

福州市土地登记办法

(1998年 12月 15日福州市第十屆人民代表大会常务委员会
第四次會議通过 1998年 12月 15日福建省第八屆
人民代表大会常务委员会第八次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为了加强土地管理,维护土地所有者和使用者的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规,结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 土地登记是指县级以上人民政府依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体建设用地使用权,以及由上述权利所产生的他项权利(以下简称土地权属)进行确认。

第三条 土地所有权、使用权及他项权利的设定、转移、变更、终止,必须依照本办法进行登记。

确认林地的所有权或者使用权,依照《森林法》的有关规定办理。

第四条 市、县人民政府土地管理部门是土地权属的登记机关(以下简称登记机关),负责本行政区域内土地登记申请的受理、审核和土地权属的确认、发证。

第五条 依法登记的土地,其所有权、使用权和他项权利受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

未经登记的土地不得转让、出租、抵押。

第二章 申请和受理

第六条 土地登记以一宗地为单位进行。

一宗地是指以土地权属界线组成的封闭地块。

第七条 国有土地使用权由使用国有土地的单位或个人申请登记。集体土地所有权由乡村集体经济组织申请登记，没有集体经济组织的村由村民委员会申请登记。集体建设用地使用权由使用集体土地的单位或个人申请登记。

以土地使用权作为投资或合作条件，与外商举办合资、合作企业的，由合营企业或中方合作者申请登记；外商独资经营企业用地，由该企业申请登记。

公共设施和市政设施用地由其主管单位申请登记。

共同共有的或按份共有的土地使用者，应共同或分别申请登记。

第八条 申请土地登记，可以由土地所有权人或使用权人办理，也可以出具委托书委托他人代理，境外申请人委托他人代理的，应按国家规定办理公证、认证或见证。

第九条 申请土地登记，必须提交下列文件资料：

- (一) 土地登记申请书；
- (二) 土地登记申请人的身份证明，包括个人身份证或企业法人、组织的营业执照或其他依法批准设立的文件；
- (三) 土地权属来源证明；
- (四) 地上建筑物、其他附着物的合法产权证明；
- (五) 按规定必须提交的其他文件。

上列文件资料，法律、法规规定以及当事人约定须经公证机关公证的，应提交公证书。

第十条 土地所有权、使用权未经登记机关确认的，土地所有权人或使用权人应当申请初始土地登记。

第十一条 以划拨形式取得土地使用权的，使用人应在建设项目工程竣工之日起三十日内，向登记机关申请初始土地登记。

第十二条 以出让形式取得国有土地使用权的，受让人应在缴清土地使用权出让金之日起三十日内，向登记机关申请初始土地登记。

第十三条 土地使用期限届满前申请续期的，权利人应在批准续用土地之日起三十日内，向登记机关重新办理初始土地登记。

第十四条 有下列情形之一的，土地所有权人或使用权人应当在土地权属变更事实发生之日起六十日内，向登记机关申请办理变更土地登记：

(一) 土地使用权依法转让的；

(二) 因赠与、继承、买卖、交换、分割、拆迁地上建筑物、其他附着物或以土地作价入股引起土地使用权转移的；

(三) 因机构调整、企业兼并、分立或新设股份制企业等涉及土地使用权转移、合并或分割的；

(四) 农地调整、交换引起土地所有权变更的；

(五) 依法强制性转移土地所有权或使用权的；

(六) 因其他原因发生土地权属变更的。

第十五条 土地所有权人、使用权人或他项权利人更改名称、地址或改变土地用途、现状、使用年限和其他条件的，应在变更事实发生之日起三十日内向登记机关申请办理变更土地登记。

第十六条 土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及有关的地上建筑物、其他附着物的登记，由福州市人民政府依照有关法律、法规和国务院的有关规定办理。

第十七条 同一宗地设定若干抵押权时，应当按本办法第十六条规定分别办理抵押权设定登记，并以受理申请的先后顺序进行审查。抵押权的顺序以核准登记的先后为序。

第十八条 因处分抵押财产而取得土地使用权的，抵押人、抵押权人和新取得土地使用权人，应当在变更事实发生之日起三十日内向登记机关申请变更土地登记。

第十九条 登记机关收到申请人的申请登记文件之日起十日内，应当作出是否受理的决定并书面通知申请人。

第二十条 有下列情形之一的，土地使用权人或他项权利人在土地权属终止之日起三十日内，向登记机关申请注销登记：

(一) 土地使用权出让期限届满不再续用的；

(二) 土地使用权出租、抵押合同终止的。

第二十一条 有下列情形之一的，由登记机关直接登记：

(一) 依法收回，或以其他形式限定土地使用权的；

(二) 因不可抗力，造成土地灭失使划拨土地使用权灭失的；

(三) 集体所有土地被依法征用的；

(四) 尚未确定土地使用权的国有土地；

(五) 土地使用期限届满，当事人未按期办理注销登记的；

(六) 土地使用权出租、抵押合同终止后，当事人未按期办理注销登记的；

(七)法律、法规规定的其他情形。

第二十二条摇有下列情形之一的,登记机关不予受理:

- (一)申请登记的土地不在本行政区域内的;
- (二)土地登记申请人没有合法身份证明的;
- (三)土地权属来源不明的;
- (四)其他按规定不能登记发证的。

第二十三条摇有下列情形之一的,登记机关暂缓登记:

- (一)非法转让或占用土地及其他违法用地,尚未依法处理的;
- (二)土地权属有争议,尚未解决的;
- (三)因拆除、自然坍塌以及其他原因造成地上建筑物和其他附着物灭失后未重建的土地。

暂缓登记情形消除后,登记机关应予重新核准登记。

第二十四条摇登记机关自受理登记之日起,核准登记或决定暂缓登记的期限分别为:

- (一)初始登记五个月;
- (二)变更登记二个月;
- (三)出租、抵押登记一个月;
- (四)注销登记二个月。

处理异议时间不计算在前款所列期限内。

第二十五条摇土地登记申请人,应按省以上有权机关的规定向登记机关缴纳土地登记费。

第三章摇审核和发证

第二十六条摇登记机关受理土地登记申请后,负责进行地籍调查,全面审核,审核结果予以公告,公告期限为三十日。

第二十七条摇在公告期内,土地登记申请人或其他土地权益相关人对公告有异议的,可以向登记机关提出申请复查。

第二十八条摇对公告内容有异议的,异议人应当向登记机关提交异议书及有关证据。登记机关应自接到异议书之日起十五日内将异议书副本送达土地登记申请人,土地登记申请人自接到异议书副本之日起十五日内向登记机关作出书面答复。逾期不答复的,驳回登记申请。

登记机关应当对异议书和申请人答复进行调查核实,决定驳回的,应书面通知。

第二十九条 摇土地登记时发生土地权属争议的,按《中华人民共和国土地管理法》第十三条规定处理。

第三十条 摇经登记机关审核,土地权属合法、界址清楚、面积准确的,由登记机关报经市、县人民政府批准后,颁发土地证书。

第三十一条 摇土地证书应对权利人、权属性质、权属来源、取得时间、使用年限、变化情况和土地面积、用途、等级、位置、界线等进行记载。

第三十二条 摇《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地建设用地使用证》、《土地使用权承租证明书》、《土地使用权抵押证明书》,由福州市人民政府依照法律、法规和国务院的有关规定颁发。

土地证书遗失或毁损的,权利人应及时向原登记机关申请补发或换发。

第三十三条 摇有下列情形之一的,当事人可以在接到书面决定之日起十五日内向原登记机关申请复审,也可以依法申请复议或者向人民法院提起诉讼:

(一)土地登记申请人对登记机关不予受理、驳回登记申请或逾期拒不颁发土地证书的;

(二)异议人认为登记机关对土地登记申请人颁发土地证书损害其合法权益的。摇摇

第四章 摇法律 责任

第三十四条 摇当事人利用欺骗手段获得核准登记,或虚报土地权属证书灭失而获补发土地权属证书的,所取得的土地权属证书无效,登记机关撤销核准登记,可以并处 ~~四千元~~元至 ~~四千元~~元的罚款,进行诈骗或牟取不正当利益的,没收其非法所得,并处以非法所得一倍至二倍的罚款,情节严重构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。造成他人损失的,应负赔偿责任。

未经登记的土地,擅自转让、出租、抵押的,土地使用权一律无效,没收非法所得,并视其情节轻重,对个人处以 ~~四千元~~元至 ~~四千元~~元的罚款,对单位处以 ~~五千元~~元至 ~~五千元~~元的罚款。

罚没款一律上交财政。

第三十五条 当事人不按规定期限申请各类土地登记和缴纳土地登记费的,每逾期一日,按登记费 猿 倍加收滞纳金。

第三十六条 摇 本办法规定的行政处罚由市、县土地管理部门决定,当事人对行政处罚决定不服的,在接到处罚决定书之日起十五日内,向上一级土地管理部门申请复议,或依法直接向人民法院起诉。

第三十七条 摇 登记机关及其工作人员错、漏登记的,应负责及时更正或补登记,给权利人造成损失的由登记机关或工作人员负责赔偿。

登记机关工作人员在办理土地登记过程中,徇私舞弊,玩忽职守的,由其主管机关或监察部门视其情节予以行政处分,构成犯罪的,由司法机关依法追究刑事责任。

第三十八条 摇 本办法应用解释权归福州市人民政府。

本办法实施细则由福州市人民政府制定。

第三十九条 摇 本办法自公布之日起施行。