

建设用地使用权纠纷

一、海南香江某大酒楼、海南某实业有限公司与海口市国土资源局建设用地使用权出让合同纠纷

案号：(2016)最高法民终 46 号



案情简介及诉辩主张

上诉人(原审原告)：海南香江某大酒楼(以下简称某酒楼)

上诉人(原审原告)：海南某实业有限公司(以下简称某公司)

被上诉人(原审被告)：海口市国土资源局(以下简称海口市国土局)

被上诉人(原审第三人)：某社海南分社

2001 年 7 月 18 日,某社海南分社与某酒楼、某公司签订《土地使用权转让合同》约定,第一条:转让人为某社海南分社(甲方),受让人为某酒楼、某公司(乙方);第二条:甲方取得海口市国用(籍)字第 Q2188 号土地使用权(土地所有权属国有),自愿将土地使用权有偿转让给乙方;第四条:甲方转让给乙方的地块位于海口某路东侧,土地所有权归国家所有,该地面积 9608.29 平方米,四至范围为东至交通银行,南至玉沙村,西至明珠路,北至滨海大道;第七条:同时转让地上的附属物,附属物名称:某酒楼,占地面积 2600 平方米,建筑面积 6600 平方米;第八条:该地块的土地使用权转让金为 1147 元/平方米,总额为 11 020 709 元;第十一条:甲乙双方应在土地使用权转让合同签订之日起 10 天内,到海口市国土局办理变更登记手续,更改或更换土地使用证,同时按规定缴纳税费;第二十四条:本合同双方签字盖章后,经海口市国土局办理变更登记



记手续后生效。同日,某社海南分社与某酒楼、某公司持上述格式合同共同向海口市国土局及海口市土地交易所提交《土地使用权转受让申请书》。其主要内容为双方已签订有效合同,通过土地合作方式,由某社海南分社将海口市国用(籍)字第 Q2188 号土地证内的 9364.45 平方米土地使用权依法转让给某酒楼、某公司,该用地无法院查封及其他债务关系,所申报内容无虚假,并对其负完全责任。双方确认本申请书为所签订合同的有效补充,并同意由某社海南分社承担 65%,某酒楼、某公司承担 35% 的规定税费,特申请核准办理变更登记。2001 年 8 月 30 日,海口市土地信息服务中心制作发布了《土地产权交易公示牌》,其中标注转让方为某社海南分社,受让方为某酒楼、某公司,土地证号为海口市国用(籍)字第 Q2188 号,转让面积为 9608.29 平方米,评估地价为 1147 元/平方米。2001 年 10 月 17 日,海口市规划用地报建评审小组在海口市国土局土海核用字(2001)415 号《海口市划拨土地使用权转让审批表》中的“市政府审批意见栏”中加盖海口市规划用地报建评审小组评审业务专用章,填写意见为:“经讨论,同意补办土地使用权出让手续,按土地评估价的 40%收取出让金,并直接办理出让给某酒楼、某公司”。在此之前,在该审批表的“土地交易所核准意见”栏、“用地科审核意见”栏、“局领导审核意见”栏中,海口市土地交易所、海口市国土局用地科、海口市国土局有关经办人、负责人分别签署了同意意见。

2001 年 4 月 28 日,某社海南分社向海口市人民政府(以下简称海口市政府)递交《关于请求减免土地出让费用的再次报告》,主要内容为由于某社海南分社拨款逐年减少,只得采取以土地换房方式,与海南某实业有限公司(以下简称某实业公司)合作,建设“某社海南新闻中心大厦”,面积 16 000 平方米,于 1997 年 11 月动工,历时 3 年,现已接近尾声。根据协议要求,在合作方将大楼交付时,该分社必须将部分土地使用权出让给对方。请求免去某社海南分社出让土地时的出让金及其他费用。2001 年 6 月 20 日,某社海南分社再次致函海口市政府表达相同请求。海口市政府两次批准给予支持,同意减免 65%土地出让金。

2001 年 12 月 3 日,海口市国土局向海口市政府提交《关于某社转让土地有关情况的汇报》,主要内容为转让土地评估价为 1147 元/平方米,按评估价的 40%收取出让金,应交土地出让金为 4 408 283 元,海口市政府二次批准给予支持,同意减免 65%土地出让金,计 2 865 383 元,实际现只需交缴土地出让金 154.29 万元。2001 年 12 月 6 日,某社海南分社致函海口市国土局,其主要内容为该分社新建的新闻中心大厦已竣工验收投入使用。但所持的国有土地使用证(证号: Q2188)于 2001 年 9 月 4 日已上交贵局办理部分土地转让给某公司的有关手续。现该大厦需办理房产证,特向贵局申请借回该土地使用证,办理房产证后再归还贵局办理有关转让手续。

2003年3月5日,某社海南分社又向时任海口市委书记王某玉、海口市政府递交了《关于缓交土地转让费的报告》。其主要内容为2002年以前该分社连续6年没有被总社列入财政拨款单位,实行自收自支。该分社只能采取以土地换房的方式与某实业公司合作来建设新闻中心大厦,按照该分社与某实业公司签订的协议,该分社以一半的土地(总面积为18700平方米)换取某实业公司给该分社建设面积16000平方米的新闻大厦。经海口市政府批准,先后为该分社共减少了65%的土地出让金,但是仍需交纳154万多元。为此,申请缓交此笔费用两年,先办理土地转让手续,待总社划拨该款项到账后予以缴清。

2003年3月18日,海口市国土局在其公文处理卡上的办理意见为:“鉴于某社海南分社的特殊情况,可考虑土地转让费缓交一年,待其完税后先办理土地证。”2003年5月12日,海口市国土局向某酒楼、某公司下发了《关于办理纳税手续的通知》,并抄送海口市地税局。内容为:“报经有批准权一级人民政府批准,同意我局将位于滨海大道南、明珠路东侧的9608.29平方米国有土地出让给你单位作为建设用地。土地评估总价值11020709元(1147元/平方米)。请贵单位持本通知于6月1日前到市地税局办理完税手续。”

2008年5月20日,海口市国土局向某酒楼、某公司发出《划拨地补办出让缴出土地出让金通知书》(市土环资用字[2008]421号)和《缴纳契税通知书》(市土环资用字[2008]422号),限其在规定的期限内缴纳土地出让金154.29万元及相应契税,否则该局有权解除《国有土地使用权出让合同》。同年5月21日、5月30日海南鑫某实业集团有限公司(以下简称鑫某公司)及苏某律师未经委托,代缴土地出让金154.29万元和税金46287元。

2010年4月28日,某公司向海口市国土局出具《关于请求立即撤销鑫某公司假冒我公司名义代缴某社海南分社土地转让有关税费、停办过户手续的函》载明:“我公司因与某社存在经济纠纷,该社现不同意转让土地给我公司,已去函贵局要求终止办理过户手续,并且争议土地已于2007年11月8日被海口市中级人民法院(以下简称海口中院)查封,某社已提出异议,认为该土地仍属某社海南分社财产,法院查封错误,应予解封,法院至今未作出裁决。土地在司法查封期间,是不能办理转让过户手续的。我公司强烈要求贵局撤销有关转让手续,停止办理。”在海南高院立案执行(2003)琼民二初字第16号民事调解书期间,2004年2月5日,某社海南分社函复海南高院,称某实业公司与其合同已基本履行,为其建设的新闻大厦已竣工投入使用,仅剩部分设备款、土地转让有关费用尚未结清,尚未办理大楼交接手续。某实业公司尚欠其空调款及安装费共140万元、工程预算费9000元、土地补偿金及滞纳金202万元,还须出资



办理土地转让增值费 440 万元及交纳土地转让各项税金约 550 万元。同时指出,某实业公司与其有着长期良好的合作关系,该企业信守合同条款完成大厦建设,其应该遵守合同与某实业公司完成有关土地转让事宜。之后,海南高院指令海口中院执行该案,在海口中院执行期间,查封了登记在某社海南分社名下的案涉土地使用权。某社海南分社对此提出执行异议,海口中院经审理判决:①停止对登记在某社海南分社名下的被执行标的物(即案涉土地)土地使用权及该土地上的临时建筑物的执行。②驳回鑫某公司对执行标的物的执行申请。鑫某公司不服一审判决提起上诉,海南高院于 2013 年 12 月 2 日作出(2013)琼民一终字第 26 号民事判决,以讼争的土地使用权现仍登记在某社海南分社名下,权属未发生变更为由,驳回上诉,维持原判。因鑫某公司与被执行人某实业公司、某酒楼、某公司、洋浦某实业有限公司、香江某集团(香港)国际有限公司、海南某贸易有限公司、洋浦新某华实业有限公司、洋浦心某实业有限公司、洋浦丰某实业有限公司、林某、叶某简、林某层、海南祥某实业有限公司借款合同纠纷一案,海口中院于 2007 年 11 月 12 日至 2013 年 1 月 7 日期间分别作出(2007)海中法执字第 112-1、112-5、112-6、112-7、112-10 号民事裁定书及协助执行通知书,裁定查封了某公司购买的现登记在某社海南分社名下的土地证号为海口市国用(籍)字第 Q2188 号中的西侧面积为 9364.45 平方米的土地使用权及该地上的临时建筑物香江某大酒楼(现更名为满福某酒楼)。某社海南分社于 2012 年 12 月 20 日向海口市国土局出具《关于停办土地过户手续的意见函》称:“海口中院已判令土地证号为海口市国用(籍)字第 Q2188 号中的西侧面积为 9364.45 平方米的土地使用权仍为我分社所有,今后未经我分社授权同意,包括某实业公司、某公司等在内的任何公司以任何名义前往贵局办理上述土地的过户手续,均属非法无效。”

2013 年 4 月 8 日,某社海南分社给海口市国土局出具《关于撤销的函》称:“由于某酒楼、某公司在与我分社合作过程中,出现严重违约行为,双方已达成解除合同的协议,特申请撤销《土地使用权转受让申请书》。”海口市国土局于 2013 年 10 月 8 日向某社海南分社出具《关于划拨土地转让问题的函》称:“2007 年 11 月,某酒楼因借款合同纠纷,被债权人鑫某公司申请查封了上述土地及地上建筑。同年 5 月,鑫某公司代缴了该宗地土地出让金及相关税费。现鑫某公司向我局递交了《关于请迅速办理土地证的报告》,要求给予某酒楼、某公司办理 9608.29 平方米土地的登记,办理土地证。由于该用地办理历经时间较长且涉及某社海南分社权益,要求该社提供 9608.29 平方米土地转让的书面申请及海口市国用(籍)字第 Q2188 号土地证原件。”某社海南分社于 2013 年 10 月 10 日给海口市国土局出具《某社海南分社关于划拨土地问题的函》称:“某社海南分社正通过司法途径解决这一历史遗留问题,在海南高院二审裁决之前请

贵局暂缓执行。如贵局在法院二审裁决前擅自将在某社海南分社名下的土地办理过户手续将造成无法执行回转,由此造成的法律责任由贵局承担。”同年12月3日,某社海南分社又给海口市国土局去函称:“海南高院终审作出判决,维持原判,即案涉土地的使用权仍为该社所有,今后未经某社海南分社授权,任何公司以任何名义前往贵局办理上述土地的过户手续均属非法无效。”

2014年1月23日,海口市国土局给某社海南分社出具《关于明确划拨土地转让手续办理的函》载明:“案涉土地使用权转让给某公司的材料我局审核办理至今已多年,目前尚未办结。近期,贵社《关于划拨土地问题的函》要求我局在海南高院二审裁决之前暂缓办理该划拨土地使用权转让手续。鉴于海口市政府审批办公室关于清理历史积压业务材料、加快业务办理、提高业务办理效率的要求,我局正在组织清理历史积压业务材料。由于该业务材料在我局的时间过长,属需退档的业务,因此,在法院裁决之前,我局先给予你社办理该划拨土地转让业务退档手续。”某社海南分社于2014年1月26日复函海口市国土局,认为该划拨土地转让业务可不再办理,请海口市国土局依照程序处理退档及其他手续。2014年7月16日,海口市国土局报经海口市政府批准同意,撤销海口市国用(籍)字第Q2188号《国有土地使用证》项下9608.29平方米划拨土地转让的审批,办理退档手续;由于鑫某公司代缴的154.29万元土地出让金已缴入市财政专户,建议批转海口市财政局将该出让金拨付给我局,由我局退还给鑫某公司。2014年9月10日,海口市国土局给某社海南分社、某酒楼、某公司发出《关于给予办理划拨土地转让业务退档的函》载明:“经我局以海土资用字[2014]350号文上报海口市政府批准,同意给予办理9608.29平方米划拨土地使用权转让业务退档手续。”2014年9月23日,某社海南分社委托该分社机要室主任林某玉办理了退档手续。某公司于2014年1月23日将法定代表人林某变更为徐某雄,某酒楼于2014年4月16日将法定代表人杨某丰变更为徐某雄。

本案原是以某酒楼、某公司清算组为原告,于2014年10月20日向原审法院起诉,请求判令:①海口市国土局迅速履行交付位于海口市滨海大道南侧、明珠路东侧9608.29平方米土地给某酒楼、某公司清算组的法定义务。②海口市国土局履行交付位于海口市滨海大道南侧、明珠路东侧9608.29平方米土地权证给某酒楼、某公司清算组的法定义务。③若海口市国土局不能履行上述第一项和第二项义务,则赔偿某酒楼、某公司清算组经济损失118 806 506元。

法院驳回了原告的诉讼请求,原告不服提起上诉。

上诉人某酒楼、某公司请求

①撤销海南高院(2015)琼民一重字第1号民事判决,判决海口市国土局承担本案一