

富川瑶族自治县不动产登记局

富川瑶族自治县不动产登记局 关于撤销不动产登记及富国用（2002）字 第 0223254000 号《国有土地使用证》决定书

富不动产撤登〔2025〕5 号

羊文庆（452428196809020294）：

2002 年 12 月 13 日你领取的富国用（2002）字第 0223254000 号《国有土地使用证》记载：土地使用者“羊文庆”、座落“富阳镇农科所”、地号“254”、用途“住宅”、使用权类型“出让”、使用权面积“117 平方米”，宗地四至为东北 J1-J4 公路、东南 J1-J2 毛宝群宅基地、西南 J2-J3 路、西北 J3-J4 毛献杰宅基地。

经调查查明：2002 年 11 月 XX 日，你向富川瑶族自治县农业科学研究所（下简称：县农科所）以 XX 价格购买县农科所住宅小区宅基地一份 117 平方米并签订了《转让宅基地协议》。2002 年 12 月 17 日原县国土资源局与受让人为羊文庆订了一份《国有土地使用权出让合同》，出让方富川瑶族自治县国土资源局盖章，法定代表人“盘为胜”签字，合同落款受让人处空白无人签字，委托代理处有“奉恒雄”签字。2002 年 12 月 13 日，你向原县国土资源局申请土地登记。2002 年 12 月 13 日准许登记发证。2002 年



12月13日，你领取了富国用（2002）字第0223254000号《国有土地使用证》一本。该《国有土地使用证》记载内容与0223254000号土地登记申请表、土地登记卡记载一致。0223254000号土地登记申请表“申请登记的依据”栏记载“有宅基地转让协议、身份证复印件”与土地登记卡“土地权属来源证明文件类型、编号、日期”记载“有宅基地转让协议，身份证复印件”相同。

2002年12月17日出让人（富川县国土资源局）与受让人（羊文庆）的《国有土地使用权出让合同》合同约定：出让编号为0223254000号宗地117平方米出让给受让人，土地出让金每平方米30元，共计3510元，自合同签订后10日内一次性向出让方支付出让金。但该合同第四条记明用途住宅、第十一条未记明规划指标。

县农科所的土地104680 m²折合157.02亩是国有划拨“办公、住宅、科研”农用地，经2001年2月富川县人民政府土地登记并颁发富国用（2001）字第0223024000号《国有土地使用证》确认。自治县人民政府富政函〔2002〕91号《关于出让部分国有土地给县农科所作住宅用地的批复》同意从《自治区人民政府关于富川至麦岭二级公路改扩建工程建设用地的批复》（桂政土批函〔2002〕190号）批准用地中出让9.6亩用作于农科所单位住宅用地。自治县人民政府及有关部门从未批准县农科所对外转让出让国有划拨土地用于建私人住宅。

2025年4月2日，将《关于关于拟撤销不动产登记及富国用（2002）字第0223254000号〈国有土地使用证〉告知书》送达羊

文庆，羊文庆当场申请听证。2025年4月7日将《听证通知书》送达羊文庆，一并告知申请人听证的权利义务及注意事项等。2025年4月18日举行听证会。羊文庆在听证会上提交了（2022）桂1102行初168号行政判决书、（GF-2000-2601）国有土地使用权出让合同、富国用（2002）字第0223254000号国有土地使用证、富房权证富阳镇字第57007003号房屋所有权证、羊文庆身份证、富川瑶族自治县不动产登记服务中心关于羊文庆申请撤销注销登记的答复6份证据复印件及羊文庆称会后补充提交农科所土地交付证明，据此证明购买土地、出让土地、土地登记及领取国有土地使用证的正当性、合法性认为：土地实际上2000年就向农科所连同房屋一并购买，2002年全权委托农科所所长奉恒雄代办办证手续，经县人民政府核准、交付了土地转让款和土地出让金，补办了土地出让手续，2006年又办理了房屋所有权证，符合法律法规规定已实质合法取得土地使用权和房屋所有权。但会后至今经工作人员电话催交和到其家中取证，羊文庆均未将农科所土地交付证明提交到本机关。

另查明：2002年土地登记申请表“申请登记的依据”页内容应当由申请人填写，填写内容为“土地转让协议和身份证复印件”，而不是《国有土地使用权出让合同》、土地出让金缴纳凭证。富房权证富阳镇字第57007003号房屋所有权证登记的114.84平方米房屋四至没有相应记载且在证上没有记明土地证号及面积。2002年至2003年调整国有土地转让出让、土地登记的生效执行法律、行政法规、规章有《中华人民共和国土地管理法》（1998修订）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条

例》(1990)《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》(2002)《土地登记规则》(1995)等。调整民事合同协议的法律有《合同法》(1999)。

本机关认为：任何单位和公民个人在法律面前一律平等，都应当遵守执行生效法律法规。民法上善意取得有个前提条件是取得行为本身不为法律行政法规所禁止。县农科所作为富川瑶族自治县农业农村局主管的财政拨款事业单位，其土地为国有划拨土地，受国家严格管控。《中华人民共和国土地管理法》第二条规定任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地，土地使用权可以依法转让。第七十八条规定无权批准征用、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征用土地的，其批准文件无效，非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990)第四十四规定划拨土地使用权，除本条例第四十五条规定的情况外，不得转让、出租、抵押。第四十五条规定符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押：(一)土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；(二)领有国有土地使用证；(三)具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；(四)依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获

收益抵交土地使用权出让金。第十条规定土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理部门、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施。第十六条规定土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，应当依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。2002年11月县农科所转让给你的117米国有划拨土地并不是2006年你取得所有权登记的房屋范围内的土地。因此，县农科所将与房屋范围外的土地转让给你是非法的。2002年11月13日虽然经变更登记领取了国有土地使用证，但2002年11月17日补订《国有土地出让合同》未经过前置必经的出让方案的审批，直接违反了上述法律法规的强制性规定。你听证会上提出关于转让、出让、登记经县人民政府核准且已交了土地出让金具有合法有效性不可撤销的意见，不符合事实和法律具体规定，不予采信。县农科所转让117平方米土地订立《转让宅基地协议》和补订《国有土地使用权出让合同》实属以合法形式掩盖侵占国有土地的非法目的，同时违反了《中华人民共和国土地管理法》第二条关于土地使用权依法可以转让《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990）第四十四条关于划拨土地使用权，除本条例第四十五条规定的情况外，不得转让、出租、抵押的规定，第十条关于土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理部门、房产管理部门共同拟定方案，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施的规定和《招标投标挂牌出让国有土地

使用权规定》（2002）第四条关于商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让的规定。上述情况完全符合《中华人民共和国合同法》第五十二条规定合同无效的情形。因此，2002年11月13日县农科所与你订立的《转让宅基地协议》和原县国土资源局与你补订的《国有土地使用权出让合同》实属无效合同。虽然，本机关不是确认合同无效的法定机关，但可以认定一个不争的事实，登记在你名下的117平方米土地使用权并非你善意取得不得撤销，不动产登记机关有权依法撤销。

2002年11月13日你申请土地登记对你而言属于首次登记，对县农科所而属于转移登记。而登记结果属于划拨补出让变更登记。实质上，该登记办成为一次申请登记完成了三次不同种类不同要求的登记功能，程序严重违法。在本次申请登记时，你向登记机构只提交了“转让宅基地协议书和身份证复印件”两件登记依据，没有提交能证明完成补办出让手续由划拨土地使用权变更为出让土地使用权的《国有土地使用权出让合同》土地出让金缴纳凭证等权属来源凭证。虽然2002年11月17日原县国土资源局与你补订了《国有土地使用权出让合同》，但该合同是事后补订且违反规划前置没有明确地块及规划指标，也无出让方案，也未经县人民政府批准，实属无效合同，出让行为无效。现县人民政府及自然资源主管部门并未追认合同的效力，不能据此推定变更为出让的土地登记合法。因此，2002年11月13日原登记机关所作的富国用（2002）字第0223254000号登记违反《土地登记规则》第十条关于“土地登记申请者申请土地使用权、所有权

和土地他项权利登记，必须向土地管理部门提交下列文件资料：

（三）土地权属来源证明；（四）地上附着物权属证明。委托代理人申请土地登记的，还应当提交授权委托书和代理人资格身份证明。”和第三十四条关于“划拨土地使用权依法办理土地使用权出让手续的，土地使用者应当在缴纳土地使用权出让金后三十日内，持土地使用权出让合同、出让金缴纳凭证及原《国有土地使用证》申请变更登记。”的规定。在办理登记过程中，申请人有义务提供而不提供，而登记机关则审查不严在缺少土地使用权出让合同、出让金缴纳凭证及原《国有土地使用证》及土地转让、土地出让违法的情况下直接分割县农科所国有划拨土地违法办理土地登记颁发国有土地使用证。

实质是，没有转让土地资格的县农科所转让了国有划拨土地、原县国土资源局本不该出让土地非法作了出让，同时作了本不该作的登记，你领取了非法发放的国有土地使用证。富川瑶族自治县十届人民政府的注销 44 名外单位人员国有土地使用证的决策和批复应当继续贯彻执行，对原登记机关给你所作的违法土地变更登记，没有补正的法律依据。为维护法律权威和国家合法权益，本着依法行政纠正错误的原则，根据《中华人民共和国地方各级人民代表大会和地方各级人民政府组织法》（2022）第六十二条、《不动产登记暂行条例实施细则》第八十一条规定，经研局务会议究，现对原登记机关所作的第 0223254000 号土地登记及颁发的富国用（2002）字第 0223254000 号《国有土地使用证》，作出如下决定：

一、撤销 2002 年 11 月 13 日原国土资源局作出的富国用

(2002)字第 0223254000 号土地登记及《国有土地使用证》(富国用(2002)字第 0223254000 号)。

二、你应于本决定生效之日起三十日内,持《国有土地使用证》(富国用(2002)字第 0223254000 号)到富川瑶族自治县不动产登记服务中心办理更正登记。

你若不服本决定,请你自收到本决定之日起六十日内向富川瑶族自治县人民政府提出行政复议申请或者六个月内向贺州市八步区人民法院提起行政诉讼。逾期不提出行政复议申请也不提起行政诉讼的本决定生效,则按本决定执行。

富川瑶族自治县不动产登记局

2025年5月6日



报送:贺州市自然资源局,富川瑶族自治县人民政府

抄送:富川瑶族自治县司法局,贺州市八步区人民法院
