云南省土地登记条例

（2002年11月29日云南省第九届人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过）

目 录

第一章 总则

第二章 一般规定

第三章 初始土地登记

第四章 变更土地登记

第五章 法律责任

第六章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范土地登记行为，加强土地管理，保护土地所有者和使用者的合法权益，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》等法律、法规，结合本省实际，制定本条例。

第二条 土地登记是县级以上人民政府依法确定或者认可土地所有者、使用者拥有土地所有权和使用权的活动。

土地登记包括初始土地登记和变更土地登记。初始土地登记是指在一定时间对辖区内全部土地或者特定区域的土地进行的普遍登记。变更土地登记是指在初始土地登记完成后，对发生变化的土地权利进行的设定登记、更改登记或者注销登记。

第三条 本省行政区域内的土地，应当依照本条例的规定进行登记。

林地、草原的所有权或者使用权，水面、滩涂的养殖使用权，分别依照森林法、草原法和渔业法的有关规定办理。

农民集体所有的土地及其用于宅基地和其他非农业建设的土地，按照本条例的有关规定办理；用于种植业、林业、畜牧业、渔业承包经营的，按照农村土地承包法的有关规定办理。

第四条 省土地行政主管部门主管全省的土地登记工作。州（地）、市、县（市、区）土地行政主管部门依照下列规定的权限负责本行政区域内的土地登记工作：

（一）机关、事业单位、社会团体和各级政府批准的重点工程的用地，由同级土地行政主管部门登记；企业由其注册登记的工商管理部门的同级土地行政主管部门登记。但市辖区的土地由市土地行政主管部门登记；

（二）中央驻滇单位（不含其下属单位）和国务院批准的国家重点工程的用地，由省土地行政主管部门登记；

（三）跨行政区域的国有土地，由共同的上一级土地行政主管部门登记；

（四）各类开发区内的土地，由开发区所在地的市、县土地行政主管部门登记；

（五）除本款第（一）至（四）项外，市辖区内的土地由市土地行政主管部门负责登记，县和县级市内的土地由县（市）土地行政主管部门登记。

上级土地行政主管部门可以委托下级土地行政主管部门进行土地登记。

第五条 土地登记应当坚持公正、公开、便民的原则。

土地行政主管部门应当设立便民服务窗口，制定便民服务措施，做好服务工作。

土地登记资料可以公开查询。

第六条 土地证书实行查验制度，具体办法由省土地行政主管部门规定。

第七条 土地登记人员应当经过岗位培训，经考试合格取得土地登记上岗证后，方可从事土地登记工作。

第二章 一般规定

第八条 土地登记以一宗地为基本单元进行登记。

使用或者拥有两宗以上土地的，土地权利人应当分宗申请土地登记。

一宗土地有两个以上土地权利人共同使用的，各土地权利人应当分别申请土地登记。

第九条 代理申请土地登记的，代理人应当提交委托书和代理人身份证明；代理境外申请人申请土地登记的，代理人应当提交经过公证或者认证的委托书和代理人身份证明。

代理机构代理申请土地登记的，应当出具营业执照、法定代表人和经办人身份证明、省土地行政主管部门颁发的申请土地登记代理资质证书。

第十条 土地登记依照下列程序进行：

（一）土地权利人向土地行政主管部门提出土地登记申请；

（二）土地行政主管部门对申请登记的土地组织开展地籍调查；

（三）土地行政主管部门对拟登记的土地进行土地权属审核，对初始登记的土地进行公告；

（四）土地行政主管部门办理土地登记；

（五）县级以上人民政府或者其授权的土地行政主管部门向土地权利人颁发、更换土地权利证书。

第十一条 申请土地登记，申请人应当向土地行政主管部门提交下列资料：

（一）土地登记或者变更登记申请书；

（二）单位、法定代表人证明或者个人身份证明；

（三）土地权属来源证明；

（四）税费缴纳凭证。

土地行政主管部门收到齐备的土地申请资料后，应当向申请人出具收件回执。

第十二条 土地行政主管部门自受理土地登记申请之日起，应当在下列时限内完成土地登记工作：

（一）初始登记为九十日；

（二）出租、抵押登记为十五日；

（三）注销登记为十五日；

（四）其他变更登记为三十日。

因特殊情况在前款规定的时限内未能完成土地登记的，经土地行政主管部门负责人批准，可以适当延长时限，但对前款第（一）项延长不得超过六十天，第（二）、（三）、（四）项延长不得超过原规定时间的一倍。

第十三条 根据土地行政主管部门土地登记结果，由同级人民政府或者其授权的土地行政主管部门向国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者分别颁发《国有土地使用证》、《集体土地所有证》和《集体土地使用证》；由土地行政主管部门向土地他项权利人颁发《土地他项权利证明书》。

更改、更换、注销土地权利证书，应当经有权的土地登记机关批准。

任何单位和个人不得伪造、变造土地权利证书、土地登记文件；禁止非法印制、出售或者发放土地权利证书。

第十四条 有下列情形之一的，土地行政主管部门不予土地登记：

（一）申请登记的土地不在本行政区域内的；

（二）不能提供完整资料的；

（三）不能提供合法有效证明的；

（四）土地权属来源不明的。

第十五条 受理土地登记申请后，有下列情形之一的，土地行政主管部门应当中止登记：

（一）土地权属争议尚未处理的；

（二）违法用地尚未处理的；

（三）依法查封土地或者地上建筑物、附着物而限制土地权利的；

（四）法律、法规规定中止登记的。

前款规定的情形消除后，土地行政主管部门应当恢复登记。

第十六条 申请人应当如实申请土地登记，提交真实的土地登记资料，不得采取欺骗手段申请土地登记、骗取土地证书。

有下列情形之一的，土地行政主管部门应当撤销全部或者部分已经核准的土地登记事项：

（一）当事人在申请登记时隐瞒真实情况的；

（二）伪造有关证件或者采用欺骗手段获准登记的；

（三）核准登记的主要事项错误的；

（四）不依照法定程序申请登记的。

撤销土地登记的决定应当书面通知当事人。

第十七条 有下列情形之一的，由土地行政主管部门直接办理注销登记：

（一）国有土地使用权被依法收回的；

（二）集体所有土地被依法征用的。

除前款规定外的其他土地权利终止的，土地权利人应当自土地权利终止之日起三十日内向土地行政主管部门申请注销登记。土地权利人逾期不办理注销登记的，土地行政主管部门可以直接注销登记和注销土地权利证书并书面通知原土地权利人。

第十八条 土地权利证书遗失、损毁的，土地权利人应当及时向原办理土地登记的土地行政主管部门报告，由土地权利人登报公告作废，自公告之日起六十日内无异议的，方可申请补发或者换发土地证书。

第十九条 土地行政主管部门及其工作人员造成错登、漏登、重复登记的，土地行政主管部门应当及时更正或者补正；土地权利人和利害关系人也可以申请更正土地登记。

第二十条 土地登记收费，依照国家和省的规定执行。

第三章 初始土地登记

第二十一条 初始土地登记由县级以上人民政府发布公告，土地登记申请人应当在公告规定的期限内申请土地登记。

第二十二条 土地登记的申请人为下列单位或者个人：

（一）使用国有土地或者集体土地的，为使用该土地的单位或者个人；

（二）拥有集体土地的，为拥有该土地的农村集体经济组织；

（三）公共和市政设施用地，为该土地的经营管理单位；

（四）以土地使用权作为合作条件兴办合作企业的为原土地使用权人；

（五）以土地使用权作价入股或者与外商兴办合资合作企业的，为该合资合作企业；

（六）港、澳、台和外商独资企业使用国有土地的，为该独资企业。

第二十三条 土地行政主管部门应当对土地登记申请人提交的土地登记资料进行实地调查，形成土地登记文件。

土地登记文件以县级行政区域为单位，由县级土地行政主管部门组织调查形成。依照本条例第四条的规定，属于上级土地行政主管部门登记的，组织形成土地登记文件的县级土地行政主管部门应当在规定的期限内，将土地登记文件报有权登记的上级土地行政主管部门，由上级土地行政主管部门办理土地登记。

土地登记文件应当永久保存。

第二十四条 土地行政主管部门对符合登记条件的土地予以公告，公告期限为三十日。

土地登记公告内容如下：

（一）土地权利人姓名或者名称、地址；

（二）土地的权属性质、面积、座落；

（三）土地权利人或者土地权利相关人提出异议的方式和受理机关；

（四）其他事项。

对公告内容有异议的，应当在公告期限内向发布公告的机关申请复查。

公告期满，对公告内容未提出异议或者异议不成立的，由同级人民政府或者其授权的土地行政主管部门办理注册登记，颁发土地权利证书。

第四章 变更土地登记

第二十五条 有下列情形之一的，土地权利人应当在三十日内到土地行政主管部门办理土地使用权设定登记或者更改登记手续：

（一）因土地被征用、调整引起土地所有权、使用权变更的；

（二）以出让、转让、租赁、作价出资（入股）授权经营等方式取得国有土地使用权的；

（三）划拨国有土地使用权出让的；

（四）国有荒山、荒地、荒滩确定给单位或者个人使用的；

（五）农民集体所有的土地用于非农业建设的；

（六）集体土地所有者将集体土地使用权作为出资方式与他人兴办企业的；

（七）依法买卖、交换、赠与、继承、拆迁等转移土地使用权的；

（八）因合并、分立、兼并、破产等原因引起土地使用权变更的；

（九）因判决、裁定、调解而引起土地权利转移的；

（十）因处分抵押财产而取得土地使用权的；

（十一）土地使用者或者集体土地所有者的名称、地址和土地用途发生变化的；

（十二）其他依法应当办理变更登记的。

第二十六条 以划拨方式取得国有土地使用权的，按照下列规定办理土地登记手续：

（一）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三十日内，持建设用地批准书申请土地预登记；建设项目竣工验收后，建设单位应当自该建设项目竣工之日起三十日内，持建设项目竣工验收报告和本条例第十一条规定的资料申请国有土地使用权设定登记。

（二）其他项目使用划拨国有土地的，土地使用单位或者个人应当自该项目竣工验收之日起三十日内，持批准用地文件和竣工验收报告申请国有土地使用权设定登记。

第二十七条 依法抵押土地使用权的，抵押人和抵押权人应当在抵押合同签订之日起十五日内，到土地行政主管部门办理土地使用权抵押登记，土地行政主管部门向抵押权人颁发《土地他项权利证明书》。

办理土地抵押登记，应当提交下列资料：

（一）土地他项权利申请书；

（二）法人、法定代表人证明，个人身份证明；

（三）土地使用证、地上建筑物、附着物权属证明；

（四）主合同和抵押合同；

（五）土地估价报告及相关资料。

同一宗土地依法多次抵押时，以收到抵押登记申请的先后顺序办理抵押登记。

土地使用权抵押期间，抵押合同的有关项目、内容发生变更的，抵押人和抵押权人应当自变更之日起十五日内，持变更后的抵押合同或者补充合同等有关文件，申请变更土地使用权抵押登记。

第二十八条 土地使用权抵押自抵押登记之日起生效。

未办理土地使用权抵押登记的土地，不得作为抵押财产进行处分。

第二十九条 土地使用权依法出租的，出租人和承租人应当自租赁合同签订之日起十五日内，持土地使用证、租赁合同等资料到土地行政主管部门办理土地使用权出租登记，由土地行政主管部门向承租人颁发《土地他项权利证明书》。

第三十条 预售商品房，预售人应当在商品房预售前十五日向土地行政主管部门备案。

商品房预售备案后，土地行政主管部门方可为其办理土地登记手续。

第三十一条 出售的公有住房，售房人应当持公有住房售房批准文件、售房合同、购房人的房屋所有权证书、售房单位原土地证书和售房人的个人已购住房土地使用权申请表向土地行政主管部门申请变更登记，由土地行政主管部门向购房人颁发国有土地使用证。

第三十二条 农民个人依法取得农民集体所有的土地建盖住宅的，住宅竣工后，由土地行政主管部门审核、登记并向其颁发集体土地使用证书。

第五章 法律责任

第三十三条 违反本条例第十三条第三款规定，有下列行为之一的，土地登记文件、土地证书无效；由县级以上土地行政主管部门责令停止违法行为，有违法所得的，没收违法所得，并处违法所得一倍以上五倍以下的罚款；无违法所得的，处一万元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）伪造、变造土地权利证书、土地登记文件的；

（二）非法印制、出售土地权利证书的；

（三）非法发放土地权利证书的。

第三十四条 违反本条例第十六条规定，采取欺骗手段骗取土地登记的，由县级以上土地行政主管部门注销土地登记，收回土地权利证书，并处每平方米五元以上八元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十五条 违反本条例第二十一条规定，逾期未办理初始土地登记的，责令在六个月内办理土地登记，拒不办理土地登记的，由县级以上土地行政主管部门处每平方米二元以上五元以下罚款。

第三十六条 违反本条例第二十五条、第二十七条、第二十九条规定，转让、出租、抵押土地使用权未办理土地变更登记的，由县级以上土地行政主管部门责令限期办理；逾期不办理的，处每平方米二元以上五元以下的罚款。

第三十七条 国家工作人员在土地登记工作中，滥用职权、徇私舞弊、玩忽职守，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予行政处分。

土地行政主管部门及其工作人员违反本条例规定，给当事人造成损失的，应当依法承担赔偿责任，并对主要负责人和直接责任人给予相应的行政处分。

第六章 附则

第三十八条 本条例自2003年4月1日起施行。