

# 张家港市鑫欣金属机械制造有限公司与张家港经济技术开发区（杨舍镇）棋杆村村民委员会返还原物纠纷二审民事判决书

江苏省苏州市中级人民法院（2014）苏中民终字第1465号

上诉人（原审被告）张家港经济技术开发区（杨舍镇）棋杆村村民委员会。

负责人缪雪芳，村主任。

委托代理人陈尚龙，江苏颐华（张家港）律师事务所律师。

委托代理人张玉红，江苏颐华（张家港）律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）张家港市鑫欣金属机械制造有限公司。

法定代表人吕其顺，该公司董事长。

委托代理人季秋，江苏同益大地律师事务所律师。

上诉人张家港经济技术开发区（杨舍镇）棋杆村村民委员会（以下简称棋杆村委会）因与被上诉人张家港市鑫欣金属机械制造有限公司（以下简称鑫欣公司）返还原物纠纷一案，不服江苏省张家港市人民法院作出的（2013）张开民初字第1032号民事判决，向本院提起上诉。本院立案受理后，依法组成合议庭进行了审理。本案现已审理终结。

原审法院经审理查明：2005年7月1日，张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社（甲方）与鑫欣公司（乙方）签订一份《土地租赁协议》，约定甲方为发展村级经济，经上级有关部门批准筹建棋杆村工业小区，甲方同意将棋杆工业小区内西北角一块土地约18亩左右（以实际测量为准）出让或出租给乙方开发；土地租赁费的起算日以乙方动工之日开始，双方确认从2005年7月1日开始；乙方需要买断，甲方同意随时全程办妥有关手续，土地出让费的价格，如乙方在三年内办理则按当时实际征地费110%结算，三年后到五年内办理按实际征地费的115%结算，超过五年办理，参照当时市场价格最低不低于120%，办理一次性买断手续前，必须缴清租用期内的土地租金；土地租赁费的结算，原则上每年年底前结算一次，并一次性结清，如村里急需资金，乙方应配合提前上缴；租赁费的价格5年内每亩为5000元，5年后根据市场价格情况双方协商确定；对其他事项双方也作了约定。签订租赁协议后，鑫欣公司在租赁的土地上出资建房。2006年6月25日，杨舍镇棋杆村村民委员会（甲方）与鑫欣公司（乙方）签订张土流转合（2006）字第47号《张家港市集体建设用地使用权转让合同》一份，张家港市国土资源局作为批准机关于2006年6月30日在该转让合同上加盖公章。该转让合同约定甲方转让给乙方的集体建设用地使用权的地块位于杨舍镇棋杆村，面积为12199.5平方米（合18.299亩），合同项下转让地块的用途为工业用地，转让地块用于建设生产用房项目，合同项下的土地使用权转让金为每平方米147.50元，合同项下的集体建设用地使用权转让期限为50年，自2006年7月10日至2056年7月9日止，对其他事项也作了约定。2006年7月12日，张家港市国土资源局向鑫欣公司出具张土使（2006）第12号《关于张家港市鑫欣金属机械制造有限公司使用集体建设用地的批复》一份，主要内容如下：你公司“关于要求用地

的报告” 悉，经审核并报市政府批准，同意将杨舍镇棋杆村集体4、5组集体土地1.2200公顷（其中：村集体坑塘水面0.1078公顷、4组灌溉水田0.4787公顷、旱田0.4994公顷、坑塘水面0.0284公顷、5组旱田0.1057公顷）〔该地块已经江苏省国土资源厅在二〇〇三年十二月二十四日苏国土资地函（2003）1512号《关于批准张家港市2003年度第20批次村镇建设用地的通知》中批准农用地转用、使用〕以集体建设用地使用权流转方式供给张家港市鑫欣金属机械制造有限公司用作建造生产用房工程项目使用，其流转形式为转让，流转转让地块面积为12199.5平方米，流转转让地块用途为工业用地，流转转让年限为50年，价格为147.5元 / 平方米，供地条件为生地，具体位置及范围以所报宗地图为准；上述农用地转用后安置杨舍镇棋杆村4、5组被用地农民20名，其中4组剩余劳动力6人（含医疗保险人员2人）、保养人员8人、被抚养人员3名，5组剩余劳动力2人（含医疗保险人员1人）、保养人员1人；有关经济补偿等事宜按有关规定办理，但农业人口的安置需到有关部门另行办理报批手续；根据有关规定，建设项目用地批准后，严格按照我局的宗地图实施，不得擅自改变用途，并及时向我局申报登记，经验收符合批准用地规定的，发给土地使用证。2009年5月18日，鑫欣公司填写土地登记申请书，申请对张土流转合（2006）字第47号《张家港市集体建设用地使用权转让合同》、张土使（2006）第12号《关于张家港市鑫欣金属机械制造有限公司使用集体建设用地的批复》中位于杨舍镇棋杆村12199.5平方米的工业用地进行登记，由杨舍镇棋杆村村民委员会垫付相关费用办理集体土地使用证，张家港市国土资源局经审核在2009年5月19日向鑫欣公司颁发张集用（2009）第6700004号集体土地使用证，载明土地使用权人为鑫欣公司，土地坐落在杨舍镇棋杆村，地号为6701097，图号为23.25-494.25，地类为工业用地，使用权类型为流转，终止日期至2056年7月9日，使用权面积为12199.50平方米，有效期为壹年，2011年7月9日将有效期延期至2012年7月18日止。2012年2月8日，鑫欣公司出具调整宗地界址的申请，主要内容是该公司2006年流转取得位于杨舍镇棋杆村一宗集体建设用地，地号0670010097000，面积12199.50平方米，用途工业，现厂房等房屋建设已经全部竣工拟办理房产证之后土地验收换发证，因当初设计、施工建设误差等原因致使该公司厂房超出用地界线以外，所超占的部分为棋杆村经济合作社土地，现该公司与棋杆村经济合作社协商一致，将所超占部分与该公司北侧靠河塘部分原批准界线内的土地进行移位调整，宗地面积保持不变，请张家港市国土资源局予以调整审批；在申请书上加盖鑫欣公司、张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社、张家港市杨舍镇人民政府的公章；2012年2月14日，鑫欣公司填写宗地移位情况说明、审批表，2012年2月16日鑫欣公司填写土地登记申请书，张家港市国土资源局经审核在2012年2月16日向鑫欣公司颁发张集用（2012）第06\*\*1号集体土地使用证，载明位于杨舍镇棋杆村12199.5平方米的土地使用权人为鑫欣公司，地号为0670010194000，图号为523.25-494.25，地类为工业用地，使用权类型为流转，取得价格为147.5元 / 平方米，终止日期为2056年7月9日，有效期至2012年7月18日止，2012年10月17日有效期延期至2013年7月18日止。2012年10月19日，张家港市房产交易产权登记中心向鑫欣公司颁发张房权证杨字第××号房屋所有权证，载明坐落在杨舍镇塘市办事处新泾西路1、2的房屋所有权人为鑫欣公司，建筑面积分别为3767.99平方米、4503.23平方米，规划用途为工业，土地状况载明地号为0670010194000、土地使用权取得方式为流转、土地使用年限至2056年7月9日，土地类型为集体土地。2012年10月22日，鑫欣公司填写土地使用证换发申请、审批表，土地使用证换发原因是办理房产证后换发长期证，鑫欣公司在同日填写土地登记申请书，张家港市国土资源局在2012年10月24日向鑫欣公司颁发张集用（2012）第06\*\*2号集体土地使用证，载明位于杨舍镇棋杆村12199.5平方米的土地使用权人为鑫欣公司，地号、图号、地类、取得价格、使用权类型、终止日期与前一份集体土地使用证相同。

原审另查明：根据张家港经济技术开发区党政办公室2012年5月15日张经办发（2012）17号《关于规范办事处、村、社区及站所名称的通知》内容，杨舍镇棋杆村村民委员会更名为张家港经济技术开发区（杨舍镇）棋杆村村民委员会。2013年5月21日，鑫欣公司向苏州市张家港地

方税务局缴纳2012年1月1日至2012年12月31日的私营企业城镇土地使用税48798元以及上述期限内的私营企业城镇土地使用税滞纳金3001.08元。2013年9月17日，鑫欣公司向苏州市张家港地方税务局缴纳2013年4月1日至2013年6月30日的私营企业城镇土地使用税24399元。2013年7月18日，鑫欣公司通过邮寄特快专递方式发函给张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社，邮件已经签收，该函件主要内容是其与张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社在2005年7月1日签订土地租赁协议一份，约定由张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社将约18亩集体土地出让或租赁给其使用，协议约定其如需买断，张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社同意随时办妥有关手续，协议明确对买断的价格进行了约定；2006年7月12日，经其申请后张家港市国土资源局发出张土使（2006）第12号文件确认其对上述集体土地享有使用权，仅因其资金困难暂由张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社垫付了相应的土地补偿费用；现其股东会商议决定对上述集体土地使用权进行一次性买断，因集体土地使用权手续陆续办完且土地使用权证已办妥，其只需将相关费用支付给张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社就行，买断决定已经多次电话向张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社说明，但张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社一直未来领取相关款项，现正式发函要求张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社在接到函件三日内到其处领取土地款项。2013年9月5日，鑫欣公司又通过邮寄特快专递方式发函给张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社，因拒收邮件被退回，该函件的主要内容是其确认按双方在2005年所签协议约定还清张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社在土地上垫付的全部土地补偿费用，要求张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社收到函件后三日内至其财务部门领取土地款项以及要求将其名下土地使用证〔张集用（2012）第06\*\*2号〕归还给其。2013年11月15日，鑫欣公司通过特快专递方式发函给棋杆村委会，该邮件已经签收，该函件的主要内容是虽然棋杆村委会是土地所有权人，但上述土地经国家相关部门审批，土地使用权明确属于其所有，棋杆村委会无任何理由扣留；其取得房产、土地证后准备融资经营，但棋杆村委会扣留土地证已直接导致其无法进行正常融资，已严重影响企业的正常经营，相关损失将由棋杆村委会承担，要求棋杆村委会在收函件三日内向其交还土地使用权证。2013年9月9日，张家港市国土资源局向鑫欣公司出具《答复意见书》一份，主要内容为“你单位于2013年7月17日登报声明遗失张集用（2012）第06\*\*2号集体建设用地使用权证，并申请我局予以补发。根据该集体土地所有权人杨舍镇棋杆村委反映，并经我局核查，确认土地使用证一直保管在棋杆村，且涉及权利人均知晓此情况，实际并未遗失或损坏。因此，上述集体土地使用证补办理由不成立，我局不能重复发证。你单位可以通过适当途径向棋杆村提出返还土地使用证”。鑫欣公司因棋杆村委会未能向其返还张集用（2012）第06\*\*2号集体土地使用证而于2013年10月向原审法院提起诉讼。在本案审理过程中，棋杆村委会向原审法院提起民事诉讼要求确认张集用（2012）第06\*\*2号集体土地使用证所登记的土地使用权属于其所有。

原审再查明：鑫欣公司向棋杆村委会支付土地租金至2012年底，从2013年1月1日起未支付土地租金。2012年10月24日，鑫欣公司工作人员在张家港市国土资源局签收了张集用（2012）第06\*\*2号集体土地使用证。

上述事实，有土地租赁协议、张家港市国土资源局批复、转让合同、房屋所有权证、集体土地使用证、完税凭证、函件、邮寄凭证、邮件查询单、答复意见书、民事诉状以及诉讼费缴款凭证、土地登记申请书、地籍调查表、宗地图、调整宗地界址申请、宗地移位情况说明及审批表、土地使用证换发申请及审批表、领取土地证签收表、庭审笔录等予以证实。

原审审理中，棋杆村委会为证明其主张还提供了2013年5月13日签订的《租赁合同》一份，出租方为张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社（甲方）、承租方为鑫欣公司（乙方），在该租赁合同上出租方一栏加盖张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社公章，承租方法定代表人一栏内由吕其顺签名；载明事由是2010年6月5日甲、乙双方签订了一份租赁合同，乙方承租甲方位于张家港市杨舍镇棋杆村工业区内面积为18.858亩集体土地，

租赁期限于2012年6月30日止，该集体土地上的厂房和附属物系由乙方出资建造，厂房和该土地上附属物所有权归乙方，出于对乙方发展的支持，2012年10月24日该租赁土地以乙方名义办理了土地使用权证（张集用2012第06\*\*2号），登记土地使用权人为乙方，但该租赁土地实际使用权人和土地所有权人仍为甲方，乙方并未实际出资购买该土地使用权，而仅以租赁方式承租该土地，并按双方约定支付相应租金，对于该事实，双方予以确认；约定甲方将上述集体土地出租给乙方使用，租赁期限为2年，从2013年1月1日至2014年12月31日止，每年土地租金为188580元，合同经甲、乙双方签字并经管理部门鉴证后生效，对其他事项也作了约定。棋杆村委会提供该份证据用于证明鑫欣公司向其租赁本案诉争的土地，登记土地使用权人为鑫欣公司，但该土地实际使用权人和所有权人仍是棋杆村委会。经质证，鑫欣公司发表质证意见如下：对证据的真实性有异议，该份证据是棋杆村委书记让其法定代表人在合同上签字，合同只有一份，其没有的；根据合同约定因没有经管理部门鉴证所以没有生效，合同第一页第三行至第七行之间这些内容在当时其法定代表人签名的时候是没有的，第三行至第七行字体的行间距跟整个合同的其他字体的行间距是明显不同的，上述内容是张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社自行添加的，合同也最终没有履行，同时对该份证据的关联性存在异议。

原审庭审中，棋杆村委会当庭出示张集用（2012）第06\*\*2号集体土地使用证，鑫欣公司表示没有异议。鑫欣公司陈述其公司主办会计签收张集用（2012）第06\*\*2号集体土地使用证后村里人说要拿过去看一下，看了之后就没有归还。棋杆村委会陈述2012年2月村里办的是临时土地证，后来鑫欣公司要办房产证，出具借条从村里把临时证借去的，鑫欣公司办完房产证，将原来的临时土地证换为长期证，然后把长期证还到村里，再把借条拿走的。

上述事实，有租赁合同、原审庭审笔录予以证实。

原审原告鑫欣公司的诉讼请求为：要求棋杆村委会返还张集用（2012）第06\*\*2号《集体土地使用权证》一本，案件受理费由棋杆村委会负担。

原审法院认为，《中华人民共和国土地管理法》第十一条规定：农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四条规定：农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由土地使用者向土地所在地的县级人民政府土地行政主管部门提出土地登记申请，由县级人民政府登记造册，核发集体土地使用权证书，确认建设用地使用权。鑫欣公司与张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社在2005年7月1日签订《土地租赁协议》，约定将棋杆村工业小区内西北角一块约18亩的土地出让或租赁给鑫欣公司开发，双方对租赁的有关事项以及土地买断的有关事项进行了约定，协议签订后鑫欣公司开始建造厂房；2006年6月25日，鑫欣公司、棋杆村委会签订了张土流转合（2006）字第47号《张家港市集体建设用地使用权转让合同》，由棋杆村委会将该村地块面积为12199.5平方米的集体建设用地使用权转让给鑫欣公司，鑫欣公司向张家港市国土资源局递交要求用地的报告后，张家港市国土资源局经审核在2006年7月12日向鑫欣公司出具张土使（2006）第12号《关于张家港市鑫欣金属机械制造有限公司使用集体建设用地的批复》，同意将杨舍镇棋杆村集体4、5组集体土地1.2200公顷以集体建设用地使用权流转方式供给鑫欣公司用作建造生产用房工程项目使用，流转形式为转让，流转转让地块面积为12199.5平方米，流转转让地块用途为工业用地，流转转让期限为50年，价格为147.5元/平方米，鑫欣公司在2009年5月18日填写土地登记申请书，张家港市国土资源局在2009年5月19日向鑫欣公司颁发了张集用（2009）第6700004号集体土地使用证（地号6701097、图号23.25-494.25）确认批复中的工业用地的土地使用权人为鑫欣公司，该集体土地使用证的有效期为壹年，后又延期至2012年7月18日；2012年2月，鑫欣公司因建造的厂房超出用地界线，鑫欣公司与张家港市杨舍镇棋杆村经济合作社经过协商将所超占部分和鑫欣公司北侧靠河塘部分原批

准界址内的土地进行移位调整，由鑫欣公司提出调整宗地界址的申请并填写宗地移位情况说明、审批表和土地登记申请书，张家港市国土资源局经审核后注销原有集体土地使用证并在2012年2月16日向鑫欣公司颁发张集用（2012）第06\* \*1号集体土地使用证，地号变更为0670010194000、图号变更为523.25-494.25，其他内容未有变更，有效期至2012年7月18日，后又延期至2013年7月18日；鑫欣公司在2012年10月19日领取了张集用（2012）第06\* \*1号集体土地使用证登记土地上所建造房屋的房屋所有权证，于2012年10月22日向张家港市国土资源局申请换发长期证并填写土地登记申请表，张家港市国土资源局经审核后注销原有集体土地使用证并在2012年10月24日向鑫欣公司颁发张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证，载明的内容与前一份集体土地使用证相同，鑫欣公司单位工作人员于当日去张家港市国土资源局领取了该集体土地使用证；由此可见，本案所涉12199.5平方米的土地原属集体所有的农用地，该土地经江苏省国土资源厅在2003年12月24日苏国土资地函（2003）1512号《关于批准张家港市2003年度第20批次村镇建设用地的通知》中批准农用地转用、使用，鑫欣公司与棋杆村委会签订转让合同后作为土地使用者向张家港市国土资源局提出要求用地的报告，经张家港市国土资源局批准并出具批复同意鑫欣公司通过流转转让方式取得集体建设用地使用权，鑫欣公司在2009年5月提出土地登记申请，张家港市国土资源局向鑫欣公司颁发了集体土地使用证，因宗地调整、换发长期证的因素鑫欣公司又两次提出土地登记申请，张家港市国土资源局在注销前一份集体土地证后向鑫欣公司颁发了新的集体土地使用证，张家港市国土资源局所颁发的三份集体土地使用证的相对方均为鑫欣公司，2012年10月24日鑫欣公司工作人员去张家港市国土资源局领取了最新的一份集体土地使用证即张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证，载明涉案土地的土地使用权人为鑫欣公司，张家港市国土资源局向鑫欣公司颁发集体土地使用证是其作为土地登记机关依法行使职权实施的具体行政行为，鑫欣公司办理相关审批手续后领取了张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证，该集体土地使用证证书的所有权应当属于鑫欣公司所有，任何单位和个人不得侵犯，棋杆村委会认为该集体土地使用证登记的土地使用权属其所有不能成为其占有该集体土地使用证证书的理由，棋杆村委会现占有该集体土地使用证证书的行为构成对鑫欣公司所有权的侵权，鑫欣公司基于行使对该集体土地使用证证书的所有权而要求棋杆村委会返还的诉讼请求，符合法律规定，原审法院予以支持。虽然在本案审理过程中棋杆村委会另外向原审法院提起要求确认张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证所登记的土地使用权属其所有的诉讼，但该案的处理结果与本案的实体处理结果没有必然的联系，本案根据鑫欣公司的诉讼请求需要处理的关键问题是张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证证书的归属问题，而并非张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证登记的土地使用权的归属问题，张家港市国土资源局颁发该集体土地使用证的对象是鑫欣公司，并非棋杆村委会，鑫欣公司对该集体土地使用证证书享有完整的所有权，故棋杆村委会另案提起的诉讼并不影响本案的实体处理结果。据此，原审法院依照《中华人民共和国民事诉讼法通则》第一百一十七条第一款、《中华人民共和国土地管理法》第十一条、《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四条以及其他有关法律之规定，判决：张家港经济技术开发区（杨舍镇）棋杆村村民委员会应返还张家港市鑫欣金属机械制造有限公司张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证一本。限于原审判决生效后十日内履行。案件受理费80元减半收取40元，由张家港经济技术开发区（杨舍镇）棋杆村村民委员会负担。

上诉人棋杆村委会不服原审判决，向本院提起上诉称：一、一审在未查明案件全部事实的基础上判令上诉人归还土地使用证，实难令人信服。即便双方在2005年7月1日签订的租赁协议中约定鑫欣公司如需买断涉案土地，上诉人同意随时全程办妥有关手续。但是双方对土地买卖价格未有明确的约定，无法证明双方已经实际履行了土地买卖协议。且2006年6月25日双方签订的土地流转合同并非双方真实意思的表示，该合同也未得到真正的履行。根据鑫欣公司于2013年7月18日发给上诉人的函件，表明至2013年7月18日双方之间仍未进行土地买卖交易；结合2010年6月5

日双方的《租赁合同》，鑫欣公司数年间一直向上诉人交纳土地租金等事实，表明双方之间仅仅是土地租赁关系。二、本案在一审中出现中止情形而未中止审理，程序不当。上诉人在收到本案的应诉通知后，即向原审法院提起土地权属确认诉讼。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十二条之规定，一审法院应待有关土地确权的诉讼审结后，再得出本案中土地使用证应否返还的结论，以便真正做到案结事了。三、一审判决适用法律不当，本案双方当事人对登记机关的颁证行为并无异议，本案的争议是由土地权属问题而导致，应当适用《中华人民共和国土地管理法》第十六条之规定。四、本案争议的产生有一定的历史原因，且类似情况众多，一审的判决将可能引发同类诉讼，导致集体利益流失。综上，上诉人棋杆村委会特提起上诉，请求二审法院查明事实，依法予以改判或发回重审。

被上诉人鑫欣公司答辩称：一审判决认定事实清楚，适用法律正确，请求二审法院依法驳回棋杆村委会的上诉请求。

二审中，鑫欣公司向本院提交张家港市人民法院于2014年3月4日作出的（2013）张民初字第2433号民事裁定书一份，以此证明棋杆村委会诉鑫欣公司土地使用权确权纠纷已被一审法院裁定驳回。棋杆村委会对上述裁定书的真实性无异议，但据此认为本案存在中止审理的情形。

上述事实，有（2013）张民初字第2433号民事裁定书、当事人陈述予以证实。

二审查明的其他事实与原审查明的事实相一致。

本院认为，公民、法人的合法财产受法律保护。《中华人民共和国民法通则》第一百一十七条规定：侵占国家的、集体的财产或者他人财产的，应当返还财产，不能返还财产的，应当折价赔偿。张家港市国土资源局作为县级人民政府土地行政主管部门，依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四条之规定，根据鑫欣公司提出的土地登记申请，依法向鑫欣公司颁发了张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证。上述集体土地使用证的所有权人为鑫欣公司，而非棋杆村委会。棋杆村委会占有张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证，拒不返还鑫欣公司的行为，构成对鑫欣公司所有权的侵犯，其理应将上述集体土地使用证返还鑫欣公司。棋杆村委会以本案实质涉及土地权属纠纷，应适用《中华人民共和国土地管理法》第十六条之规定解决纠纷的上诉主张不能成立，本院不予支持。

关于本案是否应中止审理的问题。本院认为，棋杆村委会诉鑫欣公司土地使用权权属纠纷一案中，棋杆村委会诉请确认的系张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证项下登记的土地使用权归属问题，而本案中鑫欣公司诉请要求棋杆村委会返还张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证，本案争议为上述集体土地使用证的归属问题。因张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证的所有权人为鑫欣公司，故棋杆村委会诉鑫欣公司土地使用权权属纠纷一案的处理结果，与本案处理结果没有必然联系。据此，棋杆村委会认为根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十二条之规定，本案应中止审理的上诉主张不能成立，本院不予支持。

棋杆村委会另认为双方在2005年7月1日签订的租赁协议无法证明双方已经实际履行了土地买卖协议；2006年6月25日双方签订的土地流转合同并非双方真实意思的表示，该合同也未得到真正的履行；鑫欣公司于2013年7月18日发给棋杆村委会的函件，表明至2013年7月18日双方之间仅仅是土地租赁关系，仍未进行土地买卖交易。本院认为，棋杆村委会的上述上诉理由属其他法律关系，不构成对张集用（2012）第06\* \*2号集体土地使用证的所有权人为鑫欣公司这一事实的否定，本院均不予采信。

综上所述，上诉人棋杆村委会的上诉请求均无事实和法律依据，本院不予支持。原审判决并无不当，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第（一）项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

案件受理费80元，由上诉人棋杆村委会负担。  
本判决为终审判决。

审 判 长	杨恩乾
审 判 员	周 军
代理审判员	王君英
书 记 员	郭 锐