

土地登记规则

国土局

土地登记规则

1989年11月18日，国土局

第一章 总则

第一条 根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为建立土地登记制度，以维护土地的社会主义公有制，保障土地使用者和土地所有者的合法权益，特制定本规则。

第二条 土地登记是依法对国有土地使用权、集体土地所有权、集体建设用地使用权和他项权利的登记。

土地登记分初始土地登记和变更土地登记。

第三条 国有土地使用者、集体土地所有者、集体建设用地使用者和他项权利拥有者，必须依照本规则规定，申请土地登记。

依法登记的土地使用权、土地所有权及他项权利，受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第四条 土地登记以县级行政区（含县级市、旗、自治县、市辖区，下同）为单位组织进行。具体工作由县级以上人民政府土地管理部门负责。

土地管理部门依法履行土地登记职责，任何单位和个人不得阻挠、干预。

第五条 土地登记的申请书、审批表、土地登记簿、土地归户册、土地证书式样，由国家土地管理局统一制定。

第二章 初始土地登记

第六条 初始土地登记又称土地总登记，是在一定时间内，对辖区全部土地，或者全部农村土地，或者全部城镇土地进行的普遍登记。

第七条 初始土地登记程序。

1. 申报；
2. 地籍调查；
3. 权属审核；
4. 注册登记；
5. 颁发土地证书。

第八条 准备工作。

1. 制定初始土地登记工作方案；
2. 物质、技术准备；
3. 收集整理地籍资料。

第九条 初始土地登记开始，由县级人民政府发布土地登记公告。公告的主要内容：

1. 土地登记区的划分；
2. 土地登记期限；
3. 土地登记收件地点；
4. 土地登记申请者应提交的有关证件；
5. 其他事项。

第十条 国有土地使用权由使用国有土地的单位及法人代表或者使用国有土地的个人申请登记；

农村集体土地所有权，由村民委员会或农业集体经济组织及法人代表申请登记；

农村集体建设用地使用权，由使用集体土地的单位及法人代表或者使用集体土地的个人申请登记；

他项权利需要单独申请的，由有关权利者申请登记。

委托他人代理申请土地登记的，委托代理人必须向土地管理部门提交委托书和委托人、委托代理人双方的身份证明。

第十一条 以宗地为基本单元进行登记。拥有或使用两宗以上土地的土地使用者或土地所有者，应分宗申请。

两个以上土地使用者共同使用一宗地的，应分别申请。

跨县级行政区使用土地的，应分别向土地所在地的县级人民政府土地管理部门申请。

第十二条 土地登记申请者申请土地使用权、所有权和他项权利登记，必须向土地管理部门提交下列文件资料：

- 1．土地登记申请书；
- 2．土地登记申请者的法人代表证明、个人身份证明或户籍证明；
- 3．土地权属来源证明；
- 4．地上附着物权属证明。

第十三条 土地登记申请书应载明下列基本事项，并由申请者签名盖章。

- 1．申请者名称、地址；
- 2．土地座落、面积、用途；
- 3．土地所有权、使用权、他项权利权属来源的证明；
- 4．其他。

第十四条 土地管理部门接受土地登记申请者提交的申请书及权属来源证明，应在收件簿上载明名称、页数、件数，并给申请者开具收据。

第十五条 申请土地登记，有下列情况之一的，土地登记申请者应按照规定重新办理。

- 1．申请登记的土地不在本登记区的；
- 2．土地登记申请者没有合法身份证明的；
- 3．申请书填写不符合要求的。

第十六条 各级土地管理部门负责组织辖区内的地籍调查。地籍调查规程由国家土地管理局制定。

第十七条 土地管理部门应根据地籍调查结果，对土地权属、面积、用途等逐宗进行全面审核，填写审批表。

第十八条 登记申请的审核结果由土地管理部门予以公告。公告的主要内容如下：

- 1．土地使用者、土地所有者、他项权利拥有者的名称、地址；
- 2．准予登记的土地权属性质、面积、座落；
- 3．土地使用者、土地所有者、他项权利拥有者及其他有关土地权益者，提出异议的期限、方式和受理机关；
- 4．其他事项

第十九条 土地登记申请者及其他土地权益有关者在公告规定的期限内，可以向土地管理部门申请复查，并按规定交复查费。经复查无误复查费不予退还。经复查确有差错的，复查费由造成差错者负担。

第二十条 土地登记过程中的土地权属争议，按《中华人民共和国土地管理法》第十三条规定进行处理后，再行登记。

第二十一条 公告期满，土地所有者、土地使用者、他项权利拥有者及其他土地权益有关者，对土地申请登记审核结果未提出异议的，报经人民政府批准，进行注册登记。

土地登记簿（土地登记卡组装）是土地使用权、土地所有权和他项权利注册登记的簿册，是最基本的土地权属文件和法律依据。根据土地登记卡填写土地证书、土地归户卡。

第二十二条 土地证书由市、县人民政府颁发。

根据土地使用权、所有权性质，向国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地建设用地使用者分别颁发《国有土地使用证》、《集体土地所有证》、《集体土地建设用地使用证》。

土地证书是土地使用权或者土地所有权的法律凭证。

第二十三条 尚未确定土地使用权的国有土地，由县级人民政府土地管理部门进行登记造册，不发土地使用证书。

第二十四条 临时用地的登记办法由各省、自治区、直辖市土地管理部门制定，报省级人民政府批准后执行。

第三章 变更土地登记

第二十五条 国有土地使用权、集体土地所有权、集体土地建设用地使用权、他项权利及土地的主要用途发生变更的，土地使用者、所有者及他项权利拥有者，必须及时申请变更登记。

不经变更登记的土地使用权、所有权及他项权利的转移，属于非法转让，不具有法律效力。

第二十六条 非农业建设用地，在工程竣工 1 个月内，由土地使用者按规定的程序申请复查后再正式办理变更土地登记。

第二十七条 依法通过土地有偿出让、转让取得国有土地使用权的，应持出让、转让合同，向土地管理部门申请土地登记。

第二十八条 因赠与或继承、买卖、交换、分割地上附着物引起土地使用权转移的，应持有关的合法证明文件，向土地管理部门申请变更土地登记。

第二十九条 因农用土地交换、调整引起土地使用权或土地所有权变更的，应由双方持协议和有关文件到土地管理部门申请变更土地登记。

第三十条 宗地合并或一宗地分割为两宗以上宗地时，有关各方应持合并或分割协议书及其他合法的证明文件到土地管理部门申请变更土地登记。

第三十一条 因机构调整、企业兼并等原因引起土地权属变更的，变更的各方应持有关的合法证明文件到土地管理部门申请变更土地登记。

第三十二条 凡因土地权属变更引起他项权利转移的，应由土地使用者或土地所有者同他项权利拥有者，共同到土地管理部门申请他项权利转移登记。

第三十三条 抵押由土地出让、转让取得的国有土地使用权，抵押人与抵押权人应持国有土地使用证和抵押合同到土地管理部门申请土地抵押权登记。

同一宗地多次抵押时，土地管理部门依据收到抵押权登记申请的先后为序进行登记。因债权转让申请变更土地登记时，原抵押权登记次序不变动。

因处分抵押财产而取得土地使用权的，抵押人和新取得土地使用权的单位或个人，应共同到土地管理部门申请变更土地登记。

第三十四条 因土地征用、划拨、土地使用权依法收回、抵押终止或因自然灾害等原因，土地使用权或所有权以及他项权利消灭的，土地使用者、所有者及他项权利拥有者，应持有关证明文件到土地管理部门申请注销土地登记。经土地管理部门审核，报县级人民政府批准变更或注销土地登记，吊销土地证书。

第三十五条 因更改土地使用者、所有者、他项权利拥有者的名称、地址，或因变更土地的主要用途和因错、漏登记的，应由土地使用者、所有者、他项权利拥有者，持有关证明文件到土地管理部门申请变更土地登记。

第三十六条 凡申请土地使用权、所有权以及他项权利变更登记的，除以上各条规定需要提交的文件资料外，必须向土地管理部门提交原土地证书。

第三十七条 土地管理部门根据土地使用者、所有者、及他项权利拥有者申请变更土地登记的申请书经地籍调查、审核，符合变更土地登记规定的，报人民政府批准后，变更注册登记，更换或更改土地证书，地籍图、土地归户册（土地归户卡组装）作相应的更改。

第四章 土地登记文件资料

第三十八条 土地登记形成的主要文件资料有如下几种：

- 1．土地登记申请书；
- 2．土地登记收件单；
- 3．土地权属证明文件、资料；
- 4．土地登记审批表；

5. 地籍图；
6. 土地登记簿；
7. 土地证书签收簿；
8. 土地归户册；
9. 土地登记复查申请表；
10. 土地登记复查结果审核表。

以上文件资料由土地管理部门指定专人管理、更新、提供应用。

第三十九条 土地登记文件资料的查阅，按土地管理部门规定办理。未经允许不得向第三者提供或者公布。

第四十条 土地登记文件资料损坏、丢失的应及时修补，并报上级土地管理部门备案。

第四十一条 土地登记簿、地籍图和土地证书等土地登记文件、资料，不得伪造、擅自涂改和复制。

第五章 附 则

第四十二条 土地使用者、所有者凡不按规定如期申请土地初始登记的，按照非法占地的处理办法论处；对凡不按规定如期申请变更土地登记的，除按违法占地处理外，视情节轻重报经人民政府批准，注销土地登记，吊销土地证书。

第四十三条 擅自印制、出售土地证书的，没收非法所得和印制出售的全部证书，并处以罚款、追究当事人的法律责任。

第四十四条 土地管理部门工作人员违反本规则，严重失职的，应根据情节给予政纪处分和经济处罚，以至追究刑事责任。

第四十五条 依照本规则受到政纪、经济处罚的单位或个人，对处罚不服的，可以在收到处罚通知书之日起，15日内向做出处罚的上一级机关申请复议。上一级机关应当在收到复议申请30日内做出决定。申请人对复议决定不服的，按有关法律向法院起诉。

第四十六条 因土地管理部门责任错、漏登记的，由土地管理部门负责更正或补登。

第四十七条 土地使用者、所有者、他项权利拥有者，应按规定交纳土地登记发证费用。

第四十八条 本规则所称的他项权利系指与土地使用权、所有权有关的各项其他权利。

第四十九条 本规则由国家土地管理局地籍司负责解释。各省、自治区、直辖市人民政府土地管理部门可以根据需要对本规则的部分条款作补充规定，报国家土地管理局批准后实施。