

77.95 亩土地“一女两嫁”，导致两家企业和国土局卷入争夺战

长沙一地块 18 年多番流转纠纷调查

■ 本报记者 郝帅文

一块有争议的土地，将海南中康、湖南湘军中药集团和长沙市国土局拖进了争议的漩涡。

虽然已与华大基因研究所签订战略合作协议，又取得了某银行 1.5 亿元贷款。但湘军中药却无法高兴起来。该公司因为一块有争议的土地问题，可能使其与华大的合作无法成行。

湘军中药相关负责人 6 月 28 日接受《中国企业报》记者采访时表示：“虽然已经得到了银行的支持并出具了可行性计划书，但原本打算用于该项目总部建设的建设用地却一直无法落实。这个看起来万事俱备的大好机会很有可能变成空中楼阁。”

据记者调查，该争议地块位于长沙市岳麓区岳麓山乡茶子山村，面积为 77.95 亩。该地块的流转过程非常复杂，在 18 年的时间内，经过多次交易，数易其手。到今天为止，湘军中药和海南中康都认为该土地应为其所有，并且一直在追索这块土地的使用权。

一波三折的流转地块

海南中康相关负责人表示：“如果这块土地收不回来，扣除这块土地的评估值 925 万元，国药公司的净资产就是负 300 多万元。没有这块土地作为弥补，中康公司根本不可能兼并国药公司这个净亏损企业，并由此背上沉重的人员包袱。”

湘军中药相关负责人告诉记者，事实上，该地块已于 2006 年 8 月 15 日被长沙市国土局挂牌拍卖，湘军中药已经通过合法的拍卖程序获得了该地块。

但海南中康却明确表示，湘军中药虽已摘牌，但该行为应为无效，该地块应属于海南中康。

事情还要从 1993 年说起。当时的湖南省国药开发公司（以下简称“湖南国药”）与德国湖南不莱梅进出口有限公司合资组建了湖南医药制药有限公司。经长沙市政府、国土局和长沙市规划局批准，并办理了土地使用证书等合法手续后，长沙市岳麓区岳麓山乡茶子山村的 177.95 亩土地被征用给湖南医药公司作为医药公司的建设用地。医药项目分两期进行，第一期工程用地 100 亩，第二期工程用地 77.95 亩。

但该项目上马不久后就遭遇变故。

受制于资金不足，湖南国药在经过当时的湖南省政府有关领导和长沙市政府及相关部门的批准后，于 1993 年 5 月 23 日将用于医药项目二期工程的 77.95 亩地转让给了湖南省锦发房地产开发公司，想通过这种方式得到的资金用于一期工程建设。

1993 年 6 月 30 日，经长沙市政府批准，湖南国药和锦发房地产开发公司办理了法定土地转让过户手续。但这一丢卒保帅的行为并没有给湖南国药带来新鲜血液，反而将其和一批企业拖入了一场历经 18 年还未解决的纠纷之中。

然而，锦发地产并没有实力支付转让土地的款项，也没有对所购 77.95 亩土地进行开发的费用，导致该地块一直闲置。

1995 年 9 月 27 日，长沙市国土局查实锦发公司受让于国药公司的这块土地闲置时间已经超过两年，按照法律规定，长沙市国土局将该块土地的使用权收回并注销了其土地使用证。

在长沙市国土局将该块土地收回并在随后进行的挂牌拍卖之后，湘军中药才获得这块土地。

财地两空的局面让湖南国药不堪重负。最终，湖南国药走上了被兼并的道路。

经过当地政府部门同意，海南中康实业开发总公司以购买全部产权方式兼并省国药开发总公司。

至此，湖南国药开发总公司归到了海南中康实业开发总公司名下。而对上述 77.95 亩地追索的接力棒，也交到了海南中康手中。

海南中康相关负责人向记者表示，当时海南中康之所以愿意以接受全部债权债务的方式重组湖南国药，这 77.95 亩土地是非常重要的一个砝码。

据记者了解，经过湖南大信会计师事务所评估，湖南国药 1997 年 10 月 31 日的资产总额为 5284.68 万元，负债总额为 4679.80 万元，净资产总额为 604.88 万元。在国药公司的资产



面对两家企业的土地使用权纠纷，长沙市国土局认为并非因自己过错造成。目前，该争议地块又被长沙市规划局划拨给了滨江新城开发有限公司，事态进一步复杂化。本报记者 郝帅文

总额中就包括待转回的土地使用权（湖南锦发房地产开发公司）9251885.50 元。

海南中康相关负责人表示：“如果这块土地收不回来，扣除这块土地的评估值 925 万元，国药公司的净资产就是负 300 多万元。没有这块土地作为弥补，中康公司根本不可能兼并国药公司这个净亏损企业，并由此背上沉重的人员包袱。”

蹊跷的 070 号文件

由于当初政府在此事的六点决定中有湖南国药开发总公司支付土地出让金的约定，而国药公司一直欠着 200 万元土地出让金，此外还欠数百万元农民补偿款，所以这块土地才没有返还给国药公司。

这是一份未撤销也未执行的文件。

在地块被国家收回的情况下，海南中康仍认为土地归其所有的原因，就在这份 070 号文件上。

海南中康相关负责人向记者表示：“2006 年，我们得知长沙市国土局将要对该块土地进行挂牌拍卖。这个消息让我们心急如焚，准备寻求法律途径解决。为此公司聘请了专业人士到长沙市国土局查询有关材料，这一查，查出了一份与该块土地密切相关的长沙政发〔1998〕070 号文件。这份文件明确说要在这 77.95 亩土地上给我们。”

长沙市国土局 070 号文件的发现在海南中康中间引起了轩然大波，他们为此困惑不解：“这么一份明显针对那块 77.95 亩土地进行处分文件，为什么他们作为当事人却一直没见到。如果不查的话，我们现在仍然不会知道有这样一份文件。”

该负责人随即向记者出示了该文件。这份于 1998 年 6 月 29 日由长沙市国土管理局以文件形式呈送给市政府的请示报告中写道：“经我局 1998 年 6 月 19 日现场办公会研究认为，国药开发总公司提出的返回土地使用的请示符合国家的法律法规，应当给予支持。但国药开发总公司与原锦发房地产开发有限公司之间的一切债权债务等纠纷应由国药开发总公司承担，对此，国药开发总公司已承诺。鉴于上述情况，我局拟同意将河西茶子山的 77.95 亩土地使用权返回给湖南国药开发总公司。”

也就是在同一天，长沙市政府主要领导在市国土局的这份 070 号文上签批同意。

7 月 11 日，长沙市国土局储备中心招商科科长唐日清在接受记者采访时表示：“企业所说的 070 号文件确实存在。此份文件并没有被撤销，也没有针对此的后续文件。但这是一份内部文件并没有公开，所以企业并不知晓，而且内部文件也并不需要撤销。同时，虽然 070 号文中称拟同意将 77.95 亩土地使用权返回给湖南省国药开发总公司，但这也是有条件的。由于当初政府在此事的六点决定中有湖南国药开发总公司支付土地出让金的约定，而国药公司一直欠着 200 万元土地出让金，此外还欠数百万元农民补偿款，所以这块土地才没有返还给国药公司。”

据唐日清介绍：“该地块因 2 年未开发被收回后由长沙市政府划拨

给了长沙城市建设投资公司（以下简称：城建投）。”

但对于这一说法，已经兼并了国药公司的海南中康并不认同。首先他们认为 070 号文并不是内部文件，海南中康法律顾问向记者表示，“这份文件符合一切公文文体。它的编号是长沙政发〔1998〕070；台头为长沙市国土管理局文件；名称是《关于将河西茶子山的 77.95 亩土地使用权返回给湖南省国药开发总公司的请示》；并且盖有公章。所以这并不应该是一份内部文件，这样的文件要么执行，要么应该撤销。”

在长沙市国土局 070 号文件出台前的 1998 年 6 月 18 日，湖南省国药开发总公司也有一个关于解除湖南锦发房地产开发有限公司土地使用权转让关系与恢复长沙市国有土地使用权出让合同的请示报告。就是在这份请示报告上，时任长沙市国土局副局长肖顺良作出指示，要求“各有关科室，请按本月 19 日接待日之例会议定的六点决定办，结合有关法律法规办理。办理中遇有新情况，请及时通报”。

企业与国土局互不买账

而对于国土局的“喊冤”，湘军中药方面相关负责人表示：“国土部门当时虽然进行了所谓的执法行动，但是效果并不好，海南中康的违法建筑并没有被拆除。我们也无法得到这块地。并且当时由于我们的项目很急，所以才不得不另选地址。这才跟储备中心签了协议。”

虽然 2006 年才跟上上述争议地块扯上关系，但湘军中药遇到的麻烦一点也不比海南中康少。

湘军中药相关负责人在接受记者采访时表示：“我们在 2006 年拍下了这块土地，但是由于这块地上存在海南中康所搭违法建筑，无法收回该地块。所以在国土局的调解下，我们跟当时的长沙市国土局储备中心签订了协议，要求退还我们的 300 万元保证金，并不以违约处理。之后，交易中心退还了我们 300 万元的保证金。这块地在我们的战略部署中占有极为重要的地位，我们不会放弃对该地块的追索。希望能以 2006 年摘牌的价格得到这块地。”

对于湘军中药的说法，时任长沙市国土局交易中心财务负责人，现任土地储备中心书记的蒋晓明向记者表示：“到现在我也认为该协议无效，因为土地在进入挂牌交易程序后就不再与储备中心有关系，湘军中药当时是和储备中心签的协议，该协议本来就是对交易中心无效。”

记者随即追问，既然无效，为什么该协议仍然执行？蒋晓明说：“当时湘军中药跟我们说他们很困难，所以希望能退还他们的保证金。而且还有他们的员工去政府上访。为了保证稳定，我们才作出了同意的决定。”

而对于该说法，湘军中药方面表示并不认可，湘军中药相关负责人对记者说：“我们的资金没有出过问题，当时是由于该地块上有非法建筑才导致无法收回该土地。而作为‘卖家’的国土局本来就应该搞清楚这块地的来龙去脉，并明晰法律关系后将完整的土地交给我们，但是他们没有做到。”该负责人同时表示：“如果是我

们的原因，国土局就应该依照国家规定不退保证金，退了我们的保证金本身就说明他们理亏。”

记者从长沙市国土局处取得的湘军中药与储备中心的协议上显示，退还保证金的原因确实仅为该土地上有海南中康所搭违法建筑，并没有其他原因的说明。

对于这 77.95 亩土地今后的情况，蒋晓明向记者表示，该土地现在在长沙市国土局储备中心，只要该地块的法律关系明晰，并且现在的拥有者有需要，国土局还是会将它挂牌拍卖，而对于湘军中药以 2006 年当时摘牌的价格购买这块土地的要求，蒋晓明表示不可能这样做。

对唐日清所称湖南国药未履行义务才得不到地的说法，海南中康更认为根本站不住脚。该公司相关负责人表示：“当时这块地在城建投手中，而城建投以 1000 多万元的价格抵押给了银行，所以他们手中没有正式的土地手续。在这种情况下企业如何敢把数百万元支付出去？又以何种理由支付出去？而且就是花了这笔钱可能带来的是更多的麻烦和更加被动的局面，因为银行不可能在贷款没还清前将土地解冻。国药公司已经在这块土地上投入了大量资金，企业没有任何理由会为了少交几百万元而放弃这块地。”

而对于 2006 年拍卖后摘牌的湘军中药对该地块的追索，唐日清向记者表示：“我们在得知海南中康在该地块上进行非法建设时就派人进行了劝阻和制止，并且积极与湘军中药方面联系帮助他们解决问题。而放弃这块地是他们的自愿行为，并且由于他们的行为致使我们国土局不得不承担当时拍卖所产生的 4000 多万元地款。而这笔钱现在已经打到了市政府财政的账上了。”

唐日清同时表示：“湘军中药所产生的损失是由于当时他们的决策造成的，并且仅仅是赚不到钱，自己并没有亏多少。而我们国土局可是实实在在的亏了 4000 多万元。”

而对于国土局的“喊冤”，湘军中药方面相关负责人表示：“国土部门当时虽然进行了所谓的执法行动，但是效果并不好，海南中康的违法建筑并没有被拆除。我们也不会放弃这块地。并且当时由于我们的项目很急，所以才不得不另选地址。这才跟储备中心签了协议。”

该负责人同时表示：“无论是当时还是现在，我们都愿意以当时的摘牌价格得到这块地。我们很愿意出这 4000 多万元。”

随即该负责人向记者出示了该公司从 2007 年至 2010 年向长沙市国土局以及多家相关部门追索该争议地块的文件。该负责人指着厚厚的文件向记者表示：“我们从 2007 年到现在一直没有放弃这块地。我从来没有看到什么‘自愿放弃’。而且这种追索也一直都会进行下去。”

记者手记

政府要有为企业服务的诚意

■ 本报记者 郝帅文

夏日里的长沙异常闷热，在对长沙市岳麓区岳麓山乡茶子山村 77.95 亩土地争议事件的调查过程中，记者充分感受到了企业的焦虑与长沙市政府及其职能部门的“尴尬”。

记者在 6 月初就通过传真给长沙市国土局发去了采访提纲，但是长沙市国土局一直没有回复。为了还原整个事情的来龙去脉，记者 3 次当面采访长沙市国土局相关负责人。

6 月 27 日，记者第一次来到长沙市国土局，国土局相关工作人员向记者表示，之所以没有对记者的采访提纲进行回复是因为传真机出了故障，随后又将记者带去的采访提纲汇报给了国土局相关领导。不久后该工作人员告诉记者：“领导已看到采访提纲，并在提纲上批下了‘请交易中心阅示……’的字样。”他请记者先等待，第二天会有回信。

但第二天记者并没有等来回信。当再次来到长沙市国土局时，这次记者的采访提纲上又多了“请储备中心法规处、地产处研究尽快提出意见……”的国土局领导批示。

记者采访该领导的要求被拒绝，理由是领导很忙。在经过一番等待后，终于有国土局储备中心相关工作人员接受了记者的采访。但凡是涉及有关 070 号文件、国药公司卖地不成却被收等等情况时，他对记者的回答都是：“我只了解该地块 2006 年拍卖时的情况。”而在与国土局其他工作人员的交流中，得到的回答都是不清楚该事件。

这让记者非常困惑，于是，记者 7 月 12 日下午第三次来到长沙市国土局，就被直接带到了相关工作人员处。这次的采访让记者明显感觉到长沙市国土局已经做足了准备工作：在该工作人员的办公桌上，厚厚堆放着关于该争议地块的材料，并且他对记者的每一个问题都在仔细的思考后才回答。

在整个采访过程中，该工作人员反复强调之所以企业不知道 070 号文的存在是因为那是内部文件；没有执行 070 号文是因为国药公司没有缴纳土地出让金和农民欠款；在湘军中药摘牌该土地后国土局积极地进行拆除海南中康所搭违法建筑的工作；湘军中药放弃拍卖所得的地块是出于“自愿”……

但是，这 070 号文是否执行对于国药公司来说性命攸关，这么关键的文件为什么不告诉企业而让他们积极配合？如果不能告知企业的保密文件，为什么 070 号文后来又被企业在国土局查到？

如果说没有执行 070 号文是因为海南中康没有缴纳土地出让金和农民补偿款。但当时该争议地块在城建投手中，而城建投又将这块地抵押给了银行。作为企业来说，这是一眼就能看到的风险。

企业在缴纳土地出让金等费用之后很可能并不能拿到地，从而使国药公司及其收购者海南中康上演第二次“鸡飞蛋打”。事实上，这笔贷款一定还给了银行，否则银行不会将其解冻，后面的招拍挂也就无从谈起。但在这期间的海南中康根本不知道 070 号文的存在，国土局为什么对此不告知也不执行 070 号文呢？如果执行了，还会有从湘军中药介入后因为该地块而惹出的争议吗？

如果说湘军中药放弃该地块是出于“自愿”，那些给各个政府部门的求助信又作何解释？其实，上面任何一个如果是真的，这些争议都不会出现。

“如果”毕竟是假设，现在企业与国土局之间纷纷扰扰的争议才是事实。在采访时的一个细节让记者深刻地体会到了国土局与企业之间的不和谐。

一国土局相关工作人员向记者介绍，其实这块地已经不在国土局手中，政府将此地块划拨给了滨江新城开发有限公司。而记者在询问这种情况企业是否知晓时，该工作人员向记者表示：“这不是我们的义务，我们没告诉企业。”而企业的反应是：“不管这块地现在是什么情况，都是国土局造成的，我们不找别人，就找国土局。”

在采访即将结束时，国土局工作人员的话也许说出了这场旷日持久争议的真正原因。记者问：“这块地现在价值有多少？”这位工作人员说，“具体价格不好说，但比之前 2006 年的 4000 多万元，应该差不多涨了 10 倍。”众所周知，只要遵守法律和相关规定，企业追求利益无可厚非。那么政府又是为了什么？

相关链接

一、东莞房地产公司土地纠纷案例

2006 年 10 月 25 日，(甲方)与兄弟实业公司(乙方)签订《联建协议》，约定：甲方位于东莞市莞城区龙溪镇新牌坊的划拨土地 13.6 亩作为建房投入，乙方拥有对该项目的独立开发权并负责全部建设费用，双方共同开发综合性商住楼，实行成品房分配。

原告金盾回收公司以《联建协议》约定的用于开发的土地是原告经划拨方式取得的国有土地，且该土地使用权已作抵押。双方签约时，该土地未按照有关规定办理土地使用权出让手续，且至今未补办相应的审批手续。协议签订后，约定的建设工程亦未实际实施为由，请求确认双方于 2006 年 10 月 25 日签订的《联建协议》无效，并判令被告赔偿原告经济损失 260 万元。

法院判决结果：东莞金盾回收有限责任公司与东莞兄弟实业(集团)有限公司于 2006 年 10 月 25 日签订的《联建协议》无效。

二、陈某申请执行漯河市某房地产开发有限公司土地转让侵权纠纷一案

2005 年 8 月，漯河市某房地产开发有限公司(以下简称某公司)以 168 万元价格取得了陈某享有的原某大厦楼后的一块土地的使用权。某公司在该土地上紧临原某大厦，建设了某广场 x 号楼，双方因土地使用权问题产生纠纷，陈某以某公司侵犯其土地使用权为由于 2006 年 6 月诉至法院。经审理，法院作出民事判决：某公司将某广场 x 号楼西部(现某快餐店)建筑在陈某所有的某大厦相邻处以西 2.5 米空间内的建筑物(水泥石柱、墙壁)予以拆除，陈某赔偿某公司损失 71290 元。

三、泰丰大酒店有限公司诉大同市土地管理局土地使用权出让纠纷案

1997 年 11 月 27 日，原告山西泰丰大酒店有限公司因与被告山西省大同市土地管理局发生土地使用权出让纠纷，向山西省大同市中级人民法院提起诉讼。

原告诉称：被告单方面撕毁自愿与原告签订的《国有土地使用权出让合同》后，不仅不退原告交付的定金，还将原告交付的土地使用权出让金也一并没收。虽经原告多次交涉，被告拒不退还。故诉请依法判令被告退还原告交付的土地使用权出让金 2793131.05 元，并赔偿占用此款期间的银行利息，或者依法判令被告继续履行土地使用权出让合同。

法院最后判决如下：被告土地局在本判决生效后 10 日内，退还原告泰丰公司土地使用权出让金 2793131.05 元。一审案件受理费 35963 元，由被告土地局负担。