

docsriver.com
商家本本书店



法律专家案例与实务指导丛书

丛书总主编 熊建新 彭丁带

土地纠纷 案例与实务

万晓民 吴强◎编著



院校法律教学的经典案例
百姓解决纠纷的实用指导
律师法官实操的案头必备
企业权益维护的专业顾问

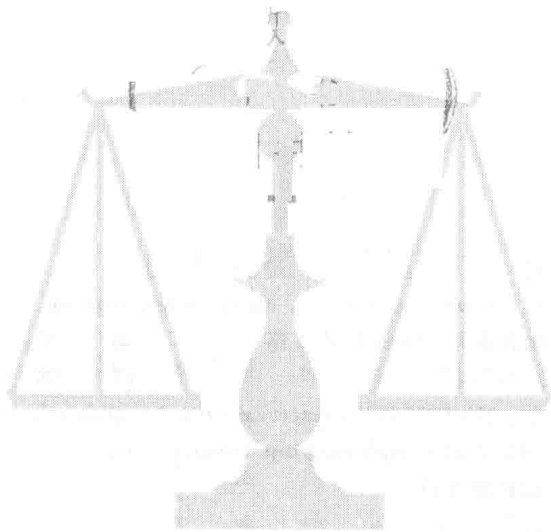
权益维护的随身宝典 办案实操的得力助手

清华大学出版社

法律专家案例与实务指导丛书

土地纠纷 案例与实务

万晓民 吴强◎编著



清华大学出版社

内 容 简 介

本书通过大量解读司法实践案例、采取以案说法的方式对土地常见纠纷进行了详细分析,主要包括农村土地承包及经营纠纷、宅基地使用权纠纷、建设用地使用权纠纷、土地征收征用纠纷、土地登记纠纷、土地出让金纠纷等。书中所选案例紧扣法律条文规定,与现实生活紧密相连,对读者具有很强的参考借鉴价值。

本书适合作为各院校法律相关专业的案例教材,也适合作为民众咨询日常法律纠纷事务的实用指导书,还适合作为各企事业单位、法律培训机构、法官和律师等法律从业者,以及其他法律爱好者进行法律实践和研究的专业参考书。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

土地纠纷案例与实务/万晓民,吴强编著. —北京:清华大学出版社,2017
(法律专家案例与实务指导丛书)
ISBN 978-7-302-48102-7

I. ①土… II. ①万… ②吴… III. ①土地—民事纠纷—案例—中国 IV. ①D922.305

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 207100 号

责任编辑:田在儒
封面设计:王跃宇
责任校对:赵琳爽
责任印制:刘海龙

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社 总 机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 刷 者:北京鑫丰华彩印有限公司

装 订 者:三河市溧源装订厂

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×260mm

印 张:13

字 数:235千字

版 次:2017年11月第1版

印 次:2017年11月第1次印刷

印 数:1~2000

定 价:43.00元

产品编号:076028-01

丛书编委会成员

(以下排名不分先后)

丛书顾问

余升淮 陈旭文 谭绍木 徐少林
钱卫清 叶 青 刘益灯

丛书总主编

熊建新 彭丁带

丛书副总主编

于定勇 李法兵

丛书编委会委员

蒋英林 陈建勇 顾兴斌 朱最新
黄 勇 熊大胜 刘志强 李俊平
刘国根 袁卫国 周 雪 程海俊
卢 珺 陈 玮 何 龙 袁利民
杨济浪 王高明 曾芳芳

丛书策划

彭本辉

为全面推进依法治国做力所能及的工作

——代丛书总序

十八届四中全会是中国共产党历史上的第一次以法治建设为主题的中央全会，会议提出了全面推进依法治国的五大体系：完备的法律规范体系、高效的法治实施体系、严密的法治监督体系、有力的法治保障体系、完善的党内法规体系。同时提出了全面推进依法治国的六大任务：完善以宪法为核心的中国特色社会主义法律体系，加强宪法实施；深入推进依法行政，加快建设法治政府；保证公正司法，提高司法公信力；增强全民法治观念，推进法治社会建设；加强法治工作队伍建设；加强和改进党对全面推进依法治国的领导。

在此大背景下，我们筹划编写了这套《法律专家案例与实务指导丛书》，希望能够为法治中国的建设做点力所能及的工作；在法律案例的提炼与分析中提高公民的法律意识，增强公民的法治观念，推进法治社会建设；为法治工作队伍的建设提供一定的智力支持。

编写法律案例书籍，是一项非常有意义的工作。但是，如何编写出与已有同类书籍相比更具鲜明特色，既能满足法律教学、法律实践需要，又具有普法实用价值的案例书籍，是非常具有挑战性的。本丛书的编写，便是接受此种挑战的一个尝试。我们紧紧围绕现实生活中经常出现的法律纠纷，以案情简介、裁判要点、法条链接、法律分析、对策建议等为主要内容进行编写，以期达到编写目的。现在，各位编写者辛勤劳动的成果就要陆续面世了。在此，作为丛书的总主编，和各位读者说几句感言。

本丛书的编写、组稿工作，既充满了艰辛，也时有喜悦。凡是有过论文或书稿写作经历的人都知道，要品评作品的优劣得失往往比较容易，但是，要自己动手写出像样的文章或书籍，往往需要付出很大的努力，时间、精力等自不必说，最痛苦的恐怕是写作过程中遇到瓶颈时精神上的煎熬。本丛书的作者们大多有过这种炼狱般的经历。但是，在丛书出版之际，作者们无不感受到了收获的喜悦，仿佛看到新生儿呱呱坠地一般。

作为丛书的总主编，我们充分调动各方面资源，组织编写队伍，确定各书主题，制定编写规范。我们知道，编写人员的选择，是本丛书质量和效益的关键。考虑到本书所应具有权威性、实用性、可操作性等特点，我们要求编写人员既要有扎实的理论



功底,更要有丰富的法律实践经验。

本丛书的主要目标读者群为各院校法律相关专业学生、具有一定法律意识的普通公民、法律理论及实践工作者以及法律爱好者等。

因为读者群比较广泛,而且读者阅读本丛书的目的可能不同,所以在编写的过程中,编者特别注意案例事实的陈述、法律术语的选择、风险防范方案的针对性等,尽可能让每位读者均能有所收获;语言尽量精练而不晦涩,希望学法者、用法者、执法者和守法者都能够从中受益。

本丛书还具有以下五个特点。

第一,编写队伍专业。丛书各分册的编写成员由公检法工作人员、法律学会研究人员、法律院校教授讲师、律师事务所专业律师、企事业法律顾问等多年从事一线法律实务工作的专业人员组成,并且由权威的顾问委员会和编辑委员会队伍进行把关,确保了丛书内容的专业性和准确性。

第二,案例典型真实。本丛书的案例主要改编自各级司法机关公布的真实案例,经过精挑细选,去除冗余、留其精要,使各案例具有典型代表性和实用参考价值,能给读者带来直观有效的法律实践借鉴指导。

第三,讲解客观简洁。本丛书针对各案例的分析讲解,力求焦点明确、观点客观、语言简洁,注重举一反三地引导,以各个部门法的基本框架为逻辑线索,针对每个部门法中的各个部分设置案例分析、法律规定、对策建议等内容,充分体现现实与法律的结合。

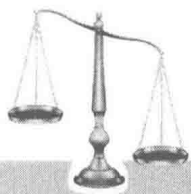
第四,内容实时性强。本丛书特别注重案例与法律的时效性,新近的案例紧密结合现行有效的法律规定,并通过细致分析帮助读者理解法律的规定,以增强读者掌握现行法律并加以运用的能力。

第五,紧扣现实生活。本丛书特别关注现实生活中可能出现、经常出现的法律问题或法律纠纷,希望能够帮助读者了解现实中法律的实际运用情况,为读者提供“假如我碰到了这样的法律问题,我可以怎么办”“今后我该如何防范类似的法律风险”等有益的启示。

本丛书所涉及的法律部门非常广泛,对编写者的要求也非常高。我们虽精益求精,但博大精深的法学、浩瀚无边的法律领域,加上编写本丛书所希望达到的目的,还是给编写者们带来了巨大的压力。我们衷心希望读者们能够对本丛书提出建议和意见,以便未来的修订工作更有成效,也为我国的法治事业做出应有的贡献。

熊建新 彭丁带

2014年11月



前 言

党的十八大提出依法治国的理念,建立法治社会是党和国家的长期目标与核心价值观之一。伴随经济的发展和城乡人民生活水平的提高,因土地纠纷引起的诉讼大量增加,也产生了一些个人、家庭、法人与政府、房产管理部门之间的矛盾和纠纷。如何正确用合法手段解决这些纠纷,已经越来越成为当代中国社会一个具有普遍性的问题。

本书主要从农村土地承包及经营纠纷、宅基地使用权纠纷、建设用地使用权纠纷、土地征收征用纠纷、土地登记纠纷、土地出让金纠纷几个方面挑选了极具代表性的案例进行分析讲解,这些案例基本能涵盖大众日常生活中常会碰到的土地纠纷法律问题,让人民群众在面对土地纠纷的时候,能够有案可稽、有例可循、有法可依。

除封面署名编者外,梁丽君、邓紫莹、钟润柳、温敏婷、苗培培、区淑平、黄雨卉、刘洋、王美红、张淑琪等人也参与了部分编写工作。

由于编者水平有限,书中尚存在诸多不足之处,真诚希望得到读者的批评、指正。

编著者
2017年9月



目 录

第一章 农村土地承包及经营纠纷	1
一、陆某敏与陆某密土地承包经营权互换合同纠纷	1
二、周某兰与常州市金坛区朱林镇某村村民委员会第十村民小组 土地承包经营权继承纠纷	5
三、任某生与周某臣土地承包经营权抵押合同纠纷	8
四、张某成等上诉穆某庆土地承包经营权出租合同纠纷	11
五、孙某荣等与史某尧农村土地承包合同纠纷	15
六、于某成与湖南某林业股份有限公司土地承包经营权转让 合同纠纷	18
第二章 宅基地使用权纠纷	24
一、杨某枝与杨某武、杨某文、杨某礼等宅基地使用权纠纷	24
二、刘某柱、刘某辉诉龙某娣、霍某弟宅基地使用权纠纷	29
三、段某华诉朱某风、喻某辉宅基地使用权纠纷	38
四、吴某十与吴某录、栾城区柳林屯乡某村村民委员会宅基地 使用权纠纷	42
五、鲁某与郭某宽宅基地使用权纠纷	44
第三章 建设用地使用权纠纷	49
一、海南香江某大酒楼、海南某实业有限公司与海口市国土资源 局建设用地使用权出让合同纠纷	49
二、巴州某房地产开发有限责任公司与某回族自治县国土资源局	



国有建设用地使用权出让合同纠纷	65
三、葫芦岛某集团有限公司与葫芦岛某有色金属集团有限公司、 葫芦岛某商业银行股份有限公司、绥化县农村信用合作联社、 建平县农村信用合作联社建设用地使用权抵押权纠纷	68
四、谢某基与增城市某房地产经贸公司建设用地使用权转让合同 纠纷	73
第四章 土地征收征用纠纷	76
一、肇某甲、李某某、肇某丙、肇某丁与王某、屈某继承纠纷	76
二、田某仁与敦化市某镇人民政府、敦化市某镇某村村民委员会、 敦化市某乡人民政府、敦化市某乡某村村民委员会、谢某峰、 张某智、庄某亮确认合同无效纠纷	79
三、罗某春与某县交通运输局承包地征收补偿费用分配纠纷	87
四、黄某芹、徐某、徐某强与沈阳市浑南区东湖街道办事处某屯社 区委员会承包地征收补偿费用分配纠纷	90
五、孙某连与某回族自治区农垦事业管理局、宁夏某集团有限公 司等承包地征收补偿费用分配纠纷	97
六、当涂县某镇人民政府与姜某华房屋拆迁安置补偿合同纠纷	106
七、陈某棕诉某村一组、某村村委会征地补偿款分配纠纷	110
八、汉滨区新城办事处某村二组与邓某勇、邓某冈、邓某某、刘某 某侵犯集体经济组织成员权益纠纷	115
第五章 土地登记纠纷	120
一、赵某花与某市人民政府行政纠纷	120
二、付某成与李某林确认合同无效纠纷	124
三、黄某根与某市人民政府行政登记纠纷	127
四、宣威市某火腿有限公司诉某市人民政府土地登记纠纷	131
五、李建某、李麟某等与南阳市某区人民政府纠纷	137
六、东兰县隘洞镇某村某村民小组与某县人民政府纠纷	141
七、王某平与顾某奎、贾某巧所有权确认纠纷	145
八、褚某诉南昌市住房保障和房产管理局、第三人张某红房屋行 政登记纠纷	152

第六章 土地出让金纠纷	155
一、苏州市某区国土资源局与吴江市某房产开发有限公司建设用 地使用权纠纷	155
二、伊金某旗国土资源局诉鄂尔多斯市某房地产开发有限责任公 司建设土地使用权纠纷	159
三、泰州市国土资源局某分局与泰州市某投资集团地产开发有 限公司、泰州市某投资集团地产开发有限公司某分公司建 设用地使用权纠纷	162
参考文献	166
附录	167
中华人民共和国农村土地承包法	167
中华人民共和国土地管理法	175
中华人民共和国土地管理法实施条例	188

农村土地承包及经营纠纷

一、陆某敏与陆某密土地承包经营权互换合同纠纷

案号：(2016)桂 11 民终 86 号



案情简介及诉辩主张

上诉人(原审被告)：陆某密

被上诉人(原审原告)：陆某敏

第三人：广西昭平县仙回乡某村塘基底小组

2013年11月11日,原告陆某敏与五保户陆某楚经协商达成互换承包土地的协议,协议约定陆某楚把其承包的位于原告陆某敏屋边的一块剩余面积为0.42亩土地与陆某敏位于社背大田的一块同等面积的承包土地互换。2014年2月,被告陆某密承包户家庭成员以陆某楚所换承包地早在2012年农历十二月二十八日就由陆某乐互换给陆某密户为由,在该涉案土地上种植果树、蔬菜等作物。双方发生纠纷后,仙回乡人民调解委员会进行了调解,双方未能达成调解协议。另查明:①陆某乐、陆某楚系兄弟,是仙回乡某村塘基底小组村民、五保户,在该村民小组有承包土地。陆某乐于2013年农历三月二十一日死亡,陆某楚于2014年农历二月十六日死亡。②原告陆某敏与陆某尧系同胞兄弟,在互换承包地时,因陆某敏位于社背大田的承包地不足0.42亩,陆某尧自愿无偿割让其相邻的承包地补足给陆某楚。③被告陆某密家庭承包户现有人口9人,其承包地均以陆某密作为户主。

一审法院判决原告胜诉,被告不服提起上诉。



上诉人上诉的理由及请求

请求撤销一审判决,驳回被上诉人陆某敏的一审诉讼请求;本案一、二审诉讼费用由被上诉人陆某敏承担。事实与理由:①上诉人陆某密作为一审被告主体不适格。上诉人陆某密家庭在2011年2月已分户,上诉人陆某密不再作为户主,分户后上诉人陆某密跟随陆某昌户生活。因此,被上诉人陆某敏因其与陆某松发生的土地承包经营权互换纠纷,起诉上诉人陆某密是错误的。②被上诉人陆某敏提供的土地互换协议,缺少了合同标的即双方互换的土地(只有单方的土地)、合同生效时间等合同最主要要素,该协议的实质是被上诉人陆某敏以1000元人民币购买五保户陆某楚的水田,该协议应属无效、非法的。③一审认定事实错误。④本案争议的土地,事实上在2012年农历十二月陆某乐已经换给陆某松,有陆某雄为证。综上所述,一审以无效、非法的证据,认定事实并作出错误的判决,请求二审法院依法改判。

被上诉人答辩

①一审起诉陆某密为被告没有错,上诉人承包户的户口虽分,土地未分,还在一起生活,粮食直补等都是上诉人领取。②被上诉人与陆某楚的协议不够完善,但合法,具有法律效力,被上诉人与陆某楚已商量过互换后,由已经租种的覃某明给陆某楚租金,上诉人称被上诉人系买土地无理,1000元能买4分多的水田吗?③陆某雄的证言不可信,与上诉人有亲属关系。陆某乐有本记事本,其他人给的钱都有记录,没有记载收取上诉人1800元。

第三人陈述

在农村只要互换土地都是要出钱的,被上诉人与陆某楚互换的事情村里人都清楚,为了管理方便,陆某楚可以出租给覃某明,只需要收租就好,陆某楚不像上诉人说的头脑有问题,他是一个精神正常的人。

上诉人陆某密对一审查明的事实有异议,对“2013年11月11日……互换”有异议,认为被上诉人陆某敏与陆某楚不是互换,而是买卖协议;对“2014年2月……蔬菜等作物”有异议,认为现在是陆某云种植,与陆某密系父子关系,但户籍上已经分户;对“陆某尧自愿……给陆某楚”有异议,认为陆某楚没有得到陆某尧补给的土地;对“被告陆某密家庭……作为户主”有异议,认为户籍已分户,对一审查明的其他事实没有异议。被上诉人陆某敏、一审第三人对一审查明的事实无异议。各方当事人在二审期间均未提交新证据。

对事实和证据的分析与认定

2013年11月11日,被上诉人陆某敏与五保户陆某楚签订书面协议,协议内容是土地承包经营权的互换,该事实有被上诉人一审提交的证据和一审法院依职权调查收

集的证据予以证实,上诉人认为该协议是土地买卖协议是其辩论主张,未能提供证据证明互换协议不存在。一审表述在涉案土地上种植果树、蔬菜等作物系上诉人承包户家庭成员,上诉人认为是陆某云种植,陆某云与上诉人陆某密是父子关系,为陆某密的承包户家庭成员。综上分析,上诉人对一审认定事实异议不成立,一审查明的事实与法院查明事实相符,法院予以确认。

案件裁判及其理由

一审判决

根据我国合同法、农村土地相关法律规定,判决如下:①确认原告陆某敏与五保户陆某楚签订的土地承包经营权互换协议合法有效;②被告陆某密自本判决生效后一个月内在陆某楚互换给陆某敏承包的0.42亩土地上种植的蔬菜、果树移除。

一审判决理由

①本案纠纷基于原、被告双方均主张分别与五保户陆某乐、陆某楚兄弟进行土地承包经营权互换而引起,故本案的基础法律关系为土地承包经营权互换关系。当事人合法成立的土地承包经营权互换流转关系受法律保护。a.原告陆某敏与五保户陆某楚于2013年11月11日签订书面协议,约定同等面积的土地进行互换,并由陆某敏另补1000元给陆某楚。虽然该书面协议格式尚不够规范,但该院结合本案证据,确认该书面互换协议基本符合《中华人民共和国农村土地承包法》第三十七条规定,应属于合法有效。b.关于被告陆某密自述其承包户家庭成员在2012年农历十二月二十八日与五保户陆某乐将争议土地互换给陆某密户,双方订立有口头协议。被告这一主张仅有证人陆某雄作证证明,该证人与被告存在亲属关系,证言无其他证据相佐证,无法形成有效证据链,且无法律规定签订书面合同的要件,与法不符。此外,被告均陈述与陆某乐互换土地的目的是用作建房用地。即使被告所述的互换协议存在,也违反不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途这一强制性法律规定而无效。综上,该院对被告的主张不予认可。②原告在取得互换土地承包权后,有权依法在该物权上行使各项承包权利。被告家庭成员未经许可在该土地上种植果树和蔬菜,原告可以请求被告排除妨害。至于第三人要求对五保户的承包田收归集体的主张,由于五保户陆某乐、陆某楚兄弟均已死亡,其承包的土地依照相关政策规定应由集体经济组织收回重新发包。对原属于陆某乐、陆某楚生前承包的土地已经互换给原告陆某敏经营,在该土地剩余承包期内,应由陆某敏继续承包经营,第三人可对陆某敏互换给陆某楚的社背大田的土地在剩余承包期内收回重新发包。

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



二审判决

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、第一百七十五条之规定,判决如下:驳回上诉,维持原判。二审案件受理费100元,由上诉人陆某密负担。本判决为终审判决。

二审判决理由

本案的争议焦点:①上诉人陆某密诉讼主体是否适格。②被上诉人与陆某楚土地互换协议有无法定无效之情形。

(1)关于上诉人陆某密诉讼主体是否适格问题。我国农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式,上诉人混淆了家庭承包户和户籍分户概念,家庭承包户以土地承包经营权证为依据,户籍分户以公安机关户籍登记为依据,本案是农村土地承包经营权流转纠纷,根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》的有关规定,家庭承包户成员为多人,确定土地承包经营权证等书记载的人为农户代表人作为诉讼主体进行诉讼。法院认为,上诉人家庭在承包期内进行户籍分户是家庭成员内部之间的关系,不能以此对抗第三人,上诉人的抗辩理由不成立。

(2)被上诉人与陆某楚土地互换协议有无法定无效之情形问题。首先,上诉人陆某密不是合同的当事人,未能提供证据证明被上诉人陆某敏与陆某楚之间恶意串通,损害其利益的情形,无权主张被上诉人与陆某楚互换协议有无效力。其次,上诉人一审提交调解委员会询问陆某楚的笔录,反映了被上诉人陆某敏与陆某楚签订土地互换协议是陆某楚的真实意思表示,被上诉人陆某敏互换土地位于社背大田的一块同等面积的承包土地,该事实综合调解委员会询问陆某楚的笔录以及一审法院依职权调查收集的证据、覃某明的证人证言予以确认,被上诉人陆某敏与陆某楚之间的同一集体经济组织的土地的土地承包经营权互换协议无《中华人民共和国合同法》第五十二条法定合同无效之情形。被上诉人陆某敏与陆某楚土地对换后,陆某敏另补人民币1000元的问题,我国法律并不禁止土地承包经营权依法流转时承包方获得相应补偿的行为,上诉人主张被上诉人陆某敏与陆某楚之间为买卖土地性质并未提交证据证明,也不符合价值交换原理。上诉人该辩驳主张,法院不予采信。综上所述,上诉人陆某密的上诉理由不成立。一审判决程序合法,实体处理并无不当。



案例评析

第一,当事人合法成立的土地承包经营权互换流转关系受法律保护。原告陆某敏与五保户陆某楚于2013年11月11日签订书面协议,约定同等面积的土地进行互换,

确认该书面互换协议基本符合《中华人民共和国农村土地承包法》第三十七条规定,应属于合法有效。也未违反不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途这一强制性法律规定。

第二,原告在取得互换土地承包权后,有权依法在该物权上行使各项承包权利。被告家庭成员未经许可在该土地上种植果树和蔬菜,原告可以请求被告排除妨害权。至于第三人要求对五保户的承包田收归集体的主张,按照法律法规,由于土地已经被置换,村集体只能就置换后的土地进行回收,已经被置换的土地,原告拥有合法的权益。

二、周某兰与常州市金坛区朱林镇某村村民委员会第十村民小组 土地承包经营权继承纠纷

案号:(2016)苏0482民初4281号



案情简介及诉辩主张

原告:周某兰

被告:常州市金坛区朱林镇某村村民委员会第十村民小组

金坛区人民政府于2005年7月10日向周某林家庭颁发050110810048号农村土地承包经营权证,确认周某林家庭享有位于朱林镇某村第十村民小组(原金坛市西岗镇某村委10组)的包括龙兴圩1.3亩土地在内共计2.01亩(登记为2.91亩)土地的土地承包经营权,承包期限自1998年1月1日起至2028年12月31日止。被告村民小组集体利益分配原则确定:没有经过本小组成员签字同意迁入户口的,一律不参与集体经济分配;死亡人口不参与集体经济分配。被告村民小组2011年度、2012年度、2013年度、2014年度、2015年度的集体土地收益分配原则为村民每人分别为700元、700元、900元、1300元、1050元。被告在分配本小组集体收益时,以小组的农户为单位按照每户人数按上述标准发放,集体收益已发放至2015年度。被告村民小组已向原告个人发放2008年度至2010年度的本小组集体土地收益;向周某林发放到2011年度的本小组集体土地收益。原告系周某林妻子。周某林生前系原金坛市西岗镇某村32号家庭户口户主。2006年3月15日,原告将户口由原金坛市建昌镇某居委会505-1号迁至原金坛市西岗镇某村32号。原告户籍地现为常州市金坛区朱林镇某村32号。原告迁入前某村32号户口仅周某林一人,农村集体土地家庭承包户也为周

某林一人,2012年周某林去世。2016年度常州市金坛区农村全面开展第二轮承包土地“确权颁证”工作,原告至今没有被集体经济组织“确权颁证”确认享有原周某林户的土地承包经营权,但村民小组以同情善意留有1.1亩土地给原告种植。对有争议的证据和事实,法院认定如下:原告主张享有周某林家庭承包经营户2.91亩土地承包经营权收益2011年到2014年共3600元及今后逐年收益,除引用2012年8月28日村民自治决议外未提交其他直接证据证明。被告予以否认,提交否定2012年8月28日村民自治决议的新决议并提交两村民到庭作证印证2012年后村民小组执行的是新决议。因双方当事人对村民小组土地收益按人头享受无争议,原告无充分证据证明所在村民小组承认其可以按周某林原土地面积享受收益并得到有效执行,故法院对原告该主张不予采纳。

原告起诉要求

①判令被告支付2011年至2014年家庭承包土地收益3600元,并一直按标准逐年继续支付;②被告承担诉讼费。事实和理由:2005年原告已故丈夫周某林在原金坛市西岗镇某村10组以家庭承包的方式取得2.91亩土地的承包经营权,承包期限至2028年12月31日。被告村民小组将集体部分土地统一出租第三人经营鱼塘,鱼塘收益由被告村民小组按照人口进行分配,但自2011年起,被告村民小组单方面停止向原告发放土地收益,严重侵害了原告的合法权益。2012年周某林去世,根据法律规定,周某林家庭土地承包经营权及相关收益应由原告享有。

被告村民小组辩称

原告未经村民小组村民同意于2006年将户口迁入被告村民小组,原告不能作为经济组织成员享有被告村民小组的利益分配。农村土地承包经营权的承包方是本集体经济组织的农户,而不属于某一家庭成员。当农户家庭享有村民资格的成员全部死亡时,该土地承包经营权归于消灭,不能由其家庭的继承人继承承包经营权。原告对被告土地不享有承包经营权,涉案土地承包经营权的土地收益不能由原告继承,周某林土地收益生前已经发放,原告无承包权收益可以继承。请求驳回原告的诉讼请求。

案件裁判及其理由

一审判决

依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条,《中华人民共和国农村土地承包法》第三条、第十五条、第三十一条第一款,《中华人民共和国继承法》第三条之规定,判决如下:①本判决生效之日起10日内被告常州市金坛区朱林镇某村村民委员会第十村民小组给付原告周某兰土地收益700元。②驳回原告其他诉讼请求。案件受

理费 40 元,由原告负担。

一审判决理由

国家实行农村土地承包经营制度,农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式。家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。承包人应得的承包收益,依照继承法的规定继承。原告未经村民小组村民同意于 2006 年将户口迁入被告村民小组至周某林家庭内,被告村民小组认为原告不能作为经济组织成员享有被告村民小组的利益分配。这一争议事关村民小组成员的资格问题,关于集体经济组织成员的资格问题,有待于立法机关进一步明确的规定,目前无法在民事诉讼程序中认定,本案中原告也未以此为切入点,因此无须进一步分析,被告关于原告不享有土地承包经营权的辩称意见也无须回应。本案争点是原告认为其作为家庭成员可以继承周某林的农村土地承包经营权及村民土地收益。现行土地承包法律及有关法律的规定,农村家庭联产承包责任制土地承包方是本集体经济组织的农户,而不属于某一家庭成员,没有法律有规定继承是取得此性质土地承包权的法定事由之一。当农户家庭享有村民资格的成员全部死亡时,该土地承包经营权可能被村民在经济组织范围内自治归于消灭。周某林作为家庭承包户内唯一承包经营权之人死亡后,在原告户口迁入但其村民资格不被村民小组认可的情况下,周某林农户之承包经营权被所在经济组织归于消灭并不被法律禁止;且承包经营权非继承法第三条列举的可继承的个人财产。故被告关于原告以家庭成员身份对周某林承包土地不因继承而享有承包经营权的辩称意见,法院予以采纳。关于周某林作为村民的土地收益在周某林生前已经发放到 2011 年度,2012 年周某林去世,应可以享受到 2012 年度的村民收益,为 700 元,该收益原告作为继承人可以继承,因数额不大,本案中对周某林可能存在的其他第一顺位继承人不作审查,如有其他继承人因此产生纠纷,可另行依法处理。



案例评析

《中华人民共和国农村土地承包法》第三条:“国家实行农村土地承包经营制度。农村土地承包采取农村集体经济组织内部的家庭承包方式,不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,可以采取招标、拍卖、公开协商等方式承包。”第十五条:“家庭承包的承包方是本集体经济组织的农户。”因此,原告不是被告集体组织的农户,只是有资格农户的家庭成员,不能通过继承来获得土地承包经营权的资格。周某林作为家庭承包户内唯一承包经营权之人死亡后,在原告户口迁入但其村民资格不被村民小组认可的情况下,周某林农户之承包经营权被所在经济组织归于消灭。

但按照《中华人民共和国农村土地承包法》第三十一条:“承包人应得的承包收益,

依照继承法的规定继承。”因此，原告可以继承周某林在村集体应得的收益。

三、任某生与周某臣土地承包经营权抵押合同纠纷

案号：(2014)二中民(商)终字第 11005 号

案情简介及诉辩主张

上诉人(原审被告)：任某生

被上诉人(原审原告)：周某臣

2011年6月16日，周某臣作为承包方(乙方)与作为发包方(甲方)的北京市房山区窦店镇某庄村经济联合社(以下简称某庄经联社)签订了《土地承租经营合同书》，约定：某庄经联社将集体拥有的耕地5亩使用权承包给周某臣使用；土地四至范围为东至任某生地，西至板桥村边，南至任某生地，北至板桥路；经营方式为承包；承包期限自2011年6月16日起至2021年6月16日，共计10年；承包费的缴纳方式采取按年支付，上打租的方式，年承包费为3600元/亩，年承包费合计1.8万元，由乙方每年6月16日前交纳给甲方；本合同签字之日乙方向甲方缴纳第一年度土地承包费1.8万元。关于双方的权利义务，《土地承租经营合同书》第五条、第六条作了规定，其中第六条第三款规定：“对承包经营的土地未经甲方同意不得擅自转包和出租。”《土地承租经营合同书》还对违约责任、灾害及特殊事件处理等作了规定。2013年8月8日，周某臣与任某生签订《抵押转租协议书》一份，约定：①由甲方(任某生)借给乙方(周某臣)人民币40万元整，借期两个月。时间为2013年8月8日至10月7日。借款以现金方式交给乙方，属无息借款，并于签订协议书当天交给乙方。②乙方须在约定的时间内还清款项。如乙方未还，或到期不能如数还清借款，乙方须在3日内将所承租村西约5亩土地(四至位置：东至任某生地，西至板桥村边，南至任某生地，北至板桥路；其中约2亩已经转租)剩余年限的承租权及地上物(围墙、房屋约1200平方米、树木等)转租给甲方，由甲方继续履行原乙方与某庄经联社的承租合同，并享有原乙方相同的权利并承担同等义务。原合同作为本合同的附件与本合同一并生效。③乙方须为甲方负责办理土地承租权转租事宜，其中包括向土地所有权的权属单位申请并办理转租事宜，保证将该块土地的承租权转租给甲方。④承租权转租后，由甲方向某庄经联社交纳土地承租费，甲方承诺履行原乙方与某庄经联社签订的全部合同内容。周某臣与任某生双方在该协议书上签署了名字，北京市房山区窦店镇某庄村村民委员会(以下简称某庄村村委会)在鉴证方位置加盖了公章。《抵押转租协议书》签订后，任某生即交付了周

某臣借款40万元,周某臣将《土地承租经营合同书》原件交付给了任某生。还款期限届满后,周某臣没有按时履行还款义务。2013年10月25日,任某生派人占据了涉案土地及地上物。截至本案开庭时间即2014年5月16日,周某臣与任某生双方均未提交证据证明某庄经联社就双方签订的《抵押转租协议书》表示认可。

原审原告诉称

周某臣系北京市房山区窦店镇某庄村村民。2011年6月16日,周某臣与某庄经联社签订了《土地承租经营合同书》,该合同约定周某臣承包5亩耕地使用权,自2011年6月16日至2021年6月16日,共计10年。周某臣因经营需要向任某生借款30万元,任某生称要用周某臣与某庄经联社签订的《土地承租经营合同书》作为债务履行的担保,周某臣与任某生在2013年8月8日签订了《抵押转租协议书》,任某生实际给付周某臣30万元,剩余10万元算作利息,周某臣为任某生书写40万元借款凭证,用款期为两个月,周某臣将《土地承租经营合同书》原件交付给任某生。在临近还款日时,任某生无故消失,致使周某臣无法将借款返还给任某生,合同约定还款日后任某生突然出现,并找人强行霸占了周某臣所承包的土地及房屋,并将屋内家具搬到院外,期间周某臣一直主张还款,但任某生拒不接受,报警无果,周某臣诉至法院,请求判令:①周某臣与任某生签订的《抵押转租协议书》无效。②任某生排除妨害,将周某臣承包的5亩土地及地上物返还给周某臣。

原审被告辩称

不同意周某臣的诉讼请求。①周某臣与任某生签订的《抵押转租协议书》是一份附条件的土地转租协议书,协议书约定周某臣向任某生借款40万元,到期不还,则双方之间的《抵押转租协议书》生效。②协议书所附条件成就。到2013年10月7日周某臣未归还借款,依据法律规定,双方之间的土地转租合同生效。③周某臣所述在归还借款日找不到任某生不能成立。即使任某生拒绝接受还款,周某臣也可以提存的方式解决。

任某生上诉的理由及请求

首先,任某生与周某臣签订协议时某庄村村委会的人员也在场,某庄村村委会可以代表某庄经联社,因此转租行为符合法律规定;其次,双方签订的协议名为《抵押转租协议书》,实际是借款协议,周某臣未按时还款将地转租给任某生是一种附条件的行为,也是违约行为;最后,地上物没有经过审批,属于违章建筑,不属于法院审查范围。综上,请求二审法院依法撤销一审判决,改判驳回周某臣的诉讼请求,由周某臣承担一、二审诉讼费用。

被上诉人辩称

周某臣服从一审法院判决。其不同意任某生的上诉请求,请求二审法院驳回任某

生的上诉请求,维持原判。

案件裁判及其理由

一审判决

依据《中华人民共和国合同法》第五十八条、《中华人民共和国物权法》第一百八十四条第二款、《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十五条之规定,判决:①周某臣与任某生于2013年8月8日签订的《抵押转租协议书》无效;②任某生于判决生效后10日内将北京市房山区窦店镇某庄村村西5亩土地及地上物返还给周某臣(土地四至范围:东至任某生地,西至板桥村边,南至任某生地,北至板桥路)。

一审判决理由

一审开庭过程中,周某臣表示可以当庭偿还任某生的借款及至诉讼为止的贷款利息,任某生表示对于借款其保留要求周某臣还款的权利,但本案诉讼解决之前,先不谈还钱的事。一审法院判决认定,根据法院查明的事实,应认定周某臣将涉案土地转租给任某生的目的是作为履行还款义务的一种抵押担保,而根据《中华人民共和国物权法》第一百八十四条规定:“下列财产不得抵押:……(二)耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权,但法律规定可以抵押的除外;……”,根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十五条规定:“承包方以其土地承包经营权进行抵押或者抵偿债务的,应当认定无效”,涉案土地属于耕地,周某臣以其承包的耕地承包经营权作为其履行债务的抵押担保,违反了法律规定,应认定周某臣与任某生签订的《抵押转租协议书》无效,任某生关于“周某臣与任某生签订的《抵押转租协议书》是一份附条件的土地转租协议书,周某臣到期未还款,协议书生效”等的答辩意见没有依据,法院不予采纳。《抵押转租协议书》被认定为无效后,任某生占据涉案土地及房屋等地上物没有依据,应将涉案土地及房屋等地上物返还周某臣。

二审判决

驳回上诉,维持原判。一审案件受理费35元,由任某生负担。二审案件受理费70元,由任某生负担。本判决为终审判决。

二审判决理由

法院二审审理期间,任某生提交村级资源(土地)承租申请审批表,欲证明涉案土地性质为规划林地。法院认为,该审批表与本案不具有关联性,无法认定审批表中的土地为涉案土地,故法院对该审批表不予采信。法院经审理查明的事实与一审法院查

明的事实一致。上述事实,有《土地承租经营合同书》《抵押转租协议书》、收条等证据和当事人陈述意见在案佐证。法院认为,根据《抵押转租协议书》约定,周某臣如到期不能还清借款,则须将涉案土地剩余年限的承租权及地上物转租给任某生,由此可认定周某臣将涉案土地剩余年限的承租权及地上物转租给任某生系对其偿还借款提供的抵押担保。《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十五条规定:“承包方以其土地承包经营权进行抵押或者抵偿债务的,应当认定无效。”本案中,周某臣与某庄经联社签订《土地承租经营合同书》,承包某庄经联社集体所有的5亩耕地使用权,现其将该土地承包经营权进行抵押违反法律规定,应认定无效,故周某臣与任某生签订的《抵押转租协议书》无效。根据《中华人民共和国合同法》规定,无效的合同自始没有法律约束力,合同无效后,因该合同取得的财产,应当予以返还,故任某生应将其占有的涉案土地及地上物返还给周某臣。



案例评析

根据《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》第十五条规定,承包方以其土地承包经营权进行抵押或者抵偿债务的,应当认定无效。对因此造成的损失,当事人有过错的,应当承担相应的民事责任。因此周某臣将涉案土地剩余年限的承租权及地上物转租给任某生系对其偿还借款提供的抵押担保的行为无效。

根据《中华人民共和国合同法》规定,无效的合同自始没有法律约束力,合同无效后,因该合同取得的财产,应当予以返还,故任某生应将其占有的涉案土地及地上物返还给周某臣。

四、张某成等上诉穆某庆土地承包经营权出租合同纠纷

案号:(2016)京03民终9952号



案情简介及诉辩主张

上诉人(原审原告): 张某成

上诉人(原审原告): 吴某英

被上诉人(原审被告): 穆某庆

1997年12月14日,张某成和吴某英之夫张某(已病故)与密云县(现改为密云区)

河南寨镇某庄村经济合作社(以下简称某庄经济社)签订《租赁河滩地合同书》一份,合同约定:由张某和张某成租赁某庄村村北河套老果园的土地50亩,期限为60年,自1997年12月31日起至2057年12月31日止,租赁费按每年每亩80元整计算。2009年10月31日,张某成、吴某英与王某、李某签订《租赁河滩地合同书》一份,张某成、吴某英将承租某庄经济社的50亩土地转租给王某和李某,自2009年3月18日起至2014年3月18日止,租期5年,每年租金10万元。该合同第六条约定,本合同期满,甲方(张某成、吴某英)应优先与乙方(李某、王某)续约;第九条约定,乙方在租赁期内所建的设施及所购买的设备如遇国家或集体征用时,地上物拆迁补偿款付给乙方。2010年1月6日,王某与穆某庆签订《股权转让协议》一份,双方约定王某将自己的某庄村村北河滩地承租权、股权转让给穆某庆,穆某庆同意受让,原土地所有权人同意王某的股份、股权转让给穆某庆,王某不再与原土地所有人发生任何关系。王某、穆某庆、张某成、吴某英均在协议上签字确认,由穆某庆和李某继续履行与张某成、吴某英的合同。2014年3月18日,张某成与穆某庆签订《协议》一份,内容为位于密云县河南寨镇某庄村北河套于2014年3月18日到期,因甲(张某成、吴某英)乙(穆某庆)双方平时关系和睦,又因考虑乙方投资过多,经友好协商暂定续签一年,由每年10万元增至每年12万元(2014年3月18日起至2015年3月18日止),租期一年。但如在租期内赶上国家占地,协议自动解除,租金不退,但所有的地上物及时清除。甲方签字为张某成,乙方签字为穆某庆。2015年3月19日,续签的《协议》到期后,双方未再续签书面协议,穆某庆在支付了一年租金后继续使用该土地,张某成、吴某英表示认可。另查明,2016年3月15日,穆某庆向张某成北京农商银行密云支行账号存入人民币12万元,存款回单下方手写:付某庄村村北河滩地地租2016—2017年度。上述事实,有1997年12月14日的《租赁河滩地合同书》、2009年10月31日的《租赁河滩地合同书》、2010年1月6日的《股权转让协议》、2014年3月18日的《协议》、2016年3月15日的北京农商银行储蓄存款凭条及存款回单、双方当事人当庭陈述等证据在案佐证。

张某成、吴某英一审诉称

1997年12月14日,张某成与吴某英之夫张某(已病故)共同承包密云县河南寨镇某庄经济社的土地(荒滩)50亩,期限为60年,自1997年12月31日至2057年12月31日。2009年10月31日,我们与王某、李某签订租赁合同,将承包的土地转租给王某和李某,租期5年。2010年1月6日,王某将其股权转让给穆某庆,由穆某庆和李某继续履行与我们的合同。2014年3月18日,原合同到期,穆某庆又与我们签订了为期一年的租赁合同。该合同期满后,双方未再续签,但土地仍由穆某庆使用,我们也收取了租金。我们认为,张某成、吴某英、穆某庆之间形成了不定期租赁合同关系,双方均

有权随时要求解除合同。我们与穆某庆协商解除合同,但穆某庆不同意。现起诉到法院,要求解除张某成、吴某英、穆某庆之间的不定期土地租赁合同;穆某庆清除其建设在承租土地上的建筑物,将土地返还给我们。诉讼费由穆某庆承担。

穆某庆一审答辩

张某成、吴某英所述租赁其土地情况属实。我租赁张某成、吴某英的土地后,在该土地上新建了大棚、种植了树木和花卉。2014年3月18日合同到期后,双方又签订了一年的土地租赁合同,我支付租金10万元,当时说如果高铁占地双方的合同就解除了。2015年3月到2016年3月双方没有签订书面合同,但我支付了租金12万元。2016年3月至2017年3月的租金我存入了张某成的农村商业银行账户,是有一次我们吃饭时他告诉我的账号,他说村里有什么事都找他,也不找吴某英,他可以做主,所以我就存入他的账户了。

一审法院判决驳回了张某成、吴某英的诉讼请求。张某成、吴某英不服一审法院上述民事判决,提起上诉。

张某成、吴某英上诉的理由及请求

撤销原判,改判支持其一审诉求。事实与理由:①一审认定事实不清,一审对于2016年3月15日穆某庆存入张某成账户的资金视为穆某庆缴纳的2016年3月至2017年3月的土地租金与事实不符,2016年3月15日,张某成、吴某英与穆某庆基于本案的土地承包经营权出租合同纠纷案正在一审法院审理期间,之后撤诉是因为当时穆某庆方提出我方起诉将其名字写错,但当时庭上张某成、吴某英已经明确提出解除合同的意思表示。②一审认定违背了平等自愿意思自治的原则,穆某庆明知双方因土地承包租赁合同有诉讼争议的情况下,故意将钱款打入张某成账户,意图明显通过转账使租赁合同期限延续成为既成事实,这并不是张某成本人的意愿。③合同解除条件已经成就,双方协议已经解除,2016年2月5日密云区人民政府以密政发(2016)11号文件,公告了北京市密云区人民政府关于印发京沈铁路客运专线密云段集体土地征地拆迁补偿安置方案的通知,其中集体土地征地拆迁的范围涉及本案诉争的土地,根据双方签订的协议约定内容,双方的协议自动解除。④穆某庆改变交纳租金的方式明显突出其非法的目的。在双方租赁合同履行期间,每次支付都是现金而且分别找到张某成、吴某英分别支付,而就在2016年3月15日我方提出解除合同的诉讼时,穆某庆却通过转账的方式将钱款打入张某成的账户,明显另有目的。⑤未经共同权利人同意,租赁合同不成立,诉争土地的权利人是张某成、吴某英两个人,穆某庆却将钱打入张某成的账户,继续履行合同还应当经过吴某英的同意。综上,请求支持其一审的全部诉讼请求。



穆某庆二审答辩称：同意一审判决，不同意张某成、吴某英的上诉请求。账号是张某成给的，转账时间在张某成、吴某英起诉开庭之日前，双方关系比较好，地一直都是穆某庆租，而且张某成、吴某英的请求与事实前后陈述不一致，我们认为既然已经支付了租金合同就应当继续履行，既然合同中有约定遇到国家征地拆迁合同自动解除，应当以国家征地拆迁实际占有那天为解除时间。

案件裁判及其理由

一审判决

法院为保护当事人的合法权益，依照《中华人民共和国合同法》第八条、第十条、第二百一十二条、第二百三十六的规定，判决如下：驳回张某成、吴某英的诉讼请求。

一审判决理由

依法成立的合同，受法律保护。当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。张某成、吴某英租赁某庄村河滩地后，按合同约定有权在土地租赁期间出租转让。2009年10月31日，张某成、吴某英将租赁的河滩地转租给李某和王某，并签订了租赁合同，该合同经某庄村委会和某庄经济社同意并盖章，该合同合法有效。2010年1月6日，王某将自己的承租权转让给穆某庆，以及张某成、吴某英与穆某庆于2014年3月18日签订的《协议》，均是双方真实意思表示，法院予以确认。对于2015年3月18日合同到期后穆某庆继续向张某成、吴某英支付租金并使用该土地的行为，张某成、吴某英认可，法院不持异议。对于张某成称没有告诉过穆某庆自己的银行账号，对穆某庆存入自己名下的12万元不予认可是2016年3月至2017年3月土地租金的问题，应做具体分析。个人银行账号属于个人秘密信息，每个人都会妥善保管，不会轻易泄露给他人，如果不是张某成亲自将账号告知穆某庆，穆某庆作为普通自然人不可能轻易获得张某成的银行账号，综合双方在法庭上的陈述以及双方签订的《协议》内容来看，穆某庆的说法更具有合理性和真实性。且2015年3月至2016年3月双方没有签订书面协议，但双方均按2014年3月18日签订的《协议》内容履行了相应的权利义务。因此，2016年3月15日穆某庆存入张某成账户的资金应视为其缴纳的2016年3月至2017年3月的土地租金。故张某成、吴某英要求解除与穆某庆的不定期租赁合同，穆某庆清除地上物的诉讼请求法院不予支持。张某成、吴某英可在2017年合同到期前向穆某庆明释合同到期不再续租，要求穆某庆清除地上物。

二审判决

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，法院判决如下：驳回上诉，维持原判。一审案件受理费35元，由张某成、吴某英负担。二审案

件受理费 70 元,由张某成、吴某英负担。本判决为终审判决。

二审判决理由

依法成立的合同,对当事人具有约束力,均应恪守。租赁期间届满,承租人继续使用租赁物,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但租赁期限为不定期。本案中,2014年3月8日各方签订的《协议》合法有效。在该协议到期之后,穆某庆继续使用涉诉土地,并向张某成、吴某英交纳了一年租金,然而双方未再签订书面的租赁协议,故此形成了不定期租赁。2016年3月15日,穆某庆向张某成的账户汇入12万元,以作为2016至2017年度的土地租金,张某成虽对此予以否认,但对于属于个人隐私信息的银行账号何以由穆某庆得知并未给出合理解释,且从双方以往所形成的租金收据分析,张某成、吴某英方亦不乏个人出具收取全部租金凭证的情形。故此,应当认定张某成、吴某英对于穆某庆交纳租金并继续在合理时间内使用涉诉土地的行为并未提出异议,张某成、吴某英现要求解除不定期租赁合同关系缺乏法律依据。至于租金所对应的期间届满及合同约定的其他事由发生之后,双方如何解决租赁合同事宜,可另行协商。



案例评析

根据《合同法》的规定,租赁期间届满,承租人继续使用租赁物,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但为不定期租赁合同。2014年3月8日各方签订的《协议》是各方当事人真实的意思表示,合法有效。在该协议到期之后,穆某庆继续使用涉诉土地,并向张某成、吴某英交纳了一年租金,但双方未再签订书面的租赁协议,故此形成了不定期租赁。2016年3月15日,穆某庆向张某成的账户汇入12万元,以作为2016—2017年度的土地租金,张某成虽对此予以否认,但对于属于个人隐私信息的银行账号何以由穆某庆得知并未给出合理解释,且从双方以往所形成的租金收据分析,张某成、吴某英方亦不乏个人出具收取全部租金凭证的情形。故此,应当认定张某成、吴某英对于穆某庆交纳租金并继续在合理时间内使用涉诉土地的行为并未提出异议,张某成、吴某英现要求解除不定期租赁合同关系缺乏法律依据。

五、孙某荣等与史某尧农村土地承包合同纠纷

案号:(2014)汴民终字第1907号



案情简介及诉辩主张

上诉人(原审被告):史某尧

被上诉人(原审原告):孙某荣

被上诉人(原审原告):黄某慧

被上诉人(原审原告):黄某某

史某尧与史某顺系兄弟关系,孙某荣与史某顺原系夫妻关系,黄某慧、黄某某系孙某荣、史某顺之子女。1990年孙某荣同史某顺在葛岗镇火某村四组分得责任田2.66亩,四邻为东西邻路,南邻史某尧,北邻史某东;史某顺另分得自留地0.2亩。2002年正月初六(农历),史某顺失踪。2003年孙某荣与高阳镇青龙某村的黄某启结婚,黄某慧、黄某某也一同到高阳镇青龙某村生活。孙某荣、黄某慧、黄某某在青龙某村未分责任田。孙某荣、黄某慧、黄某某离开火某村后,其责任田由史某尧耕种至今。2014年黄某慧考上大学,因上学开支较大,孙某荣让其所在青龙某村委干部和火某村委干部从中调解,想让史某尧支付承包费,史某尧未同意,双方纠纷成讼。

原告一审诉称:①返还责任田2.86亩。②给付2003—2014年承包费(每亩每年500元)15400元。③返还种粮补贴款2005—2015年2000多元。

一审法院判决

史某尧返还孙某荣、黄某慧、黄某某承包地2.66亩,于判决书生效后10日内执行。驳回孙某荣、黄某慧、黄某某的其他诉讼请求。史某尧不服,向法院提起上诉。

上诉人诉称

一审法院判决主体错误,被上诉人不应该享有2.66亩土地承包权,上诉人没有侵犯被上诉人合法权益,上诉人是替母亲李某兰管理耕地,并没有抢种被上诉人责任田。2003年孙某荣已同他人结婚,并带黄某慧、黄某某将户口迁往青龙某村,被上诉人已经不是火某村集体成员,也不是以李某兰为主的家庭成员,依照法律规定,孙某荣只能享受自己应得的1.33亩土地,其儿子女儿不应得到土地。综上,请求二审法院驳回被上诉人诉讼请求。

被上诉人辩称

一审判决认定事实清楚、适用法律正确,请求二审法院驳回上诉,维持原判。

案件裁判及其理由

一审判决

依照《中华人民共和国农村土地承包法》第九条、第三十条,《中华人民共和国侵权责任法》第十五条第(四)项之规定,判决:①史某尧返还孙某荣、黄某慧、黄某某承包地2.66亩,于判决书生效后10日内执行;②驳回孙某荣、黄某慧、黄某某的其他诉讼请求

求。案件受理费 100 元,减半收取 50 元,由史某尧负担。

一审判决理由

村民的土地承包经营权受法律保护。孙某荣与史某顺在葛岗镇火某村分得的 2.66 亩责任田,是以家庭承包方式获得的土地,孙某荣、黄某慧、黄某某作为原家庭成员,现户口虽已迁出葛岗镇火某村,但在新居住地未取得承包地,其对原在葛岗镇火某村取得的承包地仍有合法的承包经营权。史某尧虽与史某顺系兄弟关系,但早已分门另过,不再是同一家庭成员,其耕种孙某荣、黄某慧、黄某某家的承包地侵犯了他们的权益。孙某荣、黄某慧、黄某某要求史某尧返还承包地的请求,应予支持。孙某荣、黄某慧、黄某某要求史某尧返还史某顺的自留地 0.2 亩的请求,因该地地点不明,不予支持。孙某荣、黄某慧、黄某某要求史某尧给付承包费的请求,因未提供将地承包给史某尧的证据,该项请求不予支持。孙某荣、黄某慧、黄某某要求史某尧返还种粮补贴款的请求,因未提供史某尧领取该款的证据,该项请求亦不予支持。

二审判决

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。二审案件受理费 100 元,由上诉人史某尧承担。本判决为终审判决。

二审判决理由

《中华人民共和国农村土地承包法》第三十条规定:“承包期内,妇女结婚,在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地;妇女离婚或者丧偶,仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地”。孙某荣虽然再婚,户口已迁出葛岗镇火某村,但孙某荣、黄某慧、黄某某作为原家庭成员,在新居住地未取得承包地,其对原在葛岗镇火某村取得的承包地仍有合法的承包经营权。史某尧虽与史某顺系兄弟关系,但早已分门另过,不再是同一家庭成员,其耕种孙某荣、黄某慧、黄某某家的承包地侵犯了他们的权益。孙某荣、黄某慧、黄某某要求史某尧返还承包地的请求,应予支持。



案例评析

《中华人民共和国农村土地承包法》第三十条规定:“承包期内,妇女结婚,在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地;妇女离婚或者丧偶,仍在原居住地生活或者不在原居住地生活但在新居住地未取得承包地的,发包方不得收回其原承包地”。孙某荣虽然再婚,户口已迁出葛岗镇火某村,但孙某荣、黄某慧、黄某某作为原家庭成员,在新居住地未取得承包地,其对原在葛岗镇火某村取得的承包地仍有合法的

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



承包经营权。史某尧虽与史某顺系兄弟关系,但早已分门另过,不再是同一家庭成员,其耕种孙某荣、黄某慧、黄某某家的承包地侵犯了他们的权益,故孙某荣、黄某慧、黄某某要求史某尧返还承包地的请求,应予支持。

六、于某成与湖南某林业股份有限公司土地承包经营权转让合同纠纷

案号:(2016)赣民终44号



案情简介及诉辩主张

上诉人(原审原告):于某成

被上诉人(原审被告):湖南某林业股份有限公司(以下简称某公司)

原审第三人:江某丁

2007年3月26日,江西省余干县瑞洪镇东某一村、东某二村、东某三村、大某垅村与于某成、江某丁共同签订《荒洲土地承包合同书》,于某成、江某丁取得鄱阳湖荒洲(大邛埠洲)的承包经营权,承包时间为20年(2007年1月1日至2027年12月31日),具体地界以湖州版图为准。

2008年4月8日,于某成与江西省余干县瑞洪镇某一村民委员会、某二村民委员会、某三村民委员会签订《荒洲土地使用权承包经营合同》,取得位于江西省余干县瑞洪镇某一村民委员会、某二村民委员会、某三村民委员会的下弯口荒洲承包经营权,承包期限为17年(2009年1月1日至2026年12月31日),具体地界以湖州版图为准。

2010年3月8日,于某成(转包方、甲方)与岳阳市某商贸有限公司(某公司前身、承包方、乙方)、江西省余干县瑞洪镇东某一村、东某二村、东某三村、大某垅村(发包方、丙方)签订《荒地转让合同》,约定:甲、乙、丙三方经友好协商,甲方同意将丙方承包给甲方的大邛埠荒洲土地转包给乙方经营。并将有关事项协议如下:①甲方将原承包的荒洲土地(见2007年3月26日签订的《荒洲土地承包合同书》,承包期2007年起至2027年止)中全部的权利和义务转包给乙方,丙方无任何异议。②原合同中有与以下合同条款不符的约定按以下约定执行。a.转包后的年租金为两万元,双方签字后乙方先交两万元押金;b.为了有利于乙方的生产经营,甲、丙方同意乙方在该荒洲土地上开沟抬垅,便于种植林木;c.甲方租赁期到期后,应优先乙方租赁,乙方同意在现租金的金额上增加10%;d.为了保证本合同的合法有效,甲、丙方应提供70%以上村民理

事成员的签名附件；e. 荒洲土地以州版图的实际面积为准；f. 甲方同意将与江某丁的调解协议提供给乙方，并保证江某丁对本转让合同无异议。2010年3月8日及8月6日，于某成与岳阳市某商贸有限公司(某公司前身)签订了两份《补充协议》，就转包费的变更及支付方式，以及其他设备设施的使用、转让等作出了约定。上述合同签订后，岳阳市某商贸有限公司向于某成支付转包费212 000元，向江西省余干县瑞洪镇某村委会交纳承包费15万元。另查明，2011年12月15日，岳阳市某商贸有限公司更名为湖南某林业股份有限公司。还查明，江某丁因本案诉争大邳埠荒洲承包经营权与于某成发生纠纷，诉至人民法院，要求解除其与于某成签订的《荒洲承包合同》，原审法院依法作出(2013)饶中民一终字第560号终审判决，驳回了江某丁的诉讼请求。

一审法院判决

解除于某成与某公司于2010年3月8日签订的两份《荒地转让合同》及2010年3月8日和2010年8月6日签订的两份《补充协议》；驳回于某成的其他诉讼请求，于某成不服提起上诉。

上诉的理由及请求

①判令被上诉人支付两荒洲承包金114万元、铁船及设备转让费4万元。②判令被上诉人归还南湖荒洲上房屋居住区及使用权。③判令被上诉人归还上诉人大邳埠、下湾口荒洲承包经营权。④一审、二审诉讼费及其他费用由被上诉人承担。事实及理由：①一审法院事实未查清。一审法院开庭审理过程中，上诉人向法院提供大邳埠洲的村理事成员签名复印件，证明上诉人已合法取得大邳埠洲合法承包权。大邳埠洲及下湾口70%以上村理事成员签名的原件在与被上诉人签订荒洲转包合同时就已经给了被上诉人，被上诉人在庭审过程中对上述事实不予承认。为了查明事实，上诉人第一次庭审时曾要求一审法院到江西省余干县瑞洪镇某一村、某二村、某三村及东某一村、东某二村、东某三村、大某垅村调查核实。一审法院对上诉人的请求没有答复。一审法院在没有调查核实的情况下就认定上诉人没有提供江西省余干县瑞洪镇某一村、某二村、某三村及东某一村、东某二村、东某三村、大某垅村70%以上村民理事成员签名，以证明与被上诉人之间签订的荒洲转包合同没有生效，属事实未查清。②一审法院认定荒洲转包合同没有生效错误。上诉人与被上诉人转包合同已生效，被上诉人应按约定支付承包费。2013年3月8日，上诉人与被上诉人签订了下湾口与大邳埠两荒洲转包协议，并约定为了保证本合同的合法有效，上诉人应向被上诉人提供两荒洲70%以上村民理事成员的签名，被上诉人从上诉人手中取得两荒洲承包经营权后，一直在两荒洲上经营，并办理了林权证(上诉人申请一审法院调取林权证相关审批材料，一审法院因故没有调取)。上诉人认为，被上诉人从上诉人手中得到两荒洲承包经营

权，一直在经营。双方签订的荒洲承包合同已经在实际履行。即使上诉人没有按承包合同的约定向被上诉人提供两荒洲70%以上村民理事成员的签名，但由于合同已经实际履行，原先附加的生效条件应视为已经被变更，被实际履行所代替。因此，上诉人与被上诉人签订的承包合同因实际履行而生效。一审法院认定上诉人与被上诉人签订的荒洲承包合同成立但未生效错误。对于已经生效的《荒洲转让合同》，被上诉人应按合同的约定向上诉人支付承包金。③被上诉人没有履行合同义务，应承担违约责任。2010年3月8日，上诉人与被上诉人签订了大邳埠及下湾口两份荒洲承包协议后，被上诉人一直经营至今，种植了林木，并办理林权证。上诉人按合同约定履行了合同义务，但被上诉人并没按合同约定支付承包款。根据《中华人民共和国合同法》第一百零八条之规定，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行合同义务的，对方可以在履行期限届满之前要求其承担违约责任。因此被上诉人应按合同约定支付承包金76万元、铁船及设备转让费4万元，并承担违约责任即被上诉人在大邳埠洲、下湾口的投入归上诉人所有。④一审法院判决虽解除上诉人与被上诉人签订的转包合同，但没有判决被上诉人归还两荒洲承包经营权实属错误。2013年3月8日，上诉人与被上诉人签订大邳埠及下湾口两荒洲转包合同后，被上诉人一直在两荒地上经营。正是由于被上诉人实际拥有两荒洲的土地经营权，一审法院在解除双方签订的两荒洲转包合同的同时，还应判决被上诉人向上诉人返还两荒洲的承包经营权。综上所述，鉴于一审法院事实未能查清，适用法律错误，上诉人恳请二审法院依法查清事实，支持上诉人的诉讼请求。

某公司口头答辩

一审认定事实清楚，适用法律恰当，应当驳回上诉人的全部上诉请求。

二审庭审中，某公司向法院提交了两份新证据。证据1是在百度中搜索“鄱阳湖在吴淞高程17米以下可以种树吗”的页面截图。证据2是江西省农业科学院农业经济发展研究所徐某耀的一篇“合理利用鄱阳湖湿地种植季节性农作物初探”的文章。两份证据共同证明于某成与某公司签订的栽种树的合同违反了国家政策，既不符合法律规定，也不符合江西省当地政府的相关规定，也证明了合同没有实际履行。

于某成质证认为，对被上诉人提供的这两份证据的三性不予认可。百度搜索的只是一个打印件，百度上是否能够显示这些内容不太清楚。如果被上诉人认为这种双方签订的合同违反了法律、行政法规的规定，其完全可以提出解除合同，但是直到起诉的时候，被上诉人才提出合同的效力问题，之前其一直都没有提出过解除合同，故被上诉人的理由不能成立，而且百度上显示的时间都是2015年和2016年的。法院认为，某公司向法院提交的两份新证据均为复印件，真实性无法确认，不予采信。

二审另查明,2010年8月6日,于某成与某公司签订一份《补充协议》。《补充协议》第四条约定:“甲方(于某成)铁船及船用设备一次性转让给乙方(某公司),转让费4万元。”此外,根据二审庭审中于某成及某公司确认,由于江某丁向某公司提出案涉土地承包经营权转让合同异议及有关村民闹事,2014年某公司与相关村委会解除了两份《荒地转让合同》。二审查明的其他事实与原审相同。对于原审认定的事实,法院予以确认。

案件裁判及其理由

一审判决

根据《中华人民共和国合同法》第八条、第四十五条、第九十四条第(四)项,《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定,判决:①解除于某成与某公司于2010年3月8日签订的两份《荒地转让合同》及2010年3月8日和2010年8月6日签订的两份《补充协议》。②驳回于某成的其他诉讼请求。案件受理费25200元,由于某成负担。

一审判决理由

于某成与某公司、案外人江西省余干县瑞洪镇东某一村、东某二村、东某三村、大某垅村、江西省余干县瑞洪镇某一村民委员会、某二村民委员会、某三村民委员会签订的两份《荒地转让合同》是三方的真实意思表示,内容不违反法律法规强制性规定,依法成立。依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。但某公司主张该两份合同因于某成未“提供70%以上村民理事成员的签名附件”而无效。原审法院认为,根据《中华人民共和国合同法》第四十五条第一款之规定,当事人对合同的效力可以约定附条件。附生效条件的合同,自条件成就时生效。两份《荒地转让合同》中均有约定“为了保证本合同的合法有效,甲方、丙方应提供70%以上村民理事成员的签名附件”,该条款明确约定甲方(即于某成)、丙方提供70%以上村民理事成员的签名是合同生效的条件,于某成未能举证证明其已经提供了70%以上村民理事成员的签名作为合同附件,故本案诉争两份《荒地转让合同》虽已依法成立但未生效,合同相对双方均无权要求对方履行合同约定。故于某成要求某公司继续支付转包费没有合同依据;因合同未生效,某公司未实际取得诉争土地的承包经营权,就不存在返还承包经营权,某公司在合同生效前对林地进行的部分生产性投入由双方协商解决,协商不成,另行主张;因合同已合法成立,对当事人即具有法律约束力,虽不具有履行效力,但仍有保护救济效力,本案诉争合同所约定的生效要件成就义务在于某成,现于某成一直未能将生效要件成就,致使合同目的不能实现,如果使合同一直处在等待生效的状态,对某公司是不公平的,且在本案中双方均已无意再继续履行合同,故于某成要求解除合同的诉讼请求,予以