

办案常用手册丛书

土地

T U D I

办案常用手册

BAN AN CHANG YONG SHOU CE

- 提炼常见纠纷及法律适用
- 标注“应用提示点”
- 整合办案数据
- 创新关键词速查索引

中国法制出版社

● 办案常用手册丛书

土地

TU DI

办案常用手册

BAN AN CHANG YONG SHOU CE

中国法制出版社

责任编辑:周文娟

图书在版编目(CIP)数据

土地办案常用手册/《土地办案常用手册》编写组编.
—北京:中国法制出版社,2006.5

(办案常用手册丛书)

ISBN 7-80226-210-0

I. 土... II. 土... III. 土地法-汇编-中国
IV. D922.309

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第050846号

土地办案常用手册

TUDI BANAN CHANGYONG SHOUCHE

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850×1168毫米32

印张/13.625 字数/460千

版次/2006年6月第1版

2006年6月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-210-0

定价:23.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66078158

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

编辑说明

本书为“办案常用手册”丛书中的一本。该书总结了办理各种土地案件的规律，细分土地案件类型，将土地办案相关法律文件系统整理，是司法人员、行政执法人员、律师和广大公民土地办案常备法律用书。

本书与其他土地法律用书相比，具有以下鲜明特点：

1. 细化土地相关法规的分类，读者可按类寻找土地相关问题的法律规定。

2. 提炼【土地常见纠纷及法律适用】，免去读者在纷繁复杂的法律规定中寻找纠纷解决答案之苦。

3. 精心编排【关键词速查索引】，将土地案件最常用到的法条归类指引，提高检索速度。

4. 标注【应用提示点】，以问答形式对土地案件实务应用中的问题进行答疑解惑。

5. 收入【地方审判参考】，作为土地案件办理的有效参考。

6. 梳理、整合土地办案中需要查询的各种【数额和期限】，例如申请设立、变更和注销土地权利登记的期限等，以提高办案效率。

2006年6月

- 宪法
土地法
土地法条例
- 贯彻土地法及条例
意见
- 外商投资土地办法
保护区土地办法
深化改革土地管理
决定
- 土地确权规定
农村地籍管理办法
土地登记费办法
变更土地登记规定
地籍调查规程
登记资料查询办法
权属争议处理办法
集体土地登记发证
通知
规范土地登记通知
- 确定权属答复
- 建设用地办法
闲置土地办法
全国土地规划
土地年度计划
建设用地审批办法
农用地转用和征收
审批意见
- 中华人民共和国宪法
中华人民共和国土地管理法
中华人民共和国土地管理法实施条例
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
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法
自然保护区土地管理办法
国务院关于深化改革严格土地管理的决定
确定土地所有权和使用权的若干规定
日常地籍管理办法〈农村部分〉(试行)
国家土地管理局关于收取土地登记费办法
国家土地管理局关于变更土地登记的若干规定
城镇地籍调查规程
土地登记资料公开查询办法
土地权属争议调查处理办法
关于依法加快集体土地所有权登记发证工作的通知
关于进一步规范土地登记工作的通知
最高人民法院行政审判庭关于对农民长期使用但未取得合法权属证明的土地应如何确定权属问题的答复
建设用地计划管理办法
闲置土地处理办法
全国土地开发整理规划(2001-2010年)
土地利用年度计划管理办法
建设用地审查报批管理办法
关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见

土地使用权出让转让条例	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
划拨办法	划拨土地使用权管理暂行办法
国企改革土地规定	国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定
土地租赁意见	规范国有土地租赁若干意见
划拨目录	划拨用地目录
招标投标使用权规定	招标投标挂牌出让国有土地使用权规定
协议出让使用权规定	协议出让国有土地使用权规定
担保法	中华人民共和国担保法
担保法解释	最高人民法院关于使用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释
收回使用权法律性质意见	关于认定收回土地使用权行政决定法律性质的意见
使用权折价批复	最高人民法院关于能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人问题的批复
转让合同效力答复	最高人民法院关于土地转让方未按规定完成土地的开发投资即签定土地使用权转让合同的效力问题的答复
土地使用权纠纷解释	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
征地补偿和移民安置条例	大中型水利水电工程建设征地补偿和移民安置条例
估价机构规定	土地估价机构管理暂行规定
清产核资估价细则	清产核资中土地估价实施细则
征地公告办法	征用土地公告办法
估价师注册办法	土地估价师注册办法
评估机构注册办法	土地评估中介机构注册办法
补偿安置意见	国土资源部关于完善征地补偿安置制度的指导意见
使用税条例	中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例
增值税条例	中华人民共和国土地增值税暂行条例
增值税条例细则	中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则

农村土地承包法	中华人民共和国农村土地承包法
承包经营权证办法	中华人民共和国农村土地承包经营权证管理办法
承包经营权流转办法	农村土地承包经营权流转管理办法
解决承包纠纷通知	国务院办公厅关于妥善解决当前农村土地承包纠纷的紧急通知
宅基地管理意见	国土资源部印发《关于加强农村宅基地管理的意见》的通知
宅基地批复	最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权没有所有权的批复
承包纠纷规定	最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定
承包纠纷解释	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
行政处分暂行办法	关于违反土地管理规定行为行政处分暂行办法
刑法	中华人民共和国刑法

● 关键词速查索引 ●

关键词	法规索引	页码
综 合		
土地国有	《宪法》第 10 条	1
	《土地法》第 2、8-9 条	2
土地集体所有	《宪法》第 10 条	1
	《土地法》第 2、8-11 条	2
土地承包经营	《土地法》第 15 条	4
土地成片开发	《外商投资土地办法》第 2、4-6 条	38
土地他项权利	《土地登记规则》第 2、57 条	66
土地调查	《土地法》第 27 条	7
	《土地法条例》第 14 条	19
	《保护区土地办法》第 6 条	40
	《地籍调查规程》	85
土地权属登记		
初始登记	《土地登记规则》第 2、8、69 条	66
	《农村地籍管理办法》第 7、10 条	74
变更登记	《土地法》第 12 条	4
	《土地法条例》第 6 条	18
	《农村地籍管理办法》第 3 章	75
	《变更土地登记规定》	81
注销登记	《土地登记规则》第 23、55、57-58 条	68
	《土地使用权出让条例》第 40 条	183
土地登记费	《土地登记规则》第 74 条	73
	《土地登记费办法》	81
土地证书	《土地登记规则》第 18、64-65 条	67
土地确权	《土地确权规定》	60

关键词	法规索引	页码
权属争议	《土地法》第16条	5
	《土地登记规则》第17条	67
	《权属争议处理办法》	95
土地规划和利用		
土地利用总体规划	《土地法》第17-23、26条	5
	《土地法条例》第8-12条	18
土地利用年度计划	《土地法》第24-25条	6
	《土地法条例》第13条	19
	《土地年度计划》	147
建设用地	《土地法》第43、59条	9
	《建设用地办法》第3条	116
开发区	《开发区规划管理办法》第2条	115
	《深化改革土地管理决定》二	55
临时用地	《土地法》第57条	12
	《土地法条例》第27条	22
闲置土地	《土地法》第37条	8
	《深化改革土地管理决定》(十九)	57
	《闲置土地办法》第2-3条	120
土地整理	《土地法》第41条	9
	《土地法条例》第18条	20
土地复垦	《土地法》第42、75条	9
	《全国土地规划》前言	132
	《土地复垦规定》第2条	112
土地损失补偿费	《土地复垦规定》第14-16条	113
土地审批		
农用地转用审批	《土地法》第44条	10
	《土地法条例》第19条	20
	《农用地转用和征收审批意见》	178
	《建设用地审批办法》第8、10、13条	163

关键词	法规索引	页码
土地使用权出让、转让、租赁与抵押		
土地使用权出让	《土地法》第9条	3
	《土地法条例》第5条	18
	《土地使用权出让条例》第8-18条	180
土地使用权转让	《土地法》第12条	4
	《土地法条例》第6条	18
	《土地使用权出让条例》第19-27条	181
土地使用权出租	《土地使用权出让条例》第28-31条	182
土地使用权抵押	《土地使用权出让条例》第32-38条	182
土地使用权划拨	《土地法》第54条	12
	《土地使用权出让条例》第43-47条	183
	《划拨办法》	184
土地使用权收回	《土地法》第58、65条	13
	《闲置土地办法》第4条	121
土地使用权终止	《土地使用权出让条例》第39-42条	183
土地征用、征收和估价		
土地征收	《土地法》第45-51条	10
	《深化改革土地管理决定》(二十一)	58
征地补偿	《土地法》第47-49条	10
	《土地法条例》第25-26条	22
	《征地补偿和移民安置条例》第5-9条	239
	《补偿安置意见》	254
土地估价	《清产核资估价细则》第2-4条	244
土地估价机构	《估价机构规定》第2-8条	242
土地估价师	《估价师注册办法》第2-7条	251

关键词	法规索引	页码
土地使用税费		
土地使用税	《使用税条例》第3-4、6、9条	262
土地增值税税额	《增值税条例》第3-8条	263
	《增值税条例》第7、10、12条	264
农村土地承包与宅基地		
农村土地承包经营方式	《土地法》第14-15条	4
	《农村土地承包法》第3、12、45条	280
发包方和承包方的权利和义务	《农村土地承包法》第12-17条	281
土地承包经营合同	《土地法》第14-15条	4
	《农村土地承包法》第21-25条	282
土地承包经营权证	《承包经营权证办法》第2、6-7、20条	287
土地承包经营权流转	《农村土地承包法》第26、32-43、49条	282
	《承包经营权流转办法》	290
	《解决承包纠纷通知》五	296
农业承包合同纠纷的管辖	《承包纠纷规定》第3条	301
宅基地	《土地法》第62条	13
	《深化改革土地管理决定》(十)	55
	《宅基地管理意见》	297
农田保护		
基本农田	《基本农田保护条例》第2、10条	309
基本农田保护	《基本农田保护条例》第14-26条	310
土地违法案件处理		
土地监察	《土地监察暂行规定》第2、4条	331

● 应用提示点速查索引 ●

应用提示点	页码
如何确定土地的所有权归属? _____	3
如何确定土地的使用权? _____	3
如何确定土地登记的管理机关? _____	4
土地登记有哪些种类? _____	4
初始土地登记如何进行? _____	4
土地使用权、所有权和土地他项权利如何进行设定登记? _____	4
哪些情形下土地管理部门会做出不予受理土地登记申请或者 暂缓登记的决定? _____	4
如何理解“依法改变土地权属和用途”? _____	4
土地登记后,发现错登或者漏登的,应当如何处理? _____	4
农村土地承包经营的方式有哪些? _____	4
不同用途的土地,其承包经营期限有无差别? _____	4
承包期内,发包方可否收回承包地? _____	4
如何确定土地权属争议的管辖权? _____	5
哪些案件不能作为土地权属争议案件受理? _____	5
土地利用总体规划规划期限为多长? _____	5
土地利用年度计划包括哪些内容? _____	6
依照本条(《土地法》第26条)第2、3款修改土地利用计 划的,是否需报原批准机关批准? _____	7
土地调查有哪些内容? _____	7
土地等级多长时间调整一次? _____	7
如何理解本条(《土地法》第34条)第1款第(五)项 “国务院规定应当划入基本农田保护区的其他耕地”? _____	8
如何认定“闲置土地”? _____	9
在城市规划区范围内,以出让方式取得土地使用权进行房 地产开发的闲置土地,应当如何处理? _____	9
土地整理费应由谁承担? _____	9

企业（不含乡村的集体企业和私营企业）在生产建设过程中破坏的集体所有土地，应当如何进行复垦？	9
在生产建设过程中破坏的土地，可否由其他有条件的单位和个人承包复垦？	9
企业和个人对其破坏的其他单位使用的国有土地或者国家不征用的集体所有土地，除负责土地复垦外，是否应向遭受损失的单位支付土地损失补偿费？	9
土地补偿费和地上附着物及青苗补偿费应当由谁享有？	11
大中型水利、水电工程建设征地区补偿费如何计算？	11
国有土地有偿使用的方式有哪些？	12
划拨取得的土地使用权能否进行转让、出租、抵押？	12
哪些建设用地项目，由建设单位提出申请，经批准后可以划拨方式提供土地使用权？	12
如何理解土地有偿使用费？	12
如何理解收回土地使用权行政决定的法律性质？	13
公民对宅基地是否享有所有权？	14
土地使用权出让的方式有哪些？	181
土地转让方未按照规定完成土地的开发投资即签订土地使用权转让合同，该合同的效力如何？	181
土地使用权人作为转让方就同一出让土地使用权订立数个转让合同，在转让合同有效的情况下，受让方要求履行合同的，应当如何处理？	182
土地使用权出租与国有土地租赁有何区别？	182
集体土地使用权能否进行抵押？	183
债务履行期届满抵押权人未受清偿的，能否将国有土地使用权折价抵偿给抵押权人？	183
本条（《增值税条例》第2条）所称“转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物”是否包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为？	263
如何理解本条（《增值税条例》第2条）所称“地上建筑物及其附着物”？	263
本条（《增值税条例》第6条）所列的计算增值额的扣除项目具体包括哪些？	264

个人因工作调动或改善居住条件而转让原自用住房的，可否 免于征收土地增值税？	264
承包合同约定或者土地承包经营权证等证书的承包期限短于 农村土地承包法规定的期限，承包方请求延长的，人民法院 应否支持？	282
土地承包经营权证的颁发机关是谁？	282
实行家庭承包的，应当如何办理农村土地承包经营权证？	282
发包方根据本条（《农村土地承包法》第26条）规定收回 承包地前，承包方已经以转包、出租等形式将其土地承包经 营权流转给第三人，其流转期限尚未届满，因流转价款收取 发生争议的，应当如何处理？	283
土地承包经营权的流转方式具体包括哪些？	283
本集体经济组织成员主张优先权是否有时间限制？	284
发包方就同一土地签订两个以上承包合同，承包方均主张取 得土地承包经营权的，应当如何认定？	285

土地常见纠纷及法律适用

一、土地所有权与使用权纠纷

1. 土地所有权属纠纷

《宪法》第10条	1
《土地管理法》第8条	3
《土地管理法实施条例》第2条	17
《确定土地所有权和使用权的若干规定》第1-25条	60

2. 土地使用权属纠纷

《土地管理法》第9条	3
《确定土地所有权和使用权的若干规定》第26-52条	63

3. 土地登记发证纠纷

《土地管理法》第11、13条	3
《土地管理法实施条例》第3-5条	17
《土地登记规则》	66
《土地登记资料公开查询办法》	94

4. 土地变更登记纠纷

《土地管理法》第12条	4
《土地管理法实施条例》第6条	18
《土地登记规则》第32-52条	69
《国家土地管理局关于收取土地登记费办法》	81
《国家土地管理局关于变更土地登记的若干规定》	81

5. 土地承包经营纠纷

《土地管理法》第14-15条	4
《农村土地承包法》	280
《最高人民法院关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定 (试行)》	301
《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》	305
-------------	-----

6. 土地权属争议纠纷

《土地管理法》第16条	5
《确定土地所有权和使用权的若干规定》	60
《土地权属争议调查处理办法》	95
《最高人民法院行政审判庭关于对农民长期使用但未取得合法权属证明的土地应如何确定权属问题的答复》	107

7. 开发荒山、荒地、荒滩使用权纠纷

《土地管理法》第40条	9
《土地管理法实施条例》第17条	20
《国务院办公厅关于进一步做好治理开发农村“四荒”资源工作的通知》	99

二、土地规划利用纠纷

土地分等评级纠纷

《土地管理法》第28条	7
《土地管理法实施条例》第15条	19

三、耕地保护纠纷

1. 基本农田纠纷

《土地管理法》第34条	8
《基本农田保护条例》	309
《关于严禁非农业建设违法占用基本农田的通知》	315

2. 闲置土地纠纷

《土地管理法》第37条	8
《闲置土地处理办法》	120

3. 农用地转用审批纠纷

《土地管理法》第44条	10
《土地管理法实施条例》第19、23条	20
《建设用地审查报批管理办法》	162

4. 征地审批权限纠纷

- 《土地管理法》第45条 10
《土地管理法实施条例》第20-22条 20

5. 征地补偿纠纷

- 《土地管理法》第47-49条 10
《土地管理法实施条例》第25-26条 22
《国土资源部关于贯彻执行〈土地管理法〉和〈土地管理法实施条例〉若干问题的意见》五 26
《建设用地审查报批管理办法》第19条 165
《征用土地公告办法》第8-15条 247

6. 土地收益纠纷

- 《土地管理法》第55条 12
《土地管理法实施条例》第30条 23
《新增建设用地土地有偿使用费财务管理暂行办法》 268
《财政部、国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》 272

7. 宅基地审批纠纷

- 《土地管理法》第62条 13
《最高人民法院关于公民对宅基地只有使用权没有所有权的批复》 300

8. 集体土地流转纠纷

- 《土地管理法》第63条 14
《农村土地承包经营权流转管理办法》 290

四、土地使用权出让、转让、租赁与抵押纠纷

1. 土地使用权出让合同纠纷

- 《土地管理法》第53-56条 12
《土地管理法实施条例》第20-24、29条 20
《房地产管理法》第7-21条 27
《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第8-18条 180
《划拨土地使用权管理暂行办法》第26-31条 186
《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》第5-6条 188