

征用宅基地未予公告和补偿应撤销 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/206/2021_2022__E5_BE_81_E7_94_A8_E5_AE_85_E5_c36_206809.htm 河南新蔡法院判决任工厂诉新蔡县政府土地行政处理案 裁判要旨被告把原告使用的集体土地变为国有土地，并为第三人李国华颁发了国有土地使用证，但未予公告和补偿，也未告知原告，程序违法，应予撤销。案情原告任工厂和第三人李国华系同村村民。任工厂于1980年在本村委分得宅基地一块，后在此建房居住至今。1998年11月17日新蔡县古吕镇政府为原告颁发了集体土地建设使用证，东临路（南北），南临坟地，西临沟，北临谢文章，面积为478平方米。新蔡县人民政府于1998年3月在西环路、新临路西段进行拆迁，被告依据豫国土资文（2001）286号及驻国土资（2001）48号文把原告使用的集体土地变为国有土地。2005年1月10日，被告新蔡县人民政府为第三人李国华颁发了新国土（2005）第7号国有土地使用证。原告的颁证所属宅基范围约有六间，第三人的土地使用证所属范围重叠原告的宅基约三间，双方对此均不持异议。2006年5月11日新蔡县法院受理第三人诉本案原告土地侵权案件后，原告方知其使用的宅基中一部分被被告登记给第三人，遂向本院提起行政诉讼，要求依法撤销被告为第三人颁发的国有土地使用证。另查明，第三人的土地审批表和颁发的土地使用证地类均为“商服”用地，而土地使用权出让合同中批准的总体规划是建设“商住”类别。裁判新蔡县人民法院认为，被告未在法定举证期间提供证据证明依法征用了原告的宅基地并予以补偿的证据，也未提供依法收回国有土地使用权的依

据。且新蔡县古吕镇人民政府为任工厂颁发的土地使用证未被撤销，仍具有效力。因此，仍视为原告对现住宅基拥有使用权。故被告为第三人颁证属土地使用权属不清。新蔡县国土资源局的出让行为不合法，从而使第三人李国华的土地使用权来源不合法。判决：撤销被告新蔡县人民政府于2005年1月10日为李国华颁发的新国土（2005）第7号国有土地使用证。

评析 关于原告任工厂提起行政诉讼的程序是否合法问题。行政复议法第三十条规定：“公民、法人或者其他组织认为行政机关的具体行政行为侵犯其已经依法取得的土地等自然资源的所有权或者使用权的，应当先申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以依法向人民法院提起行政诉讼”。对该条如何理解，根据《最高人民法院适用 行政复议法 第三十条第一款有关问题的批复》，行政复议法第三十条规定的行政复议的前置条件或终局条件的具体行政行为，均是指有关自然资源的行政确权决定，本案系土地登记，不属土地确权，不适用行政复议法第三十条第一款的规定，可以直接提起行政诉讼，所以对被告的辩称意见不予采纳。关于新蔡县人民政府颁发的新国土（2005）第7号国有土地使用证程序是否合法问题。首先，被告新蔡县人民政府的征地程序是否合法。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第八条的规定，城市规划区内的集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，该幅土地的使用权方可有偿出让。《中华人民共和国土地管理法》第四十八条及《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十五条第一款之规定，征地补偿安置方案确定后，有关地方人民政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见，被告未将征地的用途、范围、

面积及征地补偿标准和征地补偿的期限等，在被征用所在地的乡（镇）村予以公告，其征用程序不合法。再者，根据《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》第八条第一款、第十三条的规定，“土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者……”被告所属的行政机关出让行为是否合法。《中华人民共和国城市房地产管理法》第十二条规定，“商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的必须采取拍卖、招标方式……”被告为第三人颁发的土地使用证中，明确载明土地用处系商服用地，应当采取拍卖、招标方式，被告未提供证据证明没有条件采取拍卖、招标方式，双方即采取协商的方式进行土地出让。根据该条规定，“双方协议出让土地使用权的出让金不得低于国家规定的最低价。”而被告未提供国家确定的最低价。上述两项可以确定被告所属行政机关的出让行为不合法。其次，被告为第三人的颁证行为是否按照土地的一般登记规则办理，即程序是否违法。根据《土地登记规则》第六条及《城镇地籍调查规则》第二十三条、第二十四条的规定，进行土地登记必须进行地籍调查和权属审核。地籍调查中，界址的认定必须由本宗地及相邻宗地使用者亲自到现场共同指界。经双方认定的界址，必须由双方指界人在地籍调查表上签字盖章。被告虽提供有地籍调查表，但四界未全部签字。且宗地草图未标明东临界址，属界址不清。被告为第三人的颁证中所属面积和原告的宗地有重叠部分，双方已不持异议，但被告未提供证据证明当时曾对原告进行过调查。综上所述，被告为第三人李国华的颁证行为不合法，应依法予以撤销，原告的诉讼请求成立，予以支持。故

被告辩称的新蔡县人民政府颁发的新国土（2005）第7号国有土地使用证程序合法的辩称意见不成立，不予采纳。本案案号为（2006）新行初字第009号 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com