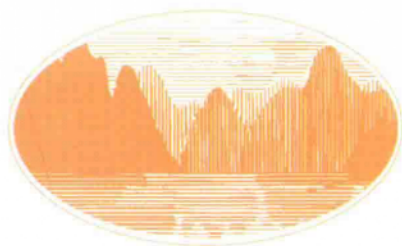


GUOTU ZIYUAN
170GE ZENMEBAN

国土资源170个 怎么办

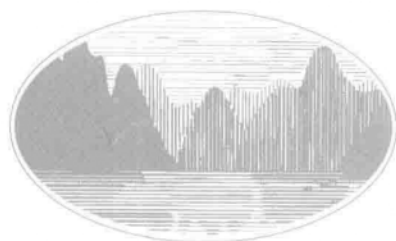
陈战杰◎著



河南人民出版社

GUOTU ZIYUAN
170GE ZENMEBAN

国土资源 170个 怎么办



河南人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

国土资源 170 个怎么办 / 陈战杰著. — 郑州 : 河南人民出版社, 2015. 12(2018. 4 重印)

ISBN 978 - 7 - 215 - 09719 - 3

I. ①国… II. ①陈… III. ①国土资源 - 资源管理 - 中国 - 问题解答 IV. ①F129. 9 - 44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 248320 号

河南人民出版社出版发行

(地址: 郑州市经五路 66 号 邮政编码: 450002 电话: 65788032)

新华书店经销

信阳日报社印刷厂印刷

开本 710 毫米 × 1000 毫米 1 / 16 印张 30

字数 490 千字

2015 年 12 月第 1 版

2018 年 4 月第 4 次印刷

定价: 60.00 元

序 言

说法、做法、想法、看法、合理合法、写法、方法、办法、没办法、设法,这些我们使用频率最高的日常口头用语,无一不带一个“法”字。什么叫做“法”?“法”是理性处理矛盾的“方式方法”的提炼和结晶。有各种各样的理,凡符合“法”的理,才是正理,否则就是歪理。什么叫做“市场经济”?“市场经济”就是法制经济。在市场经济社会,人们的行为都必须循法,控辩双方都必须以法律为依据,“按图索骥”,否则“何以服人”,就必然败诉,或者就是“贪赃枉法”或者“徇私枉法”,就必须承担法律责任,应当受到舆论的谴责和法律的制裁。

我部承担着我国土地和矿产资源管理的重大责任。土地资源和矿产资源是国家存在和人民生存的必不可少的条件,这是不言而喻的。在经济转型时期,各种老问题和新矛盾不断出现,需要我们去解决,解决的方法就是依法行政,依法管理好基础性、资源性资产。这对于保持社会稳定,提高人民生活水平,增强国家实力,加强我国可持续发展能力,具有深远的政治意义和巨大的经济意义。

我国还处于社会主义初级阶段,处于计划经济向市场经济转变之中,体制在改革、法制在完善,公民权利、法治意识在觉醒,以及各种社会矛盾凸显,政府都必须应对,必须处理。处理社会事务的依据只能靠法律。“公说公有理,婆说婆有理”。谁说的对呢?衡量的标准有没有呢?答案是肯定的。凡符合法律规定或者法律本意的“理”才是正理,凡不符合法律规定或者法律本意的“理”就是“歪理”,我们要讲“理”,不要讲“歪理”或“胡搅蛮缠”。

战杰同志是我司的老同志,我们共事已经十来年了,他的勤奋、好学、

认真、敬业、忠诚可靠,这些都给我留下了十分深刻的印象。他默默耕耘,埋头钻研,在很短的时间内,通过刻苦自学,迅速完成了由一个地质工作者向法律工作者的转变。他多次受司里派遣给部里培训班学员讲授土地管理法和矿产资源法,接受部内外法律咨询,为各种纠纷排忧解难,为基层同志主持公道,发表多篇文章,成为公认的专家,作品竟能积攒成书,实在令人惊喜。

战杰同志的文章有个性有特点,先讲法再讲理,人情入理合理合法,具有很强的说服力和实用价值。当他请我作序时,我欣然命笔,是为序。

王守清

前 言

1998年,原国家土地管理局和原地质矿产部合并,组建了国土资源部,我荣幸地留在国土资源部政策法规司工作,由一个地质工作者转变为一个专门从事土地和矿产资源管理行政立法的法律工作者,整个进入到一个全新的领域,专业的改变和角色的转变对我是一个巨大的挑战。

我国是立法执法监督三位一体,法律工作是一件十分严谨严肃的工作,稍有不慎,一个标点符号,一个错别字,一个分段,一个用词,都可能产生严重的后果。工作是繁琐的,是令人高度紧张的。我一直鼓励自己要“笨鸟先飞”,时常问自己“我成吗”。

我司的同志们都是法律专家,对我请教的每一个问题,哪怕是极其浅薄的问题,都详细地给我认真讲解,还不断称赞我鼓励我,给我提供了极好的学习环境和条件。司领导对我信任鼓励有加,同志们对我热情帮助有加,国土系统同仁对我期望有加,公民们给我提供的土壤肥沃有加,我也不断学习钻研,逐渐掌握了法律结构和适用原则等常识。《中国国土资源报》法制版的同志们经常将各地提出的咨询问题交我答复。我对每一个问题都认真对待,都严格“对号入座”和“按图索骥”,寻找法律依据,用法律说话,努力做到服己服人。出差时,一些基层的同志对我说,他们把我的答疑文章剪裁保存,解决了许多类似问题,使我深感受宠若惊。正是同志们的鼓励,给了我巨大的动力。

近年来,我断断续续写了400余篇答疑文章,部分已经刊登在《中国国土资源报》上,部分因为版面的原因而未能发表,但都由报社的同志们返给咨询的同志们了。

退休之后,领导和同志们都鼓励我将这些文章汇编成册以供参考,我

也不辞浅薄,冒昧地加以精选,献给奋斗在全国国土资源战线上的领导和同志们。这些文章的观点是一家之言,引用法律也许有不当之处,如果有错,责任全部由我来负。

我经历过饥饿的年代,深知“民以食为天”的道理,更深切地体会到,土地偷不走,沤不烂,砸不碎,冲不垮,只要有了土地,撒上一把种子,土地就会慷慨地献给你粮食,让人类活下来。在所有的财产中,土地是最最宝贵的,在所有的财宝中,只有土地才堪称是无价之宝。保护耕地的数量和质量,保护公民的生存条件,是各级政府的神圣义务。

人类总不能永远停留在农业社会,总是要发展的,矿产资源是社会进步的基础。资源是制造不出来的,只能从一种形态变成另一种形态。受技术的限制,人类只能利用地表以及地表以下一定深度的矿产资源,因此,矿产资源也是有限的,持续利用或者说是永续利用矿产资源乃是不言自明的事了。

人类开发大自然的最终目的是为了提高人类自身的生活质量,活得更健康、更长寿,而不是为了别的什么。因此,保护我们的生活环境、生态环境就是国家管理的最终目标。

我国的法制建设由无法可依发展到有法可依,由法律不健全发展到法律完善。在矿产资源管理领域只要弄清事实,找到相应的法律来规范和解决是不难的。

《中国国土资源报》的领导和同志们,特别是《人地法周刊》的同志们,为推动我国土地和矿产资源管理走上法治化的轨道付出了辛勤的劳动,做出了巨大的成绩。有的案件,他们特意在报纸上展开讨论,发挥国土资源战线和法律专家的合力,不但很好地解决了问题,同时还宣传了法律。为了反映整个讨论全貌,在整理文稿时,也将参与讨论的同仁们的文章一并编入,他们的文章为本书增添了巨大的光彩。

感谢提出问题的同志们,他们在工作中勤于思考,在不断求索;感谢发表文章的同志们,他们依法行政,是我借鉴的榜样;感谢读报的同志们,他们时时刻刻关注着类似的案件,寻求解决问题的思路 and 办法;感谢所有的同行,他们在基层默默无闻地坚守着岗位,承担着大量繁重的日常事务性工作。

我的体会是,法律是文科,讲究的是法理,在适用法理时,应当严格遵守以下几个原则:一是法不溯及既往的原则;二是法无禁止就是权利的原则;三是法无授权政府不得作为的原则;四是法无明文规定不得处罚的原则;五是一个行为有多个处罚规定的选择处罚较轻的;六是要体现法律的惩恶扬善特征,不得伤及无辜。

个人的智慧是有限的,国土系统的群体力量则是无限的。我有两个心愿:一个是,愿全国的读者们,对回答的问题提出不同意见,为法制建设出一把力,为推动社会进步做出贡献;另一个是,愿当事人拿起法律武器,维护自己的合法权益。

2013年出版了《国土资源300个怎么办》,一共326个案例,已经连续再版四次,受到热烈欢迎。这次出版的《国土资源170个怎么办》,一共170个案例,是《国土资源300个怎么办》的姊妹篇。

深深地感谢部领导对我的偏爱,感谢政策法规司的领导和同志们对我的提携和培养。

谨以此书献给全国的同行们!

陈战杰

2015年7月16日

目 录

地 籍 管 理

按照现状如实填写土地变更调查统计数据	3
统计上报的耕地面积超过实际的能够改正过来吗	6

土地所有权确权登记

村办企业用地未办理征收手续的仍属于该村所有	9
农民集体土地不能用来抵偿村委会的债务	10
确定承包权与确定农民集体土地所有权没有关系	11
土地储备的应注销哪一个土地证书	13
土地四至界线已经确定但没有登记的按照新的四至办理登记 手续	14
土地征收时一般村民代表村委会签字有效	15
土地征收之后不应当交回农民集体	16
县级市不能制定宅基地确权登记发证实施细则	18
乡政府举办的学校停办的土地属于原来的村农民集体所有	19
征收了但没有出让的耕地所有权仍然属于村委会	23
征收土地的土地所有权转变从哪一天算起	26

宅 基 地

城市居民不能购买农村宅基地建房	29
村民房产已经转让给市民的怎么办	32

宅基地使用权随地上附着物权属确定	35
村民可以联合起来将旧房子翻建成楼房吗	36
村民离婚男人净身出户的 申请宅基地怎么办	37
村民卖房产的政府不能公布土地登记资料	38
村民卖房子给市民后能够反悔吗	40
村民迁移的能给宅基地吗	42
村民立遗嘱将房产给女儿的 怎么办理宅基地登记手续	43
村民之间转让房产的能够反悔吗	45
地上附着物赠与他人的自动失去宅基地使用权	47
房产继承变更登记不必村委会盖章认可	48
房产继承由法院判决	51
房产无偿赠与给村委会的不能再批准宅基地	53
房子的继承人签字指界有效吗	54
父亲能将宅基地和房产全部赠与儿子们吗	56
居民翻盖旧房需要办理批准手续吗	59
空闲宅基地不是公民的私有财产	61
邻居宅基地纠纷翻建人应当让步	63
买农村宅基地不受法律保护	65
批准宅基地的要按照程序办理	67
婆婆随儿子共同生活能申请宅基地吗	68
是房产所有权纠纷还是宅基地纠纷	70
不能以闲置为由收回闲置宅基地	72
堂兄使用多年的宅基地能够要回来吗	74
五保户卖房反悔的由法院解决	77
县政府是解决宅基地纠纷的主体	78
新《土地管理法》施行前多取得的宅基地不宜查处	84
用父亲名下宅基地超 20 年想更名的需办理公证吗	86
宅基地利害关系人 19 年后申请行政复议政府受理吗	88
《宅基地使用证》非经法定程序不得随意撤销	90
宅基地赠送给哥哥是无效合同	92

政府有权处置空闲宅基地	94
注销、撤销、吊销、废止宅基地使用权证书的区别	96

土地利用管理

被征地农民享有什么权利	101
草原承包地可以挖坑养鱼吗	106
高压电线铁塔用地不必办理征收土地手续	108
征收农民集体土地决定是政府行为	110
征收土地补偿费应当全部归集体吗	112
征收土地补偿费主要给被征地农民	115
征收土地补偿费主要给土地使用者	118
征收土地的权力不能下放给镇政府	121
征收土地农民不领取补偿费的应当做好工作	123
征收土地时承包经营权纠纷是农业部门的职责	125

执法监察

村民个人有权要求发布征收土地公告	131
对取土行为进行行政处罚必须严格对号入座	133
非法买地的当心触犯刑法	136
非法占用土地查处的没有追诉时效限制	139
将违法使用设施农用地移送司法机关的必须达到刑罚标准	141
具体行政行为是引起行政复议和行政诉讼的由头必须慎重	145
老《土地管理法》施行期间的违法行为现在怎么查处	147
没有建设规划许可证的由建设部门查处国土部门紧密跟进	149
清查城市违章建筑是城市规划建设部门的职责	154
清理城区私搭乱建由城市建设规划管理部门负责查处	157
擅自提高容积率的应当调整土地出让金	158
受让非法用地以及地上物的不受法律保护	159
未经批准擅自建设商品大楼的由城市建设规划部门查处	161
在未利用地上建房的依法只能没收不能拆除	162

闲置土地一直没有处理过的能直接收回吗	164
行政机关用地建商品房出售的应当恢复原状	167
不发布征收土地公告的应当向上级地方政府申请行政复议	175
租赁村委会破旧房子的不是违法行为	177

殡葬用地

墓葬用地应当以划拨方式供地	183
在别人承包地里土葬后逃逸的怎么办	185

土地市场

国有划拨农用地能够转让用于建设吗	189
按照批准调整土地出让金时的市场行情确定额度	196
城市改造中商服用地搬迁的不能给予土地补偿	198
城市居民应当缴纳城市国有土地“划拨土地”租金吗	200
出让土地使用权期满后怎么办	203
出让土地提前收回的怎么补偿	205
出让土地未使用要求退回的怎么补偿	208
出让土地滞纳金违约金由双方商定	211
村委会能为办学校提供土地吗	214
单位自建职工住房的只能居住不能转让	215
定向用地指标不用的能确定给其他项目吗	217
对城市国有土地不得征收租金	221
分割转让土地的应当经过城市规划部门批准	223
改变容积率的怎么调整土地出让金	224
改变土地用途的应当得到规划部门的批准	226
个体企业把土地写在个人名下的应当办理清算手续	228
国有企业破产“以安置换土地”的应当按有偿取得土地对待	230
国有土地出让的政府不得随意收回	234
国有土地使用权招标出让投标人使用同一个资金来源合法	237
国有土地使用权转让方反悔的依法应当赔偿受让方损失	243

划拨用地单位撤销的应当无偿收回土地	246
经政府批准企业租赁农民集体土地并办理国有划拨土地证的 怎么收回	247
军马场停办的政府有权处置土地	250
利用城市绿地生产草皮和树苗的由城市规划部门查处	266
没有缴纳土地出让金的补缴后方可流转	267
民办中学用地可以划拨方式供地	269
民间相互借贷的能够用土地做抵押吗	271
企业破产的划拨用地怎么处置	272
企业所有权人改变的应当办理变更登记手续	274
商用机场用地应当以协议出让方式供地	276
使用划拨土地进行房地产开发的应当补缴土地出让金	277
市区工厂拆迁的由城市规划建设部门承担拆迁补偿工作	283
市辖区的区政府无权征收土地	286
提前收回出让土地的计算土地开发的预期收益吗	290
停止使用划拨用地的应当无偿收回	297
突击颁发的林权证能够作废吗	300
土地出让金包含了税吗	302
土地卷宗丢失的怎么办理土地转让手续	303
土地评估是中介机构的业务政府不得参与	305
土地使用面积先后不一致的按实际四至界线为准	307
土地使用权权属以登记为准	308
土地所有权和使用权权属转变从哪一天起算	310
土地证书登记错的可以持房产登记手续办理变更登记	312
拖欠出让金的怎么计算应缴额	314
未办理报批手续就发土地证书的能撤销吗	316
未缴纳土地出让金就颁发土地证书的属于债务官司	318
未缴纳土地出让金转让的仍然按划拨用地对待	321
小学校使用的集体土地不得转让	323
协议出让土地适用哪几种情形	329

新《土地管理法》施行前取得的住宅用地应按划拨土地办证	333
选择哪一种有偿出让方式有规定吗	338
已批准的用途又改变的应当再次报批	340
以前低价转让的土地现在办转让手续的政府无优先购买权	341
因铁路用地规划发生改变导致违约的国土局不承担责任	343
应当以划拨方式供地的请求协议出让的可以批准	346
招标出让投标人恶意串通取得土地的中标结果无效	348
镇政府开发的别墅属于小产权房暂缓办理土地证书	351
征收承包的荒滩地的土地补偿费主要归承包人所有	353
征收林地草地滩涂沙化土地的补偿费归谁	357
征收土地的公共利益究竟是什么	363
政府免缴土地出让金再转让的应当补交出让金	366
子公司和同一个股东公司参加土地出让招标是串标吗	368
租赁农民集体土地建设的建筑物不受法律保护	370

矿产资源管理

采选冶一体化联合铁矿企业怎么计算资源补偿费	375
承包无证矿山生产巷道开凿工程不给工钱的能起诉吗	379
地质勘探报告怎么避免泄密	383
股权转让不是矿业权转让	385
开挖鱼塘挖出的砂石能否出售	388
勘探面积变小转让探矿权的怎么计算各方收益	391
矿山企业安全生产监督管理不是国土部门的职责	394
矿业权抵押的必须提供评估报告	398
矿业权设置方案与已经设立的其他矿种采矿权不是重叠关系 ...	399
无证采矿都要移送司法机关吗	402
修公路打井村民有权制止吗	407
在探矿权范围内申请设立采矿权的应当持同意协议	408

其 他

村干部侵吞集体土地财产的村民有原告资格	413
---------------------------	-----

部分村民要求查询土地登记资料的村委会应当提供方便条件	415
错位的“被执行人”	418
发现土地登记错误的怎么办	421
合伙买房产共同翻修的房产归谁	422
姐姐代理为弟弟买房产发生的经济纠纷应当告诉解决	425
开发利用地下空间进行工程建设的由谁管理	427
矿业权不是纯粹的私权	429
取消土地估价师资格许可制度对土地评估确认工作没有影响	431
让盔甲更坚实些吧	
——写在新版《行政诉讼法》施行之际	433
审计机关没有认定地类的资质	441
在无偿托管的房子院内私自搭建的房子归谁	444
政府办公会决定以划拨方式供地的是分管领导渎职吗	447
政府领导低价处理烂尾楼和土地的是渎职行为吗	451
村民要求查询以前征地信息的应当持村委会介绍信	454
城市私搭乱建的由城市规划建设管理部门依法查处	456
规划区范围内私搭乱建的国土资源管理部门无权查处	459
征收“城中村”土地的应当办理征收手续	463

地 籍 管 理



