

“我买下的地, 怎么又卖给别人?”

■有主地块还没收回使用权就被挂牌出让

■武进国土部门承认失误, 并称可通过补办手续来解决问题

2007年, 常州正明房地产开发有限公司通过协议转让的方式, 获得了横山桥镇一处1406平方米的国有土地使用权。然而到了今年, 该公司的合伙人薛先生却发现这块土地的使用权竟然被包含在一个更大的地块里一起被挂牌出让了。

常州武进区国土部门人士解释, 的确在操作过程中出现了失误, 事实上已形成了“一地两卖”的过错, 但他认为, 事情仍然可以通过补办手续予以挽回。但律师认为, 土地主管部门在未收回土地的情况下擅自出让土地, 可以认为存在程序违法现象, 与目前国家提倡的依法行政相违背。

□快报记者 刘劲松

第一次卖

150万元受让土地使用权

2007年就已经办好了该地块的使用权证, 不过一直没开发

薛先生告诉记者, 2007年5月21日, 正明房产取得了坐落于横山桥镇横山桥村一处1406.1平方米地块的使用权, “这块地是武进农村商业银行转让给我们的。”

记者在一份《关于横山桥原汽车站地块转让的协议》上看到, 这块土地的转让价格是150万元, 土地的性质为国有土地。2007年5月21日, 正明房产正式办理了这块土地的使用权证, 地号为2516008, 土地使用权证号为武国用(2007)第1202504号, 终止日期为2044年9月5日。

一份当地的规划图显示, 这块地块位于横潞路的南侧, 东边是旧的美士兴小商品市

场, 东北两侧均为集镇的中心道路, 地理位置比较优越。

“横山桥镇是有名的毛线集散地, 这个地块的旁边就是老的毛线市场, 我们当初想在这个地块上建一个新的毛线市场, 做了好几次规划, 但都被否了, 因此此处地块一直没有得到开发。”薛先生说。

记者17日在现场看到, 此处地块周围搭建了由简易房构成的临街店面, 有的仍在营业, 但地块西边的建筑已大多被拆除。“现在正在向有关部门讨要说法, 这个地块到底怎么弄, 现在还没个说法, 所以建了些临时建筑出租获得一些收益, 但这些建筑没有办理手续。”薛先生告诉记者。

第二次卖

大地块出让包含了小地块

这小地块还没被收回使用权就给卖了, 国土局被指“一地两卖”

薛先生说, 得到土地被卖掉的消息是在今年春节后, 之前自己一直蒙在鼓里, “大概是在二三月份, 突然有人告诉我, 说我们这块地被卖掉了, 这让我们感到不可思议。”为了核实这一说法, 薛先生通过网络找到了这块土地的交易信息。

信息显示, 2010年11月19日, 武进国土局发布武进告字[201020]号土地出让公告, 挂牌出让横山桥镇一处地块的使用权。地块名称为横山桥镇横潞路南侧3#地块, 编号2010088, “项目也称横山桥镇八毛纺织染整公司地块, 它位于横山桥镇政府南侧, 西侧为横山桥羊绒城, 东侧为旧的美士兴小商品市场, 地块总面积39955.5平方米”。

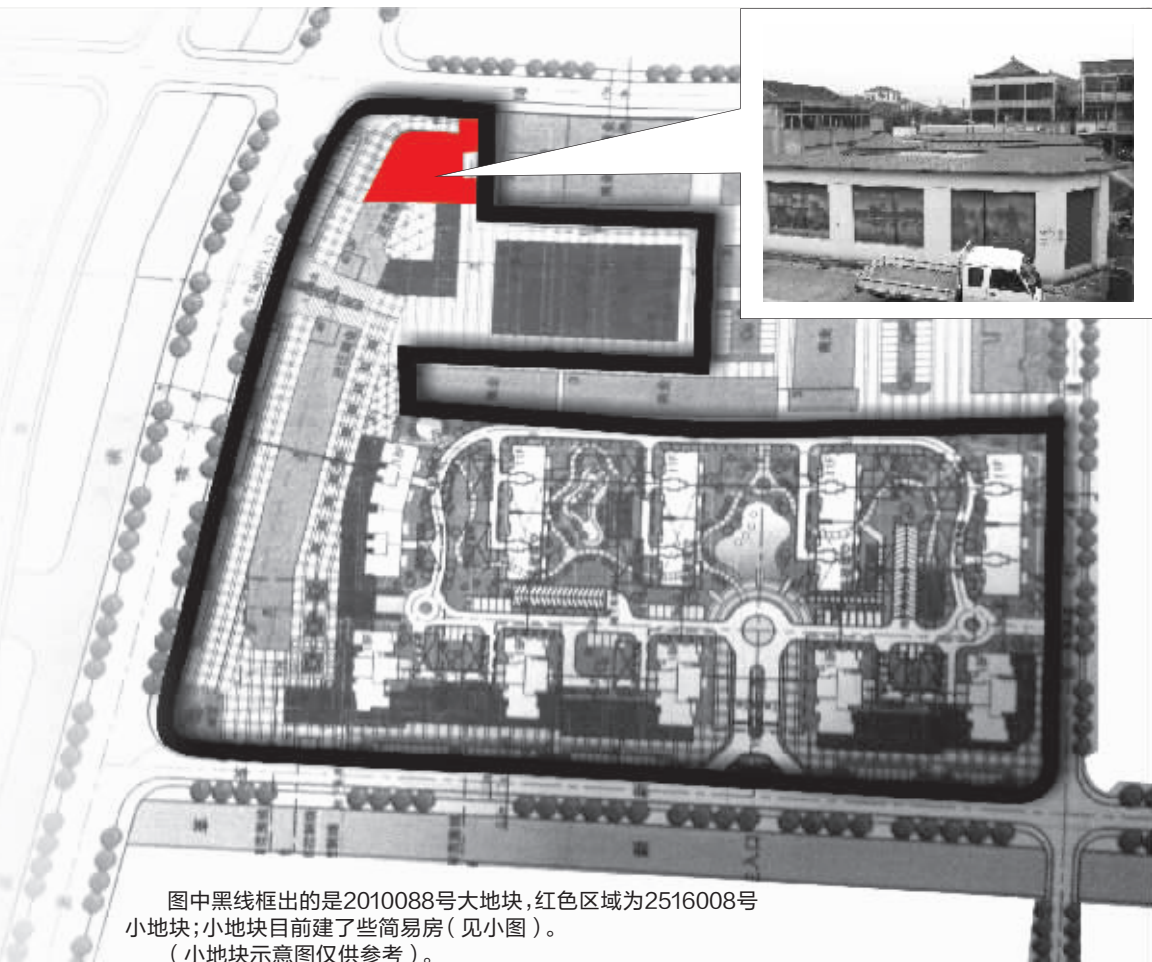
经过正规的出让程序, 武进国土局还于2011年1月7日与受让人蒋孝芳签订合同编号为3204832011CR0011的

《国有建设用地使用权出让合同》, 使用权出让价约1.69亿元, 这标志着2010088号地块土地使用权正式归于蒋孝芳名下。

“但这个地块恰恰包含了我方拥有合法使用权的2516008地块。”薛先生说。

一份《横山桥镇八毛纺织染整公司地块修建性详细规划》显示, 蒋孝芳取得的2010088地块呈倒“凹”字形, 正明房产所拥有的2516008地块恰好位于地块东北角一个长方形凸起处, 在整个地块中其所占的比例并不大, 但地理位置相对优越。

“这是典型的一地两卖,”薛先生认为, 武进国土局是在未履行合法收回土地使用权的法定程序和提前如实告知相关挂牌出让情况的前提下, 违法将自己一方拥有合法使用权的土地卖掉了。



图中黑线框出的是2010088号大地块, 红色区域为2516008号小地块; 小地块目前建了些简易房(见小图)。(小地块示意图仅供参考)。

部门意见

国土部门承认操作失误

相关负责人承认, “一地两卖”的事实已无可挽回

记者了解到, 以此事为例, 按照一般的做法, 应由土地收储中心委托镇政府出面与土地权属方谈判, 通过恰当的程序、合适的价格收回土地使用权, 然后再上市进行挂牌出让。如按薛先生所说的那样, 国土部门在土地的上让过程中显然存在过错。

对此, 武进区土地交易中心一位王姓负责人也表示, 国土部门的确在操作过程中出现了失误。他介绍说, 他们挂牌出让的范围是根据当地镇政府提供的规划和红线确定的, 对于红线内包含的未拆迁和未收回部分, 则由当地政府负责具体拆迁和收回工作。“据我所知, 挂牌之前, 镇政府曾和正明房产有过多次接洽, 商谈土地收回事宜, 但后来到底有没有将土地收回, 我们并不知情。”

如何解决

国土部门: 可补办手续

业内人士认为这样做不具备可操作性, 且存在不公

把人家的地给卖了, 这已经是个事实。武进区土地交易中心这位王姓负责人认为, 虽然存在过错, 但也不是不可挽回。

“有两个办法可以解决。第一个办法是以后开发时就不用这块地, 把这块地退给对方; 另外一个办法则是继续和正明房产谈判, 等谈判成功以后再补办手续。”王姓负责人表示, 蒋孝芳取得这块地建筑体量比较大, 开发时间长, 有充足的时间进行谈判。

但有业内人士认为, 王姓负

这位负责人承认, 事后他们才了解到, 镇政府与正明房产的谈判并没有成功, 而彼时此处仍属于正明房产的土地使用权已经成功挂牌出让, “一地两卖”的事实已无可挽回。

该负责人强调, 镇政府的工作人员曾承诺“土地的收回在挂牌之前一定会谈妥, 挂牌时可以将2516008地块囊括在内”, 而且此后国土部门又收到了镇政府递交的该土地使用权证复印件, “我们据此认为, 镇政府已经收回了这块土地的使用权。”

横山桥镇镇政府一位负责人表示, 薛先生所称在毫不知情的情况挂牌出让的说法并不正确, 事实上在土地挂牌出让之前, 镇政府就土地收回一事已和正明房产商谈过多次, 但因为价格问题一直没有谈下来。

该人士还认为, 谈判成功以后补办手续未尝不是一个办法, 但这个“事后弥补”的做法对正明房产并不公平, 从某个角度看, 正明房产失去了谈判的“筹码”。

律师见解

国土部门存在程序违法

权益受损人可通过司法途径维权或申请行政复议

常州某律师事务所一位不愿具名的律师认为, 国土部门关于“失误”的解释太过荒唐, “难道他们在土地交易之前没有对土地的权属性质进行调查吗? 难道仅凭着一张土地证复印件就能认定土地已经收回? 这样的说法实在无法让人接受, 只能说国土部门的工作中存在很大的漏洞和过失。”

该律师介绍, 按照国家的相关法律, 土地使用权收回程序为: 由土地主管部门拟定收地方案, 然后逐级上报审批, 在审批时需提交申请, 提供用地原批准文件, 涉及补偿的还要提交补偿方案或协议, 然后再由土地主管部门注销原土地使用证。“武进国土资源局作为政府执法职能部门应按照相应的法定程序进行收回。如果武进区国土资源局的行政行为侵害了自身权益, 且没有收回土地使用权的情况下擅自出让土地, 则可以认为存在程序违法现象, 与目前国家提倡的依法行政相违背。”

该律师还认为, 如果蒋孝芳事先并不知道其所受让的土地中还有别人的一部分, 而土地部门之前又未向其进行说明, 那么土地交易部门的做法则是一种欺诈行为, 权益受损人也可通过司法途径为自己维权。而常州正明房产公司如果认为相关部门的行政行为侵害了自身权益, 则可以依据我国《行政复议法》的相关规定, 向作出行政行为的上一级部门申请行政复议, 若对行政复议的结果不满意, 还可以依据《行政诉讼法》的相关规定向法院提起行政诉讼, 以维护自身合法权益。

快报将关注此事的后续进展。