

国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知

2003年11月14日

各省、自治区、直辖市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局)、新疆生产建设兵团国土资源局:

土地登记作为一项重要的法律制度,对明确土地产权关系,保护土地权利人的利益,保障土地交易安全,维护土地市场秩序具有重要的作用。十多年来,我国土地登记制度取得了长足进展,在国民经济和社会发展以及国土资源管理中发挥了重要作用。但也一定程度上存在着违规登记、不规范登记的问题,影响了土地登记的公信力、土地登记的效力,甚至在一定程度上影响了土地市场健康发展,给土地权利人造成损失。规范土地登记行为,是规范土地市场、加强土地管理的一项重要措施,是把“三个代表”重要思想落到实处,真正保障土地权利人合法权益的具体体现。为进一步规范土地登记行为,保证土地登记的合法性、有效性,现将有关事项通知如下:

一、土地登记的权属必须清楚。土地权属是土

地管理的重要内容,是土地登记的核心环节,要把土地权属放在土地登记的首要位置,确保登记的土地权属准确、合法、有效。土地权属的认定,必须严格把握有关法律和政策界限,依据国家有关法律、法规和规章进行,做到依法行政。没有权属来源或权属来源不合法的用地,一律不予登记;权属不清的用地,在权属问题解决前,不得登记。严禁通过登记,使违法用地合法化。经过登记的土地,必须达到“权属合法、界址清楚、面积准确”的要求。登记中遇到的具体权属问题,可根据实际情况,按照原国家土地管理局《确定土地所有权和使用权的若干规定》进行确权;土地权属争议,要在地籍调查和登记过程中及时解决,一时难以解决的,要依照《土地权属争议调查处理办法》依法处理,并以处理结果作为登记的依据;复杂疑难的权属问题,要研究解决办法,妥善处理。

二、土地登记的程序必须合法。土地登记发证要严格依照《土地登记规则》的规定和要求进行,要建立和完善土地登记的工作制度,严格履行土

地登记的申请、地籍调查、权属审核、注册登记、核发土地证书的程序,要防止出现在为当事人提供便利时,减少必经的法律程序的作法,确保土地登记的合法性。对不符合登记程序要求的,不能予以登记,不能颁发土地证书;对因指界中相邻一方不签字无法登记发证的,要按照原国家土地管理局《城镇地籍调查规程》有关指界的规定,及时定界,明确相邻方土地权属界线,进行登记发证。不能因一方原因造成土地登记发证久拖不决,影响当事人的合法权益。注册登记的土地所有权、使用权和土地他项权利,在土地权源审批材料中要有事实和法律依据的正确表述,准确记载,以备查验。

三、土地登记的主体必须统一。依照我国有关土地管理的法律规定,土地登记的主体是县级以上人民政府,只有县级以上人民政府才具有土地登记造册,核发证书的权力。人民政府派出性机构,特别是各类开发区,一律不得办理土地登记手续,不得颁发土地证书。已经以开发区名义登记发证的,要坚决予以纠正、换发。土地他项权利如土地抵押权的登记机关,必须与该土地所有权和使用权登记机关一致,不得在另一登记机关分别进行登记。

四、取消“土地权属证明”。土地证书是证明当事人享有土地权属有效的法律凭证。从本文件下发之日起,各类土地权属审核,必须以土地证书作为土地权利的唯一证明材料。取消以前在国企改革

等工作中,以出具“土地权属证明”,代替土地证书进行权属审查的作法。今后,凡土地征用、土地开发整理项目立项和国企改革等涉及土地权属认定,必须以土地证书为依据,对以其他材料作为土地权属证明的,一律不予承认。

五、不符合规定不得登记。要严把登记关口,对于出让土地没有支付全部土地使用权出让金的,不得登记;对于经营性土地没有按招、拍、挂方式出让的,不得登记;对协议出让地价明显低于出让底价的,不得登记;对违反规划改变土地用途的,不得登记;未办理土地使用权登记而设定抵押的,不得登记。

六、实行登记人员持证上岗,建立责任追究制度。从事土地登记的人员,要取得全国统一的《土地登记上岗资格证》,方可从事土地登记工作。没有取得该资格证书的人员,不得直接从事土地登记工作,不得在有关登记文件中签字。要建立登记人员责任追究制度,对违规操作造成错登、漏登的,要承担相应责任;因违规登记造成权利人重大损失的,要追究有关人员的行政责任。

七、开展土地登记规范化建设。各地要结合土地市场秩序治理整顿,对现有土地登记进行一次清理,纠正不规范行为,进一步规范和完善该项工作,切实加强规范化制度建设。清理结果请于2004年6月底前报部。