

工作研究

关于人民法院执行 土地使用权涉及变更登记的几点思考*

于学军,高维存

(淄博市淄川区国土资源局,山东 淄川 255100)

近年来,人民法院执行土地使用权案件呈上升趋势,有力的保护了当事人的合法权益,为维护社会经济秩序、化解社会矛盾、保持社会稳定发挥了重要作用。然而通过近几年来的基层国土资源管理工作经历和调研,发现这些已实现土地使用权执行的案件,其权利受让人办理土地变更登记的并不多。

1 产生的原因

一方面权利受让人对由法院执行(拍卖)所得的土地使用权法律地位认识上有片面性,认为自己持有法院执行裁定书,土地使用权就已经受到法律的保护,不必到国土资源部门办理变更登记手续取得土地使用权证书。另一方面随着时间的推移,该宗地四邻房地产使用权人发生了变更,权利受让人因与新的四邻房地产使用人在用地边界上不能认同而引发的纠纷或因新的办理土地手续程序、所需材料的变化等问题,办理土地使用权变更确权登记手续难度较大。这不仅使权利受让人不能实现真正意义上的合法土地权属和持证用地,也不能实现政府在该土地使用权流动中的应有收益,还可能引发新的土地纠纷和矛盾。

2 应采取的措施和注意事项

为了确保人民法院执行的土地使用权及时顺利的实施权属变更登记,保护相关权利人的合法权益,按照《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(法发[2004]5号)和《最高

人民法院关于破产企业国有划拨土地使用权应否列入破产财产等问题的批复》(法释[2003]6号)的有关规定和现行的土地管理法律法规,凡人民法院执行土地使用权涉及变更确权登记的,均应有国土资源部门参与地籍调查和面积确认等,确实不符合土地利用总体规划或城市规划,不能办理土地确权手续的,国土资源部门应当向人民法院作出书面说明;符合变更登记条件的,人民法院土地使用权转移裁定送达时应当书面告知权利受让人到国土资源部门申请土地确权登记的具体时限、用地类型及相关税费等。

执行的土地使用权按其用地类型,还应注意如下事项:

(1) 人民法院执行土地使用权属国有出让土地的,在执行成交前,应会同国土资源部门查验原土地使用权证书和用地批文,完成地籍调查,并应责成原土地使用权人在《土地转让合同》等相关材料上签章。原土地使用权人确实不能签章的,人民法院具体执行机关应当依据《执行裁定》在权利受让人土地变更登记相关材料上签章。

(2) 人民法院在执行属国有划拨土地使用权地上房屋及其他附着物时,应当通过房地产评估将土地使用权与房屋所有权价值分离,仅限执行房产,并会同国土资源部门完成收回承载房屋及其他附着物的国有划拨土地使用权,由国土资源部门依据土地管理和城市规划等有关法律规定对该土地进行处置,其主要方式是招标拍卖挂牌出让。

(下转第 38 页)

收稿日期:2005-06-01;修订日期:2006-03-06;编辑:王秀元

作者简介:于学军(1965-),男,山东淄川人,淄川区国土资源局副局长。

内部审计是企业自我独立评价的一种活动,是对会计监督的再监督,也是内部控制制度健全与否、是否有效运行或一贯遵守进行的验证。由于内部控制制度存在固有的局限性,即使是最完备的内部控制制度也有可能因管理者的不重视、执行者错误理解控制指令或粗心大意、内外勾结和串通舞弊等而失效。实施内部审计可以弥补这一缺陷,它可以通过协助管理者监管内部控制程序的有效性来促成良好控制环境的建立,发现内部控制的薄弱环节和失控点,为改进内部控制提供建设性意见,便于有针对性采取措施,加以完善。内部审计的实质在与经济效益审计,具体是对企业内部各部门的财务收支进行审核,检查经济责任制的落实情况。企业管理者应当清醒的认识到来自内部审计的重要性和必要性。

4 规范财会基础工作推行会计电算化

推行会计电算化,在某种意义上说是对财会工作的一场革命,大大提高了会计工作的准确性和工作效率。会计电算化使用的财会软件,新的版本层出不穷,标示着新知识新方法不断诞生。管理科学

的要求是高效。实现会计电算化,才能使会计工作从原来的记帐、算帐、报帐的繁重业务中解放出来,运用科学、先进的现代管理方法,通过现代化手段更大限度地参与到企业经营管理和财务管理中来,推行会计电算化不仅仅是追求办公自动化,更是以此加强和规范财会基础工作,不断提高工作效率。管理科学的又一要求是规范,充分发挥财会工作的作用,严格执行财经法规,按照“标准”要求进行业务处理,健全原始记录、定额管理、计量管理和内部转移价格,完善凭证、帐簿、报表的格式和程序,建立起各类管理台帐。

总之,对于企业和财会工作来说,现代企业制度既是一种机遇,又是一种挑战。如何加强财会工作,实现科学管理,不断提高经济效益,解决新形势下的新问题,是摆在财务工作面前的新课题。只要不断提高财会人员的综合素质,不断学习采用新的财务工作手段;高层管理者重视财会工作,了解财务工作,与时俱进,坚持创新,单位的财务工作就会越做越好,就会在企业迈向现代科学管理的进程中发挥越来越重要的作用。

(上接第 32 页)

(3) 人民法院执行土地使用权属集体使用土地的,依照《土地管理法》第六十三条:“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”的规定,人民法院执行集体土地使用权仅限于用地单位因破产、兼并等类似情形。执行成交前,人民法院应当会同国土资源部门查验原土地使用权证书和用地批文,完成地籍调查,责成集体土地所有权单位签订征地补偿协议书,并书面告知权利受让人成交价款中是否包含该集体土地的征地补偿费。

(4) 对处理农村房屋涉及集体土地的,按照上述《土地管理法》第六十三条和第六十二条的规定(农村村民一户只能拥有一处面积不超标准的宅基地),执行农村集体土地所有权的宅基房,权利受让人应仅限于该集体经济组织内符合宅基地审批条件的农户。因此,人民法院在执行农村宅基用房时,应会同国土资源部门对该集体组织范围内符合宅基地审批条件的农户进行审查,确认权利受让人的资格,查验原土地使用权证书和用地批文,并完成地籍调查;人民法院应当责成该集体经济组织出具相关证明材料,协助权利受让人依法办理土地变更登记手续。