

2025年6月25日

第154期

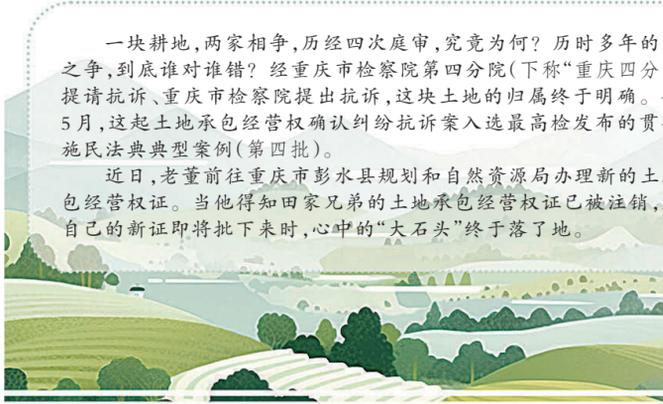
本刊策划 李英华 杨波 编辑 樊悦池 美编 赵一诺 校对 郝涛涛

联系电话 010-86423425 电子信箱 xinminxing2020@163.com

把土地交给熟人耕种,不料外出十余年再回村后,土地竟被登记到了对方名下。诉至法院要求确认对方的土地承包合同无效,却接连三次败诉。无奈之下,他向检察机关递交了监督申请书……

借邻耕种咋变成“鸠占鹊巢”?

□本报记者 张博 通讯员 张雷



▽办案组组织召开检察官联席会议深入研讨监督要点。

一块耕地,两家相争,历经四次庭审,究竟为何?历时多年的土地之争,到底谁对谁错?经重庆市检察院第四分院(下称“重庆四分院”)提请抗诉、重庆市检察院提出抗诉,这块土地的归属终于明确。今年5月,这起土地承包经营权确认纠纷抗诉案入选最高检发布的贯彻实施民法典典型案例(第四批)。

近日,老董前往重庆市彭水县规划和自然资源局办理新的土地承包经营权证。当他得知田家兄弟的土地承包经营权证已被注销,属于自己的新证即将批下来时,心中的“大石头”终于落了地。

祸起萧墙

一纸协议埋下“争地”隐患

2024年3月20日,在重庆四分院12309检察服务中心,该院民事检察部门负责人侯俊霞和检察官李意第一次见到了老董。他穿着朴素、满脸皱纹,见检察官们上前,他激动地拉住她们的手,颤巍巍地从包里拿出一张皱巴巴的土地承包经营权证和一张泛黄的协议书,诉说自己的委屈:“检察官,法院说我把地卖给田家了,可当初说好是借给田家种,田家每年还要给我家200斤大米,怎么土地就成他家的了?你们一定要帮我主持公道啊!”

原来,1998年第二轮土地承包时,老董一家在彭水县某镇某村五组承包了11块土地。随着打工潮的到来,2000年,老董前往县城务工,老家的房子和地就此闲置。此时,田家兄弟找到老董,说想要买他家的房子,双方一拍即合。在村支书和村小组组长的见证下,老董和田家兄弟签订了售房协议书,同时约定将董家的地交给田家种,田家每年给董家200斤大米。

不承想,这份协议书竟为后来的纠纷埋下了伏笔。2005年,村里重新签订了土地承包合同,老董专程回老家与村里签了合同,并在第二年拿到了土地承包经营权证。

2019年再次开展土地确权时,老董拿着2006年的证回到村里,准备签合同,村干部的话却让他傻了眼:“老董啊,地都卖了,还办啥证呢?2005年的时候,我们就和田家签合同办了证,这次确权,我们只和田家签合同。”

老董蒙了:明明是我家的地,怎么就变成田家的了?老董找村小组和田家兄弟理论,可田家兄弟一口咬定就是老董将地卖给了田家。

两家为此争执不下,协商无果,老董由此开启维权之路。

峰回路转

检察监督揭开“转让”迷雾

2022年6月,老董向彭水县法院起诉,请求确认某村五组与田家兄弟在2005年及2019年签订的农村土地承包合同无效。经过开庭审理,彭水县法院认定,田家兄弟已征得发包方某村五组同意,已具有某村五组集体经济组织成员资格,承包合同有效。老董不服,向重庆市第四中级人民法院提起上诉。二审法院以“售房协议书的性质是土地承包经营权转让”,该协议合法有效为由,判决驳回上诉。

老董不服,申请再审。2023年11月29日,重庆市高级人民法院裁定驳回

老董的再审申请。

收到再审裁定后的几个月里,法院认定的“售房协议书的性质是土地承包经营权转让”一直让老董百思不得其解。明明是自己的土地,怎么突然就变成别人的了?

“这就好比我爬一座山,费了九牛二虎之力爬到了山顶,却被告知爬错了。土地本来就是承包的,到底该怎么回来?”历时近两年的诉讼却换来了三次败诉,老董愤懑难平。

2024年3月,在彭水县检察院的一次普法宣传中,老董得知自己的情况可以向检察机关申请监督。于是,抱着最后一丝希望,老董来到了重庆四分院。

老董的遭遇,让检察官们内心五味杂陈。按照民法典第三百三十四条规定,土地承包经营权是可以转让的,老董认为不是转让,就需要提供充分的证据。可老董手中只有一纸协议和一张自家的土地承包经营权证,面对售房协议书中“董家的地由田家长期承包”的约定,老董始终未能将2000年签订协议时的真实意思说明白。在重庆四分院民事检察部门召开的检察官联席会议上,检察官们看着卷宗,一时不知如何下手。

“我想起老董说的那句话——‘田家每年给董家200斤大米’,每年给大米,而不是一次性给大米,这看起来不像是转让。”李意灵光一闪,发言表示。

“但这只是我们的推定,要认定不构成转让,还需要有更加充分的法律依据。按照规定,土地承包经营权转让需要转让方提出书面申请,可村小组和田家兄弟均不能证明老董向村里提交了转让申请。相反,2005年老董重新和村里签了承包合同,拿到了土地承包经营权证,这表明老董并没有放弃自家的土地承包经营权。而且为了防止农民因随意转让而丧失赖以生存的土地,法律还规定了转让方应当符合法定的条件。我

们可以从这方面着手调查。”对于李意的意见,侯俊霞给予肯定,并进一步敲定了调查核实方向。

拨云见日

深查细访戳破“合法”表象

事不宜迟,办案组立即出发来到案发地调查。接连几天,检察官们到县城实地走访,到乡镇村组询问证人20余人,最终查明,老董在县城打零工,两个孩子上学,妻子负责照料日常生活,老董一家在县城并没有取得稳定的非农职业,也没有稳定的收入来源,这在当时并不符合转让土地承包经营权的条件。

案涉土地承包经营权流转的问题似乎逐渐清晰了,可田家兄弟也确实和村里签了承包合同,手中也有政府颁发的土地承包经营权证,村里和法院都说合法承包,这个问题又该如何解决?

为查清案件事实,办案组到公安机关调取了田家兄弟的户籍资料,发现田家兄弟原来是某村六组的村民,于2011年才将户口迁到了某村五组。蹊跷的是,他们家其他家庭成员的户口仍然在某村六组。

带着疑问,检察官们来到某村六组,在该村组和村民们签订的400余份土地承包合同中,找到了田家和该村组签订的承包合同。原来,2005年和2019年两次确权时,田家还和某村六组签了承包合同,田家兄弟仍是某村六组的成员。

按照规定,将土地承包给本集体经济组织以外的个人,应当事先经过



代表点评

以监督之力固农户根基

□全国人大代表,全国工商联执委、重庆市工商联兼职副主席,重庆智飞生物制品股份有限公司副董事长 蒋凌峰



农村土地承包经营权流转的双方当事人都是农户,一般而言,法律意识相对淡薄,举证难度很大。就本案而言,协议签订的时间在二十多年前,而且协议约定的内容也不规范,检察机关为查清案件事实,弄明白当事人当时真实的意思表示,做了大量细致的调查核实工作,充分地行使了法律赋予检察机关的调查核实权。

随着实践的发展,我国农村土地承包经营权流转制度不断健全,国家先后出台或完善多项法律法规。这就需要办案人员不仅要了解我国的农村土地政策,也要熟悉每一次法律调整、完善背后的相关精神。这起案件的成功办理,充分地体现出检察人员良好的专业素养。

重庆市检察院及重庆市检察院第四分院对该案的办理,不仅有效维护了土地承包经营户的合法权益,也再次向社会昭示了农村土地承包经营权流转必须依法进行,是贯彻落实民法典与加强民生司法保障深度融合的成功典范。

特别表决程序。可检察官们查阅了村委会数百份会议记录,始终没有找到2005年和2019年村民大会同意田家承包董家土地的决议。

调查至此,案件事实已然清晰,办案组认为法院判决认定事实和适用法律确有错误,有必要通过检察监督予以纠正。

定分止争

检察抗诉终还“耕者其田”

2024年5月初,经过一系列调查取证,办案组形成初步的审查报告,并召开检察官联席会议进行集体讨论。

“董家没有转让土地,村五组和田家兄弟签订承包合同也没有经过法定程序审核,生效判决认定售房协议书构成土地承包经营权转让,田家兄弟与村五组签订的土地承包合同有效,不符合法律规定,应依法进行监督。”在检察官联席会议上,侯俊霞对案件事实进行了说明。经充分讨论后,参会人员一致同

意向重庆市检察院提出抗诉。重庆市检察院审查后,于2024年7月24日向重庆市高级人民法院提出抗诉。重庆市高级人民法院于同年8月27日作出民事裁定,提审本案。同年12月30日,该院作出再审判决,采纳检察机关的抗诉意见,认定案涉售房协议书涉及的农村土地承包经营权流转性质并非转让,确认某村五组与田家兄弟于2005年、2019年签订的农村土地承包合同无效。

今年4月底,重庆四分院开展结案后的回访工作时,与法院共同督促当地村组、乡镇、相关行政部门按照判决尽快注销田家兄弟的土地承包经营权证,重新办理属于老董的新证。

至此,这起历时多年的“土地之争”终于落下帷幕。老董能够在剩余承包期内继续耕种这块土地,同时在享受农保的情况下,等待下一轮农村土地承包的到来。

“时至今日,老董那张皱巴巴的土地承包经营权证仍然时常浮现在我的脑海里。它时刻提醒我,民事检察工作就是要以‘高质量办好每一个案件’为指引,做实民生司法保障,努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。”李意对记者说。

洗车行陷入租金“拉锯战”

吉林昌邑:检察官“三到位”为当事人解开心结

□本报通讯员 战莹 刘诗扬

以作出“不支持监督决定”为本案画上句号,并无不当,但吉林省吉林市昌邑区检察院检察官并未就此结案,而是将切实化解矛盾纠纷作为办案目标,通过调查核实、释法说理、化解矛盾“三到位”,不仅为当事人解开了心结,更化解了他的心结。“其实我来申请监督就是想争一口气,没想到你们为我做了这么多,我打心眼里感谢你们……”近日,老李在电话中对检察官说。

老李在2014年与某房地产公司签订10年租约,租下一间毛坯房用来经营洗车行,租金以逐年递增的形式按年支付。签订完租赁合同,老李还拿出半生积蓄用来装修。洗车行开业后,赢得了良好口碑,连续三年实现营业额稳步增长。

然而好景不长,2016年年末,某房地产公司因项目施工在洗车行附

近架起了2米多高的围挡。老李认为,自从架起围挡后,客流量明显减少,严重影响了洗车行的生意,因此与某房地产公司开启了谈判“拉锯战”,这一谈就是好几年。最终,双方在口头上达成了减免租金的初步意向。

让老李没想到的是,2023年8月,某房地产公司将其告上法庭,一审判决老李按照合同约定补交剩余的租金及利息。判决生效后,老李提出与房地产公司达成一次性支付租金73万元、免除全部利息的和解提议。房地产公司为尽快回款,答应了老李的提议,与老李达成和解协议。

然而,因家庭变故,老李在支付了50万元租金后,未能继续履行剩余部分,双方再次陷入僵持。随后,老李就生效判决向法院申请再审,被法院驳回。2024年年末,63岁的老李情绪激动地来到昌邑区检察院,就案申请民事检察监督。

围挡的设立是不是客流量减少

的直接原因?受理案件后,为进一步核实情况,承办检察官薛景文第一时间与办案组成员来到现场实地踏查。办案组发现,让老李耿耿于怀的围挡已于2018年拆除,无法判断当年的围挡是否对洗车行的经营造成实际影响。

在后续走访隔壁商户时,承办检察官发现此事另有隐情。原来,之前洗车行附近的驾校曾是驾考指定考场之一,一度带动了周边的生意。但2016年以后,随着驾考线路的调整,考场逐渐分散,整条街的生意都受到影响,检察官从驾校主管部门调取的备案资料也证实了这一情况。而驾考线路调整的时间和老李洗车行的生意开始走下坡路的时间恰巧吻合。

基于上述情况,办案组认为,洗车行经营受阻是多种因素导致的,虽然老李与房地产公司就减免租金一事多次磋商,但在口头上达成的初步意向并不具有法律效力,不能认定

双方已经达成减免协议。老李在未与房地产公司就减免租金事宜签订补充协议的情况下,未按合同约定支付租金,构成根本违约,法院判决并无不当。

按照办案程序,检察机关此时可以依法作出是否支持监督申请决定。然而,押上半生积蓄精心装修、费心费力经营多年的洗车行已濒临倒闭,官司败诉还要支付大笔租金及利息,如果检察机关直接作出不予支持监督申请决定,老李在情感上肯定无法接受。考虑到监督办案的实际效果,检察官决定多做一步。

随后,昌邑区检察院对该案组织召开公开听证会,邀请具有法律从业经历和企业法定代表人等背景的人员担任听证员,围绕案件的争议焦点,厘清案情、分析利弊,充分开展释法说理。同时,依托检察院与法院建立的协作配合机制,由检察官和执行法官采取“一对一”“背对背”的方式,

分别与双方当事人进行沟通。一方面,向老李释明判决依据,建议以执行和解方式减少损失;另一方面,向房地产公司阐明,在双方磋商减免租金的过程中,其模糊表态导致老李一度产生误解,若能适当让步,也可加快资金回笼、化解矛盾纠纷。

经过多方共同努力,双方终于肯各让一步,房地产公司同意将老李所欠租金及利息金额从41万元减至30万元。老李的心结彻底解开,在一次性履行完毕后,向检察机关撤回了监督申请。

这起案件是昌邑区检察院运用“三到位”工作法化解矛盾纠纷的一次生动实践。近年来,该院积极探索民事检察工作新模式,制定了以调查核实到位、释法说理到位、化解矛盾到位为内容的“三到位”工作法,妥善办理民事检察和解案件,既维护司法权威,又实现案结事了,获得当事人好评。

离婚了财产分割要算清楚

□本报记者 刘怡廷 通讯员 冯霄

在办理一起持续6年的婚姻财产纠纷检察监督案中,湖北省通城县检察院通过充分行使调查核实权,跨越千里获取关键证据,有效监督纠正了原审错误判决,维护了婚姻中无过错方的合法权益。日前,该院承办检察官对这起案件进行回访时,受害人晓梅(化名)表示,她已依据再审判决,申请对前夫黎某强制执行40万元财产分割费。

“请检察机关主持公道!”2023年2月的一天,在通城县检察院12309检察服务中心,晓梅捧着一摞泛黄的材料,哽咽着讲述自己的遭遇——

晓梅与黎某于1995年结婚,于2017年9月协议离婚。2019年,晓梅发现黎某在婚姻关系存续期间不仅与宁夏银川的女子阿芳(化名)以夫妻名义共同生活,并育有两女,还动用夫妻共同财产,为阿芳在银川购置房产、车辆,并与阿芳合资开公司。同年8月,晓梅向通城县法院起诉要求返还财产,但因证据不足,诉讼请求和再申请均被法院驳回。2023年2月,晓梅向通城县检察院申请监督。

该院民事检察部门受理该案后,经全面审查原审卷宗发现,晓梅在原审诉讼中曾向法院申请调取案涉房产、车辆的付款凭证等关键证据,但法院以“非客观原因无法收集”为由未予调取。

为查明事实,通城县检察院于2023年3月启动跨省协作机制,由分管副检察长带队赴银川实地调查。办案组调取了阿芳名下车辆信息、案涉房产原始交易票据,并核对了黎某的银行流水,最终查实黎某使用63万余元夫妻共同财产以阿芳名义购房的事实。调查同时发现,原审存在庭审笔录无审判人员签名、超审限未开庭、应调未调重要证据等程序违法问题。

基于所查明的事实,2023年4月,通城县检察院依法向该县法院发出再审检察建议及审判程序违法监督检察建议。法院采纳建议后,就审判活动中的违法情形对相关人员进行问责,并于同年12月对该案裁定再审。

日前,法院作出再审判判:撤销原审民事判决书,改判黎某在判决生效后30日内一次性向晓梅支付财产分割费40万元。