



近年来农村土地流转频繁,农村承包地被出租给承租人后,承租人未经审批将土地用于非农业用途,后土地被征收,承租人要求土地承包人向其支付地上附属物补偿款,是否应予以支持?近日,郑州市中级人民法院审理了一起土地租赁合同纠纷案件。

先是擅自改变农用地用途,后又索要地上附属物补偿费,破坏了土地使用权对农民具有生存生活保障功能

法院:合同无效+不能主张补偿款

基本案情

王某某、王某于2012年3月租用闫某某等8户村民共计17亩土地,用于建厂经营粉碎建筑垃圾。王某某、王某经营的案涉粉碎建筑垃圾厂因环境污染和非法占地等原因,于2017年被当地政府要求搬离。王某某、王某搬离后,村民将其出租的土地予以复耕。因河道治理,案涉部分土地于2018年上半年被征收,村民于2018年4月收到政府支付的该征地补偿款,其中以“大包干”方式支付每亩5万元地上附属物补偿款。后王某某、王某作为原告起诉到郑州市管城回族区人民法院,要求被告闫某某返还地上附属物补偿费共计5.5万元。

判决结果

郑州市管城回族区人民法院审理后认为,原告与被告闫某某签订合同、土地租用附加合同后,在租用的土地上建厂经营粉碎建筑垃圾,未取得相应的审批手续,实际改变了土地用途,违反了法律规定,故合同、土地租用附加合同应认定为无效。原告作为地上附属物的所有权人,其获得相应补偿的权利并不因合同无效而归于消灭。原告在土地征收前实际投入的地上附属物的实际价值,因土地被征收而无法核实,原告亦未提交相关证据,结合案涉合同的履行时间,综合考虑原告已向被告支付青苗费、租金、投资建厂等因素,对案涉地上附属物补偿款的分配比例按照公平、据实补偿原则,酌定原告应分得地上附属物补偿款的70%。一审判决后,原审被告上诉至郑州市中级人民法院。

郑州市中级法院经审理认为,王某某、王某未能提供其撤离案涉土地后遗留了地上附属物的证据,亦未能提交其所述称遗留的地上附属物依法应予补偿且已经依法予以了补偿,征收人已向土地承包人支付了该地上附属物补偿款等证据,且依照相关法律规定,王某某、王某非法占用农用地被政府要求搬离后,依法应拆除在该土地上新建的建筑物和其他设施,恢复土地原状。因此王某某、王某要求闫某某返还地上附属物补偿费的诉讼请求,因缺乏事实和法律依据而不能成立,本院不予支持,判决撤销郑州市管城回族区人民法院上述民事判决;驳回王某某、王某的一审诉讼请求。



法官说法

郑州市中级法院法官认为,我国关于土地用途管理的相关法律规定为强制性规范,王某某、王某在租赁闫某某案涉土地后,未经审批建厂经营粉碎建筑垃圾,改变土地的农业用途,违反了相关法律规定,依法应认定该土地租赁合同无效。我国立法严格管制土地用途,是为了合理利用土地和切实保护耕地,制止非法占用土地的行为。本案合同无效后,依据合同无效的后果当事人应采取措施恢复原状,当事人有义务将土地恢复到能够进行农业用途的状况,应拆除在该土地上新建的建筑物和其他设施,因此,原告再要求取得地上附属物补偿费的主张不能支持,否则等于保护了法外利益。另外,我国农村土地使用权对农民具有生存生活保障功能,征地补偿的一个重要目的是保证农民的生活水平不下降,因此征地补偿是针对特定对象即农村集体经济成员的,从这一方面讲,原告也不能取得征地补偿款。

法条链接

我国土地管理法规定,国家实行土地用途管制制度,使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。

《中华人民共和国农村土地承包法》第三十八条规定,土地经营权流转应当遵循以下原则:(一)依法、自愿、有偿,任何组织和个人不得强迫或者阻碍土地经营权流转;(二)不得改变土地所有权的性质和土地的农业用途,不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境;(三)流转期限不得超过承包期的剩余期限;(四)受让方须有农业经营能力或者资质;(五)在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权。

《中华人民共和国民法典》第一百五十三条规定,违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是,该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。违背公序良俗的民事法律行为无效。第一百五十七条规定,民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后,行为人因该行为取得的财产,应当予以返还;不能返还或者没有必要返还的,应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失;各方都有过错的,应当各自承担相应的责任。法律另有规定的,依照其规定。

(郑州市中级人民法院环境资源审判庭 郑志军)

刚离婚两天出借给前夫亲戚1万元,产生纠纷如何认定债权人?

法院:借款合同合意+资金交付成立有效借贷关系

姐姐向弟弟借钱,弟弟仅有借款合同并未实际支付,这笔由弟媳转账给姐姐的钱,在弟弟与弟媳离婚后应该还给谁?近日,南阳市宛城区法院依法审结一起民间借贷纠纷案件,该院判决被告薄某藏向原告慕某偿还借款1万元及利息。

案情介绍

被告薄某藏的弟弟薄某鑫与原告慕某原系夫妻关系,双方在2022年4月7日离婚,之后二人仍以夫妻名义共同生活,慕某离婚不离家。2022年4月9日,原告慕某通过微信向被告薄某藏转账1万元,借款用于薄某藏孩子上学。2022年10月10日,薄某藏微信转账给其弟弟薄某鑫2000元和8000元,将该笔借款偿还给薄某鑫。

据了解,慕某向薄某藏转的1万元是夫妻二人的共同财产,当时被告因孩子上学向原告借钱,薄某鑫同意出借,所以才有原告给被告转钱的事实,事后被告把钱还给薄某鑫,薄某鑫也认可收到薄某藏归还的1万元。慕某认为借款应还给自己,遂将薄某藏诉至法院。

被告薄某藏辩称,自己与原告之间没有借款合同合意,是向其弟弟借了1万元,并且已还给薄某鑫了。原告只是帮助薄某鑫向自己转款,借款和还款时不知道二人已离婚。



法院审理

法院经审理查明,2022年4月7日,原告与案外人薄某鑫在方城县民政局办理离婚登记,关于财产分割方面双方约定:双方婚后无共同存款;双方确认婚姻存续期间无任何共同债务、债权,如有一方对外负有债务由负债方自行承担;双方婚前各自房产、汽车、私人用品归各自所有,不涉及任何财产纠纷。

承办法官秦柯认为,原、被告之间既有借款合同合意又有资金交付,因此原、被告之间成立民间借贷法律关系。被告称该笔借款是案外人薄某鑫向其借款,但被告与薄某鑫之间仅有借款合同合意,并无资金交付,因此被告与薄某鑫之间不存在民间借贷法律关系。且本案的债权发生时,原告和薄某鑫已离婚,且约定双方无共同存款和共同债权,该借款发生在原告与薄某鑫离婚后两天,应该认为出借借款属于原告个人财产。

南阳市宛城区法院遂判决,被告薄某藏于本判决生效之日起10日内向原告慕某偿还借款1万元及利息。薄某藏不服一审判决,提起上诉。二审时,南阳市中级人民法院判决驳回上诉,维持原判。

(刘震 刘娟)

