应按规定用途使用宅基地。

6.签署本赠与协议后，该赠与委是不可撤销的赠与。

7.本合同公证后生效，如果任何一方违约，违约方将依法赔偿合同方造成的实际损失。本协议引起争议，甲、乙双方可以协商解决，如果协商不一致，可以到房地产所在地法院起诉。

8.本合同一份，甲、乙双方各执一份，均具有同等法律效力。

赠与人：年月日

受让人：年月日

证明人：村民委员会

**乡镇宅基地转让合同范本6**

甲方（转让方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方（受让方）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲乙双方本着公平合理、友好协商的原则，就宅基地使用权转让事宜达成如下协议：

一、甲方将其位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的宅基地使用权转让给乙方。该宅基地长\_\_\_\_\_\_米，宽\_\_\_\_\_\_米，总共\_\_\_\_\_\_平方米；东邻\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，北邻\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

二、该宅基地使用权转让价格为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。甲方同时将宅基地现有手续原件支付给乙方，乙方有权在该土地上兴建房屋。

三、自\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起，乙方拥有该宅基地的所有权，合同签订前，所产生的债权债务及纠纷由甲方全部负责。合同签订之后，一切债权债务及经济纠纷，安全事故由乙方承担，与甲方无关。

四、甲方必须保证该宅基地不存在任何经济纠纷及其他争议，不存在一地多卖或其他虚假情况，如不实或弄虚作假，甲方应承担法律责任及该地块总款和建房的一切费用的双倍赔偿。

五、合同签订后，该宅基地的使用权由乙方永久使用，乙方在宅基地上所承建的建筑物及一切设施全部归乙方所有，甲方不得以任何理由收回宅基地的使用权。如果遇到国家和集体征地，所得的土地补偿款和建筑物补偿款都归乙方所有。

六、本合同签订后，上述土地及乙方新建房屋若可以在国土、房管部门办理相关报建手续和房、地产权过户更名手续的，甲方应无条件协助乙方办理，但所有相关办证、过户费用（国家规定的费用）由乙方承担。

本合同一式叁份，甲乙双方及中证人各执一份，具有同等效力，均自双方签字之日起生效。

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日甲方（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日乙方（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日证人（签字）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**乡镇宅基地转让合同范本7**

转让方(\*方)：

受让方(乙方)：

\*乙双方按照《森林法》、《农村土地承包法》等法律法规的规定和本着平等、自愿、有偿的原则，经充分协商，订立本林地转让合同书范本。

一、林地基本情况及转让期限

1、\*方将坐落在\*\*\*村麻子冲口的村属公共山林地亩，依法转让给乙方经营管理。该林地四至是：南至,北至，西至 ，东至。森林类别：混杂灌木丛。

2、转让期限为长期，从年月日起。

3、林地面积、四至及其附图为准。

二、双方的权利、义务

1、转让后，乙方终生享有林地使用权、林木所有权。\*方确认上述转让给乙方的林地林木产权清晰，没

**乡镇宅基地转让合同范本8**

村干部培训总结范文

本文是关于村干部培训总结范文，仅供参考，希望对您有所帮助。

培训总结范文一

XX县辖25个乡镇，480个村(社区)，有村干部1452名。11月7日，全区建设发展型党组织工作调度会召开后，我县按照从11月20日至XX年2月20日对全县村干部轮训一遍的要求，认真研究培训方案，多方整合培训资金，计划从五个层面再次对全县村干部轮训一遍，现将目前的培训情况总结如下：

一、培训基本情况

上半年，我县已在江苏省华西村举办省外层面培训班2期，培训全县一类贫困村党支部书记、主任151名;对第八届村级组织换届后新任的1000名村(社区)“两委”班子成员轮训了一遍。11月7日，地区调度会后，我县及时研究培训方案，整合培训资金180万元，计划从县级、地级、区外、省级、省外五个层面对村干部进行培训。目前，已举办了4期，在地区职业技术学院举办地级层次培训班1期，培训村干部50名;在县委党校举办县级层面培训班2期，培训村干部 300名;12月18日，将在县内举办培训班1期，邀请省级专家授课，培训村干部50名。下一步，将按计划举办各个层面各个期次的培训。

二、主要措施

1、合理设置课程。已在县委党校举办了2期提升农村经济发展能力培训班，每期培训时间为10天，培训课程突出实践性、实效性，以农村经济发展内容为主，除设置建设发展型党组织等公共课程外，课程主要以XX地区新一轮经济发展形势分析、农村经济转型、XX县农村经济政策讲解、城镇建设助推经济发展等为主。

2、强化培训纪律。一是规范管理。每期培训都从涉及到的部门抽派人员进行跟踪管理，严格规定参训人员一律不准请假、不准迟到、早退、不准夜间外出，培训期间与工作脱钩。二是转变学风。本次培训发放本子、笔、文件资料袋等，要求村干部认真做好学习笔记，培训中不定期抽查，一改以往形成的懒、散、油、混的作风，学习结束后统一进行结业检测，检验培训效果。对违反纪律的学员，进行通报批评。目前，已对4个乡镇的5名学员不按时报道在全县范围内通报批

3、注重学前教育。每期开班第一天，组织参训学员到王家寨鹏腾生态园、王家寨彝族风情一条街、王家寨镇华阳广场、县产业园区、发展大道、勺窝乡穿青人风情街、XX镇友谊新村等县委党校教学示范基地进行参观，听取示范基地有关人员作情况介绍，让学员先有直观感受，为之后的课堂教学作铺垫。

4、整合培训资源。为避免重复培训，造成资源浪费，培训前县委组织部协调具有培训资源的人力资源和社会保障局、扶贫办、农牧局等县直部门，整合培训经费180余万元，统筹涉训课目和人力，培训对象统一由组织部点名调训，力争在20\_年2月20日前对全县1452名村干轮训结束。

5、拓宽培训层面。为了高标准、高质量完成培训任务，县委组织部精心研究，多层次、多层面、多专题培训村干部，突出了培训的针对性和适用性。一是举办县内培训班，计划轮训村干部1200余人。目前，已举办了提升农村经济发展能力培训班2期，培训村干部300人;二是举办地级培训班，从25个乡镇抽派了50名35岁以下的年青村干部到地区职业技术学院进行青年创业培训。三是举办区外培训班，将选派涉及茶产业的50名村干部近期到湄潭县培训茶产业技术;四是举办省级培训班。组织50名具有一定发展基础和发展能力的村干部到省级层面进行创业培训;五是举办省外培训班。已选派全县一类贫困村党支部书记、主任共151人到江苏省华西村进行培训。此做法已被《XX日报》、《XX组织工作动态》第110期和《XX报》党建特刊采用。

三、特色做法

我县高度重视村干部培训工作，在培训中推出了一些特色做法。

1、举办“村官发展论坛”。11月24日，在全县第一期村干部培训期间举办了首届“村官发展论坛”，选派25个乡镇的50名“村官”参加论坛。论坛分两个环节进行，一是8名“村官”代表立足村(社区)实际和区域优势，交流了在加强党支部建设和党员队伍建设，发展特色农业、创办集体经济、繁荣村(社区)文化、构建矿群关系、发展集贸经济、引导村民就业、打造庭院经济等方面取得的经验;二是 8个县直部门领导与部分村官代表就农村经济社会发展中的问题与困难进行了零距离对话，共同探讨了当前农村经济社会发展过程中集体经济难壮大、支部活动难组织、旅游产品难包装、文化活动难开展等问题，为全县不同区域的“村官”提供了互相学习、互相交流、互相沟通的平台。此做法已被《XX组织工作动态》和《XX日报》采用，被XX电视台转播。

2、举办了“村干部·科局长”对话发展。12月9日，在全县第二期村干部培训期间，筹划了“村官·科局长对话发展”论坛，主题为“农村就业和社会保障”，邀请县人力资源和社会保障局、县社会救济局和县新农村合作医疗办公室等单位领导为嘉宾，与200名村干部面对面就当前农村就业和社会保障方面存在的疑惑问题直接对话。对话发展分三个环节进行，第一个环节，部门领导围绕主题，向村干部代表了解各项支农惠农政策在农村的落实情况;第二个环节，村干部代表就推进农村就业和社会保障工作中遇到的疑惑，面对面向部门领导咨询;第三个环节，与会村干部围绕农村就业和社会保障主题自由对话。此做法已被《XX日报》和《XX报》采用，并在XX电视台转播。

3、注重学前参观，邀请村干部“现身说法”。每期培训前，专门组织参训学员到王家寨鹏腾生态园、王家寨彝族风情一条街、王家寨镇华阳广场、县产业园区、发展大道、勺窝乡穿青人风情街、XX镇友谊新村等县委党校教学示范基地参观学习，让村干部先有直观感受，为之后的课堂教学作好铺垫。同时，邀请了老凹坝乡平寨村党支部书记吴儒文、阳长镇乐丰社区党支部书记罗德华等县内知名村干部现身说法。围绕本村实际和村干部共同交流学习，村干部的讲座结合实际，有点有面，有血有肉，深为村干部接受。通过两期培训的反映，我们将在今后的培训中继续采用。

在村干部培训工作中，我们作了一些探索，取得了一定成效，但目前天气寒冷、春节将至，给培训工作带来了一定困难。下步工作中，我们将严格按照培训方案举办好县级、地级、区外、省级和省外各个层面的培训，力争每期培训都有特色、有创新。

培训总结范文二

按照市基层组织建设年活动的工作要求，现将驻村以来工作情况报告如下。

一、工作进展情况

(一)广泛摸底调研，形成工作规划。通过入户座谈、召开党员群众代表会

和到镇相关部门采纳建议等方式，共摸底调研97人次，发现问题12项，提出“三推进、三提升”帮带工作措施，制定了年度工作计划和三年帮带提升规划，为下步工作打下方向基础。

(二)拉动、强化班子建设。针对村空缺会计、党员干部年龄结构偏大、缺乏后备干部力量及个别干部工作不作为等问题，以抓班子、强支部、育骨干为工作核心，确定每月28日为党员活动日，每周一为“两委”会议日，召开全体党员会议9次，召开党员民主生活会5次，召开村两委会议21次，领学理论、农科文章4，民主决策村务工作25项;申报会计人选2名，新发展年轻党员1名，新发展入党积极分子3名;为全体党员更便于聆听党的声音，在七一建党节之际，协调赞助多功能收音机25个，进一步增强了党员干部服务“三农”一线意识;引导、协助和鼓励村班子，在推动道路建设、三夏三秋生产、计生检查、“三资”清理等各项村务工作上进展顺利。

**乡镇宅基地转让合同范本9**

转让方：(以下简称甲方)身份证：

受让方：(以下简称乙方)身份证：

甲、乙双方就宅基地使用权、转让事宜，经双方协商同意，自愿、平等、友好的协商，达成如下转让协议。

一、宅基地坐落、面积：

甲方自愿将经县、乡、镇规划所得的坐落于宅基地转让给乙方，具体位置位于，该宅基地东边界，南边界，西边界，北边界，面积共120平方米转让给乙方。

二、上述宅基地自合同签定之日起的土地使用权及所有权归乙方享有，甲方所卖宅基地必须是甲方的户头，同时涉及该宅基地所有产权人，必须在协议上签字。

三、甲方必须保证所卖宅基地所有权无任何纠纷，此宅基地必须合法，甲方保证给乙方办理一切建房有关手续，保证该宅基地能够顺利建房及办理使用权、房产权等手续(在修房屋时，不能因各种原因干扰乙方修房)。

四、转让金额：

该宗地的转让价为人民币伍拾捌万捌仟元整(￥元)。

五、付款方式及期限：甲、乙双方在签订合同时，乙方向甲方交壹拾万元(￥元)，分两次付清。第二次下基础时付贰拾万元(￥元)，所剩余款在乙方房屋封顶时一次性付清。

六、违约责任：

本合同签订后，任何一方不得反悔，如甲方反悔，应向支付违约金壹拾万元(￥元)，并一次性反还乙方所有宅基地转让金，并赔偿乙方经济损失(包括建房、装修、工程款等)。如乙方反悔，甲方一律不退还乙方所交的宅基地转让金。

七、未尽事宜，甲、乙双方协商解决。

八、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，证明人执一份，双方签字生效，具有法律效力。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**乡镇宅基地转让合同范本10**

甲方：\_\_\_身份证号码\_\_\_

乙方：\_\_\_身份证号码\_\_\_

乙方购买甲方房屋，依据《土地管理法》第62条、《物权法》第155条及有关政策，有条件的允许宅基地使用权转让不为法律所禁止。需具备的条件有：

(一)转让人拥有二处以上的宅基地;

(二)转让人与受让人为同一集体经济组织内部的成员;

(三)受让人没有住房和宅基地，且符合宅基地使用权分配条件;

(四)转让行为征得集体经济组织同意。强调一点，以上条件应同时具备。农村宅基地使用权可以转让，已经具备以下条件：经本村委会同意;转让人与受让人为同村人;转让人户口已迁出本村或“一户多宅或多房”。

如系一户一宅，且有证据表明其已有住房保障，如与其他近亲属合户居住;受让人无宅基地;农村宅基地转让协议：甲乙双方就宅基地使用权转让事宜，经自愿、平等、友好协商，达成转让协议以资共同遵守如下：

一、甲方转让的宅基地位置为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，该宅基地登记面积共\_\_\_平方米;实际面积——平方米，南北宽——米，东西长——米。

二、该宅基地的附属设施同时转让，附属设施包括：\_\_\_。

三、甲方对该宅基地状态陈述和承诺如下：

1、保证对该宅基地有处分权;如有共有权人，甲方已经取得了共有权人对转让该房屋的一致同意;

2、该宅基地的抵押状况为：\_\_\_。

3、该宅基地的使用状况为：\_\_\_。

四、转让的价格为人民币\_\_\_元(大写\_\_\_元)。该价格不包括转让产生的\'契税、和该宅基地过户等费用，所有费用由乙方自行承担。

五、乙方付款方式和期限：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

六、宅基地交付时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

七、乙方已经对所购买的宅基地的具体情况使用等作了详细了解并已知悉。

八、房产归属

1.在该宅基地上的房屋由乙方自行出资建造，房产归乙方所有。

2.建房手续由甲方配合办理，所涉费用由乙方承担。

3.房屋建成后，在法律政策许可的前提下，甲方应无条件配合乙方将土地证和房产证办理到乙方名下，所涉的相关费用均由乙方承担。违约责任本协议签订后，任何一方均不得反悔。

如甲方反悔应当向乙方全额退还宅基地转让款——万元，并偿付违约金————万元，如造成乙方损失的，还应赔偿乙方的损失(包括建房、装修工程款和房地产增值部分);如乙方反悔，则已付的土地转让款作为违约金偿付给甲方。

甲方违反本协议导致宅基地不能过户或无故进行交付，甲方应支付给乙方违约金\_\_\_万元;乙方未按本协议付款，乙方应支付给甲方违约金\_\_\_万元。

九、本协议一式二份，各方各执一份。自甲、乙双方签字后生效，未尽事宜双方协商解决。

十、双方往来通讯方式如下：

甲方：\_\_\_

身份证号码

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_

身份证号码

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

中间人：证人：书写人：

**乡镇宅基地转让合同范本11**

甲方： 身份证：

乙方： 身份证：

甲、乙双方本着责任分清、自愿有偿的原则，经双方充分的协商，现就甲方向乙方有偿转让 之宅基地的土地使用权(长期使用)及上盖有一层的房产所有权事宜达成如下协议，由双方共同遵守。

一、甲方同意将位于 面积 平方米的土地使用权及上盖有一层房产有偿转让给乙方。

二、该宅基地四邻至：东邻：\_\_\_\_\_\_\_\_、西邻：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、南邻：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 、北邻：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .

三、双方责任。

1、甲方保证该宅基地的使用权权属甲方使用，在转让使用前甲方保证没有将该宅基地使用权进行抵押，也不存在其他纠纷和债权、债务纠纷，如上述宅基地使用权转让交接后因甲方发生在转让前存在的债权、债务纠纷，甲方承担全部责任，按甲方违约处理。

2、如国家政策允许过户，甲方无偿协助乙方办理过户手续，有关过户甲、乙双方要付费用由乙方负责。

3、乙方责任：在使用期限内，如遇国家或者有关政策部门依法对该地征收时所赔偿的全部资金归乙方所得，相关费用均也有乙方负责承担。

四、转让价格为\*\*\*12万元(大写：壹拾贰万元整)

五、本协议生效后，甲方以及其继承人不得向乙方主张享有该地的使用权及地上建筑物的所有使用权，单方违约金为120万元整。

六、未尽事宜，由双方协商解除，所签订的补充和修改与本协议不可分割，具有同等的法律效力。

七、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，自双方签字之日起生效。

甲 方： 身份证：

签订日期：

乙 方： 身份证：

签订日期：

公 证 人： 身份证：

签订日期：

**乡镇宅基地转让合同范本12**

篇一：农村宅基地转让协议书

农村宅基地转让协议书

转让方： （简称\*方）

\*号：

受让方： （简称乙方）

\*号：

\*方自愿将宅基地一幅永久\*有偿转让给乙方作修建住宅之用地，经双方本着平等、自愿、友好的协商，现达成协议如下：

一、宅基地坐落于，面积为 平方米。东至＿＿＿，西至＿＿＿，南至＿＿，北至＿＿ 。长＿＿米，宽＿＿＿米。

二、转让金额及付款方式：

双方议定此幅宅基地现价为\*\*伍万陆仟捌佰元整，双方协议签字生效之日，乙方一次\*付给\*方\*\*伍万陆仟捌佰元整。（一次\*付清）

三、产权归属：

\*方陈述：该宅基地的所有权完全归\*方个人，该宅基地没有任何的债权债务纠纷，其转让符合法律规定的条件。如因\*方原因导致乙方损失，\*方愿承担全部赔偿责任。

协议双方签字付款之日起，该幅宅基地所有权属归于乙

方所有。乙方有权在此宅基地上修建房屋，本族及异\*人等无权干涉、争议。

乙方在房屋建成后，在国家政策允许的前提下，\*方必须无条件配合乙方办理不动产权\*等手续到乙方手中，所需费用由乙方承担。

四、协调和处理

乙方在建房施工中，如若发生土地产权纠纷等出现由\*方负责出面协调处理，如有协调处理不好，\*方应负相关的责任。

五、违约责任：

本协议从双方签字当日起，任何一方不得反悔违约，如\*方反悔，导致乙方丧失对宅基地的占有使用权，\*方应对乙方进行地上建筑物及土地升值的赔偿，具体包括如下：

1、\*方全部退还乙方已支付的转让费及利息（月息

2、乙方所建的房屋应按法律法规等相应计算得的价值给予补偿。

3、如\*乙双方发生诉讼，\*方需赔偿乙方全部诉讼费用。

4、如乙方违约，\*方将收取乙方的转让金金额不退回给乙方，作为抵消乙方违约金。

六、自本合同签订生效起，该宅基地及房屋的所有权、处置权与\*方无关。该宅基地如遇拆迁或其他方式的征收、征用，地上物及土地补偿等全部归乙方所有，\*方配合办理拆迁补偿的相关手续。

七、不动产权\*等其他\*件未能办理前，以本合同为准。

八、本合同自双方签字之日起生效。未尽事宜双方协商解决，由此达成的补充协议与本合同有同等效力。

九、本合同一式叁份，\*方一份、乙方二份。每份具有同等效力。

\*方签字：乙方签字：

见\*人：

年 月 日

篇二：农村宅基地转让协议书

农村宅基地转让协议书

转让方：（简称\*方）\*号：

受让方：（简称乙方）\*号：

\*方自愿将宅基地一幅永久\*有偿转让给乙方作修建住宅之用地，经双方自愿、平等、友好的协商，现达成协议如下：

一、宅基地坐落于号。四边分明为界，面积平方米。

二、\*方知晓国家宅基地转让的规定，愿意按此合同约定赔偿由此造成乙方的损失，并保障乙方的权益不受侵犯。包括使用权、收益权、处置权。\*方不得干涉。

三、乙方不得改变此幅地块的使用\*质，改扩建不得影响附近居民的权益。如采光等。由此产生的纠纷，乙方责任自负。

四、转让金额：双方议定此幅宅基地现价为\*\*整。

五、付款方式：双方在协议签字之日，乙方一次\*付给\*方\*\*元整。

六、产权归属：协议双方签字付款之日起，该幅宅基地所有权属归于乙方所有，乙方有权在此宅基地上修建、改建房屋，本族及异姓人等无权干涉、争议。在乙方修建房屋过程中，所需水、电由\*方负责办理，所有费用由乙方承担。道路有人干涉，\*方全部负责。乙方在房屋建成后，\*方必须无条件配合乙方办理，土地使用\*、房屋产权\*过户等手续到乙方手中，所需费用由乙方承担。

七、协调和处理：乙方在建房施工中，如若发生土地产权纠纷等出现，由\*方负责出面协调

处理，如有协调处理不好，\*方应负相关的责任。\*乙双方如产生矛盾，应协调解决，协调地点由乙方确定，如诉讼由乙方确定诉讼法院地址。

八、违约责任：本协议从双方签字当之日起任何一方不得反悔违约，如\*方违约必须在原转让金全额的基础上加倍赔偿乙方，如造成乙方损失（如基建费、装修费、安装费），\*方应负责赔偿给乙方，如乙方违约，\*方在收取乙方的转让金全额不退回给乙方，作抵消乙方违约金。\*方原有的房屋价值在\*乙双方签订合同后价值归零。

九、优先购买权：乙方转让房屋时应提前30天通知\*方，可以电话通知或发告知函，\*方电话变更或通讯地址变更导致通知乙方通知不到\*方，责任在\*方。乙方无责。

在同样价格同样条件下\*方享有优先购买权。可以在乙方签订转让合同前，决定是否匹配合同。一旦乙方与第三方签订了合同，优先购买权自动失效。

十、该宅基地如国家需要，需\*方配合提供相关手续，\*方不得推辞，赔偿金由乙方所有。如遇到拆迁占地等事情，\*方只享有户

所带来的收益，其他一切收益都归乙方所有。此协议一式两份，双方各执一份为据。\*方：\*号：

乙方：\*号：

\*人：

年 月日

备注手写有效：

篇三：最新农村宅基地转让协议书

农村宅基地转让协议书

转让方：（简称\*方）

受让方： （简称乙方）

\*方自愿将宅基地一幅永久\*有偿转让给乙方作修建住宅之用地，经双方自愿、平等、友好的协商，现达成协议如下：

一、宅基地坐落于号。四边分明为界，面积 平方米。

二、\*方知晓国家宅基地转让的规定，愿意按此合同约定赔偿由此造成乙方的损失，并保障乙方的权益不受侵犯。包括使用权、收益权、处置权。\*方不得干涉。

三、乙方不得改变此幅地块的使用\*质，改扩建不得影响附近居民的权益。如采光等。由此产生的纠纷，乙方责任自负。

四、转让金额：双方议定此幅宅基地现价为\*\*整。

五、付款方式：双方在协议签字之日，乙方一次\*付给\*方\*\*元整。

六、产权归属：协议双方签字付款之日起，该幅宅基地所有权属归于乙方所有，乙方有权在此宅基地上修建、改建房屋，本族及异姓人等无权干涉、争议。在乙方修建房屋过程中，所需水、电由\*方负责办理，所有费用由乙方承担。道路有人干涉，\*方全部负责。 乙方在房屋建成后，\*方必须无条件配合乙方办理，土地使用\*、房屋产权\*过户等手续到乙方手中，所需费用由乙方承担。

七、协调和处理：乙方在建房施工中，如若发生土地产权纠纷等出现，由\*方负责出面协调处理，如有协调处理不好，\*方应负相关的责任。\*乙双方如产生矛盾，应协调解决，协调地点由乙方确定，如诉讼由乙方确定诉讼法院地址。

八、违约责任：本协议从双方签字当之日起任何一方不得反悔违约，如\*方违约必须在原转让金全额的基础上加倍赔偿乙方，即赔偿元整。1年以后违约以每年15%递增，转让合同签订日期为合同生效日期，不满一年算一年，满一年不满二年算二年。以此类推。即：赔偿金额=原金额\*2\*（1+15%）^n。n=转让年限-1。举例如下：成交金额确定为100万元，第二年原房主反悔了，违约金=100万元\*2\*（1+15%）^（2-1）=230万元。如造成乙方损失（如基建费、装修费、安装费），\*方应负责赔偿给乙方，如乙方违约，\*方在收取乙方的转让金全额不退回给乙方，作抵消乙方违约金。\*方原有的房屋价值在\*乙双方签订合同后价值归零。

九、优先购买权：乙方转让房屋时应提前30天通知\*方，可以电话通知或发告知函，\*方电话变更或通讯地址变更导致通知乙方通知不到\*方，责任在\*方。乙方无责。

在同样价格同样条件下\*方享有优先购买权。可以在乙方签订转让合同前，决定是否匹配合同。一旦乙方与第三方签订了合同，优先购买权自动失效。

十、该宅基地如国家需要，需\*方配合提供相关手续，\*方不得推辞，赔偿金由乙方所有。如遇到拆迁占地等事情，\*方只享有户

口所带来的收益，其他一切收益都归乙方所有。

此协议一式两份，双方各执一份为据。

\*方：\*号：

乙方：

\*人：

年 \*号：日 月

**乡镇宅基地转让合同范本13**

合同当事人：

卖方：\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_身份证

采购员：\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

本人姓名：\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_。

根据《^v^合同法》及其他相关法律、法规，买卖双方在平等、自愿、协商一致的基础上就房屋买卖达成如下协议

卖方\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

1卖方经批准在上述地块上建设了宅基地。

这个宅基地的总额是\*\*\*\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_万\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_

3本合同的未竟事项，双方达成协议后，可以签署补充协议。

4合同附件与本合同具有相同的法律效力。本合同及附件内空白部分记载的文字与印刷文字具有同等效力。

5本协议与附件一起\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_页，格式\_ \_ \_ \_ \_

6本合同自双方签署之日起生效。甲方(工厂):\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_乙方(工厂):\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_法定代表人

**乡镇宅基地转让合同范本14**

转让方(甲方a ) :

法人代表：

公司地址：

公司电话：

转让方(甲b ) :

地址：

身份证号码：

电话号码：

受让人(乙) :

地址：

身份证号码：

电话号码：

甲乙双方共同协商，自愿签订本协议，签约后自行履行不得后悔。

一、乙方愿意向甲方购买S714、S715、S716的农村住宅地块。 详见坐标点图。

二、甲乙双方确认农村宅基地S714面积，S715面积，S716面积，总面积 () ) )大写)壹佰伍拾玖点伍拾贰平方米。

三、甲方该农村宅基地售价为每平方米1元，总价为\*\*\*拾五十五万捌仟元整(万元)，以甲方收到为据。

四、甲方应将该农村宅基地移交乙方建房。 逾期(一年)甲方应赔偿乙方总买价100 )，逾期(二年)甲方赔偿乙方总买价200 )。

五、乙方建房，应当按照永顺县规划管理部门的要求建设。 应当按照指定的污水、供水、供电口位置设置。 如果乙方未按要求建设，乙方应承担全部后果。 购买山侧地块时，山侧斜坡由乙方自行管理。

六、乙方应按照合同附件一和附件二建设。 否则，有关部门有权强制其进行，所有损失由乙方承担。

七、地块面积最终以测量为准，按以上单价增减。

八、乙方在建房时被有关部门、人员截留、刁难，迫使乙方停工的，一切损失由甲方负责，与乙方无关。

九、本协议未尽事宜协商完善，参考执行镇、县相关规定，应附镇、县相关规定。

十、受让方(乙方)于20xx年6月7日继续执行承诺书。 甲方(公章(\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_乙)公章) \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_法定代表人(\_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ \_ ) \_法定代表人(法定代表人)

**乡镇宅基地转让合同范本15**

甲方：身份证：

乙方：身份证：

经甲、乙双方当事人在平等互利原则的基础上，甲方现将一块宅基地一切使用权转让给乙方，经双方同意签订如下协议：

一、甲方同意将位于方，四至范围：

二、甲方将该宅基地原始凭证及身份证复印件等交给乙方作为转让宅基地依据凭证。如果乙方需要甲方配合乙方办理土地使用权的有关手续，甲方须出面配合乙方处理有关事宜。办理相关手续的过程中产生的一切费用，全由乙方自付(包括转让税等任何税金全部都由乙方自付。

三、甲方将宅基地转让给乙方后，一切的使用权归乙方所有，甲方不得以任何借口或其他原因反悔转让。如有反悔，造成乙方的一切损失，均由甲方负责赔偿。

四、本协议从签订之日起生效，双方必须共同遵守，协议一式二份，甲、乙双方各执一份。

甲方签名：

乙方签名：

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

**乡镇宅基地转让合同范本16**

第一部分

如何正确贯彻和实施《村民委员会组织法》

第一节 村委会的权利

一、村委会的权利

村民委员会是建立在农村的基层群众性自治组织。《村民委员会组织法》是关于农村村民自治的法律。它与1988年6月1日起试行，1998年11月4日正式公布施行，并于20\_年10月28日进行修订。

1、村规民约的制定权

《村民委员会组织法》第27条：村民会议可以制定和修改村民自治章程、村规民约，并报箱、民族乡、镇的人民政府备案。

[案例]“最牛村规”

尧治河村是全国范围内小有名气的“土豪村”。按村党委书记孙开林的说法，“我们这个山区的小城工业总产值十几个亿，村民百分百之百住上别墅，50%的家庭有车。”并不存在用不起好烟好酒的问题。尧治河村也不存在很严重的贫富悬殊，据孙开林称，被处罚的两家是村里条件最差的两家，“每年也有十几万的收入”。而且，这个村规也只是限定了在婚丧喜庆事宜上烟酒消费有上限，平时并不限制。

法律分析：从法律上说，以上村规存在两个问题：第一，侵犯了村民合法支配自己财产的所有权；第二，法律并没有授予村委会有罚款的权力，村委会无权擅自设定、行使处罚权。因此，几时该村规出台的程序符合法律规定，也属于无效的村规。

2、公共事务管理权

《村民委员会组织法》第7条：村民委员会根据需要设人民调解、治安保卫、公共卫生与计划生育等委员会，进行公共事务管理。

3、集体财产管理权

《村民委员会组织法》第8条：村民委员会依照法律规定，管理本村属于村农民集体所有的土地和其他财产，引导村民合理利用自然资源，保护和改善生态环境。

[案例]村委会擅自处分集体财产，村民怎么办? 20\_年2月，某村村委会未经村民会议讨论，便擅自与某运动休闲公司签订了土地使用租赁合同，将村集体所有的两千多亩土地租给该公司，用于种植业、养殖业，约定租期为60年，年租金70万。土地被占用后，该公司又擅自改变租赁合同约定的土地用途，将土地用于房地产开发，并建起别墅出售。

[评析]根据《村民委员会组织法》的规定，“以借贷、租赁或者其他方式处分村集体财产”的，必须经过村民会议讨论决定方可办理。案例中的村委会未经村民会议决议就将及集体土地出租，违反了《村民委员会组织法》的规定，侵害了集体成员的合法权益。《村民委员会组织法》第36条规定：“村民委员会或者村民委员会成员作出的决定侵害了村民合法权益的，受侵害的村民可以申请人民法院予以撤销，责任人依法承担法律责任。”本村任何一个受侵害的村民，均可据此请求人民法院撤销村委会与该公司签订的租赁合同。

第二节 村民会议决议事项

一、村民会议决议事项

1、涉及村民利益的下列事项，经村民会议讨论决定方可处理：（1）本村享受误工补贴的人员及补贴标准；（2）从村集体经济所得收益的使用；

（3）本村公益事业的兴办和筹资筹劳方案及建设承包合同方案；（4）土地承包经营方案；

（5）村集体经济项目的立项、承包方案；

（6）宅基地的适用方案；征地补偿费用的适用、分配方案；（7）以借贷、租赁或者其他方式处方村集体财产；

（8）村民会议认为应当由村民会议讨论决定的涉及村民利益的其他事项。

2、[案例] 未经村民会议讨论决议签订的合同无效

20\_年9月18日，被告某村村民小组在原承包人钟某（注：实际情况是钟某将承包的土地转由被告何某承包经营）的《土地承包经营合同》未到期（合同期限为从1991年11月1日至20\_年10月30日止），也未召开村民会议，村民不知情的情况下，擅自将水田亩发包给被告何某，何某非本村村民；承包时间为30年，即从20\_年1月至2024年12月31日止，承包条款为：第一至十年内，每年每亩400元；第十一年至第二十年内，每年每亩430元；第二十一年至第三十年，每年每亩460元。当原告即本村村民得知集体所有的土地被村干部擅自以低价发包、转让给非本集体以外的成员时，村民便派村民代表多次赴镇、区相关部门反映情况，但均未得到解决。村民认为被村民小组背着原告没有召开村民会议，在未经村民同意的情况下，擅自将原告集体所有的土地发包、转让给被告何某，村民小组的行为违反了法律规定，侵犯了村民的合法权益。因此，34名村民向法院提起诉讼，请求确认两被告之间签订的土地承包合同无效；被告何某依法归还原告集体所有的土地。

《^v^土地承包法》第四十八条规定；“发包方将农村土地发包给本集体经济组织意外的单位或个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意，并经乡镇人民政府批准。”及《^v^村民委员会组织法》第二十四条规定，凡涉及村民利益的事项，村民委员会必须提请村民会议决定，方可办理；土地承包方案应当按照规定，依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。发包方将农村土地发包给本集体经济组织意外的单位或者个人承包，应当事先经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。本案中被告村民小组未经召开村民会议便将涉案集体所有的土地违法进行发包和转让，被告的行为已经侵害了村民集体的财产权利。本案经法院处理，确认承包合同无效，土地归还村民。

3、剥夺村民集体财产分配权的决议无效

[案例]曲江区某村有由两姓村民组成，其中罗姓村民占人口70%以上，赖姓村民所占人口不到30%。年底，村里召开全村会议，讨论分配山金问题，其中罗姓村民提出不给赖姓村民分配，赖姓村民不干，双方大吵。最后，罗姓村民要求进行表决，以超过70%的多数票强行通过不给赖姓分配山金的决议。

法律分析：从程序上说，村民小组对本集体的财产进行分配，召开村民小组会议并有三分之二以上的村民同意，即视为合法有效。因此，该村民小组不给赖姓村民分配山金的决议，从程序上说是合法的。但是，这个决议违反了法律规定，《村民委员会组织法》第27条第2款规定：“村民自治章程、村规民约以及村民会议或者村民代表会议的决定不得与宪法、法律、法规和国家政策相抵触，不得有侵犯村民的人身权利、民主权利和合法财产权利的内容。”法律规定，集体组织的成员有平等的财产分配权，上述村民小组的决议侵犯了赖姓村民合法的财产权利，是一个无效的决议。对于这类无效决议则么处理？根据《村民委员会组织法》第27条第3款规定：“村民自治章程。村规民约以及村民会议或者村民代表会议的决定违反前款规定的，由乡、民族乡、镇的人民政府责令改正。”

第三节 村民会议、村民代表会议、村民小组会议的表决方式

一、村民会议、村民代表会议、村民小组会议的表决方式

1、村民会议的表决方式

召开村民会议，应当有本村十八周岁以上村民的过半数，或者本村三分之二以上的户的代表参加，村民会议所作决定应当经过到会人员的过半数通过。

但要注意，土地承包方案的表决方式是有特别要求的。《^v^土地承包法》第十八条规定：“土地承包应当遵循以下原则：

（三）承包方案应当按照本法第十二条的规定，依法经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村代表的同意。”

2、村民代表会议的表决方式

村民代表会议由三分之二以上的组成人员参加方可召开，所作决定应当经到会的过半数同意。

3、村民小组会议的表决方式

召开村民小组会议，应当由本村民小组十八岁以上的村民三分之二以上，或者本村民小组三分之二以上的户的代表参加，所作决定应当经到会人员过半数同意。

二、正确认识和处理三个关系

1、村委会和村民小组的关系

[案例]20\_年年初，某村村委会换届选举后，张某按程序被所在小组村民推选为村民小组长。可由于个别村民不同意，新当选的村委会主任便以此为由将张某的村民小组长职务撤销，任命李某为本村民小组组长。[评析]根据法律规定，村民小组长由村民小组会议推选产生，村委会主任无权撤销和任命村民小组长。所以村委会主任的做法是错误的，其撤销张某和任命李某的行为不具有法律效力。

村委会与村民小组是两个层面的自治管理，虽然两者在很多方面存在管理和被管理的关系，特别是在属于村委会权限范围内的三大方面（乡规民约制定权、公共事务管理权、集体财产管理权），但两者不是当然的管理与被管理关系，在某些方面，村民小组有自身的自治事项，村委会无权干预，如村民小组长的选举权、属于村民小组的财产管理权。

2、村委会与乡镇人民政府与乡镇人民政府的关系

[案例]河南省虞城县（花木兰之乡）某村李某20\_年5月份被选为村主任，20\_年7月份，该村村民赵某想用村里的3块空闲地，可是再次之前，村里已经把地租给了丁某，并签订了合同。后来，乡党委书记吕某让李某把地租给赵某，李某没有答应，因此吕某便以李某工作不力为由将他停职，同时指派村委副主任负责全村工作。

[评析]本案例乡党委书记吕某的行为是对村民民主选举的破坏，是严重的违法行为。李某是村民依法选举出来的村委会主任，根据《村委会组织法》规定：“任何组织或者个人不得指定、委派或者撤换村民委员会成员。”乡党委书记也无权撤换或指定村委会主任，所以吕某的行为是错误的。

村委会是村民自我管理、自我教育、自我服务的基层群众性自治组织，不是一级政府。乡镇人民政府与村委会不是上下级政府之间的关系，不是领导与被领导关系，而是指导与协助的关系。乡镇人民政府指导、支持村委会工作，但不得干预依法属于村民自治范围内的事项；同时，村委会要接受乡镇人民政府的指导、支持，协助乡镇人民政府开展工作。

3、村委会与村党支部的关系

[案例]村主任和村支书，谁是“一把手”？

在丁香村，张某是村主任，李某是村支书，但是两人不和。张某强调，自己是全村村民选举的，村里的事应该有自己和村委说了算。李某则认为村里的是如果不是支书说了算，党的领导就丧失了。村民对于二人的种种表现看在眼里，但一直弄不明白村主任和村支书到底谁是“一把手”。

[评析]在农村，村支书和村委会主任谁是“第一把手”，是一个直接影响农村工作的现实问题。这个问题所涉及的关系，其实正是村委会与党支部的关系。要弄清楚这点，首先要看法律的规定。《村委会组织法》第四条规定：“中国^v^在农村的基层组织，按照中国^v^章程进行工作，发挥领导核心作用，领导和支持村民委员会行使职权；依照宪法和法律，支持和保障村民开展自主活动、直接行使民主权利。”所以，村党支部和村委会的关系，是领导与被领导关系，因此，党支部书记是“第一把手”。但承认支部书记是“第一把手”并不是说什么事都是支部书记说了算，支部书记就可以向村委会发号施令、指手画脚。从村民自治的角度讲，村委会主任负责村委会的全民工作，按照《村委会组织法》的规定履行自己的职责，村党支部不得干预和代办。总之，村支书与村主任分工不同，目标是一致的。村党支部和村委会要各司其职，各负其责，同心协力，团结一致，全心全意为村民服务，把村里的事情办好。

第二部分

农村土地承包及流转的法律问题

第一节 土地承包经营权

一、土地承包经营权

1、陈某是否有权参与第二轮土地承包？

[案例]陈某是一家原是陈屋村的村民，在第一轮土地承包中全家承包了村里6亩的责任田，90年代陈某全家以买户口的方式“农转非”搬到县城生活，靠做一些小生意维生，并将责任田退还给村里，由村里另行发配给其他村民承包。20\_年底，陈某又将自己的户口迁回村里，但一家仍在县城生活。在第二轮土地承包中，陈某向村里提出要重新承包其村里的6亩责任田，遭到村民的拒绝。陈某向律师咨询，是否可以通过打官司拿回承包土地？

律师意见:在计划经济年代，跳出农门是所有农民的梦想，除参军、上学、外嫁等方式离开农村以外，还诞生了买城镇户口实现农转非的渠道。随着国家对农村政策的转变，免除农业税、开放农业补贴等优惠政策的实施以及征地拆迁补偿等，农村户口又开始吃香了，从而吸引和导致了部分人口回流，以前是农转非，现在是“非转农”。那么，对这些非转农的人口，是否可以分配土地以及享受农村福利包括分红等，关键在于能否认定这些非转农的村民资格。如何认定村民资格？根据《广东省农村集体经济组织管理规定》第十五条规定，认定村民资格，应当考虑如下几大因素：（1）户口是否在本村；（2）是否在本村生产、生活；（3）是否以本村土地为基本生活保障。户口只是认定村民资格的一个重要因素，但不是绝对因素和唯一因素。陈某的户口虽然迁回了陈屋村，但其本人并不在本村生活，仍住在县城，而且自己在县城做生意，也不靠本村的土地为生活保障，其本身非转农的动机就不纯，因此，不能认定其村民资格，村里可以不分配责任田给他。从司法实践上来说，还有一个重要条件是回迁户的村民资格是不经过村民大会表决确认其村民资格，如果不确认，则即使户口进来了，也不能当村民对待。所以，回迁户从其户口脱离之日起，即丧失重新承包本村土地的权利。

2、损害村集体利益的土地承包合同无效

[案例]岭子村未经村民表决同意，擅自与非本村村民张某等人签订《土地承包合同》，将村里的360亩地承包给张某等人，合同约定租金为每年3000元。后来，张某等人将承包土地转包给一畜牧公司，并由村委会与该公司签订《土地承包合同》，合同约定畜牧公司每年向张某等人支付租金30000元，每年向村委会支付租金20000元。后来村民发现村委会在未召开村民大会、未经村民表决通过的情况下，擅自与张某、畜牧公司签订了上述合同，且承包价格明显低于市场价格，村民认为村委会的行为损害了集体的利益，村民们欲解除上述合同，将土地重新发包，但张某、畜牧公司不愿意接触合同。

本案中，岭子村村委会在未告知村民，未经村民表决同意的情况下，擅自与非本村村民签订承包合同，违反了《^v^土地管理法》第十五条第二款“农民集体所有的土地由本集体经济组织以为的单位或个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意，并报乡（镇）人民政府批准”的规定以及《^v^村民委员会组织法》第二十四条“涉及村民利益的承包事项，经村民会议讨论决定方可办理”的规定；”村委会与张某、畜牧公司等签订的《土承包合同》是无效的。本案在当地法院立案后，法院开庭审理了案件，并结合双方当事人的意见及相关证据，依法作出判决，认定岭子村与张某、畜牧公司签订的《土地承包合同》无效。

3、被收回的土地能否要回来？

[案例]20\_年9月份，从化中州镇和平村村民关某向和平村委会反映，现在其家承包地上耕作的本村农户刘某不肯返还其家承包地，要求村委会做调处工作，取回其家承包地。经调查，1984年9月3日，关某一家分得四份责任田，面积3亩多，关某一直耕作至1999年底，由于子女年幼、家庭困难，1999年底关某与其丈夫到香港务工，留下家翁与两个年幼子女在家，2000年初农村土地开展第二轮延包期间，和平村委会未取得关某一家书面同意的情况下，就关门元承包地与刘某签订了一份土地承包合同，刘某现已取得土地承包经营权证。关某认为，第二轮延期时，村委会和自然村未征得关某一家同意的情况下，违法收回承包地，另与他人签订承包合同，损害了其承包经营权，而刘某认为，关某家已自愿将承包地交回村里，村委会将该地依法发包，我在承包地上已经耕作了十多年，关某一家一直都没有异议，现该地拟被征收，关某动机不轨。村委会则认为，发包时确已征求关某家翁的意见，但未经过关某一家书面确认放弃承包地，现在关某家翁已死亡，已无法考究当时其真实意思，本案属于历史遗留问题，在本村内具有普遍性，应谨慎处理。

法律分析：

1、关某在二轮延包中自动获得30年土地承包经营权。根据《^v^中央办公厅、^v^办公厅关于进一步稳定和完善农村土地承包关系的通知》第二条规定：“1999年第一轮土地承包到期后，在第一轮土地承包的基础上，土地承包期再延长30年，使绝大多数农户原有的承包土地继续保持稳定”。据此，关某原来承包的四份责任田可继续获得30年承包权。

2、村委会收回关某承包地违法。

根据土地承包法第二十六条规定，发包方可收回关某承包地仅限于“承包期内，承包方全家迁入设区的市，转为非农业户口的”，二关某现仍属于本村户籍人口，村委会不得擅自收回关某家承包的土地，除非关某家自愿交回承包地。而认定承包方自愿交回承包地必须符合土地承包法第二十九条和《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十条：“提前半年以书面通知形式通知发包方”的程序性规定，具体操作是承包方在村委会制作的延期承包调查表上签名确认放弃承包。本案关某一家都没有在延期承包调查表上签名确认放弃承包，故现有证据不能认定关某自愿交回承包地，村委会收回关某家承包地缺乏法律支持。

3、刘某与村委会签订的承包合同无效，依法应将承包地返还原承包户。根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包合同纠纷案件适用法律问题的解释》第五条规定：“承包合同有关收回、调整承包地的预定违反农村土地承包法第二十六条、第二十七条、第三十条、第三十五条规定的，应当认定该约定无效。”该解释第六条规定：“因发包方违法收回、调整承包地，或者因发包方收回承包弃耕、撂荒的承包地发生纠纷，按照下列情形，分别处理：

（一）发包方未将承包地另行发包，承包方要求返还承包地的，应予支持；

（二）发包方将承包地另行发包给第三人，承包方以发包方和第三人为共同被告，请求确认其所签订的承包合同无效、返还承包土地并赔偿损失的，应予支持。但属于承包方弃耕、撂荒情形的，对其赔偿损失的诉讼请求不予支持。”本案中，和平村委会违反农村土地承包法第二十六条、第二十七条强制性规定收回关某承包地，与刘某签订土地承包合同，该合同依法无效，刘某应将承包地返还给关某。另外，根据《^v^办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知》第三条规定：“要尊重和保障外出务工农民的土地承包权和经营自主权，对外出农民回乡务农，只要在土地二轮延包中获得了承包权，就必须将承包地还给原承包户继续耕作。乡村组织已经将外出农民的承包地发包给别的农户耕种的，如果是短期合同，应当将承包收益支付给拥有土地承包权的农户，合同到期后，将土地还给原承包农户耕种。如果是长期合同，可以修订合同，将土地及时还给原承包农户 ···”。尊重和保障外出务工农民的土地承包权是国家的政策性规定，村委会应予以执行。

4、农村“代耕”问题 [案例]亩土地引发纠纷 1998年，原姜堰市（姜堰区前身）官庄镇东华村实施土地二轮承包，村民吴长山一家承包了亩土地并取得土地承包经营权证书。20\_年吴长山去世后，其子吴爱凤外出打工，并将亩地中的亩土地交吴茂荣耕种，双方未订立书面协议。20\_年，江苏省开始免征农业税，并对中低农民给予补贴。同年6月，沈高镇对农户实际耕种田亩数进行核查，以户为单位制作《农户土地承包基本情况表》以便发放补贴，核查中将上述亩土地登记在吴茂荣名下。20\_年11月，吴爱凤到法院提起诉讼，请求判令吴茂荣返还其代为耕种的亩土地。一审、二审法院认为双方虽然没有签订转让承包经营权书面协议，但根据20\_年沈高镇《农户土地承包基本情况表》，争议土地已登记在吴茂荣名下。登记时，吴爱凤没有提出异议，故认定双方当事人承包经营权转让成立并生效，驳回吴爱凤的诉讼请求。20\_年6月，吴爱凤向泰州市姜堰区人民检察院申诉。检察院认为，《^v^农村土地承包法》规定：土地承包经营权流转，双方当事人应当遵循平等协商、自愿、有偿的原则„„采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转，双方当事人应当签订书面合同，采取转让方式流转应当经发包方同意。此案中，吴茂荣与吴爱凤之间既没有签订书面转让合同，也没有支付过转让对价，故依法不能认定争议土地的承包经营权发生过转让。经姜堰区检察院提请上级检察机抗诉，20\_年12月，泰州市中级人民法院再审判令吴茂荣返还代耕土地亩给吴爱凤。此案于当年年底执行完毕。

第三部分 农村房屋、宅基地法律问题 第一节 农村房屋、宅基地法律问题一、一户一宅

根据《土地管理法》的规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。根据广东省的规定，宅基地的面积标准为：平原地区和城市郊区80平方米以下；丘陵地区120平方米下；山区150平方米以下。

[案例]冯某与卢某都是广州市南沙区东涌镇小乌村的村民，在未经经济组织同意的情况下，卢某私自把面积约333平方米的宅基地转让给冯某永久使用，后因卢某迟迟不交房屋产生纠纷。

法律分析：法院审查后认为，冯某购地的行为违反了农村村民一户只能拥有一处宅基地的规定，故认定两者间的合同无效，卢某还购地款并赔偿占用该款期间的孳息给原告。

二、除村民外，哪些人可以申请农村宅基地？

根据《村庄和集镇规划建设管理条例》有规定，回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人和离休退休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞，可以申请宅基地。

三、宅基地可以买卖吗？

不可以，根据立法规定，农村宅基地的房屋买卖合同一般应当认定无效。根据我国土地管理法第8条、第10条的规定，宅基地属于农民集体所有，由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理。^v^颁布的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》规定：“农民的住宅不得向城市居民出售，也不得批准城市居民占用农民集体土地建住宅，有关部门不得为违法建造和购买的住宅发放土地使用证和房产证。”《关于以其他形式非法转让土地的具体应用问题请示的答复》也明确规定：原宅基地使用者未经依法批准通过他人出资翻建房屋，给出资者适用，并从中牟利或获取房屋产权，是属于“以其他形式非法转让土地”的违法行为之一。根据合同法司法解释规定，合同法实施以后，人民法院确认合同无效，应当以^v^及其常委会制定的法律和^v^制定的行政法规为依据。所以，涉及宅基地买卖的合同一般是无效的。

[案例]李某是广州市南沙区黄阁镇二村村民，七十年代村里分给他一处宅基地，约150平方米，临江，起平房三间；2000年，李某以家庭人口多为由，又从村里获得一处宅基地，起楼并全家迁入新居。老屋由于年久失修坍塌，但宅基地证仍登记在李某名下。20\_年4月，江某与李某签订《宅基地转让协议》，以10万元的价格将老屋的宅基地转让给江某。江某系番禺市桥人，城镇户口。江某买下该处宅基地后，在上面兴建了一栋四层楼的住宅。20\_年，广州市整治珠江两岸河堤，征收江某的住宅，补偿价位320万元。李某提出该宅基地是他的，双方签订的转让协议无效，征收补偿款归他所有。江某不同意，认为宅基地已经转让给他，房屋也是他出资修建的，征收补偿款应全部归他所有。双方为此诉诸法院。法院追加黄阁镇二村村委会为第三人。

法律分析：法院审理认为，根据《土地管理法》的规定，宅基地属于农民集体所有，农村村民对自己的宅基地只有使用权，没有所有权，一律不准转让或买卖。本案中，江某并非宅基地集体所有人黄阁镇二村村民，不具有受让李某宅基地的资格，因此双方签订的《宅基地转让合同》无效。但江某实际已在宅基地上建起了房屋，政府征收补偿不仅包含征地价款，还包含地上建筑物即房屋的补偿款，而对于合同无效双方都有过错，因此法院判决，一、房屋的补偿款归江某所有；

二、宅基地的补偿款归黄阁镇二村集体所有；

三、李某退还江某15万元宅基地转让款。

四、自家宅基地连同住房一起卖给本村村民，该买卖行为是否有效问题

该买卖行为有效。只有宅基地上有房屋并且转让的是同一集体经济组织内部的人，才能够一并转让。根据《土地管理法》有关规定，农村宅基地属于农村集体所有，其使用权不得出卖、转让。但村民在取得宅基地使用权后，可以在宅基地上建造房屋等建筑物。宅基地上的建筑物和附着物的所有权归宅基地使用人所有。法律并不限制对私有房屋买卖，农村村民出卖自住房屋法律并非禁止。根据“地随房走”的原则，在出售私有房屋时，宅基地的使用权碎纸转移给新的房屋所有人。鉴于宅基地具有特殊性，属于农村集体经济所有，法律对其转让有严格的限制条件：如果转让，必须是在同一集体经济组织内转让，同时必须先行到政府部门依法办理有关的审批手续。简而言之，宅基地是不能自由买卖的，但是如果宅基地上有房屋并且转让的是同一集体经济组织内部的人，可以转让；否则不能转让。

五、宅基地使用权能否抵押？

我国《物权法》、《担保法》均规定宅基地使用权不得抵押。实践中，

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn