

审理农村土地承包合同纠纷应注意的问题土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_AE_A1_E7_90_86_E5_86_9C_E6_c51_645006.htm

一、违反法定民主议定原则的承包合同效力问题 审判实践中，可以看出违反民主议定原则是农村土地承包合同被确认无效的最主要原因。根据法理，土地的经营管理者必须依照所有权人的集体意愿行事，对重大承包事项必须经过民主讨论并获得绝大多数村民的同意，这就是民主议定原则。《土地承包法》在对此作出严格规定的同时，还明确了应当遵循的程序。另外，《中华人民共和国村民委员会组织法》对涉及村民利益的集体经济项目的立项，承包方案及村公益事业的建设承包方案作出必须提请村民会议讨论决定方可办理的规定。上述均为强制性规定，如果发包方违反民主议定原则越权发包，人民法院应当认定承包合同无效。但最高法院根据实际情况也作了例外规定，其中在《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）》第2条、第25条就规定：承包合同签订满一年，或虽未滿一年，但承包人已实际作了大量投入的情况下，人民法院不宜因发包方违反法定民主议定原则越权发包而确认承包合同无效，但可对承包合同的有关内容进行适当调整。可以看出最高法院就承包合同违反民主议定原则的无效请求没定了一年的除斥期间，只要承包合同签订后的一年以内没有提起诉讼，人民法院就不能再以此认定合同无效。百考试题论坛（一）对是否符合民主议定原则的认定 在审判实践中，遇到的违反民主议定原则的表现形式一般为：未提交村民大会或村民代表大会讨论通过。在是否符合民主议定原则

的认定上，房地产律师认为：应具体问题具体分析，根据农村的实际情况结合审判实践，按照有利于生产，有利于稳定的原则予以正确认定，对未提交村民大会或村民代表大会讨论的，不宜一概否认其效力。近年来，随着农村外出打工人口的增多，在家务农的多是妇女、老人和孩子，这些人的参政议政意识不强，村民大会根本组织不起来，依法提交村民大会或村民代表大会讨论通过难以落实。在这种情况下，村两委及党员代表大会集体对承包方案、招标方式等重大事项讨论通过后，再通过某种形式予以公示，征求村民意见，如村民在合理期限内未提出异议就应视为通过。从形式上看，的确未召开村民大会或村民代表大会，但在实际操作过程中，村委充分尊重了民主，工作的透明度较高，村干部没有以权谋私、损害集体利益的行为，就应确认符合民主议定原则而认定合同有效。这是符合我国国情和农村实际状况的，符合《合同法》鼓励交易的立法原则，也是符合最高法院《关于审理农业承包合同纠纷案件若干问题的规定（试行）》第2条、第25条规定精神的。（二）违反民主议定原则被确认合同无效的法律后果 如果村委在发包时未按以上原则及程序操作，未经民主议定即私自发包，依法应确认合同无效。在这种情况下，如承包人无过错，对承包权是善意取得的，完全是发包人工作上的瑕疵导致合同无效，对此发包人应承担缔约过失责任；而对于承包人来讲，无须也难以知道发包方在发包时工作上是否存在瑕疵，因此承包入不应承担任何责任。而如果承包人和发包人在承包过程中恶意串通，损害集体利益，那么双方就要共同承担合同无效产生的法律后果。

二、农村土地承包合同被确认无效后的处理 农村土地承包合同

被确认无效后，必然关系到双方的经济利益，牵扯到合同无效给一方或双方造成损失的责任承担问题。根据合同无效的处理原则，对合同无效引起的法律后果如何承担责任的问题，应根据双方的过错责任来确定。有过错的一方应赔偿对方因此造成的损失；双方均有过错的，应各自承担相应的责任。而对于农村土地承包合同来讲，一旦被确认无效，所产生的法律后果一般是：返还土地的经营权，赔偿由此造成的损失。对该类案件应当依法及时受理，尽快审结。对因发生纠纷可能影响生产的，可裁定先行恢复生产；本包方恢复生产确有困难或者拒绝恢复生产的，由发包方负责组织先行恢复生产，恢复生产所产生的费用由过错方承担。在返还土地的经营权时，应注意结合农村实际及农时，从有利于生产和收获，将损失降到最低限度的原则。我们认为：农村土地承包合同与其他合同相比，具有长期性，一般为30年，这种具有长期性的土地承包合同签订后，承包人为顾及长久利益，其初始投入往往较大，成本应分摊在整个承包期；再者承包人的期待利益也是巨大的，在这种情况下，一旦合同被确认无效，仅仅支持其直接损失，而不考虑间接损失，势必会损害农民的切身利益，挫伤农民的积极性，不利于维护农村工作的稳定及生产力的长远发展，因此对因合同无效给农民造成的间接损失，法院应予以适当的支持。

三、农村土地承包经营权流转中存在的问题

《土地承包法》第二章第五节及第57条、第58条对土地承包经营权的流转及保护作出了详细规定。基于土地承包经营权流转而引发的合同纠纷，损害赔偿纠纷，停止侵害纠纷等很多，在审理这些案件时，应首先审查流转的效力。不按法律规定的条件和程序进行土地承包经营

权的流转，往往导致流转无效。百考试题土地估价师站点值得您收藏的好站点！100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com