

贵州省土地登记条例

(1997 年 7 月 21 日贵州省第八届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过
1997 年 7 月 29 日贵州省人民代表大会常务委员会公告公布施行)

第一章 总 则

第一条 为维护社会主义土地公有制，明晰土地权属，加强土地管理，保护土地所有者、使用者和土地他项权利人（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》和国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 土地登记是对国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地使用权和土地他项权利（简称土地权利）依法进行权属审查确认、登记造册、颁发证书。

本条例所称的土地他项权利，是指土地所有权和使用权以外的土地权利，包括抵押权、承租权以及法律、法规规定的其他土地权利。

第三条 土地权利的取得、设定、变更、终止等，必须依照本条例的规定进行登记。依法登记的土地权利受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第四条 县级以上人民政府国土资源

管理部门按照分级管理和属地管理相结合的原则，依法进行土地登记工作，并接受社会 and 群众的监督。

第五条 土地登记应当坚持公正、公开的原则。土地登记文件和资料可以按规定查阅。

第六条 土地登记以宗地为基本单元。使用或拥有两宗以上土地的，土地权利人应当分宗申请登记。两个以上土地权利人共同使用一宗土地的，应当分别申请登记。

宗地是指被土地权属界址线封闭的地块。

第七条 依法登记的土地使用权按规定需要进行地价评估的，必须提供国土资源管理部门依法确认的地价评估结果。

第二章 初始土地登记

第八条 初始土地登记，是指土地登记机关对辖区内全部土地或者特定区域内的土地权属、面积及用途等进行的普遍登记。

第九条 初始登记由下列土地权利人

申请：

（一）国有土地使用权，由使用国有土地的单位、法定代表人或个人申请；

（二）集体土地所有权，由集体土地所有者申请；

（三）集体土地建设用地使用权，由使用集体土地的单位、法定代表人或个人申请；

（四）依法以土地使用权作价入股或者与外商举办合资经营企业的，由合资经营企业申请；

（五）依法以土地使用权作为合作条件，或者与外商举办合作企业的，由原土地权利人申请；

（六）外商独资企业的土地使用权，由该外商独资企业申请；

（七）土地他项权利，由有关权利人申请。

前款（四）、（五）、（六）项规定适用于港、澳、台商投资企业用地的土地登记申请人。

第十条 申请土地登记，可由土地权利人办理，也可以出具委托书，委托他人办理。境外申请人委托他人代理的，其委托书应当按国家规定办理公证、认证。

第十一条 申请初始登记，应当提交下列文件、资料：

（一）土地登记申请表；

（二）单位、法定代表人证明、个人身份证明或者户籍证明；

（三）土地权属来源证明；

（四）按规定必须提交的其他文件及资料。

原有土地权属证件不全或依据不足的，应提交权利来源和权属演变的书面报告、所在地居（村）民委员会或基层人民政府证明材料或法律责任的具结书。

第十二条 土地登记申请经初审符合条件的，由国土资源管理部门负责组织辖区内的地籍调查，并依据其调查结果，经县级以上人民政府国土资源管理部门审核，对符合登记要求的宗地予以公告。

土地权利人及其利害关系人在公告规定的期限内，对土地登记的内容有异议的，可向国土资源管理部门申请复查，并按规定缴纳复查费，复查费由造成过错者承担。

国土资源管理部门应当自收到复查申请之日起 30 日内将复查结果书面通知当事人。

第十三条 公告期满，土地权利人及其利害关系人对公告内容未提出异议的，由县级以上人民政府国土资源管理部门办理注册登记，并按规定分别颁发《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地使用证》、《土地他项权利证明书》。

第十四条 集体土地农业用地使用权，按土地所有者与承包者签订的承包合同，经乡级人民政府国土管理所造册登记，由乡级人民政府代发土地权利证书，确认土地使用权。

第十五条 尚未确定所有权、使用权

的土地，由县级以上人民政府国土资源管理部门登记造册，不发土地权利证书。

第三章 变更土地登记

第十六条 变更土地登记是指初始土地登记以外的土地登记，包括土地所有权、使用权和土地他项权利变更登记，土地权利人名称、地址和土地用途变更登记，注销土地登记等。

第十七条 有下列情形之一的，土地权利人应在土地权属变更之日起 30 日内，向县级以上人民政府国土资源管理部门申请土地权属变更登记：

（一）因土地征用、划拨、出让、调整、交换而改变土地所有权和使用权的；

（二）因继承、赠与或者其他合法方式转让土地使用权的；

（三）因单位合并、分立、企业兼并等原因引起土地使用权变更的；

（四）因买卖、转让、分割地上建筑物、附着物等引起土地使用权转移或变更的；

（五）因处分抵押财产引起土地使用权变更的；

（六）企业改组或者设立股份制企业涉及土地权属变更的；

（七）其他原因引起土地权属变更的。

第十八条 新开工的大中型建设项目使用划拨国有土地的，建设单位应当在接到县级以上人民政府发给的建设用地批准

书之日起 30 日内，持建设用地批准书申请土地预登记，建设项目竣工验收后，建设单位应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和其他有关文件申请国有土地使用权设定登记。

第十九条 有下列情形之一的，土地权利人与义务人应当在合同签订后 15 日内，持合同及有关文件，向县级以上人民政府国土资源管理部门申请土地他项权利的设定登记：

（一）以国有土地、集体土地使用权抵押或者抵押合同变更的；

（二）经发包方同意，以荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权抵押的；

（三）国有土地使用权出租的；

（四）因土地权属变更引起他项权利转移的；

（五）法律、法规规定需要登记的其他土地他项权利的。

第二十条 土地权利人变更名称、地址或者改变土地用途的，应在发生变更之日起 30 日内，持有关证明文件向县级以上人民政府国土资源管理部门申请变更登记。

第二十一条 有下列情形之一的，引起土地权利终止的，权利人应当自事实发生之日起 15 日内，持合同或者有关证明文件，向县级以上人民政府国土资源管理部门申请注销登记，并交回土地权利证书：

（一）集体土地依法被全部征用或者农业集体经济组织所属成员依法成建制转

为城镇非农业居民的；

(二) 依法收回国有土地使用权的；

(三) 土地使用权出让或者租赁期满，未申请续期或者续期申请未获批准；

(四) 因自然灾害造成土地灭失的；

(五) 土地他项权利终止的。

注销登记期满，逾期不申请的，县级以上人民政府国土资源管理部门可按规定注销土地登记。

第四章 受理和审核

第二十二条 县级以上人民政府国土资源管理部门接到土地登记申请后，经审查符合规定条件的，应予以受理。

对共同使用一宗土地的当事人，一方申请，其他方不申请的，县级以上人民政府国土资源管理部门可以受理一方当事人的申请，并通知其他方当事人限期办理登记。其他方当事人逾期仍未办理登记的，可依法核准一方当事人的申请登记。

第二十三条 县级以上人民政府国土资源管理部门按照下列规定权限，负责土地登记工作：

(一) 省属国家机关、社会团体、企事业单位和在本省的中直单位，以及经国务院和省人民政府批准的经济技术开发区，依法取得的国有土地使用权，由省人民政府国土资源管理部门登记；

(二) 设区的市、自治州人民政府和地区行政公署所属国家机关、社会团体和

企事业单位，依法取得的国有土地使用权，由本级国土资源管理部门登记；

(三) 依法取得跨行政区域的国有土地使用权，由其共同的上一级人民政府国土资源管理部门登记；

(四) 本条(一)、(二)、(三)项规定以外的单位和个人，依法取得的土地权利，由县级人民政府国土资源管理部门登记。

上级国土资源管理部门可以将其负责的土地登记工作委托下级国土资源管理部门办理。

第二十四条 依法收回或者以其他形式限定土地使用权以及有法律、法规规定的其他情形的，由县级以上人民政府国土资源管理部门直接登记。

第二十五条 有下列情形之一的，县级以上人民政府国土资源管理部门应当作出暂缓登记的决定：

(一) 土地权属争议尚未解决的；

(二) 土地违法行为尚未处理或者处理未结案的；

(三) 依法限制土地权利或者依法查封地上建筑物、附着物而限制土地权利的；

(四) 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；

(五) 法律、法规规定暂缓登记的其他事项。

作出暂缓登记决定的，应当自作出决

定之日起 15 日内将理由书面通知当事人。暂缓登记情形消除后，通知当事人按本条例的有关规定予以注册登记。

第二十六条 县级以上人民政府国土资源管理部门自受理土地登记申请之日起，初始登记在公告期限内审结，变更登记在 30 日内审结，他项权利变更登记在 15 日内审结。

处理异议时间不计算在前款所列期限内。

当事人因不可抗力或者有其他正当理由不能在规定的期限内申请登记的，在障碍消除后的 10 日内，可以申请顺延登记期限。

第二十七条 土地权利人应当按照国家规定缴纳土地登记费用。

第二十八条 土地权利证书实行定期查验和定期公告制度。

第五章 法律责任

第二十九条 本条例规定应办理土地登记而未办理的，由县级以上人民政府国土资源管理部门责令当事人限期补办登记手续，逾期不补办的，对个人处以 200 元至 2000 元的罚款，对单位处以 1000 元至 10000 元的罚款；情节严重的，按违法占地处理。

第三十条 有下列情形之一的，当事人所取得的土地权利证书无效，由县级以上人民政府国土资源管理部门注销登记，

并可处以 1000 元至 10000 元的罚款：

（一）故意隐瞒真实情况或者弄虚作假使土地权利证书记载内容失真的；

（二）擅自涂改土地权利证书或者其他有关图件、证明文件的；

（三）采取虚报灭失、遗失等欺骗手段获得土地权利证书的；

（四）未按注册登记的用途使用土地，经有关部门指出拒不改正的；

（五）违法用地被强制收回土地使用权，拒交土地权利证书的。

第三十一条 有下列情形之一的，由县级以上人民政府国土资源管理部门注销土地权利证书，没收违法所得，并处以违法所得 2 至 3 倍的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）利用土地权利证书进行诈骗或者牟取不正当利益的；

（二）非法印制、发放、出售、伪造土地权利证书的；

（三）擅自改变国有土地使用权的。

第三十二条 因国土资源管理部门及其登记工作人员过错造成错、漏登记的，国土资源管理部门应及时更正或者补登记，给权利人造成经济损失的，依照国家赔偿法及有关规定赔偿。

第三十三条 罚款开具财政部门统一印制的收据，罚款收入一律上交同级财政。

第三十四条 土地登记工作人员滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守、或者侵害土

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，可以依法申请复议或者向人民法院起诉。逾期不申请复议不起诉又不履行处罚决定的，作出处罚决定的机关可以申

请人民法院强制执行。

第六章 附 则

第三十六条 本条例实施前经县级以上人民政府国土资源管理部门依法核发的土地权利证书继续有效。