

法院未查明拍卖土地的权属状况，导致买受人产生重大误解。买受人在竞得该地块后无法办理过户手续，申请退还拍卖款的诉求也未获法院支持。经检察机关依法监督，法院撤销了拍卖成交的执行裁定，买受人终于拿回自己的拍卖款——

竞拍的土地为何无法过户

□本报记者 管莹
通讯员 万冰兵 高光治

“拿回拍卖款，我终于可以安心地用这笔钱做其他事情了……”7月4日，一起民事执行监督案件的当事人黄某某给江苏省镇江市检察院民事检察部检察官打来致谢电话。

2021年，黄某某通过司法拍卖网络平台竞拍成功一块国有土地的使用权，事后却发现根本无法执行。黄某某向法院提出执行异议、申请复议，但均被驳回。无奈之下，黄某某向检察机关申请监督。

无法过户 竞拍后只得到“空欢喜”

2021年4月8日，黄某某在某司法拍卖网络平台的拍卖公告里看中了位于镇江所辖某县级市的一块商业用地，这块地的地理位置不错，二拍起拍价为100.24万元。拍卖公告写明，本次拍卖的国有土地使用权的原土地使用权登记面积为2028.6平方米，已分割948.25平方米，实际剩余1080.35平方米，但“标的现状规划用途”一栏为空白。公告还载明，本次拍卖的国有土地使用权不包含该宗地上六层建筑所占宗地，买受人竞得后，须保障地上六层建筑正常使用。

黄某某对该地块的位置、面积及价格都很满意，身在外地的他未实地考察查看，就直接参加了竞拍，并以100.24万元的价格竞买成功。

2021年4月23日，法院裁定案涉国有土地使用权自该裁定书送达黄某某时起转移，黄某某可持该裁定书到登记机构办理过户手续。同日，法院作出协助执行通知书，要求登记机构协助办理过户手续。

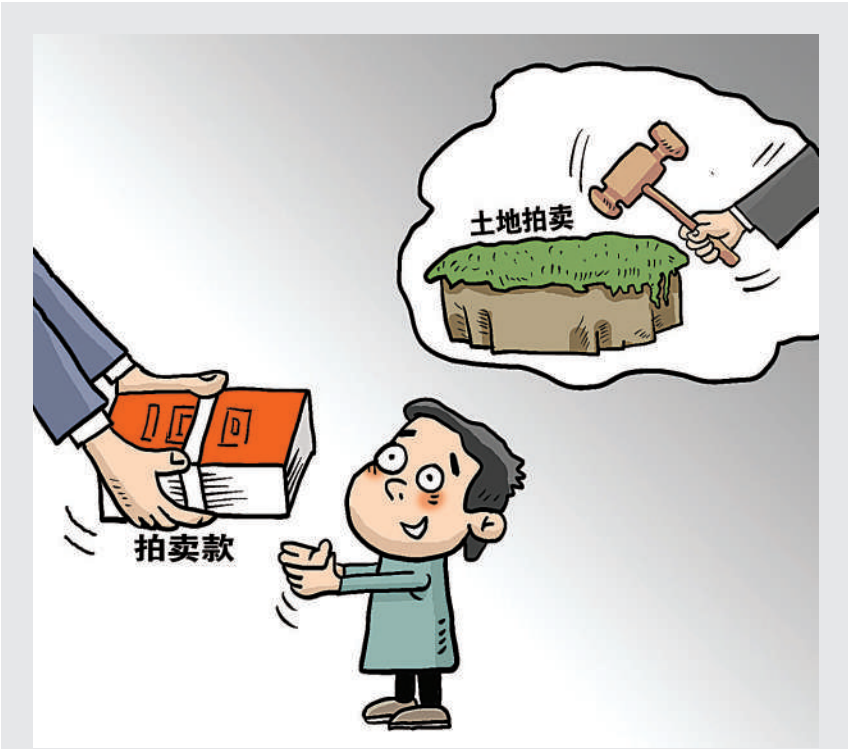
让黄某某万万没有想到的是，当他拿着法院的执行裁定书去登记机构办理过户手续时，却被工作人员告知，该地块因权属问题，暂时无法办理过户手续。

多次向登记机构和主管机关沟通未果后，黄某某于2021年6月21日向法院提出执行异议，请求撤销对案涉土地的拍卖并退还拍卖款。2021年6月28日，法院以本案不符合撤销拍卖的情形，且目前无证据证明案涉土地不能办理过户手续为由，裁定驳回黄某某的异议请求。黄某某向上级法院申请复议，上级法院以本案不存在严重违法网络司法拍卖程序情形、黄某某可通过其他途径进行救济为由，于同年10月15日驳回其复议申请，维持原执行裁定。

申请监督 检察官查明事实真相

“这么长时间过去了，地块过不了户，拍款也要不回来！检察官，你们得帮帮我……”2024年3月，黄某某向镇江市检察院申请监督。黄某某情绪激动地向检察官诉说自己多年奔波拿不回拍卖款的委屈和无奈。

黄某某竟买的土地究竟是怎样一块地？为何无法办理过户手续？带着疑问，承办检察官先后审查了审判和执行卷宗，调取了案涉地块历年来的所有登记资料。随着审查的深入，案涉地块权属变更的来龙去脉



姚雯/漫画

■检察官说法

精准高效监督网络司法拍卖活动

执行工作是法律实施的最后环节，是司法公正和权威的重要保障。检察机关高质效办理涉网络司法拍卖执行监督案件，有以下三个关键点：

一是准确判断拍卖财产权属。根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，法院拟实施网络司法拍卖的，首先应查明财产的权属。本案中，检察机关通过调取房屋及土地登记资料，准确运用原物权法及民法典的相关规定，精准判断案涉土地使用权的权属。

二是充分行使调查核实权。审查拍卖标的权属、拍卖公告内容是

否属实、评估报告结论是否科学合理，都需要检察机关积极行使调查核实权。本案中，检察机关通过勘验现场、调取行政机关登记资料、向专门机构发函咨询、询问评估人员等方式，查明拍卖标的属于其他业主共有，拍卖公告存在瑕疵，评估结论不具有科学合理性，为精准监督奠定基础。

三是综合一体履职。在推动法院纠错、维护当事人合法权益的同时，检察机关延伸监督触角，针对办案中发现的行政机关违法违规抵押登记和金融机构未依法调查抵押财产权属等情形，充分发挥检察职能，通过制发检察建议、风险提示函等方式，助力金融机构规范贷款管理秩序，促进行政机关提升行业管理水平。

械公司未履行上述判决，经投资公司申请，法院在委托某评估公司对案涉国有土地使用权进行估价后，通过某司法拍卖网络平台对上述国有土地使用权进行公开拍卖，并被黄某某竞拍成功。

“我们经审查发现，案涉土地作为前述六层商业综合体外围的配套用地，不能单独办理抵押登记并向银行贷款。但机械公司在向银行申请贷款过程中，银行没有对案涉国有土地使用权归属进行调查，抵押登记部门在对案涉国有土地使用权办理抵押登记过程中亦存在类似问题。而且，截至2021年4月，前述占地面积948.25平方米的六层商业综合体部分房屋被机械公司出售、部分房屋已被法院拍卖，该六层商业综合体11间房屋的产权均已转移。”承办检察官告诉记者。

了解了事情的前因后果后，检察官又进行了实地查看。他们发现，案涉地块主要用于停放一楼门面房和楼

上业主的车辆。“这个地方只能停车，没法做别的”“听说有人拍下了这里的空地，他肯定没到这里来看，这块空地没法用”……看到检察官前来调查核实，业主们主动介绍起这块土地的用途。

承办检察官经与评估公司负责人详细沟通后发现，评估公司在出具评估报告前并未查明案涉土地的规划用途，也未考虑案涉土地根据规划条件仅能作为停车位或通行使用的重要因素，所出具的评估报告的科学性、合理性存疑。

精准监督 维护买受人合法权益

“根据民法典规定，建筑区划内的道路、绿地、占用业主共有的道路用于停放汽车的车位，属于业主共有。业主转让建筑物内住宅、经营性用房的，共有部分权利一并转让。”

“既然这块地只能用于停车、通行和绿化，商业综合体全部商业用房的产权都已被转让，那么案涉地块作为商业综合体的配套用地，其使用权是不是也已一并转让给现业主了？”

“现在案涉土地已无容积率，评估公司未考虑规划用途，仍以容积率2.8作为前提对土地使用权进行评估，评估结论对竞买人显失公平”……在检察官联席会议上，大家纷纷提出应对案涉土地权属及用途等重点关注。

为进一步确定案涉地块的权属和用途，2024年8月，镇江市检察院向镇江市自然资源和规划局发函咨询。当月，镇江市自然资源和规划局回复：“民法典和原物权法均明确规定了建筑区划内绿化、道路以及车位的共有属性，案涉土地建设工程规划许可证对证该2028.6平方米建筑区划内的商务综合楼、车位个数、道路宽度以及绿化位置等建设指标均有详细规定，剩余1080.35平方米土地规划建设指标为道路、车位、绿化，应当为业主共有。产生业主共有的时点为自房产转移登记时开始。”

综合上述情况，镇江市检察院认为，案涉土地使用权在法院裁定拍卖时已不归机械公司所有，法院未查明案涉土地的权属状况，且拍卖公告标的物详情中“标的现状规划用途栏”为空白，致使买受人黄某某产生重大误解，竞拍成功后无法办理过户手续，最终购买目的无法实现。

2024年9月4日，镇江市检察院向法院提出检察建议，建议撤销执行异议裁定和复议裁定、撤销拍卖。法院经审查认为，黄某某通过网络司法拍卖竞买建设用地使用权后，无法办理产权转移登记手续，客观上无法单独使用竞得土地，遂采纳检察建议，于今年3月28日作出执行裁定，撤销执行异议裁定和复议裁定，并将案件发回当地法院重新审理。5月22日，当地法院撤销关于拍卖成交的执行裁定，并于7月4日将100.24万元拍卖款返还给了黄某某。

针对办案中发现的银行未依法调查抵押财产权属、登记机构违规办理抵押登记等方面的问题，检察机关分别向案涉银行、登记机构发出风险提示函、社会治理检察建议，督促银行进一步规范贷款管理秩序，推动登记机构逐步依法依规办理抵押登记，从源头上堵塞风险漏洞。



筑牢“护薪堤坝”

□讲述人：河南省淇县检察院 杨东奎
本报记者 刘立新 通讯员 步丰雷/整理

“快过年了，孩子的学费、家里的开销，都指望这笔钱呢……”那天，赵某急匆匆地从外地赶过来，向我院申请支持起诉，只为追回他和几个工友在某建筑工地上辛苦数月却迟迟拿不到的7万余元血汗钱。赵某的声音嘶哑而沉重，像石头一样砸在我心上。

赵某的案子并不复杂，我们迅速启动了支持起诉程序，帮助他顺利提起诉讼。最终，赵某拿到了胜诉判决。然而，当他感激地攥着那份判决书离开时，我的内心却久久不能平静：这仅仅是赵某和他几个工友的公道吗？类似的情节，在我们经手的卷宗中反复上演——自2021年以来，仅我院民事检察条线办理的农民工讨薪支持起诉案件就有40余件，涉及上百个家庭的生计。于是，一连串问题出现在我的脑海中：赵某拿回了钱，但下一个“赵某”呢？问题的根源在哪里？支持起诉之外，检察工作是否还能做得更深？

个案破题

梳理赵某案的材料时，一串数据引起我的高度警觉：赵某等人务工的建筑工地所属的施工企业根本没有按规定存储农民工工资保证金。而这种情况并非个别现象。我立即组织部门同事进行专项分析。

在案件研讨会上，我指着白板上罗列的案件数据和关联企业名单，语气沉重地说：“这些令人心痛的数字背后，是近80%涉及欠薪的企业都存在未缴纳或未足额缴纳农民工工资保证金的情况，是一个潜藏的系统性风险！”制度的堤坝在关键点出现了缺口，以致农民工即使拿到胜诉判决，兑现时也可能面临“无源之水”。

必须治本。我院民事检察部门与公益诉讼检察部门随即组成办案团队，迅速固定证据、梳理规律，最终形成了一份翔实的报告，通过内部线索移送方式，交予公益诉讼检察条线开展深入调查——不能止步于个案的成功办理，让农民工群体安“薪”，需要更深层次的监督。

数据赋能

通过分析研判，我们发现可以借助数字检察进行线索排查，遂向县人社局发出调取数据的函，以获取全县近三年来所有工程项目缴纳农民工工资保证金的实情。

当一张张表单、一行行记录汇集到一起后，一个触目惊心的现实摆在了我们面前：47家建筑施工企业堂而皇之地规避着农民工工资保证金制度这一重要的农民工权益保护屏障。对照我院近三年来所办理的支持起诉案件卷宗里的欠薪企业名单，我们发现，两份名单竟高度重合。

面对冰冷的数字，我们没有丝毫迟疑，立即将缴纳缺失信息与社保参保、实名制考勤等数据进行了碰撞比对。结果显示：保证金缺位的项目，往往伴随用工管理混乱、工资支付链条隐患重重等深层次问题。

“农民工工资保证金制度这个源头‘安全阀’失效了！”在联席会议上，我将数据分析结果呈现在人社部门相关负责人面前，“正是这4000多万元资金缺口，导致‘讨薪难’问题反复出现，必须从源头堵住。”

随后，我院依法向淇县人力资源和社会保障局制发了一份检察建议书，内容直击问题要害，建议对全县在建工程项目的农民工工资保证金缴纳情况“过筛子”，对欠缴企业责令限期整改，严查到底。

协同治理

发出检察建议书，只是监督的开始。这一次的“过筛子”可以解决眼前的问题，可是以后呢？如何避免以后发生同样的问题？履职办案中，我们一直在提醒自己，多往前考虑一些，多往深处考虑一些。

为了现实长治长效，我们与人社部门积极对接，对相关问题开展深入研讨。同时，问题涉及哪个部门，我们就联系哪个部门，最终推动人社部门与住建等部门建立起“工资保证金联动核查机制”，有效打破了部门壁垒，实现信息共享，将保证金缴纳作为项目审批、施工许可、竣工验收等关键节点的前置条件，实现了从“末端追讨”到“源头把控”的转变。

监督的力量在聚合，行动的效果在显现。短短数周，47家欠缴单位全部按要求足额补缴、规范缴纳了农民工工资保证金。随着4000余万元资金的“复位”，“护薪堤坝”终于筑牢！它以赵某等讨薪农民工的血泪为起点，由检察机关民事支持起诉与公益诉讼紧密衔接、精准发力，促进行政监管效能提升，进而守护千千万万个像赵某一样的普通劳动者的薪酬尊严。

至此，赵某申请支持起诉案真正实现了我们努力追求的高质效办理，实现了“三个效果”的有机统一。案件虽然办结了，但赵某等农民工兄弟们对公平正义的渴望，会永远铭记在我心里。我深知，守护每一道关乎万家灯火与社会和谐的微光，检察监督的脚步永不停歇。

【公 告】

检察日报2025年7月30日(总第10985期)

张顺松、庐江麒麟水利水电工程建设有限公司：本院受理原告金桂保诉你们劳务合同纠纷一案，案号：(2025)皖0124民初7442号，现依法向你公司公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书、民事裁定书、合议庭组成人员通知书及开庭传票，自公告之日起经30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。定于举证期满后第3日9时(遇法定节假日顺延)在本院第三法庭公开开庭审理，逾期将依法缺席审判。

马立强、安徽广德市安徽广德市物业管理服务有限公司：本院受理原告马立强诉你们物业服务合同纠纷一案，现依法向你公告送达起诉状副本、开庭传票、举证通知书、应诉通知书及证据材料等，自公告之日起经30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。定于2025年10月22日15时在本院第三法庭适用普通程序公开开庭审理，逾期将依法缺席审判。

安徽合肥市瑶海区人民法院

中德西部(安徽)建设工程有限公司诉被告中德西部(安徽)建设工程有限公司、周龙仕、殷金水买卖合同纠纷一案，现依法向你公司公告送达起诉状副本、开庭传票、举证通知书、应诉通知书及证据材料等，自公告之日起经30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。定于2025年12月24日14时30分在本院第三法庭适用普通程序公开开庭审理，逾期将依法缺席审判。

安徽省合肥市瑶海区人民法院

河南省中牟县人民法院公告(二拍)

关于郑东牧业诉郑州市融创奥盛房地产开发有限公司所有权利纠纷一案，现将拍卖事宜公告如下：拍卖标的物：郑州市融创奥盛房地产开发有限公司名下位于融创奥盛花园9号楼负一层停车位为B100的车位1个。拍卖标的物所有人：郑州市融创奥盛房地产开发有限公司。拍卖机构：淘宝网司法拍卖平台与本案拍卖财产有关的担保物权人、买受人或者其他优先权人可参加竞买，优先购买权人随时未参加竞买的，视为放弃优先购买权。其他参加竞买的单位和个人需要了解上述拍卖物的拍卖规则、起拍价、保证金、拍买时间、地点、拍卖公告刊登的报刊等有关事宜的，请在工作时间直接与承办人联系。联系电话：17803832889。

河南省中牟县人民法院

阜阳市山图商贸有限公司诉原告山图商贸有限公司合同纠纷一案，因你不来明，现依法向你公告送达(2025)皖1202民初2979号民事判决书。判决如下：被告阜阳市山图商贸有限公司于本判决生效之日起30日内向原告阜阳市山图商贸有限公司支付货款34088元及逾期利息(以34088元为基数，自2025年2月11日起，按同期全国银行间

原告安徽中牟县人民法院公告(二拍)

关于郑东牧业诉郑州市融创奥盛房地产开发有限公司所有权利纠纷一案，现将拍卖事宜公告如下：拍卖标的物：郑州市融创奥盛房地产开发有限公司名下位于融创奥盛花园9号楼负一层停车位为B100的车位1个。拍卖标的物所有人：郑州市融创奥盛房地产开发有限公司。拍卖机构：淘宝网司法拍卖平台与本案拍卖财产有关的担保物权人、买受人或者其他优先权人可参加竞买，优先购买权人随时未参加竞买的，视为放弃优先购买权。其他参加竞买的单位和个人需要了解上述拍卖物的拍卖规则、起拍价、保证金、拍买时间、地点、拍卖公告刊登的报刊等有关事宜的，请在工作时间直接与承办人联系。联系电话：17803832889。

河南省中牟县人民法院

阜阳市山图商贸有限公司诉原告山图商贸有限公司合同纠纷一案，因你不来明，现依法向你公告送达(2025)皖1202民初2979号民事判决书。判决如下：被告阜阳市山图商贸有限公司于本判决生效之日起30日内向原告阜阳市山图商贸有限公司支付货款34088元及逾期利息(以34088元为基数，自2025年2月11日起，按同期全国银行间

检察日报

多给世界留点绿色

检察日报公益宣传

刘彩虹(身份证号码:330522*****1521)：对于你方于15000万米高端面料项目需要配套建设的环境保护设施未建成、分条整改、喷水织布、打卷工序已投入生产使用的行为，我局依法作出皖池环(东)罚(2024)26号行政处罚决定，你逾期未履行义务。因通过其他方式均无法向你送达(池州市生态环境局督促履行义务催告书)皖池环(东)催(2025)36号，现依法向你公告送达本催告书，责令你自收到本催告书后10日内履行行政处罚决定书确定的下列义务：罚款人民币伍万元整。自公告之日起经30日视为送达。你陈述、申辩的权利。如要求陈述、申辩，请在收到本催告书之日起7日内向我局提出(联系人：张昭，电话：0566-5290813，地址：安徽省池州市东至县至德大道源河园1幢八楼)。催告书送达10日后，如你仍未履行处罚决定，我局将依法向池州市贵池区人民法院申请强制执行。

池州市生态环境局

安徽鑫泰纺织科技有限公司(统一社会信用代码91341721MA8Y88FXW，法定代表人：刘彩虹)：对于你方于15000万米高端面料项目自2024年3月开始建设，至检查时未依法报批建设环境影响评价文件、年产15000万米高端面料项目需要配套建设的环境保护设施未建成、分条整改、喷水织布、打卷工序已投入生产使用的行为，我局依法作出皖池环(东)罚(2024)25号行政处罚决定，你方逾期未履行义务。因通过其他方式均无法向你送达《池州市生态环境局督促履行义务催告书》皖池环(东)催(2025)17号，现依法向你方公告送达本催告书，责令你方在收到本催告书后10日内履行行政处罚决定书确定的下列义务：罚款人民币柒拾柒万柒仟柒佰柒拾柒元(377396元)。自公告之日起经30日视为送达。你方陈述、申辩的权利。如要求陈述、申辩，请在收到本催告书之日起7日内向我局提出(联系人：张昭，电话：0566-5290813，地址：安徽省池州市东至县至德大道源河园1幢八楼)。催告书送达10日后，如你仍未履行处罚决定，我局将依法向池州市贵池区人民法院申请强制执行。

李素、程菲：申请人刘天阔(身份证号码：22072120*****101X)与案外人周洪伟(身份证号码：22232419*****4918)于2025年3月13日签订《债权转让协议书》并予以公证，申请人刘天阔将对被告人李素、程菲债权(主张权)以吉林省前郭尔蒙古族自治县人民法院作出的(2024)吉0721民初2721号民事判决书确定的内容为准，全部债权包括但不限于判决确定的内容、诉讼费、执行费、保全费、民事诉讼法规定的加倍支付的迟延履行期间双倍债务利息等费用)转让给周洪伟。刘天阔对李素、程菲所享有的全部权利依法应由周洪伟享有并予以行使，因你二人隐瞒下落不配合，故将债权转让通知公告送达你二人。

申请人：刘天阔