

农民土地承包经营权不得肆意侵犯

■ 王力

【案情简介】

1981年原告吴甲与原咸宁县马桥公社签订了农村土地承包经营书,共计承包6.69亩田地,承包期为15年。2004年,根据国家有关政策,在进行二轮延包登记工作中,吴甲回家办理延包手续时,乡镇、村组两级组织曾明确表示,原土地承包经营户按国家相关政策可以办理土地延包事宜。

在二轮延包发放土地承包经营权证后,吴甲获悉其在一轮承包期内的田地面积6.69亩,已被其所在的村组全部登记造册在本村另外4名村民名下,即吴乙名下合计4.83亩,周某名下0.8亩,吴丙名下0.8亩,潘某名下1.01亩。吴甲曾多次寻求镇、村、组及相关人员解决未果。故原告诉至法院,要求依法确认原告对上述土地享有承包经营权。

【法院判决】

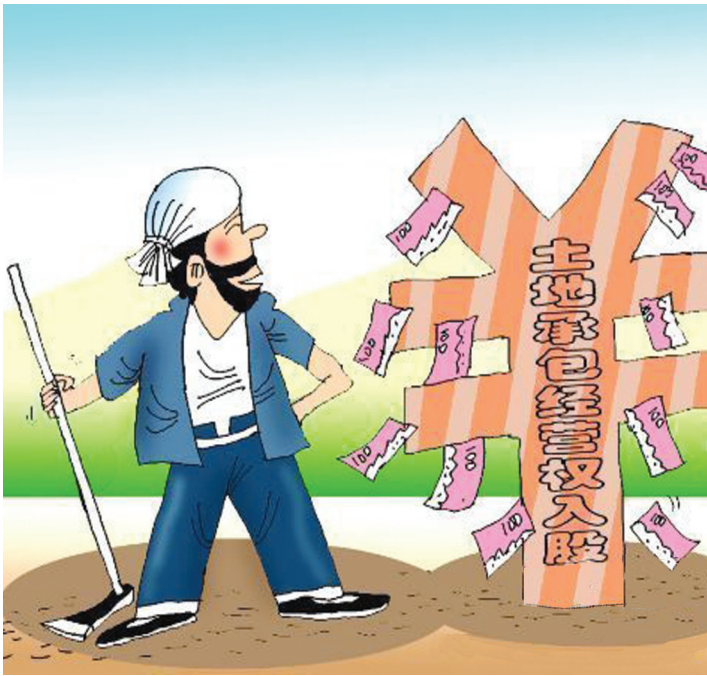
法院在审理中认为:吴甲在一轮承包时与村组签订了农村土地承包合同,取得了本案争议的6.69亩田地的农村土地承包经营权。虽然吴甲对该争议田地未办理农村土地承包经营权证,但其在取得形式上并未违反法律、法规的相关规定,因此依法应当认定:吴甲在一轮承包时取得了本案争议田地的农村土地承包经营权。二、村组在完善农村土地二轮延包时,在无任何依据和未经吴甲同意的情况下将本案争议田地的农村土地承包经营权变更在吴乙、潘某、吴丙、周某名下的行为,违反了《中华人民共和国农村土地承包法》等相关规定。因此,应当判决被告村组与吴乙、潘某、吴丙、周某签订的土地承包合同中涉及本案争议的土地部分无效。

法院判决,确认原告对所争议土地享有土地承包经营权。

【律师解析】

1、农村土地二轮承包时吴甲是否应当取得争议田地的承包经营权?

1997年8月27日中共中央办公厅、国务院办公厅《关于进一步稳定和完善的农村土地承包关系的通知》指出:“土地承包期再延长30年,是在第一轮土地承包的基础上进行的。开展延长土地承包期工作,要使绝大多数农户原有的承包土地继续保持稳定。不能将原来的承包地打乱重新发包,更不能随意打破原生产队土地所有权的界限,在全村范围内平均承包。已经做了延长土地承包期工作的地方,承包期限不足30年的,要延长到30年。”从以上政策可以看出,完善农村土地二轮承包,是在第一轮土地承包的基础上再延长30年。本案中,银桥村、银桥村四组亦自认在进行农村土地二



轮承包时,因为当时农村的特殊情况,部分农户不愿承包田地,发包方也是按农村土地一轮承包合同的承包面积,将土地发包到原承包户名下。因此,吴甲在农村二轮土地承包时亦应自然取得争议田地的承包经营权。

2、二轮承包期内吴甲是否将承包地交回发包方?

虽然被告村组申请的证人吴丁出庭作证时,证实吴甲在二轮承包期内于2002年底将其承包地交回村组,由村组另行处理,吴甲不再负担税费,双方并签订了退田协议,但因为被告村组不能提供当时的退田书面协议,因此不能仅凭证人证言这一孤证认定吴甲2002年底将其承包地交回给发包方。并且,根据《中华人民共和国农村土地承包法》第29条:“承包期内,承包方可以自愿将承包地交回发包方。承包方自愿交回承包地的,应当提前半年以书面形式通知发包方。承包方在承包期内交回承包地的,在承包期内不得再要求承包土地”的规定,承包方自愿交回承包地应符合两个程序性条件:一是提前半年时间,二是以书面形式通知发包方。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10条:“承包方交回承包地不符合农村土地承包法第29条规定程序的,不得认定其为自愿交回”的规定,故从法律程序意义上讲,不足以认定吴甲自愿交回承包地。

3、村组将吴甲承包地收回调整给别人承包是否违法?

根据《中华人民共和国农村土地承包法》第26条第三款“承包期内,承包方全家迁入设区的市,转为非农业户口的,应当将承包的耕地和草地交回发包方。承包方不交回的,发包方可以收回承包的耕地和草地”以及第27条第二款“承包期

内,因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形对个别农户之间承包的耕地和草地需要适当调整的,必须经本集体经济组织成员的村民会议,三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并报乡(镇)人民政府和县级人民政府农业等行政主管部门批准。承包合同中约定不得调整的,按照其约定”的规定,在承包期内,承包方全家迁入设区的市,转为非农业户口的;或者因自然灾害严重毁损承包地等特殊情形,发包方才可以收回、调整承包地。除此之外,发包方不得收回、调整承包地。本案中,吴某并非举家迁入设区的市并取得非农业户口,其承包地也并非因自然灾害被严重毁损,不符合可以收回、调整承包地的情形。因而,银桥村、银桥村四组收回吴甲承包地重新发包的行为因违法而无效。

4、吴甲的诉讼请求是否超过诉讼时效制度?

土地承包经营权系一项法定物权,根据《中华人民共和国农村土地承包法》、《物权法》的相关规定,权利人通过家庭承包方式取得土地承包经营权后,即在法律规定的承包期限内依法享有承包地的使用、收益和土地承包经营权流转的权利,也有权自主组织生产经营和处置产品。在承包地被依法征用、占用的,有权依法获得相应的补偿。

所以,对家庭承包土地经营权实行的是物权性质的保护。依照《最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定》第1条:“当事人可以对债权请求权提出诉讼时效抗辩”的规定,本案系物权纠纷,因而不适用债权请求权诉讼时效的规定,吴甲任何时候均有权提起土地承包经营权诉讼。



签订装修合同哪些细节要注意?

■ 崔忠信
■ 山东为众律师事务所

一、查验当事人的身份

装修合同中发包方的装修房应属合法居住用房,亦即产权房或租赁房;合同承包方应是经工商行政管理部门核准登记的,并经建设主管部门审定具有装饰施工资质的企业法人。另外,装修合同中应当写明装修施工地点及面积。

二、写明装修内容及承包方式

居室装修的施工内容及要求过于笼统,往往容易引发施工纠纷。因此,施工内容应当具体、明确,按照居室装修部位分别写清装修内

容、使用的材料、具体施工要求及承包方式。

三、注明工价、付款方式和工期
无论采用何种承包方式,合同中的工价价款都应写清楚,不能含糊。合同中的总价款包括材料费、人工费、管理费、设计费、垃圾清运费、其他费用及税金。税金由业主承担,这是装修业特殊要求。工程价款付款方式及期限应当在合同中约定清楚,以免发生纠纷。开工、竣工日期是合同必不可少的内容之一。

四、写明材料供应的约定内容

材料供应的约定是涉及到家居装修质量和工程款项的重要问题。因此,无论是包工包料还是包工不包料都应在合同附件的材料清单上

详细写明材料的名称、品牌、规格、型号、质量等级、单位、数量、单价,在供料单上应明确写明材料送达的时间和地点。

五、明确违约责任、纠纷处理方式

合同的违约责任与合同双方的义务和责任相对立。合同订立后,双方应该严格履行合同约定的义务,否则要承担相应的违约责任。对于纠纷的处理方式,可以约定向当地建筑装饰协会请求调解,或者向当地建设主管部门或者消协投诉。

若协商调解不成,可以约定申请仲裁,或向法院起诉。



当您需要法律咨询,或者专业指点,或者希望通过诉讼途径解决纠纷时,请与律师热线:0632——3330625联系,专业律师将为您提供高效服务。

借款多年未还会否超过时效

赵某多年前借了我一笔钱,当时他说还期无法确定,因此借条上没有注明归还的日期。但在此之后,赵某一直没还钱。请问律师,我现在如果去起诉,会不会超过了诉讼时效?
——肖先生

山东法扬律师事务所 秦庆国
该笔借款未超过诉讼时效。我国《民法通则》第137条规定:“诉讼时效期间从知道或者应当知道权利被侵害时起计算。”

《最高人民法院关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的解释》

第121条规定:“公民之间的借贷,双方对返还期限没有约定的,出借人随时可以请求返还,借方应当根据出借人的请求及时返还。”

因此,赵某出具的欠条未约定还款期限,肖先生享有随时要求赵某履行还款义务的权利,诉讼时效期间应从肖先生向赵某主张权利时起算。

如果赵某无证据证明肖先生在起诉之前曾对其有过催讨,且自催讨之日起已过2年,那么肖先生的起诉就没有超过法律规定的诉讼时效。

房产赠与公证反悔能否撤销

苏女士有四个子女,去年她通过办理赠与公证的方式,将自己名下的一处房产给了小儿子,但是没有办理过户手续。

由于种种原因,苏女士现在又想撤销这一赠与。

请问律师,经过公证的房产赠与与还能不能撤销?如果能,应该如何撤销?
——郭女士

山东法扬律师事务所 秦庆国
根据《合同法》第一百八十六条的规定,“赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与”。具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同,不适用

被人打成轻伤应当如何自诉

我弟弟在老家被打伤,经鉴定为轻伤。由于打人一方态度蛮横,在赔偿方面现在还没有达成协议。公安机关只是在接到报案后,将打人者叫去作了询问,并就赔偿方案做了调解,至今没有进一步的举措。

请问律师,这样的情况我们能否提起刑事自诉?听说提出自诉需要自己准备证据,像这样的案子,大致需要哪些证据?
——谢先生

山东法扬律师事务所 秦庆国
谢先生的弟弟在老家被人打伤,这在法律上叫做故意伤害

案件,至于是否需要被害方提起刑事自诉,应看人身伤害经鉴定达到怎样的程度,以及本案发生过程及其证据情况。

如果处理此案的公安机关认为本案犯罪嫌疑人造成谢先生弟弟人身伤害的证据不足,或者伤情达不到公诉案件的程度,那么就不会启动后续的刑事诉讼程序,需要被害方向法院提起刑事自诉。至于自诉的证据,主要是对方伤人的事实证据,包括案件的起因、对方打人的行为和造成的伤害结果、伤情鉴定和证人证言等。

欠款人已过世 起诉应当告谁

张某欠我一笔钱,但是当时没有写下书面的借条,只有几个证人可以作证。张某早年离婚后没有再婚,共有3个子女。现在张某因病过世,他的3个子女都不承认这笔欠款,我只好去法院起诉解决。请问律师,我如果去起诉的话,应将谁作为被告?
——吴先生

山东法扬律师事务所 秦庆国
按照法律规定,张某的钱应由其遗产的继承人偿还。如果3个子女继承了张某的合法遗产,吴先生可以把这3个子女

女作为被告共同告上法庭。当然,由于这笔欠款没有书面凭证,是否能够获得认定还是存有疑问的。

吴先生除了寻求证人作证之外,最好还能提供当时的转账凭证。如果是交付现金的话,最好能获得当时自己相应的银行取款记录。如果仅有证人证言,而张某由于已死亡而无法辩驳,法院未必会支持这笔借款。

