

关于调整《土地使用权有偿转让合同书》争议解决的诉讼方案的报告

(2017)日之泉破产字第 189 号

广东日之泉集团有限公司的债权人：

有关广东日之泉集团有限公司（下称“日之泉集团公司”）破产清算一案，管理人现将日之泉集团公司与东莞市中堂镇鹤田村委会新鹤田经济合作社（下称“鹤田村委会”）签订《土地使用权有偿转让合同书》的合同的权利与义务的处置工作情况，以及拟提起诉讼解决相关争议进行报告，具体如下：

一、财产线索调查情况

（一）《土地使用权有偿转让协议书》

日之泉集团公司于 2003 年 6 月 1 日与鹤田村委会签订《土地使用权有偿转让协议书》，协议约定鹤田村委会将万屋冲地块共 34 亩土地使用权有偿转让给日之泉集团公司，交易对价为人民币 2,330,000.00 元。管理人未掌握万屋冲地块的红线图，无法明确地块确切四至范围。经查询，日之泉集团公司未开发使用该地块，亦未办理产权登记手续。

管理人于 2020 年 4 月 21 日前往鹤田村委会，向洪灿辉书记了解前述万屋冲地块的买卖合同履行情况、权属登记情况及当前使用情况，并申请取得万屋冲地块的土地红线图等相关资料。洪书记拒绝介绍土地买卖合同履行情况、权属登记情况，其要求管理人出示由人民法院出具的协助函，方能进一步配合管理人调查。2020 年 5 月 1 日，管理人前往鹤田村委会向洪灿辉书记送达人民法院出具的协助函，但洪书记拒绝签收协助函，仍不予告知任何万屋冲地块相关信息。

经管理人向东莞市自然资源局查询万屋冲地块的权证登记情况及使用情况，万屋冲地块属于东府国用（1995）第特 223 号登记范围内，该土地的使用权人为东宝创建（集团）创建有限公司，登记面积 34,831.60 平方米（约 52.25 亩），批准用途为酒店，该地块未抵押、未查封。根据公开资料显示，东宝创建（集团）创建有限

公司注册地为香港，目前已解散注销。

（二）《置换土地合同书》

日之泉集团公司与中堂资管公司于2006年5月10日签订《置换土地合同书》，约定日之泉集团公司的万屋冲地块与中堂资管公司的北潢路地块进行实地置换。根据管理人于2020年4月20日实地查看，北潢路地块现为耕地状态；同日，管理人前往东莞市中堂镇镇政府，向中堂镇副镇长陈俭良及中堂资管公司经理吴贺平了解前述置换土地合同的履行情况。陈镇长及吴经理表示，置换土地合同签订后，由于政府未能实现对北潢路地块的征收，合同双方未实现土地置换，该地块目前仍为绿化用地而非建设用地。

经管理人向东莞市自然资源局查询北潢路地块的所有权性质、土地登记用途及历年规划情况，北潢路地块所有权性质为大部分属集体，小部分属于国有，地块涉及农用地、建设用地。在《中堂镇土地利用总体规划（2004-2020年）》为工业用地；在《东莞市中堂镇总体规划修改（2016-2020）》为农林用地；在《中堂镇三涌片区控制性详细规划》为工业用地及消防用地，2017控规调整后为耕地及消防用地。

综上，中堂资管公司是否有权处分北潢路地块及《置换土地合同》有效性存在较大争议。由于日之泉集团公司未获得万屋冲土地使用权及办理有关权属登记，双方均未实际履行置换合同，因此《置换土地合同》继续履行的可能性较小。鉴于土地款收取方为鹤田村委会，相关合同权利来源也是鹤田村委会，管理人暂不向中堂资管公司主张权利，而向鹤田村委会主张权利。

二、《土地使用权有偿转让协议书》的合同权利义务不具备变价处置的条件

根据管理人法律顾问广东法仕律师事务所出具的《有关日之泉集团万屋冲地块之法律意见》，若对《土地使用权有偿转让协议书》的合同权利义务进行转让拍卖/直接协商，在合法性、合理性和操作性上都存在很大的障碍。主要理由如下：

（一）万屋冲地块权属登记在第三人名下，不属于鹤田村委会所有，而日之泉集团公司目前也未办理土地变更手续，无法直接判断认为万屋冲地块已经属于日之泉集团所有；

（二）《土地使用权有偿转让协议书》的合同效力目前无法判断，如果合同无效，日之泉集团公司或合同权利义务的买受人与鹤田村委会产生争议，各方所需要承担的法律后果存在很大的不确定性和法律风险；

（三）目前鹤田村委会拒绝配合管理人工作，合同权利义务的买受人仍然会面临无法与鹤田村委会继续履行合同的情况。买受人未来可能以日之泉集团公司变价处置的标的不符合约定、法律规定等各种理由与日之泉集团公司产生争议的，日之泉集团公司可能与买受人产生新的纠纷和法律责任。

三、诉讼方式解决《土地使用权有偿转让协议书》争议的方案

管理人拟定《关于通过诉讼方式解决〈土地使用权有偿转让合同书〉争议的提案》提交于 2022 年 10 月 8 日召开的日之泉集团公司第五次债权人会议审议。经管理人统计，共有 25 户债权人参加第四次债权人会议，其中 25 户债权人同意，债权人会议同意通过诉讼方式解决《土地使用权有偿转让合同书》争议。

按初步拟定的诉讼方案，律师团队原计划诉请继续履行合同。考虑到如在庭审中查明无法继续履行，可能会驳回继续履行的请求，并可能需要另案以不同的诉讼请求重新起诉或衍生为多个诉讼。为避免另行起诉导致双方诉累，以及《中华人民共和国民法典》等有关法律规定的最新司法实践情况，律师团队调整了诉讼策略和诉讼请求，具体如下：

（一）诉讼请求：

1、判令日之泉集团公司与鹤田村委会签订的《土地使用权有偿转让协议书》的权利义务自起诉之日起中止；

2、判令被告向原告返还土地转让款人民币 233 万元，并向原告支付资金占用利息损失（以 233 万元为基数，自支付之日起计至全部款项清偿之日止，其中 2019 年 8 月 19 日之前按照中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率计算；自 2019 年 8 月 20 日至全部款项清偿之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率即 LPR 为基础计算，暂计至 2022 年 12 月 5 日利息暂计为 2,422,736.31 元）；

3、请求被告向原告折价赔偿人民币 5,500 万元。以上 2-3 项暂合计 59,752,36.31 元。

（二）诉讼成本：暂按诉讼标的 59,752,736.30 元计算诉讼费，预计诉讼成本合计 472,715.00 元，包括案件受理费 340,563.00 元，执行费用 127,152.00 元，保全费 5,000 元。诉讼成本亦可能随诉请变更、判决结果而增加/减少。

（三）诉讼风险：

1、由于《土地使用权有偿转让协议书》签订于 2003 年 6 月 1 日，至今接近 20 年之久，该合同产生的争议是否超过法定的诉讼时效具有较大争议，人民法院可能因为超过诉讼时效而驳回日之泉集团公司的全部诉讼请求。

以上，管理人现向各债权人报告《土地使用权有偿转让协议书》相关争议的诉讼方案调整事宜，各债权人如对调整诉讼方案事宜有异议的，请于收到本报告之日起 5 日内以书面形式向管理人反映，并提供书面理由及附相应证据，逾期不提出书面异议及附相应证据的，则视为无异议。

管理人联系地址：广州市天河区珠江东路 28 号越秀金融大厦 26 楼

联系人：温苑铃

联系电话：020 28311370

特此报告。

广东日之泉集团有限公司管理人

2022 年 12 月 22 日

