

土地变更调查不等于变更土地用途 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/286/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E5\\_8F\\_98\\_E6\\_c67\\_286101.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_8F_98_E6_c67_286101.htm) 问题：某村于1980年利用集体土地80余亩建有一建材厂，并于1997年办理了集体建设用地使用证。1998年，该村两户村民将该厂使用的20余亩建设用地平整后，种植了农作物。其后的年度土地变更调查根据实际将被占土地变更为耕地。后在村委会的协调下，两村户将所占土地退还给了建材厂。近期，村委会与建材厂协商，拟以这20余亩集体建设用地使用权与其他单位、个人通过入股联营形式共同开办企业，申请县国土资源局批准。请问：县国土资源局在批准入股联营企业用地时是依据《土地管理法》第四十四条的规定办理农用地转用审批，还是按建设用地来对待，不需要办理农用地审批？河北省栾城县国土资源局 彭令坤 答复：我国实行土地用途管制制度，国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地。使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。本案中，建材厂于1980年就开始使用该土地进行生产，并于1997年办理了土地注册登记，取得了集体建设用地使用证，表明该土地在用途上已经批准作为建设用地。后来两户村民擅自将该厂土地平整后种植作物，应是非法使用他人土地行为，其对土地的利用并不能导致土地权属和用途的变更。土地变更调查是对土地利用现状的调查，是一种资源调查，主要是查清各类土地的面积、权属、分布和利用

等状况。为保持1984年全国土地资源调查（又称土地详查、第一次全国土地调查）成果的现势性，自1996年开始，在全国范围内每年开展一次土地变更调查，对年度土地利用变化进行调查、统计、汇总，并定期公布变更调查结果。按照现状进行调查是土地变更调查的一个主要特点，在调查中，各类建设占地，只要已经实际占用，农民进行土地复垦，只要达到耕种条件，无论是否已经依法办理有关用地手续，都应以现状为准进行变更。因此，变更调查中地类的变更，是根据实际用途进行的，并不能导致土地的规划用途、批准用途的变更。对于违法用地，变更调查只是调查清楚，发现情况，做好记录，为有关部门查处提供信息，而不能因调查变更而变为合法。土地调查成果主要是为土地规划、农地转用、土地征收、土地开发整理、土地执法监察等工作提供权属、地类和面积等方面最具时效性的土地利用现状图和数据。本案中，建材厂取得土地使用权时，有关批准文件已明确规定了其土地的用途，在此后的使用期间，如果未经法定程序变更用途，其土地的批准用途应该仍是建设用地。另外，建材厂在长时间里未利用土地，是否存在闲置的情况，国土资源行政主管部门在办理手续时也应予以考虑。中国土地矿产法律事务中心 钟京涛 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](http://www.100test.com)