

国土资源

GUOTU ZIYUAN ANLI FENXI

案例分析

主 编 刘允洲



中国大地出版社

国土资源案例分析

主 编:刘允洲

副主编:刘承国 苏士虎 何国强
杨明强 周家富

编辑委员会(按姓氏笔画为序):

王伍勇 白新亚 田锡富
李 明 阴志强 杨小川
陆佩云 陈少湘

中国大地出版社

· 北 京 ·

图书在版编目(CIP)数据

国土资源案例分析 / 刘允洲主编. — 北京: 中国大地出版社, 2007.2

ISBN 978-7-80097-929-3

I. 国… II. 刘… III. 国土资源—资源管理—案例—分析—中国 IV. F129.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 019310 号

责任编辑:叶 丹 张国秀 李 颖

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话:010-82329127(发行部) 010-82329008(编辑部)

传 真:010-82329024

印 刷:北京大地印刷厂

开 本:850mm × 1168mm 1/32

印 张:16

字 数:360 千

版 次:2007 年 3 月第 1 版

印 次:2007 年 3 月第 1 次印刷

印 数:1—15000 册

书 号:ISBN 978-7-80097-929-3/D·55

定 价:36.00 元

(凡购买本社图书,如发现印装质量问题,本社发行部负责调换)

来自实践 服务基层

——为《国土资源案例分析》序

国土资源部副部长 李 元

《中国国土资源报》是宣传国土资源政策法规的主阵地。报纸刊登的大量法律服务类稿件,贴近基层,贴近实际,贴近群众,实用性、权威性强,一直很受读者欢迎和喜爱。《国土资源案例分析》一书收录了近几年报纸刊登的国土资源案例的法律分析,从这本书中可以学到不少东西,从而为国土资源执法和依法行政工作提供帮助。

在加强国土资源法制宣传教育的新形势下,法律意识、法律知识、法律经验显得日益重要。这本小册子改编了多年来报纸刊登过的法律服务稿件,不仅有典型案例的分类介绍和重点评析,而且有法律问题的咨询答疑、法律实务指导;不仅涉及《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国矿产资源法》等专门法,而且广泛涉及行政法、刑法等领域。内容丰富,材料鲜活,形式生动,注重实践指导,可操作性强,对国土资源系统工作人员全面掌握和正确运用国土资源管理有关法律法规,提升依法行政能力和水平,具有一定的参考价值。

1999年第九届全国人大第二次会议将依法治国载入宪法,标志着我国依法治国思想的确立,治国方略发生根本性转变。此后,我国进入了落实和完善这一治国基本方略的新阶

段。依法治国,政府依法行政是关键。一切行政机关必须严格依照法律法规履行管理国家和社会事务的职责,一切行政行为必须有法律依据,依照法定程序进行,接受法律监督,不失职,不越权,对违法失职行为依法承担法律责任。经过多年的努力,国土资源管理依法行政工作取得了显著成效,具有国土资源管理特色的依法行政体系正在形成。但是也要看到,随着形势的发展、改革的深化和政府职能的转变,国土资源管理队伍在思想观念、管理理念、领导方式、工作机制等方面,还存在不适应依法行政要求的行为,部分人员的素质和能力不符合依法行政的标准。一些工作人员依法行政观念比较淡薄,依法行政能力和水平有待提高;一些不当甚至违法行政行为得不到及时制止或者纠正,有法不依、执法不严、违法不究现象时有发生。这在一定程度上影响了国土资源管理职能的全面履行,损害了群众利益和国土资源管理部门的形象。发生这些情况,有一部分原因是我们的同志对国土资源管理相关法律法规掌握不够,把握不到位,运用不准确,法律意识和国土资源管理的法治化水平不高。

国土资源管理涉及各行各业,联系千家万户,涉及广大公民和法人最重要的财产权利,在国土资源管理工作中,能否以公平正义为价值尺度,以法律为手段来调整社会关系,平衡社会利益,直接关系到科学发展观的落实和社会主义和谐社会的建设。加快推进国土资源管理依法行政体系建设,十分迫切,十分重要。当前和今后很长一个时期,既是经济快速发展期,又是我国资源供需矛盾的凸显期、资源利益冲突和诉求的高发期。经济社会发展与资源供给的矛盾、节约资源与粗放利用资源的矛盾、资源开发与保护的矛盾将长期存在。要管住管

好国土资源,完成国土资源保障经济社会可持续发展的任务,必须更加注重运用法律手段、经济手段,而运用法律手段就要求各级国土资源部门加快推进依法行政体系建设,进一步增强广大国土资源管理人员的法律素质,提高依法行政的意识和能力。

推进依法行政,法制宣传教育工作非常重要。以中央“五五”普法工作的统一部署为契机,国土资源部制定并下发了《国土资源系统开展法制宣传教育的第五个五年规划(2006~2010年)》,把“五五”普法作为“完善体制、提高素质”的大事来抓,并提出“通过扎实有效地开展国土资源法制宣传教育,使全社会资源法制意识不断强化,资源保护的基本国策意识和集约节约观念明显增强”,“国土资源系统依法行政深入推进,国土资源管理能力和水平明显提高”等更高的目标。通过政府依法行政,公民自觉遵守资源法律,最终实现以和谐的资源法律关系为标志的和谐的资源关系。

《国土资源案例分析》一书的出版发行,适逢其时。在加强国土资源法制工作中,这本好书一定能发挥应有的作用。

目 录

第一章 案例分析

一、国有土地管理法律案例分析

土地置换何以“换”出个非法转让? 迟 磊 (3)
是改变用途还是非法转让?

——对一宗违法用地案件的定性辨析 陈文光 (7)
私自以划拨地合作办厂,属非法转让土地

..... 王延杰 张学奇 (9)
骗批土地后又非法转让,咋处罚? 严桥来 (12)
学校食堂出租办鸡场,谁是违法主体? 夏国刚 (16)
这宗闲置地收回行为无效 王延杰 (19)
房、地能分别抵押吗?

——对《中华人民共和国担保法》有关条款的理解

..... 陈现杰 (22)
谁该为这起一错再错的土地抵押负责? 朱明均 (28)
城门失火 莫殃池鱼

——从一宗购房案看善意第三人保护制度

..... 陈矫健 (32)
该地是有偿使用,还是划拨使用?

——从一宗案例看合资企业租赁用地的程序和用地性质

..... 白新亚 (36)



法

难以执行的判决

——对一起行政违法导致违法判决案的分析

..... 白新亚(40)

法院查封在先,闲置地收回受限 肖金华(44)

未办房产过户来变更土地,国土资源局依法可不办

..... 王 龙(47)

违法用地补办手续,出让年限如何计算? 王卫平(50)

这笔土地出让金可冻结吗? 吴乃明 陈志桃(52)

区长办公会议纪要,有土地审批法律效力吗?

..... 张撑民(54)

长达3年的骗取土地登记案就这样造成了 李文光(58)

二、集体土地管理法律案例分析

镇政府拍卖集体土地,是非法转让还是非法批地?

..... 钱 影(62)

转让农地建厂,该怎么处罚?

——对非法转让集体土地行为处罚适用法律的分析

..... 钱 影(65)

耕地上倒淤泥,应责令复垦 钱 影(68)

“主动恢复被破坏耕地的原貌”不能成免刑理由

——对非法占用耕地罪构成要件的分析 胡淑燕(70)

牺牲基本农田招商引资的代价 蒋和平(73)

租地为啥惹上一年刑? 李黔明 王华友(76)

这宗违法用地怎么隐蔽了20年?

——对一宗违法案件中存在的系列行政过错的分析

..... 胡盛东(79)

村办企业就能随便用本村的地?

..... 陈战杰 丁朝阳 郭 凯(84)

这桩简单的土地违法案,为啥作出两份处罚决定?

——对两件同一当事人案例的评析 蒋中晖(87)

老窑场扩建,用地未经审批挨了罚 王延杰 袁海燕(90)

买来农地建酒店,买卖双方都该罚 白建军(93)

对这种行为,可直接给予行政处罚 李明鹏 闵海燕(95)

村委会作出的宅基地审批意见具有可诉性 朱玉敏(97)

一场由集体土地自由转让引来的官司

——从一宗案例看集体土地所有权如何处分

..... 王利明(101)

未经变更登记,宅基地互换协议能否成立? 韩少清(107)

农村住宅翻建须获得行政许可

——对一起司法权与行政权交叉案件的思考

..... 王建忠 顾 卫(111)

土地证不是证明土地权属的惟一凭证

——从一宗案例分析土地登记行为的证据效力

..... 蒋新建(114)

垦荒增值的土地补偿费该归谁? 小 周(118)

越权收回村民宅基地,镇政府输了官司 蒋中晖(121)

三、土地确权案例分析

不作调查,不理证据,这样确权离谱了吧? 蒋中晖(126)

山上村的确权申请为啥碰壁? 胡建华(129)

未经征收,集体土地怎成了“国有”?

——对一宗河滩地确权裁决的不同认识 ... 胡建华(133)



法

一起联营终止后的土地争议 胡建华(136)
少交公粮也是一种补偿

——对一起土地纠纷案中确权依据的分析
..... 许凤梅(139)

这个村委会能与村民小组争土地所有权吗?
..... 白新亚(141)

镇政府能否成为集体土地所有权主体?
——对农村土地确权法律规定的理解与适用
..... 白新亚(145)

发包期能否计入土地连续使用年限
——对《确定土地所有权和使用权的若干规定》
第二十一条的分析 潘万余(149)

四、行政法案例分析

协助法院执行的行政行为,不可诉 吕永方(153)
复议中不能绝对排除调解 褚慎敬(156)

这个概念理解偏了,就会走错救济途径
——对《行政复议法》第三十条中有关
土地行政复议前置条件的理解 刘立新(161)

谁来救济公民的监督权? 毛裕挺 陈学光(166)
土地争议几经反复,行政复议终局裁定 沈民公(170)

一项不能裁定执行的行政决定 蒋新建 邵明芹(174)
未经行政复议,法院裁定败诉 谭宁棠(178)

“不予认定”不等于“不予受理” 陈矫健(180)
“恢复执行”避免一事两罚 蒋中晖(183)

这是破坏强制执行 胡淑燕(186)

非法占地,躲过两年也难逃处罚 李晓峰 孙 清(188)

第二章 咨询答疑

一、国有土地管理法律问题答疑

学校非法转让土地,教育局分管局长是否有责?	(193)
这笔土地抵押款该向谁追讨?	(196)
改变土地用途应履行的法定手续	(200)
建筑密度违反土地出让合同规定,怎样处罚?	(203)
镇政府无权批准用地	(207)
商品房用地年限以土地使用证为准	(209)
这种情况可按综合用地出让处理	(211)
依法收回划拨土地使用权,应予以补偿	(214)
划拨土地转制后怎样办理相关手续?	(217)
对《中华人民共和国城市房地产管理法》 第三十九条的理解	(218)
这家国有企业的划拨用地如何处置?	(219)
以出租房屋为名出租划拨土地,合同无效	(222)
亡妻的划拨土地使用权能否变更到丈夫名下?	(224)
国有土地使用权在企业间可以抵押吗?	(226)
无建筑物的划拨土地不能抵押	(229)
未缴纳出让金的土地使用权,抵押权能实现吗?	(231)
怎样判断土地抵押登记是否有效?	(234)
职工购买厂区宿舍,土地使用证怎么办?	(236)
土地登记应有错必纠	(239)
这种情况下不能以骗取登记定性	(241)



法

公司法人代表变动,土地使用权无须随之变更	(244)
这宗地是否在法院查封之列?	(247)
填海形成的土地如何纳入管理?	(250)

二、集体土地管理法律问题答疑

这宗非法转让土地连环案的责任主体怎样认定?	(254)
这种情况应按所占地块的规划用途予以处罚	(258)
该农户占地建房不违法	(262)
耕地破坏鉴定报告由谁出具?	(264)
《中华人民共和国土地管理法实施条例》中的 “以下”罚款额包括“本数”	(267)
非法占地怎样认定“新建”建筑物?	(269)
村民买卖住宅要考虑后果	(271)
申请宅基地需要符合哪些条件?	(273)
离异单身可以申请宅基地吗?	(276)
丈夫名下宅基地能否变更给妻子?	(278)
在校大学生无权申请宅基地	(280)
父亲的宅基地,子女能否继承?	(282)
这种情况可参照继承房屋的管理原则处理	(284)
村民的住宅不能作抵押	(286)
居民在农村的宅基地能否批准重建,应把握三个原则	(288)
宅基地不能收取超占费	(290)
集体土地转为国有划拨用地,要办理哪些手续?	(292)
这种情况下房屋买卖关系成立	(293)
这份“土地转让协议”应改成“承包协议”	(297)

这份土地开荒合同能否终止?	(299)
转包耕地制砖合同无效,双方应各自承担损失	(301)

三、土地确权法律问题答疑

这个林场土地不能再退给原土地所有人	(303)
要依法解决土地权属历史旧账	(306)
该宗土地应视为使用者所有	(309)
区政府有权处理土地权属争议	(312)
土改前的地契无法律效力	(314)
该宗地使用权应确权给谁?	(316)
谁垦荒谁受益	(319)
这宗地应由集体经济组织收回	(321)
换地协议合法有效,单方耍赖构成侵权	(324)

四、土地征收法律问题答疑

被征地农民享有四方面权益	(326)
基本农田征收有哪些规定?	(329)
国家对征收耕地怎样进行补偿?	(331)
路沟征地后怎样补偿?	(333)
如何确定征地补偿费的发放人口?	(334)
认为土地补偿标准过低,怎么办?	(336)
怎样判断征地补偿标准的合法性与合理性?	(337)
被征地人怎样办理补偿登记手续?	(340)
如何保证征地补偿同地同价?	(342)
自己开垦的土地被征收后怎么补偿?	(344)
居住在县城,乡下有耕地,能要征地补偿吗?	(345)



法

征地必须依法进行公告	(346)
已被征收的集体土地能否返还农民?	(349)
农林开发项目可以征地吗?	(351)
征地不需要经村民会议同意	(353)
承包合同未解除,征地方案能实施吗?	(355)

五、矿产资源管理法律问题答疑

矿权延续登记不适用招拍挂	(358)
探矿权人申请作业区内的采矿权有优先权	(362)
申请扩大采矿区块,一定要招拍挂吗?	(365)
外商投资勘察矿产资源,谁来审批发证?	(366)
持有采矿证并不等于取得矿区土地使用权	(368)
划定矿区范围与取得土地使用权的关系	(371)
这两个“特定矿种”概念不同	(374)
采矿权抵押权怎样才能实现?	(377)
探矿权申请转为采矿权是否要重新注册企业?	(379)
政府越权发证造成损失该赔吗?	(380)
未经有权机关批准,探矿权转让合同无效	(381)
这份协助执行文书违法	(385)
对变更采矿权主体的法律规定的理解与适用	(387)
采矿权层层转包,涉案人如何查处?	(393)
对当事人不能一事再罚	(397)
矿产资源破坏价值鉴定结论应由省级以上 国土资源管理部门出具	(399)
采矿证标有深度,超越开采属违法	(402)
越界采矿的违法所得,该如何确定?	(403)

第三章 法律实务

如何识破和处置土地隐形交易?	王延杰 黄维新(407)
怎样制作一份合格的执法谈话笔录?	周胜阳(414)
非法转让、占用土地行为的认定	刘申常(417)
划拨土地上房产非法转让的认定和处罚	张撑民(421)
非法转让土地行为的证据审查和分析	椒 江(426)
如何正确履行国土资源行政处罚告知程序?	郭四军(431)
国土资源行政处罚告知书的应用	刘兴文(435)
相对人外出务工,法律文书如何送达?	蒋中晖 娄 辉(439)
对无证采矿给予行政处罚不适用听证程序	陈战杰(443)
移送不是简单地“一送”	王延杰(447)
非法采矿罪及其移送	郭四军(455)
土地纠纷的四种解决途径	陆佩云 赵 涛(460)
历史证书、文件在现行土地纠纷中的认定	赵 涛(465)
怎样协助法院做好破产矿山企业拍卖?	陈战杰(469)
查封的国有土地使用权拍卖价款如何处置? ...	陈战杰(475)
土地行政诉讼中应掌握的要领	陆佩云 赵 涛(479)
行政机关在行政案件中的举证责任	蒋中晖(483)
行政行为怎样才能经得起司法审查? ...	蒋新建 黄 伟(486)
后 记	(492)

第一章

案例分析

