



四川简阳规划局被指违法办证 法院曾认定其违法行为



核心提示:花同样的价钱买的块地, 别人家的都是“商住”用地, 自己的却被登记为“工业(仓储)”;明明掏的是833.96㎡的购地款, 确权时却给错登记成622.25㎡, 钱是四川简阳中华皮件厂缴纳的, 2004年的图纸查出在中华皮件厂的使用面积上, 紧邻商贸校处划一个297㎡的水泥地给红塔供销社。这是从国土局的档案资料中查出来的, 理应该给红塔供销社办这个297㎡的土地使用证, 但事实上却没有办理。由于不满这样的“糊涂账”, 四川简阳新华植物油厂(原简阳中华皮件厂)将简阳市规划与自然资源局(原简阳市国土资源局)等单位和个人告上了法庭。

近日, 成都市中级人民法院对上诉人四川简阳新华植物油厂诉简阳市规划与自然资源局、原审第三人吴家国、夏素芬、简阳市红塔供销社有限公司行政登记纠纷一案, 分别作出了三份终审判决。成都中院认为, 简阳市规划与自然资源局在土地登记调查过程中违反土地登记调查相关程序规定, 确认该局土地使用权证登记行为违法, 但对上诉人权利不产生实际影响。同时, 成都中院又认为简阳市规划与自然资源局作出的案涉登记行为, 认定事实清楚, 登记内容正确, 登记行为效力予以保留。

“这其实对于我来说没有任何实质性意义, 仅仅是认定他们登记程序和行为违法, 并没有纠正其中的错误, 还说对我的权利不产生实际影响!” 对于刚刚收到的三份行政判决书, 简阳新

华植物油厂(原简阳中华皮件厂)执行事务合伙人胡志安表示并不满意, “折腾了这么久, 明着是赢了官司, 却输了利益。”

胡志安告诉华夏早报-灯塔新闻, 简阳市规划与自然资源局与第三人恶意串通, 隐瞒土地面积, 篡改资料, 在既无申请人申请, 也未核实第三人缴纳土地出让金以及调查核实相关地籍资料的前提下, 为第三人办理了土地使用权证, 明明是违法行政办证, 侵犯了我们的合法权益, 却有错不纠。“我还要继续投诉和控告下去。”

**华夏早报-灯塔新闻
首席记者董一泽 报道**

**业主诉称国土局行为
违法导致过错发生**

4月10日, 简阳新华植物油厂(原简阳中华皮件厂)执行事务合伙人胡志安告诉华夏早报-灯塔新闻, 2018年, 该企业在资产核查中发现由原简阳市国土资源局(现简阳市规划与自然资源局)所颁发的简国用(2006)第05563号《国有土地使用权证》的面积应为833.96㎡, 却被错办成622.25㎡, 还将土地的“商业”用途错误登记为“工业仓储”用途。

“由于办证面积减少和用途登记错误, 严重损害了我们企业的合法权益。而土地用途错误登记的原因, 完全在于原简阳市国土资源局没有按照国家相关土

地登记规则, 认真进行权属调查的违法行政行为造成的。”胡志安告诉记者。

据胡志安介绍, 2002年9月30日, 由于简阳市红塔供销社企业改制, 由四川简阳新华植物油厂(原简阳中华皮件厂)业主胡志安出资28.8万元, 双方签订联合建房协议。协议规定红塔供销社东溪经营部原土地证总面积1921.12㎡, 除去此前已出售给职工的面积407.2㎡和原伙食团面积36㎡后, 剩余的所有面积1477.92㎡都属胡志安所有, 用途为商业。

协议签订后, 由简阳市发改局立项, 随后办理了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等相关建设手续。中华皮件厂于2003年开始修建综合楼, 2004年中华皮件厂建设完毕后, 请简阳市国土资源局工作人员来实地调查, 指界清楚, 示意图也绘制出来, 但进行实际丈量后, 发现面积增加, 就一直拖到2006年才办理土地使用证。

胡志安称, 2004年地籍调查表有详细的指界人签名, 到了2006年国土局却将2004年的地籍调查表中换出, 致使2006年重新办理的地籍调查表只有本宗地的指界人签名, 而无邻宗地指界人的签名, 有些邻宗地指界人甚至填写为“综合楼”、“共用过道”等。2006年8月15日, 在不是受让方亲笔签字和市政府批复的情况下, 简阳市国土资源局给中华皮件厂补办了《国有土地使用权出让合同》。此合同属制式合同, 先盖章, 经简阳市人民法院认定, 系简阳市国土

局工作人员周伟一人的笔迹所填写。在没有认真调查确认四至界限和准确测量面积的情况下, 单方面同意将622.25㎡把商业用地变成工业土地的使用权出让给中华皮件厂使用。

2006年8月15日, 简阳市国土资源局土地利用科开始办理土地使用权变更手续, 同意变更土地使用权622.25㎡给简阳中华皮件厂使用。但是直到2006年9月26日, 简阳市政府才作出简权变(2006)2387号《关于国有土地使用权属变更的通知》, 简阳市国土资源局同时批准同意土地使用权变更。据胡志安介绍, 此通知也是先盖章, 经简阳市人民法院认定, 系简阳市国土局工作人员周伟一人的笔迹所填写, 同意变更622.25㎡土地使用权给中华皮件厂使用, 土地用途为工业(仓储)用地。2006年11月6日, 简阳市国土资源局在没有申请人和相邻权属指界人签字的情况下, 独自完成了土地申请、调查、登记审批, 颁发了简国用(2006)第05563号土地使用权证。

关于胡志安的上述所述, 成都市中级人民法院在2020年3月31日作出的三份行政判决书中都有佐证。二审法院判决认为简阳市规划与自然资源局“因登记程序存在轻微违法, 应当依法确认违法”。

同时, 胡志安还向华夏早报-灯塔新闻反映, 简阳市国土资源局在2006年办理张家雨、吴忠金等22户632.83㎡土地的土地使用权证过程中, 将该土地证办到黄永等15户所有的

394.8㎡的土地证面积上, 还将差额的55.11㎡的土地从街道面积上划扣, 和中华皮件厂另外的182.92㎡土地合并, 达到632.83㎡面积, 先后采用了重复错误登记的方式, 将本属于中华皮件厂的土地办给彭绍明, 又将彭绍明的土地办给中华皮件厂, 致使该宗地面积扩大到2222.05㎡, 导致本应属于中华皮件厂的833.96㎡的土地, 最后只被办成了622.25㎡。

对于造成今天这样的后果, 胡志安表示, 宗地叠加示意图显示, 当时国土局在办理由供销社转让出来给每一个人的时候, 四至界限和面积测量不准确, 造成所发的土地证的面积不准确。还有一个重要的原因, 就是国土局在办理第一次转让, 划拨变成出让的时候, 中华皮件厂根本没有写申请要求办理成工业用地, 而国土局却擅自办成了工业用地, 这是第二个错误。第三个错误就是在国土局办出让审批签订土地出让合同的时候, 时间比政府的批复还早, 这是审批程序上的错误。

**律师: 土地使用权证登记存在
多处错误**

胡志安的法律顾问也告诉华夏早报-灯塔新闻, 从简国用(2006)第05563号土地使用权证变更登记程序上看, 的确明显存在诸多错误。

一是在没有申请人简阳中华皮件厂提交变更登记申请书的情况下, 简阳市国土资源局违反土地管理用途变更登记和权属变更登记程序的规定, 擅自更改变更土地用途和进行权属变更登记。

二是在简阳市人民政府2006年9月26日批准前, 简阳市国土资源局于2006年8月15日提前签订了《补办国有土地使用权出让合同》, 违反了《城市房地产法》等相关划拨土地转让程序的规定。

三是在变更权属调查时, 权属界址调查表上没有相邻权利人签字认可权属界限。存在权属调查不清, 四至界限不准确, 面积丈量错误的现象。

四是在1998年和2006年颁发土地使用权证的地籍调查表、界址表、土地登记审批表上书写和填写内容不规范, 存在代写和漏写的情况, 违反了土地登记调查相关规定。

五是根据中共简阳市委办公室、简阳市人民政府办公室简委办(2001)22号, 简阳市人民政府简府发(2001)35号文件精神“……均按资署发

(2000)99号和简委发(1998)39号文件精神办理, 允许供销社出让使用权, 只收取工本费, 免、减、缓收其它税费……”, 中华皮件厂变更土地用途免交相关税费只缴纳工本费, 在办理1087.05㎡土地时缴纳了204,417元出让金给供销社(其中彭绍明253.09㎡共计47282元, 186.8元/㎡, 用途为商业、住宅。中华皮件厂833.96㎡土地共计157135元, 均价188.4元/㎡, 也属于商业用地的价格, 却办成了工业仓储。而且因实际办理面积为622.25㎡, 面积被减少, 出让金的均价就达到了252.5

下转 07 版