# 农村土地承包合同纠纷产生的原因和审理中应注意的问题

来源：网络 作者：寂静之音 更新时间：2024-09-12

*自上世纪80、90年代以来，由于我省份拥有独特的地理环境和热带气侯，适宜种植热带经济作物以及从事其他的农业生产，因此一些公司和个人纷纷到我省农村去承包农村的土地，打破了单一的、封闭的由农民承包土地的格局。因早期有关土地承包的法律、法规、政策...*

自上世纪

80、90年代以来，由于我省份拥有独特的地理环境和热带气侯，适宜种植热带经济作物以及从事其他的农业生产，因此一些公司和个人纷纷到我省农村去承包农村的土地，打破了单一的、封闭的由农民承包土地的格局。因早期有关土地承包的法律、法规、政策不完善，以及人们的法律意识较为淡薄或其他人为的不按法律和政策办事等诸多因素的影响，导致土地承包过程中存在诸多问题。因土地承包合同的签订、履行、变更、解除以及合同的效力引发的纠纷时有发生。海南中院及辖区法院每年都要审理大批的农村土地承包合同纠纷案件，且数量在民事经济审判中占有较大的比重。是否正确处理好此类纠纷，关系到我省农业、农村经济的发展和农村社会的稳定。笔者将在下文中对审判实践中纠纷产生的原因进行分析归类，同时对法院在审判实践中应如何处理好农村土地承包合同纠纷谈一下自己的心得体会。

一、农村土地承包合同纠纷产生的原因

二、审理各类承包合同纠纷案件应注意的问题

各类土地承包合同纠纷产生的原因虽然情况各不相同，但诉至法院要求处理的问题主要有两大类一类是有效合同在履行过程中产生的纠纷，双方争议的焦点是有效继续履行合同还是变更或解除终止合同的问题；另一类是无效还是有效之争以及无效的法律后果问题。对这两类合同法官应严格依照《合同法》关于有效合同与无效合同的处理原则以及结合农业承包合同的有关法律、法规、司法解释以及国家的农业政策，同时兼顾公平与效率等原则作出中立的、符合经济规律的判决。

（一）应如何处理好各类有效农村土地承包合同纠纷

1、对于有效土地承包合同中关于要求提高承包金以及承包期限约定过长或约定不明诉至法院的情况该如何调整。

2、土地承包合同履行过程中承包方出现违约情况是否应该支持发包方解除合同的请求。 对于承包地上附着物的保护，法律未明确规定承包合同解除时应如何处理。《土地承包法》第四十三条仅规定承包方对其在承包地上的投入而提高土地生产能力的，土地承包经营权依法流转时有权获得相应的补偿。再者，土地管理法规仅对土地被征用时地上物可获得相应的补偿。《若干规定》第十一条规定，人民法院在审理涉及四荒农业土地承包合同纠纷案件中，对承包方所种植的林木及收获的果实的所有权和因治理水土流失而新增的土地使用权，应当予以保护。从上述法律和司法解释规定看，可以明确地上的附着物是承包人投资开发、种植和管理的，所有权是属于承包人的，承包人的财产所有权应得到保护，发包人不能因为承包人违约即可无偿取得属承包人所有的附着物。

由于承包人从事农业开发这一合同根本性义务已履行，对其已履行部分应予以保护，对其违约可根据其违约造成的后果是否严重来确定违约责任的大小来承担违约责任。农业承包合同签订的目的是为了发展农业生产，获取一定的经济利益。农作物只有依附于土地才显示其价值，一旦拔掉农作物即死亡，亦等于是毁掉农作物。笔者认为，土地承包案件解除合同后，妥当的做法是短期作物当年收获的应允许承包人按季节收获完毕，收获的果实既可以以实物交给发包方冲抵所欠承包金，也可以在承包人出卖产品后所得价款偿还所欠承包金；对于长期作物如果是果树等经济作物，则应根据果树成活的年限请有关部门进行评估，其价值在折抵所欠承包金后，尚有盈余则由发包方作价补偿给承包人，承包期间所建的农用设施等，尚有利用价值的，也应评估后作价补偿给承包人。审判实践中，尤其要注意保护好不能移动之物的所有权。对开发能力有限只开发了部分，未完全达到合同约定的开发目的，发包方要求解除合同的，是否应予以支持。从稳定出发，已开发的部分，发包人获得了承包金，该部分应继续由承包人承包，尚未开发的，经审查承包人开发能力有限，发包人也未获得承包金，可由发包人收回另行发包。至于承包人违反合同改变土地的农业用途则属根本性违约，且也违反法律规定，应一律解除，其损失应由承包人自负。

（二）应如何认定和处理无效农村土地承包合同纠纷案件

1、农村土地承包合同纠纷的效力之争主要是争议承包合同的签订是否经过民主议定，即是否按照土地管理法、村民组织法以及相关法律法规规定的集体经济组织在对外发包土地时必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，未经此程序则合同无效。此类纠纷的提起，首先要审查主体资格，《若干规定》第二条已明确规定此类诉讼的主体资格，提起诉讼的原告属发包方所属的半数以上村民，被告为发包方，承包人作为第三人。对于如何从证据的角度确认是否经过民主议定。完善的做法是召开全村村民参加的村民大会或以户为代表参加大会，制作会议纪要，全体村民是否同意均签名摁手印所统计出来的人数这是最直接的无可争议的证据。而事实上在审判实践中不能把形式要件作为一个固定的模式来照搬硬套，还是要根据案件本身全面系统地进行审查，具体情况具体分析。对于居住分散地处偏避或外出人员较多的地区，家庭只有老人和孩子，而老人也无参政意识不愿参加开会，集中起来开会确有不便也不容易，村组干部通过广播、集市或公告形式将承包的标的、条件公布于众，在招标期间集体成员对标的和发包条件未提出异议，就应视为一种认可。由此而形成的承包合同就应认定符合民主议定原则，确认合同有效。此种认识亦符合《若干规定》第二十五条第二款的规定，即自承包合同签订之日起超过一年或虽未超过一年，但承包人已实际作了大量的投入的，对原告方要求确认该承包合同无效或者要求终止承包合同的，人民法院不予支持。

2、农村土地承包合同纠纷被确认无效后该如何处理无效合同的法律后果。无效合同法律后果的处理，《合同法》第五十八条已作了规定，即合同无效或被撤销后，因该合同取得的财产，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因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。在具体处理时应注意的是，在判决互相返还时，不能只判决承包人将其承包的土地返还给发包方，还应处理好属于承包人的财产。因承包合同的特殊性，除生产工具可移动性的东西承包人可自行带走外，对处于生长期的作物具有不可移动的特点，还有与发展生产有关的基础设施如灌溉用的水井，进入承包地修建的道路、电路、方便承包人开发居住的房屋等均属不能移动的附着物，应作价补偿。如果一方有损失，则应根据引起合同无效的过错责任大小来承担赔偿责任。发包方不能利用无效合同获得被返还土地的同时而无偿获得所有权属于承包人的地上附着物。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！