

粮田变花圃,违反土地用途可能“钱地两亏”

巡回审判“零距离”守护耕地

□ 王星辰

正值耕地保护关键期,如何用“一份合同”守好“万亩良田”?

2025年12月17日下午,上海市金山区人民法院在案涉土地所在村委会巡回审理一起土地承包经营权合同纠纷,并当庭宣判。

本次庭审采用“巡回审判+实况直播+就地普法”模式。庭审邀请了金山区人大代表、金山区政协委员现场观摩,村干部、农村土地承包经营户代表、村民代表在现场参与旁听了本次庭审。

该案由金山区法院亭林人民法庭庭长赵宪章担任审判长,亭林人民法庭审判员杨中原、人民陪审员朱峰共同组成合议庭审理。庭审结束后,审判长围绕农村土地经营权出租合同常见纠纷类型、裁判思路、违反耕地保护规定的法律后果等话题就地进行针对性普法。此次巡回审判为农村土地资源有效利用、化解农村土地纠纷、规范土地流转秩序提供了生动的司法样本。

直播通过“上海高院”新浪微博、视频号等平台同步放送。



庭审结束后,法官就地普法

陆烨波 摄

现场开庭:耕地变花圃,法律后果怎样?

2023年,原告村经济合作社与被告就村里的18亩土地签订了农村土地经营权流转合同,以出租的方式流转给被告经营,约定土地经营权流转期限为一年,自2023年12月1日起至2024年11月30日止,土地用途为:粮食种植,且在流转期限内,被告不得擅自改变流转土地的用途或用于非农建设。

此后,原告发现被告并未在其承包的土地内种植水稻,而是种植了花卉,严重违反合同中约定的土地用途。故原告至法院,要求确认案涉合同已到期终止,腾空搬离并恢复原状后返还土地。被告提出原告未告知土地性质,自身投入很大,种植的花卉搬离需要较长时间等抗辩意见。

庭审中,合议庭充分听取各方意见,全面高效客观地审查了当事人提交的证据。经合议庭评议,法院认为:依法成立的合同受法律保

护,当事人应当按照合同约定全面履行自己的义务。案涉合同约定的流转期限于2024年11月30日到期,土地用途为粮食种植,原告在期限届满前已明确告知被告到期后不再续租,现诉请确认案涉合同于2024年11月30日终止,符合合同约定和法律规定,法院予以支持。合同到期终止后,被告应腾空搬离其添附于案涉土地上的塑料大棚、喷淋设备等设施并将案涉土地返还给原告。原告依据合同约定,诉请被告按照流转单价的2倍标准支付占有使用费,被告则抗辩占有使用费标准过高。法院综合考量合同履行情况、原告的实际损失等因素,依法酌情调整为按照流转单价1.3倍的标准支付占有使用费。

据此,金山区法院当庭宣判,判决确认案涉合同于2024年11月30日终止,被告需腾空搬离案涉土地并支付占有使用费。

一场在田埂边的庭审,一次在村头的普法,不仅是对一纸合同的裁决,更是对耕地红线最坚定的守护。金山区法院将巡回审判开进村庄,把法律讲堂搬到群众身边,用“零距离”的开庭和判决,让保护耕地的理念深入人心,让契约精神在

乡土间生根发芽。

土地是乡村的根脉,规范是发展的基石,把中国人的饭碗牢牢端在自己手里,就要从保护脚下的每一片耕地做起。未来,金山区法院将继续发挥审判职能,深化“屋檐法庭”品牌建设,做深做实巡回审判,延伸司法

就地普法:土地承包那些事儿

“耕地变‘农家乐’,合同无效,钱地两空。”

“租金一拖再拖,出租方有权收回土地。”

“如何预防此类纠纷?”

.....

庭审结束,为了让法律从“纸面上”更加走进村民“心坎里”,真正起到“审理一案,治理一片”的效果。审判长赵宪章以典型案例为切入点,在现场作《农村土地经营权出租合同常见纠纷与预防》的互动式讲座,用通俗易懂的语言向现场的村民、村干部等旁听人员进行普法讲解和互动。

话题一:农村土地的农业用途能随意改变吗?

《中华人民共和国民法典》第一百五十三条规定:违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效,违背公序良俗的民事法律行为无效。流转合同违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》之规定,农用地用作非农用途的合同无效。

释法析理:耕地保护是国策,红线绝对不能碰!无论是出租方还是承租方,合同中约定把农用地(尤其是永久基本农田)用于非农用途,所签合同因违反《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国农村土地承包法》中关于不得改变土地农业用途和耕地保护的强制性规定,破坏土地管理秩序,认定为无效,不仅要拆、要罚,还可能“钱地两亏”。

话题二:拒付、迟付流转费用的法律后果是什么?

《中华人民共和国民法典》第五百零九条规定:当事人应当按照约定全面履行自己的义务。《中华人民共和国民法典》第五百六十三条规定对合同法定解除进行了规定,其中第三款规定的情形为当事人一方延迟履行主要债务,经催告后在合理期限内仍未履行。有些案件中,承租方承包了土地,却不按时交纳租金。这种行为属于根本违约行为,出租方有权要求解除合同。

释法析理:按时足额支付租金是承租人的核心义务,拒付租金构成根本违约。出租方在签订合同时,可以明确约定“逾期支付租金超过××日,

服务,在落实已有农村土地承包经营纠纷联合调解机制的同时,通过一场场巡回审判、一个个鲜活案例、一次次生动普法,助力构建规范有序、充满活力的农村土地经营权流转市场,为全面推进乡村振兴、守护好宝贵的耕地资源提供更加有力的司法保障。

出租方有权单方解除合同”,并保留好催收的证据。

话题三:承租方能不能要求获得投入补偿?

《中华人民共和国民法典》第五百六十七条规定:合同的权利义务终止,不影响合同中结算和清理条款的效力。有些承租方在土地上投入人财物,比如修了水利设施、建了大棚,合同到期终止后,他们要求补偿。如何处理首先看双方的合同有无约定,有约定从约定,没有约定且出租方不同意折价利用的,承租方无权要求赔偿。

释法析理:约定优先,白纸黑字写清楚。民事交易遵循意思自治原则。流转合同务必明确租期结束后,土地上的构筑物、水利设施、青苗等的处理方式:是归出租方所有,还是由承租方腾空搬离并恢复原状。约定在先、约定明确,能最大程度避免纠纷产生。

话题四:土地经营权出租合同纠纷如何预防?

预防才是纠纷最好的解决之道。

1. 树立耕地保护意识

出租方要有“主人翁”意识。出租土地时,心里要绷紧“农业用途”这根弦,合同写清楚,平时勤查看,发现“非农化”“非粮化”苗头,及时制止、报告。

2. 大力弘扬契约精神

诚信是合作的基础。合同一旦签订,对双方都有法律约束力。承租方要按时交租金、按约定用途使用土地;出租方也要保障对方的合法经营权,不能随意毁约收地。

3. 切实加强日常管理

合同要规范。尽量使用政府推荐的规范合同文本,把租金、期限、用途、违约责任、合同到期后土地如何返还、添附物如何处置逐项约定清楚。

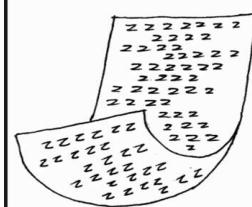
过程要留证。租金支付一定要保存好凭证;重要内容一定要形成文字或留痕;定期对土地状况拍照留存。这些在发生纠纷时都是有力证据。

问题早处理。遇到矛盾纠纷,及时请身边的村委会、司法所沟通调处,也可借助区法院解纷直通车平台,不要拖成大问题。

遗失声明
上海沪达律师事务所何宏勇律师,遗失律师执业证,执业证号:13101201810035368,声明作废。

环保公益广告

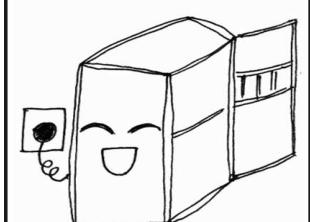
重复使用,多次利用



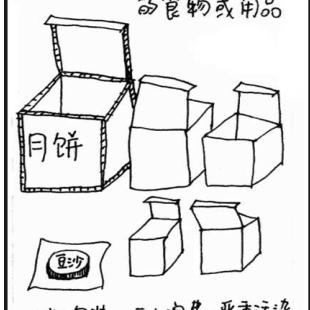
双面使用纸张
=减少½的废纸产生



6000~8000双一次性筷子
≈一株20岁的大树



不买豪华又繁复的食物或用品



废电池放入专门回收箱,以免污染环境



上海市高级人民法院
上海法治报社
联合主办