

## 企业欲租用乐东一农户土地建厂房,发现是农业用地后诉请农户退还定金获法院支持

# 农村土地转租不得改变用途

■李成沿

农村土地的流转和承包可推动农村经济快速发展,但围绕着土地流转和承包的纠纷也随之增多。乐东黎族自治县就发生一起某企业向当地农户租赁土地后发现土地用途无法用于建设厂房的合同纠纷案件。农户邢某声称土地各项手续齐全,但该企业坚称土地无法使用,一定要邢某退还定金。邢某不愿退定金,被该企业起诉至法院。近日,乐东黎族自治县人民法院判决邢某退还定金1万元。

案情经过:企业欲租地建厂房,发现是农业用地要求退还定金被拒

2024年的某天,某企业负责人找到了家住乐东某镇225国道旁的邢某,原来是邢某曾张贴过要出租一块国道旁的宅基地的宣传单,某企业负责人就是为了那块地而来。双方见面后,邢某领着某企业负责人前往国道旁的土地查看,在查看土地时,邢某表示这块土地的手续齐全,一签合同就能直接盖厂房。查看完土地后,某企业负责人向邢某索要了租赁土地的各项手续文件,邢某表示随后会直接发到企业电子邮箱中。某企业负责人对该地非常满意,当场给邢某交了定金1万元。邢某当场出具收据后,双方签订了预约土地租赁合同,约定2024年5月1日前不签订正式租赁合同,则定金不退,邢某有权将土地另租,但如果因为邢某的原因(如:所提供土地的使用性质不是建设用地或该土地的权属非本人等)导致此租赁合同无法正常进行,邢某应该将定金全数退还给某公司。

此后,邢某一直等着和某企业签约。可不久后,某企业突然打电话给邢某,要求邢某退还定金。邢某在电话中表示,当时收定金的时候就说了5月1日前不签订正式合同,定金是不退的。某公司却表示,已经在当地相关机构查阅了该土地的权属和性质,发现是农业用地不能用于建设用途,要求邢某将1万元定金全部退还。邢某不愿意,又发送宗地资料(宗地指土地权属界线的地块或空间)给某公司,但是某公司坚决要求邢某退还定金。多次协商后,双方最终没有签订租赁土地合同,邢某也没有退还定金。随后,某公司将邢某起诉至乐东黎族自治县人民法院。



潘德刚制

法院判决:农户不能提供土地合法权属和性质证明应退定金

在庭审中,某公司和邢某都提交了预约土地租赁合同作为证据,邢某还提交了宗地资料来证明其已经尽到相应的合同义务。法院查明,邢某的宗地资料不是合法的权属证明,不足以证明土地权属和性质。

乐东法院经审理认为,定金收据和预约土地租赁合同都是双方当事人的真实意思表示。定金具有保证的性质,但不具有惩罚性。该案中,某公司租地的意图明确,有促进订立租赁合同的意向,但存在客观不能的原因(农业土地无法用于建设厂房),所以有不能实现合同项目(建设厂房)的风险,因此某公司没有订立租赁合同,是可以理解的。虽然双方有“若在2024年5月1日前不签订正式租赁合同,则定金不退”的表示,但邢某不能提供合法的权属证明和土地性质证明,不能订立土地租赁合同,原因不能全部归于某公司。双方没有订立土地租赁合同,而且某公司并没有占有使用该土地,邢某也没有提供证据证明自己因为这个预约合同遭受损失,如果不退还定金,有失公平。因此,法院当庭判决邢某应退还1万元给某公司。

律师说法:农村土地转租后不得改变土地的规定用途

在该案中,邢某因为缺乏合法的农村土地权属证明和土地性质证明而导致租赁土地失败,所以要退还定金。那么,什么才是合法的农村土地权属证明和土地性质证明呢?对此,海南瑞来律师事务所律师符雯妃介绍,合法的农村土地权属证明主要包括农村土地二轮承包权证、集体土地台账、建房证和土地使用证、宅基地使用权证等等,如果还没有办理使用权证,村委会出具的证明也是一个有相对法律效力的,一般会详细写明宅基地的位置、面积、使用历史等,并加盖村委会公章。

符雯妃表示,农村土地二轮承包权证是证明土地权属的重要凭证,如果已经经过确权程序,则会颁发土地确权证,该证书是证明土地所有权的关键文件,还有就是宅基地使用权证,这是最正规、最有法律效力的证明材料,可以最大程度保障权益。

符雯妃提醒,合法的土地性质证明是土地使用权证以及土地出让合同或划拨决定书还有规划许可证和建设工程许可证或其他相关证明文件。农村土地转租后不得改变土地的规定用途,如宅基地不能用于采矿挖沙、农业用地不得建房等等,合同双方应当签订书面合同,并报发包方备案。合同中应注明土地的边界、座落、面积、质量等级和用途等内容,而且转租的期限不得超过承包期的剩余期限。土地转租所得收益应归土地所有人或所有组织所有,任何组织和个人不得擅自截留或扣缴。

家住文昌的陈先生去年遇见了怪事,自己居住的自建房明明是父亲通过转让获得土地产权的,且居住已有10年了,然而父亲刚去世,转让方文昌某供销社就突然跳出来,向他索要10年来的土地租金。陈先生不同意,被对方告上法庭。近日,文昌市人民法院经审理,认定双方签订的转让房屋产权协议书名为租赁实为买卖,双方不存在租赁合同法律关系,驳回某供销社的全部诉请。

## 自建房盖好多年后,土地转让方索要土地租金,文昌法院判决——名为租赁实为买卖 不存在租赁关系

■李成沿

案情经过:父亲刚去世,土地转让方就上门索要10年租金

2023年5月,陈先生父亲去世后,将一栋位于文昌市某镇的自建房留给陈先生。2023年8月某日,陈先生父亲去世还未过百日,文昌市某镇某供销社负责人就找上门来,要求陈先生缴纳10年的土地租金。陈先生非常郁闷,因为父亲从来没有跟他交代过自建房的土地是租来的。陈先生向该负责人索要租赁合同,该负责人出示了一份转让房屋产权协议书,陈先生发现协议书上虽然有“租赁”一词,但是从协议书的抬头来看,签

约的目的在于转让产权,而非租赁。在整个协议书中,既没有明确的租赁期限,也没有双方确认的租金金额和支付方式,陈先生便直接拒绝了该负责人的缴纳租金的请求。随后,双方因此发生争执,该负责人表示,既然陈先生不交纳租金,那就在法庭上相见。

此后,陈先生在自建房内找到了父亲的那一份转让房屋产权协议书和向当地村民支付土地补偿款8万元的收款收据。这些资料让陈先生感觉到某供销社负责人来索要租金的行为是无稽之谈,便不再理会。可不久后,陈先生却收到了文昌市人民法院的传票,某供销社将陈先生告上了法庭。某供销社诉请陈先生缴纳自建房从2013年至今的租金共计15万余元,

并要求重新规定原转让房屋产权协议书的租期。

法院判决:协议书名为租赁实为买卖,双方不存在租赁合同关系

文昌法院开庭审理后发现,立案案由应更改为租赁合同纠纷,而不是某供销社提出的房屋租赁合同纠纷。

在庭上,陈先生表示,父亲和某供销社签订协议书的标题为转让房屋产权协议书,很明显是转让的是产权,而非使用权。在转让房屋产权协议书抬头的乙方签名一栏中,明确乙方(陈先生父亲)在该协议书中的角色为“购买方”,而非租赁方,而且在转让房屋产权协议书中明确约定“土地产权转让由此产生的营业税由甲方负担”。陈先生明确表示,只有在存在买卖关系的前提下才会存在营业税,相反若是租赁关系,某供销社作为出租方承担的则是租赁税,而非营业税。

“为什么某供销社从双方签订转让房屋产权协议书后长达10年的时间里,都没有向陈先生以及陈先生的父亲主张过任何的租金?难道某供销社之前是不想要租金?”陈先生提出,双方明显是土地使用权转让合同关系,而非租赁关系。

某供销社负责人辩称,因为现在继续维持房屋产权协议书对某供销社显失公平,违反等价有偿原则,因为虽然房屋产权协议书是双方当时的真实意思表示,但由于双方签订时,并没有意识到或预见因人口的增长、地区的经济发展及国家政策变化所带来的土地需求和价值变化。双方当时对租金无递增、租赁期限不明确的约定,本身就与市场经济相背离,尤其是随着地价变化,现今情势确实发生了当

时无法预见的重大变化,致使双方合同权利义务关系现在严重不对等。

法院审查了双方提供的证据后,认定陈先生父亲与某供销社签订的转让房屋产权协议书实际是以租赁形式掩盖土地买卖的事实,名为租赁实为买卖,双方不存在租赁合同法律关系。法院当庭宣判,驳回某供销社的全部诉讼请求。

律师说法:应依据真实意图来确定名租实买合同的性质和效力

名为土地租赁实为土地买卖的合同效力,该怎么认定法律关系?对此,海南瑞来律师事务所律师符雯妃表示,首先需要明确合同双方的真实意图和行为表现。根据民法典及相关法律解释,如果合同内容与当事人的真实意图不符,应当依据真实意图来确定合同的性质和效力。

符雯妃表示,在该案中,双方签订了转让协议书,协议书内容表明了双方实际上进行房屋或土地产权买卖,而非单纯的租赁关系。根据最高法院的相关司法解释,即使名义上是租赁合同,但如果合同内容显示出买卖的实质,那么应当按照买卖合同来处理。这意味着,如果能够证明双方的真实意图是进行房屋买卖,那么即便合同名为“租赁”,其法律效力也应按照买卖合同来认定。

符雯妃提醒,虽然目前并没有明确的专项法律条文直接规范“以租代买”的行为,但按照民法典第七百零六条规定,当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的,不影响合同的效力。这意味着即使以租代买卖合同未进行登记备案,其合同效力仍然可能受到法律保护。



## 申请农村宅基地建房需要走什么程序?

乐东林先生咨询:我是一名农户,现在想在村里申请一块宅基地建房。请问,申请宅基地的相关程序有哪些?

解答:符合宅基地申请条件的农户,以户为单位向所在村民小组提出宅基地和建房的书面申请。村民小组收到申请后,讨论并在本小组范围内公示。公示无异议或异议不成立的,村民小组将材料交村民委员会审查。审查通过的,由村级组织签署意见,报送乡镇政府。由乡镇政府对农民宅基地申请进行审批。经批准用地建房的农户,应当在开工前向乡镇政府或授权的牵头部门申请划定宅基地用地范围。农户建房完工后,乡镇政府组织相关部门进行验收,实地检查农户是否按照要求建设住房,并出具《农村宅基地和建房(规划许可)验收意见表》。通过验收的农户,可以向不动产登记部门申请办理不动产登记。

## 结婚登记时虚报年龄是违法行为吗?

白沙赵先生咨询:我年轻时为了尽快结婚生子,在办结婚登记时虚报了年龄。请问,这是一种违法行为吗?

解答:法律规定的结婚年龄,是结婚的必备条件,是不可以由婚姻当事人随意改变的。虚报结婚年龄主要是尚未达到法定婚龄的人多报年龄,以达到结婚的目的,也有超过法定婚龄的人少报年龄的情形。有意虚报结婚年龄,用违法手段达到结婚目的的行为,是一种违法行为。

## 工作繁忙赶不及好日子可以委托他人办理结婚登记吗?

海口王先生咨询:我和女朋友正准备结婚,因为工作原因,我在外地又回不来,但又不想错过今年的好日子。请问,结婚登记可以委托他人去领结婚证吗?

解答:不能,根据《中华人民共和国民法典》第一千零四十九条的规定,要求结婚的男女双方应当亲自到婚姻登记机关申请结婚登记,不得由他人代为办理。所以,男女双方自愿结婚的,必须双方亲自到一方当事人所在地的婚姻登记机关办理,婚姻登记机关在查明双方的相关证件之后,办理结婚登记手续,发给结婚证。

## 用人单位是否可以扣押员工身份证?

保享张先生咨询:我的一个朋友外出打工,听他说所在工厂扣押了他的身份证才让他上班。请问,用人单位能否扣押员工的居民身份证?

解答:劳动合同法第九条规定,用人单位招用劳动者,不得扣押劳动者的居民身份证和其他证件。因此,用人单位不得以任何理由扣押劳动者的居民身份证。

## 农民工进城务工后所承包土地会被收回吗?

琼海李先生咨询:我的堂哥是一名农民,前两年到海口务工。请问他进城后,原本在农村承包的土地会被村委会收回吗?

解答:不能,根据国务院《关于解决农民工问题的若干意见》规定,村组织不得以农民进城务工为由收回承包地,农民外出务工期间,所承包土地无力耕种的,可委托他人代耕或通过转包、出租、转让等形式流转土地经营权,但不得撂荒。农民工土地承包经营权流转,要坚持依法、自愿、有偿的原则,任何组织和个人不得强制或限制、扣缴或以其他方式侵占土地流转收益。

## 农民外出打工要签订劳动合同吗?

昌江吴先生咨询:我文化程度比较低,因为要外出工作,但不知道如何签劳动合同。请问,为什么工作要签订劳动合同,要注意什么?

解答:劳动合同是劳动者与用人单位确立劳动关系、明确双方权利和义务的协议。劳动合同是双方维护各自合法权益的法律保障,是处理劳动关系争议的直接证据和依据,是劳动者在求职路上的“护身符。”

(李成沿整理)



潘德刚制