

土地管理基础精讲班第8讲课件讲义 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E7_AE_A1_E7_c51_261691.htm

土地管理基础精讲班第8讲课件讲义（3）土地他项权利登记的内容及特点1)土地他项权利登记的内容：土地他项权利人、义务人；土地位置及其面积；土地用途和等级；土地使用权性质；土地他项权利种类及范围；土地他项权利设定日期，权利顺序等。(2)土地他项权利登记的特点：土地他项权利设定登记不涉及土地所有权、使用权的变更，因此，其设定登记和变更登记不需要报人民政府批准，经土地行政主管部门批准后，即可直接进行注册登记。土地他项权利的登记在宗地原《土地登记卡》上进行。（4）土地权利登记的内容及特点1)土地登记的内容 土地权利主体。即权利的归属，指国有土地使用者、集体土地所有者、集体土地使用者和土地他项权利人。集体土地所有者只能是农民集体。如集体经济组织或村民委员会；个人合伙联营组织也可以成为民事主体。土地权利客体。包括权属界址及其面积；土地用途和等级；地上附着物的登记。土地权属来源及其性质。土地权属来源是指土地所有者或使用者最初取得土地的方式，土地权属来源合法，是进行土地登记，确认土地权属的必要条件。2)土地登记的特点 统一性 唯一性 完整性和连续性 强制性 可信性（5）土地登记代理的概念及有关要求土地登记代理是指土地登记代理机构在受托权限内，为委托人提供土地登记咨询、代理等业务服务，并由委托人直接承担相应的法律责任的经营活动。土地登记代理是土地市场中介服务的一

种，属于委托代理的范畴。进行土地登记代理，须遵循以下要求和原则：1)合法原则2)平等自愿原则3)公平公正原则4)等价有偿原则5)诚实信用原则6)保密原则

3、土地登记信息公开查询

(1)土地登记信息公开查询的范围

1)土地登记结果的查询范围

土地登记结果包括土地登记卡和宗地图。任何单位和个人都可以依照《土地登记资料公开查询办法》的规定查询。

2)原始登记资料的查询范围

原始登记资料包括土地权属来源文件、土地登记申请书、地籍调查表和地籍图。原始登记资料的查询范围如下：

- 土地权利人、取得土地权利人同意的单位和个人有权查询其土地权利范围内的原始登记资料；
- 土地登记代理机构有权查询与其代理业务直接相关的原始登记资料；
- 国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关和纪检监察部门有权查询与调查、处理案件有关的原始登记资料。

3)特许登记资料查询的限制

指涉及国家安全、军事设施等保密单位的土地登记资料及有关法律、法规规定保密的土地登记资料。这类土地登记资料的查询受到严格限制，不在公开查询的范围内。

(2)土地登记信息公开查询的程序

1)申请

2)审查

重点审查：

- 申请查询的土地在不在本登记区内；
- 查询申请人提交的证明文件是否齐全并合法有效；
- 申请查询内容是否超出了规定查询的范围；
- 审查查询内容是否违反我国相关法律法规的规定。

3)查询和鉴证

当查询申请人要证明查询结果的来源，表明查询结果的权威性，以将此作为证明某一事实的证据以向有关方面提供，这就要求土地登记机关在查询结果上盖印鉴章，这种查询通常叫做鉴证。

4)查询收费

(3)土地登记公开查询的方式

手工查询、计算机查询或手工查询和计算机查询并行的方式。例题：土地登

记的特点包括()等。A．唯一性B．完整性和连续性C．统一性D．强制性答案：ABCD

4、土地权利制度建设

(1)我国土地权利制度建设的指导思想

- 1)要实现土地权利设置的公平与效率；
- 2)要保障经济的可持续发展。

(2)现阶段我国的土地权利制度体系

我国现行的土地权利体系是由土地所有权体系和土地使用权体系组成。土地所有权包括国家土地所有权和集体土地所有权两种。土地使用权并不是一个规范的法律概念，它不过是所有权以外的土地权利的总称。我国目前的土地使用权的种类主要有：土地使用权和土地租赁权、土地抵押权、地役权、空间权、耕作权等土地他项权利。土地使用权是我国整个土地使用权体系的核心。土地使用权法律体系由两方面构成，即国有土地使用权体系和集体土地使用权体系。

5、权属争议调处

(1)土地权属争议的种类

- 1)国家所有者与集体所有者之间的权属争议；
- 2)集体所有者之间的权属争议；
- 3)国有使用者之间的权属争议；
- 4)集体使用者之间的权属争议；
- 5)国家所有者与集体使用者之间的权属争议。

(2)土地权属争议调处的受理范围和管辖

- 1)县级人民政府国土资源行政主管部门受理的土地权属争议案件 个人之间、个人与单位之间、单位与单位之间发生的争议案件，由争议土地所在地的县级国土资源行政主管部门调查处理。
- 2)设区的市、自治州国土资源行政主管部门受理的土地权属争议案件 跨县级行政区域的； 同级人民政府、上级国土资源行政主管部门交办或者有关部门转送的。
- 3)省、自治区、直辖市国土资源行政主管部门受理的土地权属争议案件 跨设区的市、自治州行政区域的； 争议一方为中央国家机关或者其直属单位，且涉及土地面积较大的； 争议一方为军队，且涉及土

地面积较大的； 在本行政区域内有较大影响的； 同级人民政府、国土资源部交办或者有关部门转送的。4)国土资源部调查处理下列争议案件： 国务院交办的； 在全国范围内有重大影响的。（3）土地权属争议调处的程序 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com