

湖南省永州市中级人民法院

民事判决书

(2022)湘11民终4006号

上诉人(原审原告):高魁庭,男,1960年3月10日出生,汉族,居民,住湖南省江永县潇浦镇麒麟岩路63号。

上诉人(原审原告):周建,女,1976年10月5日出生,瑶族,居民,住湖南省江永县潇浦镇五一路008号。

高魁庭、周建共同委托诉讼代理人:莫社平,湖南九子龙律师事务所律师。

被上诉人(原审被告):江永县自然资源局,住所地湖南省江永县潇浦镇永阳路177号,统一社会信用代码:11431125006606572M。

法定代表人:黄友仁,系该局局长。

委托诉讼代理人:潘龙辉,男,1985年9月15日出生,瑶族,公务员,住湖南省江永县千家峒瑶族乡千家峒路001号,系该局法规股股长。

被上诉人(原审被告):周善强,男,1966年1月6日出生,

瑶族，居民，住湖南省江永县潇浦镇山语湖小区 10 栋 1208 室。

上诉人高魁庭、周建因与被上诉人江永县自然资源局、周善强确认合同无效纠纷一案，不服湖南省江永县人民法院（2022）湘 1125 民初 1028 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2022 年 12 月 1 日立案后，依法组成合议庭进行了书面审理，本案现已审理终结。

高魁庭上诉请求：1. 依法撤销湖南省江永县人民法院（2022）湘 1125 民初 1028 号民事判决，改判确认江永县自然资源局与周善强之间 2004 年 4 月 21 日签订的《国有土地使用权出让合同》（〈2004〉永土出字第 045 号）无效；2. 本案一、二审诉讼费用由江永县自然资源局、周善强承担。事实和理由：一、原判始终回避了案涉土地使用权如何从高魁庭这个实际权利人合法有效转移到周善强这一关键问题，原判认定周善强继受取得该宗土地，即认定合法取得该土地使用权，没有充分证据，系认定事实错误，且明显违法。1、本案案涉土地的实际权利人是且仅是高魁庭，农机公司破产清算组向高魁庭出具的购地收款收据表明，高魁庭与代表县政府的农机公司破产领导小组实际已经就案涉土地签订了合法有效的土地使用权转让合同，高魁庭只是尚未办理申请办理证手续而已。对此，原判始终未予明确，且对案涉土地的实际权利人有意回避。2、高魁庭既没有将案涉土地转让给周善强的意思表示，更无相应的转让行为，高魁庭妻子周小平将收据交付给周善强的行为系无权处分行为，没有任何法律意义，也不能产

生任何法律效果。高魁庭交付土地款后，即与国家形成了事实上的土地使用权转让合同，案涉土地的实际权利人是高魁庭，而非周小平，周小平无权处分。退一步说，事实合同约定的权利尚未经登记办证变为正式的财产，周小平不能因为夫妻关系而对该财产拥有共有权。即便可以视为共同财产，未经高魁庭授权或同意，周小平私下将收据交付或者答应将案涉土地使用权转让给周善强的行为也是无效行为，不能当然产生案涉土地转让的合法效力。

3、既无书面转让协议，也无高魁庭授权，也未经调查和高魁庭签字认可之下，建设、规划部门对申请建设项目的选址确认、建设用地规划许可、破产领导小组在用地申请人上的盖章签字等，均不能产生案涉土地使用权权利消灭或转让的法律效力与后果。原判认定欧志星陈述“只要有原始票就相对于转让，就可以拿票去申请办证”系错误，审查案涉土地权属来源、真实权利人是所有国家相关部门的基本义务。否则，按欧志星的说法，路上捡到、盗窃、抢劫他人原始票据一样可以去申请办证，显然极其荒谬。仅仅根据周善强持有高魁庭的购地发票以及相关部门乱作为之下办出的行政许可，就认定案涉土地使用权进行了转让，缺乏基本的事实和法律依据。二、原判认定周善强已经继受取得案涉土地权利，明显违法。根据《城市房地产管理法》相关规定，土地使用权出让应当签订书面出让合同，按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。高魁庭从农机公司破产领导小组处购买案涉土地后，由于尚未办理土地使用权

证书，高魁庭依法根本不可能向周善强进行转让，不具备转让的前提条件。原判认定周善强继受取得案涉土地权利，直接违反了法律的禁止性规定。三、江永县自然资源局与周善强就案涉土地签订的《国有土地使用权出让合同》，明显基于恶意串通，严重损害高魁庭合法权益，依法属于无效合同。1、周善强明显存在恶意。周善强明知案涉土地是高魁庭购买，并未与高魁庭就案涉土地达成正式的转让协议，而以其妻子从高魁庭妻子周小平处私下拿来购地收据为依据，申请办理用地、建设用地规划许可等，并与江永县自然资源局签订出让合同，明显是恶意欺骗行为。2、江永县自然资源局同样存在恶意。首先，江永县自然资源局对案涉土地的拍卖办证情况明知，其参与了破产清算，对于涉案土地应该怎么拍卖，怎么处理是很清楚的。其次，明知周善强不是实际购地人和签订出让合同的适格主体。在没有高魁庭任何签字授权或者转让协议的任何文字材料，也没有对高魁庭做最基本简单的调查询问情况下，仅凭周善强持有高魁庭购地的收款收据就与周善强签订土地出让合同，是明显的恶意行为。3、规划、建设部门的规划许可以及破产领导小组的签字盖章，不是江永县自然资源局可以签订案涉土地出让合同、免除其责任和错误的正当理由。综上，原判认定事实错误，适用法律错误，且直接违反了法律的禁止性规定，请依法改判如上诉所请。

江永县自然资源局辩称，江永县自然资源局为周善强颁发不动产权证的具体行政行为，事实清楚，证据充分、程序合法。2003

年10月18日江永县农机局破产拍卖土地，高魁庭以3000元的价格竞得拍卖土地一宗，面积为303.25平方米。因高魁庭与周善强系亲戚关系，继而高魁庭将该宗土地转让给周善强，双方便达成口头协议以原价3000元进行转让，高魁庭收到周善强的转让款后，将收款收据原件交付给周善强。2003年12月8日，周善强申请建设项目选址。2004年3月22日，周善强办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。2004年4月21日，江永县自然资源局与周善强签订《国有土地使用权出让合同》（〈2004〉永土出字第045号）。2004年4月27日，江永县人民政府予以审批，同时办理建设用地批准书〔永建批出字（2004）第045号〕。2017年1月17日，周善强委托不动产登记中心进行地籍调查，2月9日申请不动产登记，2月24日江永县自然资源局发布不动产首次登记公告，3月17日不动产登记中心业务审核，3月22日颁发湘（2017）湘永县不动产权第0000349号不动产权证书。综上，江永县自然资源局作出的具体行政行为事实清楚，证据充分，程序合法，请驳回高魁庭的诉讼请求。

周善强辩称，我同意江永县自然资源局的答辩观点。

周建上诉请求：1. 依法撤销湖南省江永县人民法院（2022）湘1125民初1028号民事判决，改判确认江永县自然资源局与周善强之间2004年4月21日签订的《国有土地使用权出让合同》（〈2004〉永土出字第045号）无效；2. 本案一、二审诉讼费用由江永县自然资源局、周善强承担。事实和理由：一、原判认定周

善强已经继受取得案涉土地，即认定合法取得该土地使用权，没有充分证据，系认定事实错误，且明显违法。1、本案案涉土地虽然是以高魁庭个人名义购买，但周建实际上是共同购买人和权利人。联系购买案涉土地的是周建丈夫邓润福，邓润福联系时也告知了破产领导小组是与姐夫高魁庭一起购买。对此，破产领导小组的负责人、经办人欧志星予以了证实。高魁庭也完全认可案涉土地是两人共同购买，购买原因是种植蔬菜用于两人合伙兴办的养殖场。2、周建与高魁庭均没有将案涉土地转让给周善强的意思表示，更无相应的转让行为，高魁庭妻子周小平将收据交付给周善强的行为系无权处分行为，没有任何法律意义，也不能产生任何法律效果。案涉土地是周建与高魁庭共同购买，使用权属于周建与高魁庭共同共有。周善强从未向周建发出过购地邀约，周建也从未听高魁庭讲过要将案涉土地转让给周善强。3、没有案涉土地实际权利人的书面转让协议，也无周建授权，也未经调查和周建签字认可之下，建设、规划部门对申请建设项目的选址确认、建设用地规划许可、破产领导小组在用地申请人上的盖章签字等，均不能产生案涉土地使用权权利消灭或转让的法律效力与后果。原判仅根据周善强持有高魁庭的购地发票以及相关部门乱作为之下办出的行政许可，就认定案涉土地使用权进行了转让，缺乏基本的事实和法律依据。二、原判认定周善强已经继受取得案涉土地权利，明显违法。根据《城市房地产管理法》相关规定，土地使用权出让应当签订书面出让合同，按照出让合同约定已经

支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。周建从农机公司破产领导小组处购买案涉土地后，由于尚未办理土地使用权证书，周建依法根本不可能向周善强进行转让，不具备转让的前提条件。原判认定周善强继受取得案涉土地权利，直接违反了法律的禁止性规定。三、江永县自然资源局与周善强就案涉土地签订的《国有土地使用权出让合同》，明显基于恶意串通，严重损害周建合法权益，依法属于无效合同。1、周善强明显存在恶意。周善强明知案涉土地是周建与高魁庭购买，并未与周建、高魁庭就案涉土地达成正式的转让协议，而以其妻子从高魁庭妻子周小平处私下拿来购地收据为依据，申请办理用地、建设用地规划许可等，并与江永县自然资源局签订出让合同，明显是恶意欺骗行为。2、江永县自然资源局同样存在恶意。首先，江永县自然资源局对案涉土地的拍卖办证情况明知，其参与了破产清算，对于涉案土地应该怎么拍卖，怎么处理是很清楚的。其次，明知周善强不是实际购地人和签订出让合同的适格主体。在没有周建任何签字授权或者转让协议的任何文字材料，也没有对周建做最基本简单的调查询问情况下，仅凭周善强持有周建与高魁庭购地的收款收据就与周善强签订土地出让合同，是明显的恶意行为。3、规划、建设部门的规划许可以及破产领导小组的签字盖章，不是江永县自然资源局可以签订案涉土地出让合同、免除其责任和错误的正当理由。综上，原判认定事实错误，适用法律错误，且直接违反了法律的禁止性规定，请依法改判如上诉所请。

江永县自然资源局辩称，江永县自然资源局为周善强颁发不动产权证的具体行政行为，事实清楚，证据充分、程序合法。2003年10月18日江永县农机局破产拍卖土地，高魁庭以3000元的价格竞得拍卖土地一宗，面积为303.25平方米。因高魁庭与周善强系亲戚关系，继而高魁庭将该宗土地转让给周善强，双方便达成口头协议以原价3000元进行转让，高魁庭收到周善强的转让款后，将收款收据原件交付给周善强。2003年12月8日，周善强申请建设项目选址。2004年3月22日，周善强办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。2004年4月21日，江永县自然资源局与周善强签订《国有土地使用权出让合同》（〈2004〉永土出字第045号）。2004年4月27日，江永县人民政府予以审批，同时办理建设用地批准书〔永建批出字（2004）第045号〕。2017年1月17日，周善强委托不动产登记中心进行地籍调查，2月9日申请不动产登记，2月24日江永县自然资源局发布不动产首次登记公告，3月17日不动产登记中心业务审核，3月22日颁发湘（2017）湘永县不动产权第0000349号不动产权证书。综上，江永县自然资源局作出的具体行政行为事实清楚，证据充分，程序合法，请驳回上诉人的诉讼请求。

周善强辩称，我同意江永县自然资源局的答辩观点。

高魁庭、周建向一审法院提出的诉讼请求：1. 请求判令江永县自然资源局与周善强之间2004年4月21日签订的《国有土地使用权出让合同》（〈2004〉永土出字第045号）无效；2. 本案

诉讼费用由江永县自然资源局、周善强承担。

一审法院认定事实：高魁庭妻子周小平、周善强妻子周小丽与周建系同胞姐妹。江永县农机公司申请破产后，因破产安置费不足，经江永县人民政府批准，以江永县农机公司破产变卖土地所得作为破产安置费，同时简化破产变卖土地流程，由江永县农机公司破产清算组进行土地处置。2003年10月8日，高魁庭以3000元的价格购买了江永县农业机械公司位于旧水井旁的一宗土地，面积303.25平方米，公司破产清算组向高魁庭出具了收款收据，编号034281。2003年12月8日，周善强申请建设项目选址；2004年3月22日，周善强办理建设用地规划许可证；2004年4月21日，周善强申请国有建设地，破产清算组在国有建设用地申请表上审核“情况属实”并盖章；同日，江永县自然资源局与周善强签订《国有土地使用权出让合同》【(2004)永土出字第045号】，2004年4月27日经江永县人民政府审批，取得建设用地批准书【永建批出字(2004)第045号】。2017年1月17日周善强委托不动产中心进行地籍调查，2017年2月9日申请不动产登记，2017年2月24日江永县自然资源局发布不动产首次登记公告，2017年3月17日不动产中心业务审核，2017年3月22日向周善强颁发湘(2017)江永县不动产权第0000349号不动产权证书。2021年7月，江永县盘王大道提质改造工程EPC建设项目指挥部对征用案涉土地27.34平方米，损坏水井、泵房、围墙予以了补偿，补偿周善强92015元。另查明，2021年4月

21日，原告高魁庭、第三人周建以不动产产权登记错误为由，提起了行政诉讼，道县人民法院作出（2021）湘1124行初96号行政判决，判决驳回高魁庭的诉讼请求。高魁庭和第三人均不服，提出上诉，在上诉期间向永州市中级人民法院申请撤诉，永州市中级人民法院于2022年3月15日作出撤诉裁定，准许高魁庭和第三人周建撤回上诉，同时撤销道县人民法院作出的（2021）湘1124行初96号行政判决。2022年7月7日高魁庭提起行政诉讼，请求确认江永县自然资源局与周善强签订《国有土地使用权出让合同》无效，湖南省道县人民法院于2022年7月11日作出（2022）湘1124行初112号行政裁定书，以“公民、法人或者其他组织对2015年5月1日之前作出的行政行为提起诉讼，请求确认行政行为无效的，人民法院不予立案”的规定，裁定不予立案。高魁庭、周建认为，周善强虽然持有高魁庭、周建的购地款收据，但双方没有转让该宗土地使用权的书面协议，在高魁庭、周建未作任何签字授权，江永县自然资源局也未经任何调查之下，江永县自然资源局与周善强明知该宗土地使用权系高魁庭、周建所有，仍恶意签订《国有土地使用权出让合同》，严重损害了其合法权益，该合同依法无效。为此，高魁庭、周建向法院提起诉讼。

一审法院认为，本案的争议焦点为江永县自然资源局与周善强签订的《国有土地使用权出让合同》是否有效，评析如下：根据当事人的举证和陈述，购地发票原件是高魁庭妻子周小平拿给

周善强妻子周小丽的，高魁庭对周善强取得购地发票原件这一事实是知情的，且对这一事实会产生的后果是可以预见的，该原始购地发票的转移已经发生，而高魁庭和周善强的妻子是同胞姐妹关系，当时破产清算组长欧志星证实“那时候只要拿了有原始发票就相当于出让了”、“那时没有那么正规，拿着原始发票就可以办证”，可以认定周善强继受取得了该宗土地。此后，周善强以购地发票申请建设项目选址，办理了建设用地规划许可证，并与县国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》，取得了建设用地批准书。直到2017年2月，周善强申请不动产登记，江永县自然资源局经过地籍调查，发布不动产首次登记公告及业务审核，颁发不动产权证书。综上所述，江永县自然资源局与周善强签订的《国有土地使用权出让合同》不存在违反法律、行政法规强制性规定及恶意串通等合同无效的情形，高魁庭、周建主张江永县自然资源局与周善强签订的《国有土地使用权出让合同》无效的理由不能成立，高魁庭、周建也未提供充分的证据证明该合同无效，故高魁庭、周建的诉讼请求，不予支持。据此，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条，《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条的规定，经该院审委会讨论决定，该院判决：驳回高魁庭、周建的诉讼请求。案件受理费80元，减半收取计40元，由高魁庭、周建负担。

本案二审期间，各方当事人未向本院提交新的证据。

本院二审查明的事实：江永县农机公司因破产拍卖案涉土地

时，系周建丈夫邓润福与江永县农机公司破产清算组组长欧志星洽谈购买，最后作价 3000 元，由高魁庭出面交款购买，实际系高魁庭与周建共同购买，江永县农机公司破产清算组向高魁庭出具了购地收款收据。高魁庭妻子周小平将案涉购地原始票据私下交付给周善强妻子周小丽，高魁庭与周建并不知情。周善强以购地发票申请建设项目选址，办理建设用地规划许可证过程中，江永县自然资源局未对申请人周善强与购地原始票据登记的权利人系高魁庭的问题予以审查，该局未向破产清算组组长欧志星就上述问题进行任何调查、询问。上述事实有本院对周小平、江永县农机公司破产清算组组长欧志星进行询问并制作的《询问笔录》予以证实。除此之外的其他事实与一审法院查明的事实一致，对原判认定的事实，本院予以确认。

本院认为，本案系确认合同无效纠纷，审查双方当事人的诉辩主张，本案争议焦点为：周善强与江永县自然资源局之间签订的案涉《国有土地使用权出让合同》是否有效。现评析如下：

首先，高魁庭、周建交款购买案涉土地，江永县农机公司破产清算组向高魁庭出具了购地收款收据，该购地收款收据登记的实际权利人系高魁庭。其次，现无任何有效证据证明高魁庭与周建就案涉土地转让与周善强达成一致。购地发票原件系高魁庭妻子周小平私下交付给周善强妻子周小丽，高魁庭对周善强取得购地发票原件的这一事实并不知情。且亦无有效证据证实周善强通过其妻子周小丽从周小平处获得案涉购地发票原件系善意

的。最后，周善强以购地发票申请建设项目选址，办理建设用地规划许可证以及与江永县自然资源局签订《国有土地使用权出让合同》取得建设用地批准书，该过程中江永县自然资源局未尽到审慎审查义务，在申请人与购地发票登记的实际权利人不一致的情形下，江永县自然资源局应当审查、核实土地的实际权利人。但江永县自然资源局既未向购地发票登记的权利人高魁庭核实，又未向江永县农机公司破产清算组调查情况，未尽到审慎审查义务。高魁庭、周建作为案涉土地的实际权利人，周善强无权就案涉土地与江永县自然资源局签订案涉《国有土地使用权出让合同》，且该合同签订后高魁庭与周建均未予追认，现实际权利人高魁庭、周建起诉主张要求确认无权处分人周善强与江永县自然资源局双方于2004年4月21日签订的《国有土地使用权出让合同》无效，本院依法予以支持。

综上所述，上诉人高魁庭与上诉人周建的上诉请求均成立，应予以改判。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第二项规定，判决如下：

一、撤销湖南省江永县人民法院（2022）湘1125民初1028号民事判决；

二、确认周善强与江永县自然资源局双方于2004年4月21日签订的（〈2004〉永土出字第045号）《国有土地使用权出让合同》无效。

一审案件受理费80元，减半收取40元，由周善强、江永县

自然资源局负担；二审案件受理费 160 元，由周善强、江永县自然资源局负担。

本判决为终审判决。

审	判	长	唐向东
审	判	员	屈中亚
审	判	员	彭卫民



二〇二三年三月二十九日

本件与原本核对无异

书 记 员 谢 玲

附相关法律条文：

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十七条 第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定；

（二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律错误的，以判决、裁定方式依法改判、撤销或者变更；

（三）原判决认定基本事实不清的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；

（四）原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。

原审人民法院对发回重审的案件作出判决后，当事人提起上诉的，第二审人民法院不得再次发回重审。