

土地估价师考试：如何处理这起土地违法行为土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/551/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_551362.htm 【案例】 2003年3月，甲镇政府以行政命令的方式，征用了本镇乙村耕地10亩，并签定了征地补偿协议。甲镇政府对此块土地进行平整后，兴建了一座化工厂，该化工厂为甲镇所属的乡镇企业，有独立法人资格。2007年5月，该化工厂破产，厂房一直闲置。2007年底，甲镇政府招商引资引进丙厂，甲镇政府将原化工厂使用的土地以及厂房租赁给丙厂使用，租期10年。2008年7月，当地国土资源局巡查发现后，对此违法案件进行了调查取证，但不知如何处罚。 【疑惑】 1、甲镇政府批准使用乙村土地的行为是非法批地还是非法转让？如何处罚？ 2、丙厂的用地行为是按照非法转让处罚还是非法占地进行处罚？ 【解析】 本案例主要疑惑在于甲政府和丙厂的违法行为性质。判断甲政府的违法行为是非法批地还是非法转让，关键是要区分两种违法行为的主体和表现形式。非法批地行为，是指违反土地管理法律法规的规定，非法批准征收、使用或占用土地的行为。根据《土地管理法》第78条的规定，非法批地主要有四种情形：一是无权批准征收、使用土地的单位和个人非法批准征收、占用土地；二是超越批准权限非法批准占用土地；三是不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地；四是违反法律规定的程序非法批准占用、征收土地。非法转让土地行为，是指违反土地管理法律法规的规定，以各种形式非法转让建设用地使用权的行为。可以归纳为三种情形：一是未经批准，非法转让以划拨方式取得的建设

用地使用权；二是不具备法定条件，非法转让以出让等有偿方式取得的建设用地使用权；三是违反《土地管理法》第63条的规定，买卖、转让农民集体所有的土地用于非农业建设的行为。把土地估价师站点加入收藏夹 根据《土地管理法》第45条的规定，征收土地由国务院和省级人民政府批准，其他任何国家机关没有征地批准权限。本案中，甲镇政府作为政府机关，虽没有征地批准权限，但通过行政命令的方式，与乙村签订征地补偿协议，征收乙村土地用于兴建乡镇企业，其实质是实施了批地行为，这是一种非法批地行为。对甲镇政府的行为，应当根据《土地管理法》第78条的规定进行处罚。关于丙厂的行为是非法受让土地还是非法占地。由于甲镇政府的行为是非法批准征收行为，其批准文件无效，化工厂所占土地应当归还乙村所有。根据《土地管理法》第63条的规定，农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。丙厂未经批准租赁化工厂土地用于非农业建设，应当属非法占地行为，可根据《土地管理法》第76条的规定进行处罚。 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