# 山西省吕梁市中级人民法院
# 民 事 判 决 书

（2026）晋 11 民终 765 号

上诉人（原审原告）：岚县昌鑫矿业有限公司，住所地岚县梁家庄乡宁家湾村东 300 米。

法定代表人：王福庆，总经理。

委托诉讼代理人：闫栋才，山西岚州律师事务所律师。

被上诉人（原审被告）：岚县怀金建材有限责任公司，住所地岚县梁家庄乡宁家湾村前坪八响地。

法定代表人：邸润生，总经理。

委托诉讼代理人：李旭，山西晋泰（岚县）律师事务所律师。

上诉人岚县昌鑫矿业有限公司（以下简称矿业公司）因与被上诉人岚县怀金建材有限责任公司（以下简称建材公司）物权保护纠纷一案，不服岚县人民法院（2025）晋 1127 民初 1260 号民事判决，向本院提起上诉。本院于 2026 年 3 月 9 日立案后，依法组成合议庭，经阅卷、公开询问审理了本案。上诉人矿业公司法定代表人王福庆及其委托诉讼代理人闫栋才，被上诉人建材公司委托诉讼代理人李旭到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

矿业公司上诉请求：1.撤销（2025）晋 1127 民初 1260 号民

事判决书，依法改判支持上诉人的一审诉讼请求或发还重审；2.一、二审案件受理费由被上诉人负担。事实与理由：一、原审判决认定事实错误，适用法律错误，上诉人对案涉土地享有合法使用权，依法应受法律保护。原审判决以“上诉人未证明案涉地块已办理农用地转用审批手续，亦未证明村委会出租土地经村民会议决议同意”为由，否定上诉人依据《土地使用权租赁合同》《土地转让合同》主张土地权属的合法性，属于认定事实错误、适用法律错误。首先，上诉人与岚县梁家庄乡宁家湾村委（以下简称“村委”）签订的《土地使用权租赁合同》明确约定租赁土地用于工业生产，且上诉人已实际投资建设厂区、水井、蓄水池等设施并持续经营多年。根据《土地管理法》第四十四条及第六十三条之规定，集体经营性建设用地出租需满足“规划为工业等经营性用途”并经村民会议决议程序。但本案中，村委出租的土地性质是否为“集体经营性建设用地”、是否已办理农用地转用审批手续，属于土地行政管理部门的审查范畴，而非否定上诉人与村委之间租赁合同效力的直接依据。原审将行政监管程序瑕疵等同于民事合同无效，混淆了行政权与司法权的界限。其次，民主议定程序是农村土地承包等涉及集体利益事项的法定程序，履行相关村民议定程序系村委会一方应当履行的法律责任，属于作为发包人的村集体内部的管理程序，在合同相对人已经履行合同义务、缴纳相关费用多年的情况下，应当保护上诉人的合法权益。具体到本案件中，农村土地承包法并未直接规定未经民主议定程序的农村土地承包合同无效，是否履行该民主议定程序是村委的责任，

不能把该责任强加上诉人，签订合同的双方是村委和上诉人，上诉人作为善意承包人，村委会与上诉人缔约时，上诉人（善意的承包人）有理由相信土地对外承包已经过民主议定程序。假如村委会一方没有完成法律规定的民主议定程序也即没有完成法律规定对于自己一方的义务，法院依此为由直接认定合同无效，不利于合同的稳定性。在本案中合同已履行多年，上诉人作为善意承包人，已投入大量资金改善地或进行生产经营，亦从未侵害村集体以及村民合法权益，村民多年来也正常领取了相关费用，因土地补偿标准低，上诉人主动提高补偿标准，根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民法典>合同编通则若干问题的解释》第十九条的规定，案涉合同当事方已经客观履行，合同已经发生法律效力。法院应当综合考虑发包程序合法性、合同履行情况、双方过错及是否损害集体利益等因素，认定合同是否有效，而不是直接以未进行村民会议决议驳回原告的诉讼请求。二、被上诉人侵占上诉人土地的行为构成侵权，应承担返还责任及赔偿责任。上诉人提交的《土地使用权租赁合同》明确约定租赁土地的四至范围（东至李建国选矿厂、南至公路边、西至山沟西、北至牛丑红堰跟），且上诉人已在该土地上建设厂房、生活区等设施并实际使用多年，上诉人已依约向村委支付土地租金（2003年预付2004—2005年租金22200元，后每年每亩700元标准支付），村委长期接受上诉人履行合同义务，从未对合同效力提出异议。被上诉人于2020年5月未经上诉人许可，在上诉人厂区范围内修建石料厂、搅拌站并生产经营，其行为已构成对上诉人

土地使用权的侵害。一审中，被上诉人辩称其与村民签订了《土地使用权转让合同》，但该合同系被上诉人与部分村民签订，更无法对抗上诉人与村委签订的《土地使用权租赁合同》的效力。被上诉人对案涉土地不享有合法使用权，其侵权行为应依法予以制止。

建材公司辩称，上诉人以原判决引用《土地法》第44条、第63条规定的农用地转为建设用地所需要履行的义务应由发包方的宁家湾村委履行，且是否依法登记不影响其与村委签订《土地使用权租赁合同》《土地使用权转让合同》的效力。以此认为其享有案涉土地的使用权，答辩人与众村民签订的合同因与上诉人与村委签订的四至重叠，不得对抗该效力，认定答辩人的行为构成侵权，要求我方承担侵权责任。（1）如一审答辩状所讲，案涉土地由于没有办理农转非土地审批手续，其性质仍然为农用地，如果属于非农建设用地，那么使用权人将不再是承包地农户，而是占地使用权人。无论从上诉人交纳租金还是答辩人与农户签订合同看，案涉土地的使用权人仍然为承包地农户。（2）宁家湾村委虽然是土地所有权人，但由于土地的专属性，在其以福利性质发包给本村村民后，其所有权不得对抗使用权。未经承包户同意，不得有侵害土地承包经营权的行为，否则应依据2003年3月1日施行的《农村土地承包法》第57条承担相应的民事责任。在未得到众农户明确授权，也由于上诉人非本集体经济组织的成员，其与上诉人签订的租赁，转让协议因违反了法律的禁止性规定，依据上诉人与村委在签订合同时已生效的该法第48条

规定，应当确认为无效。（3）退一万步讲，即便上诉人与代表众农户的村委所签合同有效，但由于上诉人未能在合同约定的期限内履行给付义务，导致农户的目的不能实现。在众农户的要求下，村委解除了与之签订的合同，将土地交还给农户，符合原《合同法》第94条规定。在此前提下，农户与答辩人签订了转让合同。后上诉人将租金打入村委账户，该笔款未支付承包户，农户也拒绝接受。另外，根据法律规定超过20年即超过2023年的部分无效，故在双方未续签的前提下，合同依法自行终止。（4）答辩人与农户签订协议后，投入了大量的人力财力，办理了生产经营手续。而上诉人由于诸多原因，很长一段时间，工厂一直处于停产状态。（5）上诉人与村委是租赁关系，答辩人与农户之间是土地转让关系。它们之间由于是相同地块，具有一定的联系，但不是起诉答辩人的理由。其维权应发生于与村委、农户之间，如果上诉人一味地认为答辩人是侵权主体，在现有证据存在对抗的前提下，使用权是否存在争议，本案是否属于人民法院民事受案范围。综上，无论从合同有效、无效还是起诉主体分析，上诉人的诉请均不能成立，原判决虽然没有驳回其起诉，但驳回诉讼请求也符合本案的另一方面。

矿业公司向一审法院起诉请求：1.被告将侵占的位于岚县梁家庄乡宁家湾村东属于原告厂区范围内的土地返还原告，并排除妨害，恢复原状；2.被告支付从2020年5月至今的土地占用费52500元；3.案件受理费由被告负担。

一审法院认定事实：原告提交的《土地使用权租赁合同》主

要载明，原告作为甲方，岚县梁家庄乡宁家湾村委作为乙方签订合同，根据国家有关规定，双方本着平等自愿、占用有偿的原则订立本合同。1.甲方根据本合同租赁的土地使用权，在使用年限内，可依照有关规定，在租赁的土地使用权范围内进行开发利用。2.乙方出租给甲方的地块位于岚县梁家庄乡宁家湾村东，面积37亩，其位置及四至范围：东至李建国选矿厂；南至公路边；西至山沟西；北至午丑红堰跟。甲方原料场、生活区、厂房，包括水井、蓄水池和选矿废水、沉淀池、管道经过地区，一经建成，即认为是双方确认。3.本合同中的土地使用权，租赁年限为50年，具体时间从2003年10月开工建厂之日算起。4.甲方同意按规定向乙方支付土地使用费。土地使用费金额：每亩每年300元，每年计11100元，甲方2003年10月一次预付2004、2005年两年的土地租金，共计22200元，以后每年一次。5.因甲方名称尚未注册，如注册名称与现名称不一致，以注册名称为准。6.合同履行期间，乙方不得以任何理由干涉甲方经营，不得擅自终止履行合同，若单方违约，赔偿甲方相应的损失和预期利益。7.甲方征用土地后，乙方居民不得无故进厂无理取闹，干扰正常生产，如有发生，由乙方出面负责解决，造成后果乙方全部负责。8.甲方在生产中不得将废渣废水直接排入河道，影响下游村民生活和破坏环境。9.本合同经双方签字盖章后生效，本合同正本一式两份，双方各执一份。2003年10月23日。原告提交的《土地使用权转让合同》主要载明，甲方原告，乙方岚县梁家庄乡宁家湾村村民委员会，根据国家有关规定，双方本着平等自愿、占

用有偿的原则订立本合同。1.甲方根据本合同转让的土地使用权，可依照有关规定，在转让的土地使用权范围内进行开发利用。2.乙方转让给甲方的地块位于岚县梁家庄乡宁家湾村东，面积叁拾柒亩，其位置及四至范围：东至李建国选矿厂；南至公路边；西至山沟西；北至牛红堰跟。甲方原料场、生活区、厂房、包括水井、蓄水池和选矿废水、沉淀池、管道经过地区，一经建成，即认为是双方确认。3.本合同中的土地使用权，转让年限为永久，具体开始时间从签订本合同算起。4.甲方同意向乙方一次性付清土地使用费，永久无争议。土地使用费金额：每亩大写：贰万元整，小写20000元。合计柒拾肆万元整（740000元）。5.合同履行期间，乙方不得以任何理由干涉甲方经营，不得擅自终止合同，若乙方违约，赔偿甲方10倍相应的损失和预期收益。6.甲方征用土地后，乙方居民不得无故进厂无理取闹，干扰正常生产，如有发生，造成后果乙方承担全部责任。7.付款时间甲方在正常生产铁粉后付款。

一审法院认为，《中华人民共和国土地管理法》第四十四条规定：“建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。”从上述法律规定可以看出，任何单位（公司）或个人进行建设，如果农用地转为建设用地的，应办理审批手续。第六十三条规定：“土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期

限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当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。”《中华人民共和国村民委员会组织法》第二十四条规定：“涉及村民利益的下列事项，经村民会议讨论决定方可办理：（一）本村享受误工补贴的人员及补贴标准；（二）从村集体经济所得收益的使用：（三）本村公益事业的兴办和筹资筹劳方案及建设承包方案；（四）土地承包经营方案；（五）村集体经济项目的立项、承包方案；（六）宅基地的使用方案；（七）征地补偿费的使用、分配方案：（八）以借贷、租赁或者其他方式处分村集体财产；（九）村民会议认为应当由村民会议讨论决定的涉及村民利益的其他事项。”本案中，原告既未证明案涉地块已办理审批手续，也未证明村委在出租土地时曾经村民会议决议同意或村民代表同意，现原告依据《土地使用权租赁合同》《土地使用权转让合同》主张土地权属，不符合法律规定，不予支持。依照《中华人民共和国民法典》第二百三十五条、《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条第一款之规定，判决：驳回矿业公司诉讼请求。案件受理费1113元，减半收取556.5元，由原告矿业公司负担。

本院二审期间，当事人围绕上诉请求依法提交了证据。本院组织当事人进行了证据交换和质证。

上诉人矿业公司提供9组新证据：第一组证据是梁家庄乡政府企业办公室证明1份、梁家庄乡安全保护责任书1份、岚县发

展计划局批复文件和矿业公司请示1份、水土保持方案合格证1份，拟证明上诉人矿业公司是乡镇企业合法成立，对案涉土地享有合法的使用权利；第二组证据是岚县自然资源局情况说明1份，拟证明矿业公司所占土地已为建设用地，从2010年变更为建设用地；第三组证据是牛拴（宁家湾村干部）证明1份，拟证明宁家湾村委未与杨反保签订土地转让协议，村委没有盖章签字；第四组证据是土地利用现状（2009年数据库）、界址点成果表，拟证明矿业公司的四至范围坐标点和建材公司侵占矿业公司厂区的面积范围；第五组证据是晋中市中级人民法院调取的土地转让协议6份、王建荣承诺书1份，土地载明的四至范围和亩数与建材公司在一审中提供的亩数金额不一致，四至一致、面积不一致，不符合土地地块实际情况，建材公司两次提供的土地证明存在修改伪造；第六组证据是建材公司企查查截图，拟证明该公司成立于2020年8月26日，不可能在2020年5月份以建材公司的名义与村民签订协议；第七组证据是矿业公司支付宁家湾村委和村干部牛拴55万元土地租赁费，拟证明矿业公司合法租赁案涉土地并履行租赁费支付义务；第八组证据是土地补偿发放名单，拟证明矿业公司支付了2010年-2020年11月的土地租赁费；第九组证据是晋中中院的执行裁定，拟证明申请执行的仲裁裁决书执行过程中收回土地的时候发现土地在执行过程中杨反保提供了土地转让协议，晋中中院出具的执行裁定书，本案一审中提供的与晋中中院提供的合同不一致。矿业公司在2003年就已经承包案涉土地。

被上诉人建材公司的质证意见称，1.梁家庄乡人民政府证明、责任书、发改局文件、请示、水土合格证、自然资源局情况说明，证据真实性无异议，证明目的有异议，上诉人提供的证据不能证明其履行了审批手续，上述证明符合以租代征，上诉人对案涉土地享有使用权与法相悖，不能采信。2.牛拴的证词，牛拴未签字，但是加盖了村委的公章。3.关于土地现状图，不能体现这是有权机关作出，是第三方作出。4.晋中市土地转让协议，对方一审中已经提交、已质证。关于土地的亩数应当以村委众农户签订的土地承包协议为准。5.王建荣的承诺与本案无关。6.企查查中被上诉人的信息无异议。7.两份合同在一审中已经提交，真实性无异议，未依法履行审批，上述土地是村民的，不是村委的，村委无权将农户的土地租给上诉人。该条中的第三条，租赁年限50年超过法律20年的规定，超过的部分无效，即便有效也已经终止。转让合同属于从合同，土地租赁合同是主合同，主合同无效，从合同自然无效。8.对于银行转账，村委解除与上诉人合同后，众村民与我方签订的转让协议，上诉人才将款项打到宁家湾账户中，村民不接受该款项，该款项尚在村委账户中，给牛拴的转账与本案无关。9.关于发放名单，一审中已经提交，土地的使用权人，上诉人认可的是各农户。上诉人也认可应该发给农户，这个地就应该是承包地耕地，并非建设用地，如果是建设用地上诉人并未办理相关手续，上诉人以租代征程序违法。10.关于第九组证据，根据该生效执行裁定查明的事实，土地使用权人是农户，案外人是我方，该陈述内容与上诉人向法庭提交的征地花名表一致，该

土地的性质仍然是耕地，本案存在以租代征，违反了法律的禁止性规定。王建荣租赁期间未按约支付占地使用费，村委解除土地租赁合同，后村民与被上诉人签订转让协议，被上诉人按约支付了转让费用，上诉人的现有的证据不能证明我方存在侵权行为。

上诉人矿业公司申请证人郭爱春出庭。郭爱春陈述，杨反保用了其地三四年，后来不用了，后面又用了五六年，这地块的地名叫安泽坡，其手中没有合同。杨反保在村里修了一个搅拌站，搅拌站没有牌子，杨反保用了其1亩地，三四年给其租金2.7万，五六年的钱还没有给，他破产了。其不知道占地的四至范围，其的地挨着侯元生、牛保柱，我签了1次合同。钱是和牛拴领的，杨反保建设的石料厂。领条上的手印是其按的，但是条子不是其打的，其写不了字，只认识自己的名字和数字。

上诉人矿业公司的质证意见，无异议。

被上诉人建材公司的质证意见，杨反保是其公司成立的发起人，后来他退股了，以前的用地都是杨反保办理的，证人承认通过牛拴领取了2.7万。由于证人作证能力有限，无法反映具体的情况。

当事人对一审查明事实无异议，本院予以确认。

本院认为，《中华人民共和国土地管理法（1998年修订）》第四条第一款、第二款规定：“国家实行土地用途管制制度。国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。”第四十四条第一款规定：“建

设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。”第五十九条规定：“乡镇企业、乡（镇）村公共设施、公益事业、农村村民住宅等乡（镇）村建设，应当依照村庄和集镇规划，合理布局，综合开发，配套建设；建设用地，符合乡（镇）土地利用总体规划和土地利用年度计划，并依照本法第四十四条、第六十条、第六十一条、第六十二条的规定办理审批手续。”第六十三条规定：“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。”《中华人民共和国土地管理法（2004年修订）》第四条第一款、第二款及第四十四条第一款、第五十九条、第六十三条亦同样作出上述规定。本案中，案涉地块属于集体所有的土地，依上述法律规定，该部分土地如果需要用于非农建设，必须是取得农用地转用审批手续或建设用地规划批准书的集体经营性建设用地。上诉人矿业公司未能提供证据证实案涉地块已办理相关农用地转用审批手续，该转让行为应属无效。鉴于上述土地使用权的转让不符合法律规定，上诉人矿业公司基于《土地使用权租赁合同》《土地使用权转让合同》主张权利，于法无据，一审判决驳回其诉讼请求并无不当。

综上，上诉人岚县昌鑫矿业有限公司的上诉请求不能成立，应予驳回。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费1113元，由上诉人岚县昌鑫矿业有限公司负担。

本判决为终审判决。

审　判　长　　李玉荣

审　判　员　　冯　利

审　判　员　　陈　鼎

二〇二六年六月八日

本件与原本核对无异

书　记　员　　侯宏颜