

吉林省土地登记条例

<http://law.people.com.cn/showdetail.action?id=2645672>

第一章 总则

第一条 为了确认土地权属,规范土地登记行为,维护土地市场秩序,保护土地所有者、使用者和相关权利者的合法权益,根据《中华人民共和国土地管理法》以及其他有关法律、法规,结合本省实际,制定本条例。

第二条 土地登记是指县级以上人民政府土地行政主管部门依照法定程序,对国有土地使用权、集体土地所有权和集体土地非农建设用地使用权,以及由此所产生的相关权利(以下简称土地权属),进行确认的行为。

第三条 本条例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、集体土地非农建设用地使用权和相关权利的登记。

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。

相关权利是指土地的抵押权、出租权以及法律、法规规定需要由土地行政主管部门登记的其他权利。

第四条 土地权属的确定、转移、变更、终止,均须依照本条例进行登记。

依法登记的土地所有权、使用权和相关权利受法律保护。

第五条 省、市(州)、县(市、区)人民政府土地行政主管部门负责土地登记工作。上级土地行政主管部门对下级土地行政主管部门登记工作负有指导和监督责任。

第六条 土地行政主管部门依法进行土地登记,任何单位和个人不得非法干预、阻挠。

第七条 土地登记应当坚持公正、公开的原则。土地登记文件可以公开查阅。

第二章 申请和受理

第八条 土地行政主管部门按下列规定权限办理土地登记:

(一)省属国家机关、省属企业事业单位、在本省的中直单位依法取得的国有土地使用权,以及其他单位依法取得的跨市、州行政区域的国有土地使用权,由省人民政府土地行政主管部门登记。

(二)市、州属国家机关、市、州所属企业事业单位依法取得的国有土地使用权,以及其他单位依法取得的跨县(市、区)行政区域的国有土地使用权,由市、州人民政府土地行政主管部门登记。

(三)本条第(一)项、第(二)项以上的单位和个人依法取得的国有土地使用权、集体土地的所有权和集体土地非农建设用地使用权,由县(市、区)人民政府土地行政主管部门登记。

上级土地行政主管部门可以将其负责的土地登记工作委托下级土地行政主管部门办理。

第九条 土地登记以宗地为基本单元进行登记。

宗地是指被土地权属界址线围割的封闭地块。宗地分独立宗地和混合宗地。

独立宗地是指一个土地所有者或使用者土地权属界址线围割的封闭地块。混合宗地是指由相邻宗地土地权属界址线围割的两个或者两个以上所有者或使用者的封闭地块。

第十条 凡未经土地行政主管部门确认的国有土地使用权、集体土地所有权和集体土地非农建设用地使用权,以及相关权利,无论该土地是以何种方式取得的,都应当申请初始登记。

初始登记应当在土地行政主管部门通知其登记之日起30日内或者在土地权属确定事实发生之日起30日内向有管辖权的土地行政主管部门申请登记。

第十一条 已经登记的土地权属，遇有下列情形之一的，权利人应当申请变更登记：

- (一) 依法改变土地所有权或者土地使用权的；
- (二) 土地使用权转让、出租、抵押、继承、分割的；
- (三) 地上建筑物、附着物拆迁、转移引起土地权属变更的；
- (四) 以土地作价入股致使土地权属转移的；
- (五) 企业合并、分立或者新设企业使土地权属转移、合并或分割的；
- (六) 土地所有权人、使用权人或者相关权利人更改名称（姓名）、地址或改变土地用途、现状、使用年限和其他条件的；
- (七) 法律、法规规定需要变更登记的其他情形的。

土地变更登记应当在土地权属变更事实发生之日起 30 日内，向有管辖权的土地行政主管部门提出申请。

第十二条 使用国有土地有下列情形之一的，应当办理注销登记：

- (一) 无偿取得划拨国有土地的用地单位已经撤销、迁移或破产、解散的；
- (二) 未经原批准机关同意，连续二年未使用的；
- (三) 不按批准的用途使用的；
- (四) 土地使用权出让期限届满不再续期的；

土地注销登记应当在土地权属终止之日起 30 日内，向土地行政主管部门申请注销登记；逾期不申请注销登记的，由土地行政主管部门公告收回土地使用权。

第十三条 土地行政主管部门对下列土地直接登记：

- (一) 依法收回国有土地使用权的；
- (二) 依法取得建设用地使用权并经原批准机关验收用地合格的；
- (三) 因自然灾害造成土地使用权灭失的；
- (四) 尚未开发、使用国有土地的；
- (五) 土地使用期限届满，当事人既未办理注销登记又未提出续期申请的；
- (六) 法律、法规规定直接登记的其他情形。

第十四条 以无地上附着物的土地使用权抵押，或者以城镇房地产或者乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，应当到核发土地使用权证书的土地行政主管部门办理土地使用权抵押证明书。

第十五条 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权设定登记。抵押权的顺序以核准登记的顺序先后为准。

第十六条 土地登记申请由土地所有权人或者使用权人办理。国有土地使用权由使用国有土地的单位或个人申请登记；集体土地所有权由村民委员会或村农业集体经济组织法定代表人申请登记；集体土地非农建设用地使用权由使用集体土地的单位或者个人申请登记。

以土地使用权作为投资方式或者合作条件，与外商举办合资、合作企业的，由合资企业、合作企业的中方申请登记；外商独资企业用地，由该企业申请登记。土地使用权为共有的，共有人应当共同申请登记。

公用设施和市政设施用地由其主管机关或者使用单位申请登记。

相关权利需要单独申请的，由有关权利人申请登记。

第十七条 申请土地登记时，应当向土地行政主管部门提交下列文件、资料：

- (一) 土地登记申请书；
- (二) 土地登记申请人的身份证明，包括个人身份证明、企业法人执照、营业执照以及其他依法批准的文件；
- (三) 土地权属来源证明；
- (四) 地上建筑物、其他附着物的合法产权证明；

(五) 按有关规定必须提交的其他文件。

前款文件、资料应当提交原件。法律、法规规定以及当事人约定需经公证机关公证的，应当提交公证文件。

第十八条 土地登记申请书应当载明下列基本事项，并由申请者签名盖章。

- (一) 申请人姓名、单位、地址；
- (二) 土地座落、面积、用途；
- (三) 土地所有权、使用权、相关权利权属来源的证明；
- (四) 需要载明的其他事项。

第十九条 土地行政主管部门对下列申请土地登记的，不予受理：

- (一) 申请登记的土地不在本行政区域或者不属登记管辖权限的；
- (二) 土地登记申请人没有合法身份证明的；
- (三) 土地权属来源不清的；
- (四) 未交或者拖欠土地税、费的；
- (五) 法律、法规规定不能登记的其他情形。

第二十条 土地行政主管部门受理土地登记后，土地登记申请人应当向土地行政主管部门缴纳土地登记费。农村集体经济组织和国有农场的农用地登记不收费。

第三章 审核登记和颁发证书

第二十一条 土地行政主管部门受理土地登记申请后，应当对申请人提供的文件、材料进行全面审核，对申请登记的土地进行地籍调查，并将审核结果予以公告，公告期限为30日。

第二十二条 在公告期内，土地登记申请人或者其他土地权益相关人对公告有异议的，可以向土地行政主管部门申请复查，并提交复查申请书和有关证据材料。

第二十三条 土地行政主管部门对土地登记公告有异议人提出的复查申请书和有关证据材料，应当在接到书面材料之日起15日内，将书面材料的副本送达土地登记申请人。登记申请人应当自接到书面材料副本之日起15日内，向土地行政主管部门作出书面答复。逾期不答复的，按自行撤销登记申请处理。

土地行政主管部门对异议人提交的证据材料和登记申请人的答复应当及时调查核实。调查核实除特殊情况外，应当在接到土地登记申请人书面答复之日起30日内作出决定，并书面通知当事人。

当事人对决定不服的，按土地管理有关的法律、法规处理。

第二十四条 土地行政主管部门对土地权属合法、界址清楚、面积准确，应当给予注册登记，并报请本级人民政府核准后，颁发土地证书。

第二十五条 土地证书应对权利人、权属性质、权属来源、取得时间、使用年限、变化情况和土地面积、位置、用途、界线、等级、价值（不需要估价的除外）等进行记载。

第二十六条 土地登记机关在审核登记申请时，遇有下列情形之一的，暂缓登记：

- (一) 申请人未能按其申请项目、内容提供完整合法证明的；
- (二) 土地权属有争议未解决的；
- (三) 非法转让、占用土地以及其他违法用地行为，尚未处理或处理尚未结案的；
- (四) 其他按规定暂缓登记的。

第二十七条 《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体建设用地登记证》、《土地使用权承租证明书》、《土地使用权抵押证明书》由县级以上人民政府依照法律、法规颁发。

土地证书遗失或损毁的，权利人应及时公告声明后，向原负责登记的土地行政主管部门备案，申请补发或者换发。

土地证书不得涂改、伪造。

第二十八条 土地行政主管部门自受理登记之日起，一般应当在下列时间内办结：

- (一) 初始登记 3 个月；
- (二) 变更登记、注销登记各为两个月。

第二十九条 土地登记申请人对土地行政主管部门不予受理登记、驳回登记申请、逾期不颁发土地证书的，可在接到土地行政主管部门作出的决定书之日起 15 日内，向土地行政主管部门的本级人民政府或者上一级土地行政主管部门申请行政复议，或者向人民法院起诉。

第四章 法律责任

第三十条 取得国有土地使用权、集体土地所有权和集体土地非农建设用地使用权的单位或者个人，土地行政主管部门通知其登记而拒不登记的，逾期处以每日每百平方米 2 元的罚款，不足百平方米的，按百平方米计算。

第三十一条 当事人利用欺骗手段获取土地证书，或者假报土地证书遗失而获得补发土地证书的，土地证书无效，土地行政主管部门收缴其土地证书，处以 2000 到 20000 元的罚款。

第三十二条 伪造、涂改土地证书的，土地证书无效，并处以 3000 至 50000 元罚款；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十三条 未经登记而擅自转让、出租、抵押土地使用权的，土地使用权无效。责令限期改正，并处以非法所得一至二倍的罚款。

第三十四条 干扰或者阻碍土地行政主管部门及其工作人员执行公务的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》予以处罚；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十五条 本条例规定的行政处罚由县级以上土地行政主管部门决定。当事人对行政处罚决定不服的，可在接到处罚决定通知书之日起 15 日内，向本级人民政府或者上一级土地管理部门申请复议，或者直接向人民法院起诉。

当事人对行政处罚决定不服，逾期不申请复议、不起诉又不履行的，由土地行政主管部门申请人民法院强制执行。

第三十六条 土地行政主管部门及其工作人员错、漏登记的，应负责及时更正或者补正登记；给当事人造成损失的，由负责登记的土地行政主管部门负责赔偿。

第三十七条 土地行政主管部门工作人员玩忽职守，徇私舞弊的，由其所在单位、上级主管机关或者行政监察机关给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五章 附则

第三十八条 本条例自公布之日起施行。