

法律意见书

哈尔滨市松北区自然资源局：

根据贵单位关于征求《哈尔滨新区关于解决利民开发区土地历史遗留问题若干措施（试行）（征求意见稿）》审核意见的函，提出法律意见如下：

一、建议将第二条“具体措施”中第（一）款“关于解决协议出让土地及土地价款问题”中“对这种方式取得的土地使用权应视为合法、有效”修改为“对于该《协议书》的效力应予以追认”。

理由为：2005年8月1日《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二条规定：开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，应当认定无效。本解释实施前，开发区管理委员会作为出让方与受让方订立的土地使用权出让合同，起诉前经市、县人民政府土地管理部门追认的，可以认定合同有效。根据该法律规定，开发区管理委员会签订的土地使用权出让合同原则上是无效的，且在特定情况下经追认后才可认定合同有效。而且根据物权法定的基本原则，在法律没有明文规定的情况下，不宜表述为对土地使用权界定为合法有效，而是《协议书》有效。

二、建议将第二条“具体措施”中第（一）款“关于解



决协议出让土地及土地价款问题”中“已经依法履行征转用审批程序，以协议方式出让的土地，按照协议约定缴纳土地出让金，对未经评估确定出让价格，实际使用且无争议的”这句话修改为“已经履行征转用审批程序，以协议方式出让土地，且已经按照协议约定缴纳了土地出让金的。如出让金价格未经评估确定，土地已经实际使用且无争议的”。

三、建议将第二条“具体措施”中第（一）款“关于解决协议出让土地及土地价款问题”中“由呼兰区政府与松北区政府协商履行终止协议程序”修改为“由呼兰区政府与松北区政府协商履行协议解除程序”。

理由是：终止协议指的是双方协商一致无异议的情况。而实践中部分企业并不配合直接终止协议，多是需要政府去积极的和企业进行沟通，并附加其他条件后才能达到最终解除协议的后果。而且还存在政府单方强行解除的情况。所以我们认为表述为解除更为恰当。

四、建议将第二条“具体措施”中第（五）款“关于解决项目用地审批手续不完善问题”中“由新区自然资源局报请新区管理委员会同意，确认其土地使用权取得合法、有效。根据用地单位申请，可以按建设时的政策规定履行后续用地审批和不动产登记”修改为“由新区自然资源局报请新区管理委员会同意后，可以根据用地单位的申请，按建设时的政策规定履行后续用地审批和不动产登记手续”。

理由为：根据物权法定原则，只有法律明文规定的情况

下，才可确认物权的效力。因此新区管委会并不是确认土地使用权的效力，而是依法办理相关审批和登记手续，通过办理相关物权登记的方式产生确认土地使用权效力的目的。因此，不宜表述为“确认其土地使用权取得合法、有效”。

五、建议将第二条“具体措施”中第（五）款“关于解决项目用地审批手续不完善问题”中“对于有审批手续或行政复议有结论的”修改为“对于有审批手续或行政复议有明确结论的”。

理由为：实践中，部分项目虽然有行政复议决定，但是部分复议决定书的内容并不具体明确，不能一概而论。

六、建议将第二条“具体措施”中第（九）款“关于解决转让及预登记问题”中的“预登记”修改为“预告登记”。另外，虽然该款中规定交易双方在未达到转让条件后可以先办理预告登记，待达到法定转让条件后，再依法办理不动产登记。但是需要提示的是，不动产登记最大的作用在于对外的公示效力，以此对抗第三人。在不符合办理房地产转让法定条件的前提下，不动产登记部门即使办理预告登记手续也存在一定的瑕疵。因为实践中可能存在被转让房地产在未办理不动产转让登记时，因涉及司法诉讼被法院查封或强制执行，此时预告登记手续和法院的查封强制执行出现矛盾，因为法律对此并无明文规定，所以实践中可能会和法院产生争议。因此，建议贵单位和法院提前进行沟通，达成共识。

黑龙江海天庆城律师事务所

2022年10月26日

