



莒县宅基地土地登记发证工作探索

汪修勇, 李海玲, 孙金

(莒县国土资源局, 山东 莒县 276500)

摘要:莒县积极探索农村宅基地登记发证工作方式,通过简化确权表格,做好变更、注销登记等工作,提高了工作效率和质量,进一步明晰了农村土地产权,维护了农民和农村集体经济组织的合法权益,促进了社会和谐和新农村建设的顺利开展。

关键词:宅基地;农村;登记发证;探索;莒县

中图分类号:F301.2 **文献标识码:**C

随着城乡土地使用制度的改革和《物权法》的颁布实施,人们产权意识日益增强,农村宅基地土地登记发证同城镇国有土地登记发证一样成为一项十分重要的工作。莒县农村宅基地登记发证工作按照上级要求,紧紧围绕“依法登记、高效服务、科学管理”的宗旨^[1],不断完善工作机制,积极创新工作方法,取得了明显成效。

1 农村宅基地土地登记发证基本情况

莒县是人口大县,总人口110万人,总户数36万户,农村宅基地面广量大、情况复杂,搞好宅基地土地登记发证,对维护农村社会稳定,促进新农村建设具有重大现实意义^[2]。莒县针对宅基地登记的自身特点,在遵循国家法定要求的前提下,借用科技支撑,为提高工作效率和工作质量,更好的服务社会,进行了一些有效的探索。

1.1 土地确权表格

确权表格由《土地登记审批表》、《土地登记申请表》、《地籍调查表》简化为一张表即《农房地籍登记发证申请调查审批表》,并取消《地籍调查汇总表》,自行研制开发了土地登记发证信息系统,土地证书信息由打印机打印完成,同时打印土地登记台账一式两份,由县局和乡镇所存档备案。经局长办公会研究确定,根据属地管辖的原则,由各乡镇国土所负责辖区内的土地登记申请和地籍调查及初审,由县

局负责审核,报县政府批准后注册登记发证。根据业务分工需要,县局和乡镇配备了微机和平推打印机,并为各乡镇所安装了土地登记发证信息系统软件,在全县形成了以县局地籍科为中心,以乡镇所为分支的土地登记发证信息系统网络。乡镇所受理土地登记申请和完成地籍调查后将表格报县局,县局审核合格后,填写土地登记证书打印通知单,将土地登记卡发各打印点,委托其将土地登记信息录入系统库,并打印土地证书和台账,打印完成将数据和资料送回县局复核无误后盖章发原乡镇。

1.2 已经确权发证的宅基地变更登记^[3,4]

(1)对扩建、迁建等导致土地使用权或土地使用权界线发生变化的,按照该局[2002]7号文件《关于进一步搞好农房地籍确权发证工作的通知》要求,必须注销原集体建设用地使用证,重新办理用地审批手续,核发新证。

(2)因房屋买卖导致使用权变更的,买方户口在本村,且符合宅基地用地条件的,根据法律要求和程序进行宅基地用地审批后进行土地确权发证。对城镇居民购买农村宅基地,严禁办理宅基地用地审批和土地登记发证。同时本村村民已有1处合法住宅的,不得再行办理宅基地用地审批和土地登记发证。

(3)对分户、继承、离婚、死亡等原因造成土地使用权名称变更,除提供相关土地登记资料,还须提供申请分户的户籍证明,有效的公证书。

* 收稿日期:2011-08-11;修订日期:2011-09-07;编辑:王秀元

作者简介:汪修勇(1974—),男,山东莒县人,工程师,主要从事地籍管理工作;E-mail:wxy19740509@126.com。

1.3 注销登记

宅基地注销登记主要因村农转非、旧村改造、房屋拆迁、自然灾害等原因使土地权利灭失,致使原登记内容失去效力。

(1)对农转非土地注销登记。即集体所有土地全部征用或农业集体经济组织所属成员依法建制转为城镇居民集体土地使用权注销登记。其程序:个人、村农民集体提出申请,并经个人、村委会签字盖章,经乡镇政府审核同意,由国土所上报县局,经调查核实后报县政府批准,发给土地使用者注销登记通知书,收回原土地使用证,注销原档案,回执单存档保留。对土地使用者拒不申请注销的按法律程序予以公告注销。

(2)因旧村改造、房屋拆迁、自然灾害造成集体土地权利灭失的,个人同意注销的,由个人提出申请,村委出具证明,按法律程序注销,对不同意注销的,依据《土地管理法》第 65 条、山东省《土地管理条例》第 46 条,由原批准用地机关批准收回土地使用权,根据《土地登记办法》和《土地登记条例》有关规定,公告注销集体土地使用权,所持有的土地权利证书同时废止。

1.4 补发证书

因保管不善土地使用证丢失的,由土地使用者向县局申请补发。在主要媒体日照日报和大众日报上刊登丢失公告,公告期满 60 日内无异议,持公告报纸到县国土资源局申请注销原土地证书,补发新证,以土地登记卡登记时间为准,并在土地证书记事栏打印“补发新证”字样。

1.5 换发新版证书

换发新版证书一般因土地证破损或老版土地证换新版土地证 2 种情况。在办理过程中主要是第二种情况。按照上级工作部署,自全县开展土地证书年检换证以来,应年检 329 546 宗,已年检 324 719 宗,年检率 94%,应换证 329 546 宗,已换证 214 205 宗,换证率 65%。

1.6 土地证书的使用与收费

严格按照国家计划委员会、财政部《关于土地证书工本费收费标准等有关问题的通知》(计价格[2001]1734 号)文件要求,由土地使用者自愿选择使用特制证书或普通证书,即精装本与简装本。精装本 10 元,简装本 5 元。基于此,该局印制了《土地证书类

型选择表》。土地登记发证和换发土地证书必须使用《土地证书类型选择表》,不采用《土地证书类型选择表》的,一律不受理土地登记;宅基地新版《集体土地使用证》应本着群众自愿的原则予以换发。

2 工作体会

(1)领导重视和支持,是宅基地登记发证工作顺利开展的根本保证。农村宅基地登记发证工作面广大,情况复杂。自开展以来,各级各部门都十分重视和关心。从人员、经费、车辆等各方面提供了方便,创造了良好的办公条件。

(2)搞好宣传,加强认识是完成工作的开路先锋。采取多种宣传形式,形成良好舆论氛围,取得了广大干部群众的理解和支持。

(3)建立一支政治强、业务精、作风硬的专业队伍是做好工作的根本。宅基地土地登记是一项政策性强、技术要求高,面广量大、情况复杂的工作,必须有一支勤于敬业,勇于开拓,乐于奉献,训练有素的技术队伍,工作中要具备不怕苦、不怕累、严谨细致,一丝不苟的工作态度。该局先后对县、乡农房用地土地登记工作人员进行了 9 期业务培训。在搞好的业务培训的同时,加强了对工作人员思想政治教育,使工作人员的业务素质和敬业精神得到明显提升,出色完成了工作任务^[5]。

(4)做好地籍调查,是宅基地土地登记工作的关键。地籍调查是整个宅基地土地登记工作的核心,关系到工作的成败。通过地籍调查明确了土地权属界线,为确权发证提供了第一手准确的确权资料。同时,通过地籍调查,妥善解决了一批宅基地权属纠纷,维护了社会的稳定。

(5)必须做好地籍档案管理。对宅基地登记过程中形成多种地籍资料及时进行管理归档,不仅可以作为权属管理的依据,同时为依法全面统一科学管理宅基地打下了良好基础。

(6)重视科学技术,应用新成果、新技术。在实际工作中利用新科技,加快了工作速度,提高了工作质量,取得了良好社会效益和经济效益。

(7)严格政策,规范操作。在工作中严格登记程序、内容、方法,至今未出现宅基地登记涉及行政复议案件,在涉及 8 起行政诉讼案件,严格政策,积极应诉,无一败诉。

(8)加强与其他科室特别是农房站、监察科的合

作,搞好工作的衔接,极大地促进了宅基地登记工作进一步开展。

3 结语

在今后工作中,该局将严格按照《国土资源部 财政部 农业部关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》(国土资发[2011]60号)通知精神,借鉴其他区县的好做法、好经验,进一步创新工作方式和完善信息系统建设,全面加快农村集体土地确权登记发证工作。并结合 2011 年的全国土地登记规范化和土地权属争议调处检查工作,将农村集体土地确权登记发证工作作为重中之重,以全面提高农村集体土地确权登记发证的规范化水平,进

一步明晰产权,切实维护好农民和农村集体经济组织的合法权益,促进农村集体土地产权制度改革和新农村建设的顺利开展。

参考文献:

- [1] 国土资源部. 土地登记办法[M]. 北京:中国农业出版社,2008.
- [2] 国家土地管理局. 城镇地籍调查规程[S]. 北京:地质出版社,1993.
- [3] 山东省人大常委会. 山东省土地登记条例[S]. 2002-11-22.
- [4] 樊志全. 土地登记理论与方法[M]. 北京:中国农业出版社,2003.
- [5] 汪修勇. 莒县努力做好农村宅基地管理工作[J]. 山东国土资源,2007,23(8):49.

Study on Registration and Certification in Rural Residential Land in Juxian County

WANG Xiuyong, LI Hailing, SUN Jin

(Juxian Bureau of Land and Resources, Shandong Juxian 276500, China)

Abstract: Registration and certification of rural residential land have been studied in Juxian county. Through simplifying the forms and doing alteration and revocation work well, work efficiency and quality have been improved, rural land property rights have been furtherly clarified, legitimate rights and interests of farmers and rural collective economic organizations been guranteed, and social harmony and the smooth development of new rural construction have been improved as well.

Key words: Homestead; rural; registration certification; exploration; Juxian county