

Application of Land Law

土地 法律适用全书

(出让、转让、征地、补偿)

• 第五版 •



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

014040521

D922.305
09-5

Application of Land Law

土地 法律适用全书

(出让、转让、征地、补偿)

· 第五版 ·



北航

C1727788

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

D922.305
09-5

图书在版编目 (CIP) 数据

土地法律适用全书 / 中国法制出版社编. —5 版.
—北京: 中国法制出版社, 2014. 5
(法律适用全书; 8)

ISBN 978 - 7 - 5093 - 5277 - 9

I. ①土… II. ①中… III. ①土地法 - 法律适用 - 中
国 IV. ①D922. 305

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 055633 号

责任编辑 朱丹颖

封面设计 周黎明

土地法律适用全书

TUDI FALÜ SHIYONG QUANSHU

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710×1000 毫米 16

版次/2014 年 5 月第 5 版

印张/23 字数/552 千

2014 年 5 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5277 - 9

定价: 50.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66067369

邮购部电话: 66077371

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)

我国的立法体系

全国人民代表大会	修改宪法,制定、修改刑事、民事、国家机构的和其他的基本法律。
全国人民代表大会常务委员会	制定和修改除应当由全国人民代表大会制定的法律以外的其他法律;在全国人民代表大会闭会期间,对全国人民代表大会制定的法律进行部分补充和修改;解释宪法、法律。
国务院	根据宪法和法律,制定行政法规,发布决定和命令。
省、自治区、直辖市人民代表大会及其常务委员会	根据本行政区域的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规相抵触的前提下,制定地方性法规。
较大的市的人民代表大会及其常务委员会	根据本市的具体情况和实际需要,在不同宪法、法律、行政法规和本省、自治区的地方性法规相抵触的前提下,制定地方性法规,报批准后施行。
经济特区所在地的省、市的人民代表大会及其常务委员会	根据全国人民代表大会的授权决定,制定法规,在经济特区范围内实施。
民族自治地方的人民代表大会	依照当地民族的政治、经济和文化的特点,制定自治条例和单行条例,报批准后生效。
国务院各部、委员会、中国人民银行、审计署和具有行政管理职能的直属机构	根据法律和国务院的行政法规、决定、命令,在本部门的权限范围内,制定部门规章。
省、自治区、直辖市和较大的市的人民政府	根据法律、行政法规和本省、自治区、直辖市的地方性法规,制定地方政府规章。
中央军事委员会	根据宪法和法律制定军事法规,在武装力量内部实施。
中央军事委员会各总部、军兵种、军区	根据法律和中央军事委员会的军事法规、决定、命令,在其权限范围内,制定军事规章,在武装力量内部实施。

注:1. 较大的市是指省、自治区的人民政府所在地的市,经济特区所在地的市和经国务院批准的较大的市。

2. 法的效力等级:宪法>法律>行政法规>地方性法规、部门规章、地方政府规章;地方性法规>本级和下级地方政府的规章。(> 表示效力高于)

3. 司法解释:司法解释是最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题所作的具有法律效力的解释,司法解释与被解释的有关法律规定一并作为人民法院或人民检察院处理案件的依据。

编辑说明

《法律适用全书》系列为我社的品牌工具书,初版于2006年,一经面市就受到了广大读者的关注与喜爱,此后几版也持续热销。随着我国法治进程的加快,国家法律文件的清理工作取得了阶段性的成果,同时也出台了一大批与民生密切相关的法律法规,中国特色社会主义法律体系已经形成。

此次全新推出的第五版《法律适用全书》,及时反映了国家的最新立法动态,重在实用,附有具备强大检索功能的“注释链接”,并根据各个分册的不同特点增补了指导案例、文书范本、相关标准、流程图表等内容。

本书编排特色在于:

1. 收录范围

收录了与主题相关的最新现行有效的法律、行政法规、重要的部门规章和司法解释文件,收录时间截至2014年4月。

为了便于读者了解法律文件的修改变化,在目录中注明了法律文件的首次公布时间及历次修订或修正的公布时间。对于司法解释中与新颁布的法律相冲突或已经明令废止的条文,对照最高人民法院和最高人民检察院发布的废止文件目录进行了梳理,并用脚注加以说明。

2. 分类标准

对所收法律文件首先按照主题内容进行一级分类,每一类下再按照法律、行政法规及文件、部门规章及文件、司法解释及文件四个效力层级进行区分,体系清晰明了。在每个一级分类前增加了适用导读,以使读者对于各类别下法律文件之间的适用关系有初步的了解。

3. 文本加工

条文主旨——主要法律和行政法规的条文前都附有条文主旨,读者可对法条内容一目了然。刑法分则以最高人民法院和最高人民检察院颁布的罪名规定所确立的法定罪名作为条旨。

条文加工——以脚注形式对重难点法条作了加工,包括:【条文解读】精选、提炼

相关法律规定以及全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室等对条文的权威解读,以助读者领会条文内容;【关联规定】分为两种:(1)与条文紧密相关的规定作了链接,便于作者快速查找;(2)对于全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、最高人民法院、最高人民检察院和有关部门对法律条文理解适用的解释性答复、批复及复函等,摘录核心内容;【案例索引】选取近年来《最高人民法院公报》等权威公布的具有典型性的指导案例,在条文下制作索引,所有案例的裁判要旨则统一放于每部分之后。

4. 增值服务

为了使读者更方便地使用本书,我们将附赠本分册相关文书范本、标准规范、典型案例全文的电子版。凡是购买本书的读者,请发送电子邮件至 shiyongquanshu2014@163.com,告知您所购买的图书书名、购书用途、购书书店名、您的职业及意见或建议后,即可免费获得网络下载密码,登录中国法制出版社官网(www.zgfsz.com)首页的增值服务栏目下载。

重在细节,胜在品质,最大程度地方便读者适用法律一直是我们的目标!

编者

2014年5月

常用法律简目

一、综合

- 土地管理法 / 2
- 物权法 / 15
- 土地管理法条例 / 36
- 土地调查条例 / 41

二、农村土地承包与宅基地

- 农村土地承包法 / 75
- 土地承包纠纷调仲法 / 84
- 承包经营权证管理办法 / 89
- 农村土地承包经营权流转管理办法 / 91
- 审理农村土地承包纠纷案件解释 / 101
- 审理农村土地承包纠纷调仲解释 / 103

三、土地取得

- 招标投标法 / 108
- 土地使用权出让转让条例 / 114
- 出让建设用地使用权规定 / 119
- 审理土地使用权合同纠纷的解释 / 141
- 建设项目用地预审管理办法 / 156
- 建设用地审查报批管理办法 / 157
- 闲置土地处置办法 / 164

四、土地权属

- 土地确权规定 / 186
- 土地登记办法 / 191

五、土地征收与安置、补偿

- 大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例 / 203

- 国有土地上房屋征收与补偿条例 / 209
- 征收土地公告办法 / 215

六、土地开发整理

- 报国务院批准的土地开发用地审查办法 / 236
- 土地开发整理若干意见 / 238
- 实际耕地与新增建设用地面积确定办法 / 246
- 土地储备管理办法 / 247
- 土地利用年度计划管理办法 / 249
- 水土保持法 / 254
- 土地复垦条例 / 267

七、土地税费

- 城镇土地使用税暂行条例 / 281
- 土地增值税暂行条例 / 282

八、土地执法及争议处理

- 行政复议法 / 292
- 行政诉讼法 / 298
- 土地违法案件查处办法 / 314
- 查处土地违法行为立案标准 / 317
- 违反土地管理规定行为处分办法 / 321
- 土地权属争议调查处理办法 / 328
- 最高人民法院关于审理涉及农村集体土地行政案件若干问题的规定 / 340

目 录*

一、综 合

● 法律

中华人民共和国土地管理法	2
(1986. 6. 25 公布 1988. 12. 29 第一次 修正 1998. 8. 29 修订 2004. 8. 28 第二次修正)	
中华人民共和国物权法 (节录)	15
(2007. 3. 16)	
中华人民共和国森林法 (节录)	29
(1984. 9. 20 公布 1998. 4. 29 第一次 修正 2009. 8. 27 第二次修正)	
中华人民共和国草原法 (节录)	30
(1985. 6. 18 公布 2002. 12. 28 修订 2009. 8. 27 修正)	
中华人民共和国测绘法	31
(1992. 12. 28 公布 2002. 8. 29 修订)	

● 行政法规及文件

中华人民共和国土地管理法实施条例	36
(1998. 12. 27 发布 2011. 1. 8 修订)	
土地调查条例	41
(2008. 2. 7)	
国务院关于加强土地调控有关问题的 通知	44
(2006. 8. 31)	
国务院关于深化改革严格土地管理的 决定	46
(2004. 10. 21)	

国务院关于加强国有土地资产管理的通知	50
(2001. 4. 30)	
基础测绘条例	52
(2009. 5. 12)	
中华人民共和国测绘成果管理条例	54
(2006. 5. 27)	
● 部门规章及文件	
自然保护区土地管理办法	57
(1995. 9. 15)	
国土资源部关于贯彻执行《中华人民 共和国土地管理法》和《中华人民 共和国土地管理法实施条例》若干 问题的意见	59
(1999. 9. 17)	
土地调查条例实施办法	61
(2009. 6. 17)	
国土资源部、国家发展和改革委员会 关于发布实施《限制用地项目目录 (2012 年本)》和《禁止用地项目 目录 (2012 年本)》的通知	64
(2012. 5. 23)	
● 案例裁判要旨	71
· 指导案例 · **	
慈溪市华侨搪瓷厂诉浙江省慈溪市国土资 源局不履行土地调查法定职责案	

* 编者按：本目录中的时间为法律文件的首次公布时间及历次修正、修订公布时间。

** 本目录中标准规范、文书范本、指导案例部分的文本均以电子版形式随书免费赠送。

二、农村土地承包与宅基地

● 法律

中华人民共和国农村土地承包法 75
(2002. 8. 29 公布 2009. 8. 27 修正)

中华人民共和国农村土地承包经营纠纷
调解仲裁法 84
(2009. 6. 27)

● 部门规章及文件

中华人民共和国农村土地承包经营权
证管理办法 89
(2003. 11. 14)

农村土地承包经营权流转管理办法 91
(2005. 1. 19)

农村土地承包经营纠纷仲裁规则 94
(2009. 12. 29)

国土资源部关于加强农村宅基地管理
的意见 99
(2004. 11. 2 公布 2010. 12. 3 修订)

● 司法解释

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 ... 101
(2005. 7. 29)

最高人民法院关于审理涉及农村土地
承包经营纠纷调解仲裁案件适用法律问
题若干问题的解释 103
(2014. 1. 9)

● 案例裁判要旨 105

· 文书范本 ·

农村土地承包经营纠纷仲裁法律文书示范文本

· 指导案例 ·

1. 同安县洪塘镇郭山村村民委员会诉郭本等解除果园承包合同纠纷案
2. 栾云平诉吉林省白城市洮北区东风乡人民政府不履行法定职责案

三、土地取得

(一) 土地出让、转让、划拨

● 法律

中华人民共和国招标投标法 108
(1999. 8. 30)

● 行政法规及文件

中华人民共和国城镇国有土地使用权
出让和转让暂行条例 114
(1990. 5. 19)

● 部门规章及文件

城市国有土地使用权出让转让规划管
理办法 119
(1992. 12. 4 发布 2011. 1. 26 修订)

招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用
权规定 120
(2002. 5. 9 发布 2007. 9. 28 修订)

协议出让国有土地使用权规定 123
(2003. 6. 11)

划拨土地使用权管理暂行办法 124
(1992. 3. 8)

国家土地管理局关于划拨土地使用
权管理有关问题的批复 127
(1996. 12. 4)

国有企业改革中划拨土地使用权管理
暂行规定 128
(1998. 2. 17)

划拨用地目录 130
(2001. 10. 22)

国家土地管理局关于认定收回土地使
用权行政决定法律性质的意见 133
(1997. 10. 30)

财政部、国土资源部、中国人民银行
关于印发《国有土地使用权出让收
支管理办法》的通知 134
(2006. 12. 31)

国土资源部规范国有土地租赁若干意
见 139
(1999. 7. 27)

● 司法解释

最高人民法院关于审理涉及国有土地
使用权合同纠纷案件适用法律问题
的解释 141
(2005. 6. 18)

最高人民法院关于破产企业国有划拨
土地使用权应否列入破产财产等问
题的批复 143
(2003. 4. 16)

● 标准规范

招标投标挂牌出让国有土地使用权规范
(试行)
(2006. 5. 31)

协议出让国有土地使用权规范(试行)
(2006. 5. 31)

● 文书范本

国有建设用地使用权出让合同(示范文本)

● 指导案例

1. 湖南泰和集团股份有限公司诉湖南省岳
阳市人民政府、岳阳市国土资源局国有
建设用地使用权拍卖出让公告案
2. 爱克福得有限公司诉广东省深圳市国土
资源和房产管理局无偿收回国有土地使
用权决定案
3. 宣懿成等 18 人诉衢州市国土资源局收回
土地使用权行政纠纷案

(二) 建设用地

● 法律

中华人民共和国城市房地产管理法 144
(1994. 7. 5 公布 2007. 8. 30 第一次
修正 2009. 8. 27 第二次修正)

● 部门规章及文件

报国务院批准的建设用地审查办法 154
(1999. 10. 22 发布 2010. 12. 3 修订)

建设项目用地预审管理办法 156
(2001. 7. 25 发布 2004. 11. 1 第一次
修订 2008. 11. 29 第二次修订)

建设用地审查报批管理办法 157
(1999. 3. 2 公布 2010. 11. 30 修订)

财政部、国土资源部、中国人民银行
关于调整新增建设用地土地有偿使
用费政策等问题的通知 160
(2006. 11. 7)

关于进一步规范建设用地审查报批工
作有关问题的通知 163
(2002. 8. 1 发布 2010. 12. 3 修订)

闲置土地处置办法 164
(2012. 6. 1)

(三) 出让价格

● 部门规章及文件

国土资源部关于发布实施《全国工业
用地出让最低价标准》的通知 168
(2006. 12. 23)

国土资源部关于调整部分地区土地等
别的通知 169
(2008. 12. 31)

国土资源部关于调整工业用地出让最
低价标准实施政策的通知 178
(2009. 5. 11)

国土资源部关于改革土地估价结果确
认和土地资产处置审批办法的通知 ... 179
(2001. 2. 13)

土地估价师资格考试管理办法 181
(2006. 11. 22 公布 2010. 9. 26 修订)

● 案例裁判要旨 183

· 标准规范 ·
城镇土地估价规程 (GB/T 18508 - 2001)
(2001. 12. 13)

四、土地权属

● 部门规章及文件

确定土地所有权和使用权的若干规定 ... 186
(1995. 3. 11 公布 2010. 12. 3 修订)

土地登记办法 191
(2007. 12. 30)

在京中央国家机关用地土地登记办法 ... 197
(2000. 10. 23)

国家土地管理局关于土地使用权抵押
登记有关问题的通知 199
(1997. 1. 3)

土地登记资料公开查询办法 200
(2002. 12. 4)

· 指导案例 ·

1. 董用权诉海南省三亚市人民政府土地权属处理决定案
2. 洪雪英等四人诉浙江省慈溪市人民政府土地行政登记案
3. 联成公司诉海南省三亚市人民政府土地使用权变更登记案

五、征收安置补偿

● 行政法规及文件

大中型水利水电工程建设征地补偿和
移民安置条例 203
(2006. 7. 7 公布 2013. 7. 18 修订)

国有土地上房屋征收与补偿条例 209
(2011. 1. 21)

● 部门规章及文件

征收土地公告办法 215
(2001. 10. 22 公布 2010. 11. 30 修订)

国土资源部关于开展制订征地统一年
产值标准和征地区片综合地价工作
的通知 217
(2005. 7. 23 公布 2010. 12. 3 修订)

关于制订征地统一年产值标准和征地
区片综合地价工作有关问题的意见 ... 222
(2006. 1. 26)

国土资源部关于进一步做好征地管理
工作的通知 225
(2010. 6. 26)

劳动和社会保障部、国土资源部关于

切实做好被征地农民社会保障工作
有关问题的通知 227
(2007. 4. 28)

国土资源部关于加快推进征地补偿安
置争议协调裁决制度的通知 229
(2006. 6. 21)

国土资源部关于完善征地补偿安置制
度的指导意见 231
(2004. 11. 3)

国土资源部关于完善农用地转用和土
地征收审查报批工作的意见 232
(2004. 11. 2)

● 案例裁判要旨 234

· 指导案例 ·

1. 陈清棕诉亭洋村一组、亭洋村村委会征地补偿款分配纠纷案
2. 徐华平等诉灌南县汤沟镇沟东村村民委员会土地征用补偿费纠纷案
3. 付洁诉浙江省杭州市房产管理局房屋行政裁决案

六、土地开发整理

(一) 土地开发利用

● 法规性文件

- 报国务院批准的土地开发用地审查办法 236
(2001. 12. 25)

- 国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知 237
(2004. 3. 22)

● 部门规章及文件

- 土地开发整理若干意见 238
(2003. 10. 8)

- 国家投资土地开发整理项目管理暂行办法 241
(2000. 11. 7)

- 土地开发整理规划管理若干意见 244
(2002. 4. 23)

- 实际耕地与新增建设用地面积确定办法 246
(2007. 9. 5)

- 土地储备管理办法 247
(2007. 11. 19)

- 土地利用年度计划管理办法 249
(1999. 3. 2 发布 2004. 11. 1 第一次修订 2006. 12. 19 第二次修订)

- 土地利用总体规划编制审查办法 251
(2009. 2. 4)

● 标准规范

- 土地利用现状分类 (GB/T 21010-2007)

(二) 土地复垦、整理

● 法律

- 中华人民共和国水土保持法 254
(1991. 6. 29 公布 2009. 8. 27 修正
2010. 12. 25 修订)

● 行政法规

- 退耕还林条例 259
(2002. 12. 14)

- 基本农田保护条例 264
(1998. 12. 27 发布 2011. 1. 8 修订)

- 土地复垦条例 267
(2011. 3. 5)

● 部门规章及文件

- 耕地占补平衡考核办法 271
(2006. 6. 16)

- 城乡建设用地增减挂钩试点管理办法 273
(2008. 6. 27)

- 农业综合开发土地复垦项目管理暂行办法 275
(2000. 12. 29)

七、土地税费

● 行政法规及文件

- 中华人民共和国耕地占用税暂行条例 ... 280
(2007. 12. 1)

- 中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例 281
(1988. 9. 27 发布 2006. 12. 31 第一次修订 2011. 1. 8 第二次修订)

- 中华人民共和国土地增值税暂行条例 ... 282
(1993. 12. 13 发布 2011. 1. 8 修订)

● 部门规章及文件

- 中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则 283
(2008. 2. 26)

财政部、国家税务总局关于土地增值 税若干问题的通知	285
(2006. 3. 2)	
财政部、国家税务总局关于房产税城 镇土地使用税有关问题的通知	286
(2009. 11. 22)	
国家税务总局关于房产税、城镇土地 使用税有关政策规定的通知	286
(2003. 7. 15)	

中央分成新增建设用地土地有偿使用 费使用指南(暂行)	287
(2007. 12. 10)	
新增建设用地土地有偿使用费资金使 用管理办法	288
(2012. 4. 12)	

八、土地执法与争议处理

● 法律	
中华人民共和国行政复议法	292
(1999. 4. 29 公布 2009. 8. 27 修正)	
中华人民共和国行政诉讼法	298
(1989. 4. 4)	
● 行政法规及文件	
信访条例	306
(2005. 1. 10)	
● 部门规章及文件	
土地监察暂行规定	311
(1995. 6. 12)	
土地违法案件查处办法	314
(1995. 12. 18)	
查处土地违法行为立案标准	317
(2005. 8. 31)	
关于印发《国土资源违法案件会审制度》 等三项制度的通知	319
(2001. 11. 23)	
违反土地管理规定行为处分办法	321
(2008. 5. 9)	
国土资源执法监察错案责任追究制度	324
(2000. 12. 29)	
国土资源听证规定	325
(2004. 1. 9)	
土地权属争议调查处理办法	328
(2003. 1. 3 公布 2010. 11. 30 修订)	
国土资源行政复议规定	330
(2001. 7. 27 公布 2009. 11. 14 修订)	

国土资源行政复议决定履行与监督规 定	334
(2012. 9. 6)	
国土资源信访规定	335
(2002. 5. 9 公布 2006. 1. 4 修订)	
● 司法解释	
最高人民法院关于审理涉及农村集体 土地行政案件若干问题的规定	340
(2011. 8. 7)	
最高人民法院关于审理破坏林地资源 刑事案件具体应用法律若干问题的 解释	341
(2005. 12. 26)	
最高人民法院关于审理破坏土地资源 刑事案件具体应用法律若干问题的 解释	342
(2000. 6. 19)	
最高人民法院关于执行《中华人民共 和国行政诉讼法》若干问题的解释	343
(2000. 3. 8)	
最高人民法院、国土资源部、建设部 关于依法规范人民法院执行和国土 资源房地产管理部门协助执行若干 问题的通知	353
(2004. 2. 10)	

· 专 志 ·

中国国土资源管理志

一、综 合

《土地管理法》是1986年6月25日由六届全国人大常委会第十六次会议通过，并于1988年、1998年、2004年先后进行了三次修改。当前，随着我国工业化和城市化的快速发展，农村土地被大量征用，耕地减少过快，地方政府成为土地违法主体的现象已经屡屡出现，土地管理法的修改已被列入立法规划。为了解决土地管理中存在的急迫问题，2004年国务院出台了《关于深化改革严格土地管理的决定》；2006年8月国务院又制定了《关于加强土地调控有关问题的通知》，对强化征地管理，规范征地补偿和安置，提高补偿标准等问题作了一些新规定。

· 法 律 ·

中华人民共和国土地管理法

- ◆ 1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委
员会第十六次会议通过
- ◆ 根据1988年12月29日第七届全国人民代表
大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华
人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正
- ◆ 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常
务委员会第四次会议修订通过
- ◆ 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大
会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华
人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】为了加强土地管理,维护土地的社会主义公有制,保护、开发土地资源,合理利用土地,切实保护耕地,促进社会经济的

可持续发展,根据宪法,制定本法。

第二条^① 【基本土地制度】中华人民共和国实行土地的社会主义公有制,即全民所有制和劳动群众集体所有制。

全民所有,即国家所有土地的所有权由国务院代表国家行使。

任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地使用权可以依法转让。

国家为了公共利益的需要,可以依法对土地实行征收或者征用并给予补偿。

国家依法实行国有土地有偿使用制度。但是,国家在法律规定的范围内划拨国有土地使用权的除外。

第三条 【土地基本国策】十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为。

第四条^② 【土地用途管制制度】国家实行土

① **条文解读** 土地的社会主义公有制:宪法规定,社会主义公有制是我国社会主义经济制度的基础之一,我国的土地属于国家和集体所有,分为全民所有制和集体所有制,任何单位和个人不得侵犯,不能以侵占、买卖或以其他形式非法转让土地。土地的社会主义公有制是最基本的土地制度,一切土地立法都应当遵循该制度。

土地征收制度:土地所有权转让的例外形式是国家对土地的征收。为了保证社会长远发展和公益事业发展的顺畅,当国有建设用地不足时,国家或政府可以对属于集体所有的土地进行征收。由于征收是对土地的重新分配,关乎与该块土地具有权利关联的众多单位和个人的利益,因此征收的适用必须严格限制,不得滥用。

土地有偿使用制度:国有土地有偿使用制度,主要是指国家将国有土地使用权在一定年限内提供给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的制度。在必要的时候,主要是基于公共事业发展等原因,国家可能将一定量的土地划拨给使用者进行建设。

关联规定 《宪法》第10条;《物权法》第40、42、43、46-48、58、119、121条;《城市房地产管理法》第3、9条

案例索引 马某与某村第十二村民组租赁合同纠纷上诉案(河南省郑州市中级人民法院民事判决书[2010]郑民四终字第479号)

② **条文解读** 土地用途管制制度:土地用途管制制度,是指国家为保证土地资源合理利用和经济、社会协调发展,通过编制土地利用总体规划并以此为依据,划定土地利用区,限定土地使用条件,划分土地管理权限,并要求土地所有者和使用者严格按照国家确定的土地用途利用土地的制度。该制度的主要目的是控制农用地,特别是耕地的用途转变,保护耕地总量不被侵蚀。

关联规定 《土地管理法实施条例》第10条

地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划,规定土地用途,将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,对耕地实行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地,包括耕地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面等;建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地,包括城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设施用地等;未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

第五条【土地管理机构设置】国务院土地行政主管部门统一负责全国土地的管理和监督工作。

县级以上地方人民政府土地行政主管部门的设置及其职责,由省、自治区、直辖市人民政府

根据国务院有关规定确定。

第六条【守法义务与检举、控告权】任何单位和个人都有遵守土地管理法律、法规的义务,并有权对违反土地管理法律、法规的行为提出检举和控告。

第七条【奖励措施】在保护和开发土地资源、合理利用土地以及进行有关的科学研究等方面成绩显著的单位和个人,由人民政府给予奖励。

第二章 土地的所有权和使用权

第八条^①【土地所有权归属】城市市区的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地,除由法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地和自留地、自留山,属于农民集体所有。

第九条^②【土地使用权】国有土地和农民集

- ① **关联规定** 《宪法》第10条;《土地管理法实施条例》第2条;《确定土地所有权和使用权的若干规定》第18条;《土地权属争议调查处理办法》

案例索引 1. 杨某荣与杨某华土地承包经营权纠纷上诉案(昆明市中级人民法院民事判决书[2009]昆民一终字第36号)

2. 娄某某与某村村民委员会返还土地纠纷上诉案(河南省新乡市中级人民法院民事判决书[2010]新中民四终字第271号)

- ② **条文解读** 本条是关于土地使用权的规定,体现了土地的所有权和使用权相分离的基本原则。虽然国家和农民集体拥有土地,但是政府机构、企事业单位、社会团体、个人等都可以在符合法律规定的情况下,办理相关手续,取得合理利用土地的权利并获取收益,但是,并不意味着其对土地的使用可以不受任何限制,还是应当承担保护、管理和合理利用土地的义务,根据土地的自然属性和经济属性的不同,科学使用土地,防止水土流失和盐渍化。

国有土地依法确定给单位或个人使用的方式:(1)土地划拨。即土地使用者只需按照一定程序提出申请,经法定机关批准即可取得土地使用权,无须向土地所有者交付租金及其他费用。(2)土地使用权出让。即国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权出让应当签订出让合同。

国有土地依法确定给单位或个人使用后,其使用权可否进入市场流转:根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的相关规定,以出让方式有偿取得的土地使用权可以依法转让、出租、抵押或继承。而根据该条例第44条的规定,除法定的特殊情况外,以土地划拨方式无偿取得的土地使用权则不得进入市场交易或流转。但是,根据该条例第45条的规定,符合下列条件的,经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准,其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押:(1)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人;(2)领有国有土地使用证;(3)具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明;(4)依法签订土地使用权出让合同,向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

通过土地划拨方式取得的国有土地使用权,必须依法转变为出让土地使用权之后,方可进入市场交易或流转。

关联规定 《物权法》第118条;《农村土地承包法》第2、20条;《城市房地产管理法》第2条;《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第12、44、45条;《国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复》;《财政部、国家税务总局关于企业改制过程中以国家作价出资(入股)方式转移国有土地使用权有关契税问题的通知》

案例索引 杨廷虎等贪污案(最高人民法院指导案例11号)

体所有的土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

第十条 【集体所有土地的经营和管理】农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有的,由村集体经济组织或者村民委员会经营、管理;已经分别属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有的,由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理;已经属于乡(镇)农民集体所有的,由乡(镇)农村集体经济组织经营、管理。

第十一条^① 【土地登记发证制度】农民集体所有的土地,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认所有权。

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的,由县级人民政府登记造册,核发证书,确认建设用地使用权。

单位和个人依法使用的国有土地,由县级以上人民政府登记造册,核发证书,确认使用权;其中,中央国家机关使用的国有土地的具体登记发证机关,由国务院确定。

确认林地、草原的所有权或者使用权,确认水面、滩涂的养殖使用权,分别依照《中华人民共和国森林法》、《中华人民共和国草原法》和《中华人民共和国渔业法》的有关规定办理。

第十二条 【土地变更登记】依法改变土地权属和用途的,应当办理土地变更登记手续。

第十三条^② 【土地登记的效力】依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯。

第十四条 【农民集体所有土地承包经营权】农民集体所有的土地由本集体经济组织的成员承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。土地承包经营期限为30年。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。承包经营土地的农民有保护和按照承包合同约定的用途合理利用土地的义务。农民的土地承包经营权受法律保护。

在土地承包经营期限内,对个别承包经营者之间承包的土地进行适当调整的,必须经村民会议2/3以上成员或者2/3以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业行政主管部门批准。

第十五条 【国有土地承包经营权】国有土地可以由单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。农民集体所有的土地,可以由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营,从事种植业、林业、畜牧业、渔业生产。发包方和承包方应当订立承包合同,约定双方的权利和义务。土地承包经营的期限由承包合同

^① **条文解读** 土地登记是依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地建设用地使用权和他项权利的登记,分初始土地登记和变更土地登记。本条规定的是土地的初始登记制度,又称土地总登记,指土地登记机关在一定时间内,对辖区内全部土地,或者全部农村土地,或者全部城镇土地进行的普遍登记,主要包括对国有土地的使用、农村集体土地的所有和农村集体土地的建设用地使用情况的登记三类。

土地登记的具体登记程序是:登记先后要经过县级以上地方人民政府发布通告、登记申请者向土地管理部门提交登记申请书及权属来源证明、土地管理部门随后组织辖区内的地籍调查并进行全面审核、最后对认为符合登记要求的宗地予以公告,如果公告没有被提出异议,则公告期满后,最终由人民政府批准并办理注册登记,向申请者分别颁发《国有土地使用证》、《集体土地所有证》和《集体土地使用证》,分别确认使用权、所有权、建设用地使用权。土地登记资料可以公开查询。

关联规定 《物权法》第139条;《土地管理法实施条例》第3-5条;《土地登记办法》第3条;《国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知》;《国土资源部关于贯彻执行〈中华人民共和国土地管理法〉和〈中华人民共和国土地管理法实施条例〉若干问题的意见》;《国土资源部关于贯彻实施〈土地登记办法〉进一步加强土地登记工作的通知》

案例索引 刘某某与某县人民政府等土地登记颁证纠纷上诉案(河南省安阳市中级人民法院行政判决书[2009]安行终字第74号)

^② **关联规定** 《土地管理法实施条例》第3-7条

案例索引 刘某某与某市人民政府宅基地登记纠纷上诉案(江苏省徐州市中级人民法院行政判决书[2009]徐行终字第151号)