



## 农村宅基地买卖须及时办理变更登记

黄江涛

(邹平县国土资源局, 山东 邹平 256200)

案例:王某与高某均系某村村民。1982年王某自建住宅一处,1997年5月当地国土部门按照程序为其颁发宅基地使用证。2002年该村建造一批楼房,王某向村委会报名认购,村委统一为认购户办理了新房宅基地使用证,王某在取得新宅基地的使用权之后,将其旧宅土地使用证退给村委,村委因忙于其他工作,旧证并未及时注销。2005年7月村两委研究决定,入住楼房户倒出的旧房可由无房户选购。高某选定了王某的旧房,并于同年向村委会缴纳了购房款及旧房门窗作价款后入住,但未办理土地变更登记,王某也没有与村委会签订退房协议。2006年2月王某由于旧宅地理位置的因素,欲退掉楼房要回旧宅基地,村委将新楼房宅基地使用证收回后将旧宅基地使用证退还王某。两人对该宗宅基地发生产权纠纷,从民事纠纷到行政诉讼,经过多次审理,最终人民法院根据《最高人民法院关于执行〈中华人民共和国行政诉讼法〉若干问题的解释》第十二条规定,“与具体行政行为有法律上利害关系的公民、法人或者其他组织对该行为不服的,可以依法提起行政诉讼。”本案中王某是土地权利人,与高某没有直接的因果关系,亦未侵犯其合法权益,认定高某不具备原告行政诉讼主体资格。

评析:《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第四十六条规定,“农村村民一户有两处以上宅基地的,可以由村民委员会或者农村集体经济组织将多余的宅基地收回,统一安排使用,……对收回或退回的宅基地,应当依法办理集体土地使用权注销登记手续。”王某曾经拥有两处宅基地显然是事实,根据《中华人民共和国土地管理法》第六十

二条的规定,必须退回其中一处,至于退回哪一处,从法律上讲王某仍享有选择权。高某没有证据证明王某与村委签订过退出旧宅的协议,所以王某的选择权并未消失。

《土地管理法》第十二条的规定:“……依法转让地上建筑物、构筑物等附着物导致土地使用权转移的,必须向土地所在地的县级以上人民政府土地行政管理部门提出土地变更登记申请,由原土地登记机关依法进行土地所有权使用权变更登记。土地所有权使用权变更自变更登记之日起生效。”2007年10月1日实施的《中华人民共和国物权法》第一百五十五条也有规定:“已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的,应当及时办理变更登记或者注销登记。”《山东省土地登记条例》第十四条第二款规定,“土地所有权,使用权变更的自变更登记之日起生效。”虽然高某于2005年9月8日入住王某的旧房,但高某并未及时到有关部门申请办理房屋所有权转移和土地使用权变更登记,王某仍持有该宅基地使用证。所以,高某并不享有合法的土地使用权和房屋所有权。

笔者认为,随着近几年经济的迅速发展,农村农民经济收入的增加以及居住条件的不断改善,农村空闲宅基地买卖日趋增多,但及时办理产权证书的却寥寥无几。购买人也就无法获得法律的保护,同时也为社会造成了很多不稳定因素。因此,为了保护买卖双方的合法(买方必须符合当地新划宅基地的条件)权益,避免引起不必要的纠纷,农村宅基地的合法买卖须及时地按程序办理相关变更登记。

\* 收稿日期:2007-12-05;修订日期:2008-04-04;编辑:曹丽丽  
作者简介:黄江涛(1978-),男,山东东营人,助理工程师,主要从事土地管理工作。