

湖南省土地登记办法

<http://law.people.com.cn/showdetail.action?id=2643378>

第一条 为了加强土地管理,保护土地所有者、使用者和他项权利享有者(以下统称土地权利人)的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定,结合我省实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内的国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地非农业建设用地使用权以及相关的他项权利的登记。

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。

本办法所称他项权利是指法律、法规规定需要由土地管理部门登记的土地的抵押权等其他权利。

第三条 县级以上人民政府土地管理部门按照法律、法规和本办法规定负责办理土地登记工作。上级人民政府土地管理部门对下级土地管理部门的土地登记工作负有指导、监督责任。

第四条 省直机关、省属企业事业单位、中央在湘单位的国有土地使用权以及相关的他项权利,其他企业事业单位的跨市(地、州)行政区域的国有土地使用权以及相关的他项权利,向省人民政府土地管理部门或者其委托的土地所在地人民政府土地管理部门申请登记。

市(地、州)直机关、市(地、州)所属企业事业单位的国有土地使用权以及相关的他项权利,其他企业事业单位的跨县级行政区域的国有土地使用权以及相关的他项权利,向市(州)人民政府土地管理部门、地区行政公署土地管理部门或者其委托的土地所在地人民政府土地管理部门申请登记。

本条第一、二款规定以外的机关、企业事业单位和个人的国有土地使用权以及相关的他项权利,向县级人民政府土地管理部门申请登记;设区的市城市规划区内国有土地使用权以及相关的他项权利的登记,由设区的市人民政府规定。

第五条 集体土地所有权、集体土地非农业建设用地使用权以及相关的他项权利,向县级人民政府土地管理部门申请登记。

第六条 申请土地登记,可以由土地权利人办理,也可以出具委托书,委托代理人办理。

第七条 土地登记以宗地为基本单元,宗地是指由土地权属界线封闭的地块。

拥有或者使用两宗以上土地的,应当分宗申请登记。

第八条 国家建设征用集体所有土地或者使用划拨的国有土地的,建设单位和被征地单位或者原用地单位应当在建设项目竣工验收之日起30日内,持建设项目竣工验收报告、征地补偿协议等有关文件。分别申请国有土地使用权登记和注销登记。

第九条 以出让方式取得国有土地使用权的,受让方应当在缴清土地的使用权出让金之日起30日内,持国有土地使用权出让合同、出让金缴付凭证等有关文件申请国有土地使用权登记。

成片开发国有土地,采取一次出让、分期付款、分期提供土地使用权的,受让方应当在每期付款后的30日内,按前款规定申请国有土地使用权登记。

第十条 旧城改造涉及国有土地使用权转移的,《国有土地使用证》由发证的县级以上人民政府收回,并由依法取得该土地使用权的单位或者个人申请国有土地使用权登记。

第十一条 依法转移国有土地使用权,有下列情形之一的,双方当事人应当在合同或者协议生效后30日内,持合同及土地税费缴付凭证,申请国有土地使用权登记或者注销登记:

(一)连同地上建筑物、其他附着物转移土地使用权的;

- (二) 因单位合并、分立或者企业兼并等涉及土地使用权转移的;
- (三) 以土地使用权作价入股的;
- (四) 以联营、联建等方式转移土地使用权的;
- (五) 其他发生土地使用权转移的。

第十二条 转让划拨土地使用权依法需办理出让手续的,转让方与受让方应当在缴纳出让金后30日内,持国有土地使用权出让合同、出让金缴付凭证和批准转让文件,申请国有土地使用权登记和注销登记。

转让划拨土地使用权依法可以不办理土地使用权出让手续的,转让方应当在缴纳土地收益之日起30日内,申请国有土地使用权注销登记,受让方应当同时申请国有土地使用权登记。

第十三条 国家将国有土地使用权入股或者将国有土地使用权出租的,使用国有土地的企业应当在办理入股手续或者租赁手续之日起30日内,持有关证明文件,申请国有土地使用权登记。

第十四条 商品房预售,预售人应当在商品房预售合同签订后30日内,按照国家有关规定将商品房预售合同报县级以上人民政府土地管理部门登记备案。

商品房出售,购房人应当持县级以上人民政府房产管理部门颁发的房屋所有权证书申请国有土地使用权登记。

第十五条 出售公有住房,售房单位与购房人应当在房屋所有权变更之日起30日内,持公房出售批准文件和房屋所有权证书,申请国有土地使用权登记。

第十六条 依法继承土地使用权以及相关的他项权利,继承人应当在办理继承手续后30日内,持有关证明文件申请土地使用权登记。

第十七条 依法以土地使用权设定抵押权的,抵押人、抵押权人应当在抵押合同签订之日起15日内,持土地使用权抵押合同和土地估价报告,申请土地使用权抵押登记。

以土地使用权随同地上建筑物、其他附着物设定抵押权的,抵押人与抵押权人应当在抵押合同签订之日起30日内,持有关文件申请房产抵押登记和土地使用权抵押登记。

第十八条 同一宗地设定若干抵押权时,应当分别按申请和受理的先后顺序办理抵押设定登记。抵押权的顺序以核准登记的先后顺序为准。

第十九条 因交换、调整土地而发生集体土地所有权变动的,当事人双方应当在交换、调整协议生效之日或者批准之日起30日内,持协议和批准文件,申请集体土地所有权登记。

第二十条 单位使用集体土地进行非农业建设的,应当自建设项目验收合格之日起30日内,持有关证明文件,申请集体土地非农业建设用地使用权登记。

个人使用集体土地建住宅的,应当自竣工之日起30日内,持有关证明文件,申请集体土地非农业建设用地使用权登记。

第二十一条 土地权利人更改名称或者通讯地址的,应当在名称或者通讯地址变更事实发生之日起30日内,持有关证明文件,申请更名或者更址登记。

国有土地的主要用途发生变更的,土地使用者应当在批准变更之日起30日内,持有关批准文件、出让合同,申请土地用途变更登记。

第二十二条 有下列情形之一的,致使土地权利终止的,土地权利人应当在终止事实发生之日起15日内,申请注销登记:

- (一) 集体所有的土地被依法征用的;
- (二) 县级以上人民政府已依法收回国有土地使用权的;
- (三) 土地使用期届满,土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的;
- (四) 因自然灾害造成土地权利灭失的;
- (五) 土地使用权抵押合同终止或者已处分抵押物的;

（六）其他依法应当办理注销登记的情形。

土地权利人在规定期限内未申请注销登记的，土地管理部门可以依法直接办理注销登记，并告知原土地权利人。

第二十三条 临时使用国有土地的单位或者个人，应当自接到用地批准文件或者自临时用地协议书生效之日起15日内，持用地批准文件或者临时用地协议书等有关证明文件，申请临时土地使用权登记。

第二十四条 申请土地登记，申请人除按照本办法上述规定提交有关文件外，还应当提交以下文件、资料：

- （一）土地登记申请书；
- （二）单位法定代表人（或主要负责人）证明、个人身份证明或者户籍证明；
- （三）地上附着物的权属证明；
- （四）原土地权属证书或者土地权属来源证明；

委托代理人申请土地登记的，还应当提交授权委托书和代理人身份证明。

第二十五条 县级以上人民政府土地管理部门接到土地登记申请后，应当及时对申请人提交的登记文件进行审核，符合规定的，应当受理，并给申请人回执。

第二十六条 有下列情形之一的，县级以上人民政府土地管理部门不予受理土地登记申请：

- （一）申请登记的土地不在登记范围之内的；
- （二）土地登记申请人没有合法身份证件；
- （三）土地权属来源不明的；
- （四）申请文件不齐全或者不符合规定的；
- （五）土地转让价格明显低于宗地评估价格的；
- （六）其他按照法律、法规规定不能登记的。

县级以上人民政府土地管理部门不予受理的，应当在收到申请文件之日起15日内书面答复申请人。

第二十七条 土地登记申请有下列情形之一的，县级以上人民政府土地管理部门应当暂缓办理登记：

- （一）非法转让土地使用权及其他违法用地，尚未处理的；
- （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新使用土地的；
- （四）其他按照法律、法规规定应当暂缓登记的。

第二十八条 县级以上人民政府土地管理部门对受理的登记文件进行审核后，应当将审核结果公告或者书面通知申请人。申请人及利害关系人对审核结果有异议的，可以向土地管理部门申请复查。

第二十九条 县级以上人民政府土地管理部门对土地权属合法、界址清楚、面积准确的，应予办理登记。

第三十条 经登记的国有土地使用权，由县级以上人民政府颁发或者换发《国有土地使用证》；经登记的集体土地所有权和集体土地非农业建设用地使用权，由县级人民政府颁发或者换发《集体土地所有权证》、《集体土地使用证》；经登记的他项权利，由县级以上人民政府土地管理部门颁发他项权利证明书。

集体土地所有权和集体土地非农业建设用地使用权的登记、发证，不准收取任何费用。

土地权利证书遗失的，应当申请公告，公告期满无人提出异议的，重新颁发土地权利证书。

土地权利证书不得伪造、涂改。

第三十一条 采取欺骗手段获取土地权利证书的，或者伪造、涂改土地权利证书的，该土地权利证书无效，并由县级以上人民政府土地管理部门对有关责任人给予警告，可并处 5 0 0 元至 1 0 0 0 元的罚款。

第三十二条 违反本办法规定，未办理土地登记的，由县级以上人民政府土地管理部门责令限期办理。逾期不办理的，对个人处以 2 0 0 元以下的罚款，对单位处以 1 0 0 0 元以下的罚款。

第三十三条 因土地管理部门及工作人员违法行使职权致使错、漏登记的，土地管理部门应当及时更正或者补登，给土地权利人造成经济损失的，依照国家赔偿法规定负责赔偿。

第三十四条 土地管理部门工作人员在土地登记中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，严重损害土地权利人合法权益的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起行政诉讼。

第三十六条 本办法自发布之日起实施。本办法施行前，土地权利已经登记发证的，不再重新办理登记。