

湖南省华容县人民法院

民事判决书

(2026)湘0623民初411号

原告：徐尚华，男，1967年10月17日出生，汉族，居民，住湖南省华容县章华镇五星村四乙组004号。

委托诉讼代理人：蔡清梦，女，1993年10月26日出生，汉族，居民，住长沙市天心区湘府中路298号，系原告徐尚华的儿媳。

被告：吴培林，男，1972年2月3日出生，汉族，居民，住湖南省华容县章华镇五星村十一组015号。

第三人：黎祥，男，1969年2月13日出生，汉族，居民，住湖南省华容县章华镇五星村四组52号。

委托诉讼代理人：周婷，湖南岳州律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈文倩，湖南岳州律师事务所律师。

原告徐尚华与被告吴培林、第三人黎祥土地经营权出租合同纠纷一案，本院于2026年2月24日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告徐尚华的委托诉讼代理人蔡清梦、被告吴培林、第三人黎祥及其委托诉讼代理人周婷、陈文倩到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告徐尚华向本院提出诉讼请求：1.判令被告立即向原告支付转包价款2100元；2.由被告承担本案全部诉讼费用；3.判令

被告向原告支付利息每天 0.17 元（ $3.1\% \div 365 \times 2100$ ）至清偿之日；4. 判令被告向原告支付精神损失费 2000 元。事实和理由：2023 年 1 月 1 日，原告与被告签订《湖南省农村土地承包经营权转包（租赁）合同》，合同约定由原告将其承包的位于章华镇五星村四乙组的 4.2 亩土地承包经营权转包给乙方，从事农业生产经营，转包期限为 10 年，自 2023 年 1 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日止，被告按每亩 500 元的标准向甲方以现金方式支付转包价款。被告已向原告支付 2023 年至 2025 年转包价款，但 2026 年被告以原告土地承包经营权存在争议为由拒绝支付，原告已出具社区居民委员会证明土地承包经营权无争议，但被告仍拒绝支付，经原告多次催讨，被告拒不支付。综上所述，被告的行为已经构成违约，严重损害了原告的合法权益，为维护自身合法权益，故提出请求，望人民法院判如所请。

被告吴培林辩称，被告和原告签订合同属实，目前争议土地也系被告在经营耕种，被告同意支付租赁款项，但目前原告和第三人之间对土地权属存在争议，被告需要确定应当把钱给谁后再行付款。

第三人黎祥述称，其陈述意见同其提出独立诉请的申请书内容一致。

第三人黎祥向本院提出独立诉讼请求：1. 请求确认位于华容县章华镇五星村四乙组的 5.64 亩土地（包含案涉土地 4.2 亩）的承包经营权及土地经营权归第三人黎祥所有；2. 请求判令原告与被告签订的《湖南省农村土地承包经营权转包（租赁）合同》

中涉及案涉土地的部分无效；3. 请求判令被告向第三人支付2026年度的转包价款2100元及相应利息；4. 请求判令原告返还从被告处因转让案涉土地所得转包价款6300元；5. 本案诉讼费用由原告与被告共同承担。事实与理由：原告诉被告土地承包经营权转包合同纠纷一案，原告主张其与被告于2023年1月1日签订《湖南省农村土地承包经营权转包（租赁）合同》，将位于章华镇五星村四乙组的4.2亩土地转包给被告，并请求被告支付2026年度的转包价款2100元。第三人黎祥认为，该案诉讼标的即案涉土地的承包经营权及经营权实际属于第三人，原告无权处分该土地，其与被告的转包合同损害了第三人的合法权益。同时，根据《中华人民共和国土地管理法》第二条及第九条，我国实行土地公有制，土地所有权属于国家或农民集体，任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地所有权。所以就原告曾与第三人就案涉土地签订包含土地所有权条款的协议，该条款因违反法律强制性规定而无效，不能作为其主张权利的依据。综上所述，为查明案件事实，第三人申请作为有独立请求权的第三人参加诉讼，并支持第三人的全部请求。

原告徐尚华辩称，第三人所述均属无效，村委会已经出具证明证实诉争田亩归原告所有，被告只与原告签订了合同，之前的租赁款项也都是给的原告。

被告吴培林辩称，只需要原告和第三人之间自己搞清楚就行。

原告徐尚华围绕其诉讼请求向本院提交如下证据：1. 土地承包经营权转包（租赁）合同；2. 农村土地（耕地）承包合同（网

签版)；3. 原、被告亲属间电话录音一份；4. 华容县章华镇五星社区居民委员会出具的证明一份；5. 湘（2018）华容县农村土地承包经营权第 296859 号土地承包经营权证书；庭后补充证据 6.

《关于黎祥与徐尚华耕地面积划分》。第三人黎祥围绕其诉讼请求向本院提交如下证据：1. 出售房屋书；2. 《湖南省基本农田保护责任卡》；3. 农村土地（耕地）承包合同（网签版）；4. 华容县章华镇五星社区居民委员会出具的证明一份；庭后补充证据 5. 湘 2018 华容县农村土地承包经营权第 296583 号土地承包经营权证书。本院依职权前往华容县章华镇五星社区居委会调查并形成调查笔录一份。经组织各方质证，上述证据的真实性均未得以推翻，本院经审查确认均可作为认定本案基本事实的有效证据予以采信，可以据此梳理案件基本脉络，但能否达到各方举证目的，需结合证据情况、客观实际以及法律适用等进行综合分析确认。

本院经审理认定事实如下：2004 年 10 月 17 日，黎祥作为甲方与徐尚华作为乙方签订《出售房屋和解书》，主要载明：“经甲乙双方协商，甲方上下楼房四间，包括厨房、厕所、猪屋，台子前公路，后面院墙等都属于乙方，并双方协议作出如下几条：1. 房屋价格 2800 元，交款现交，在古历十月二十日前全部交清。……3. 户籍与土地，经双方协定，甲方三人户口抵乙方三人户口，包括甲方旱土、水田永远属于乙方所有。”上述协议由黎暴风（黎祥之父）、徐尚华分别在甲乙双方落款处签字确认。协议订立后，另外形成《关于黎祥与徐尚华耕地面积划分》，载明：“根据徐尚华买黎祥房屋到五星四组落户两户协议，耕地面积划

分落实。水田：2 形 14 坵 2.01 亩、2 形 7 坵 1.1 亩、2 形 5 坵 1.09 亩，合计 4.2 亩，黎祥划分 4.2 亩耕地给徐尚华”，上述文字说明材料由黎暴风签字确认。徐尚华按约支付了款项，黎祥将房屋及田土交付给徐尚华后便外出务工。

2023 年 1 月 1 日，徐尚华作为甲方（出租方）与吴培林作为乙方（承租方）签订《湖南省农村土地承包经营权转包（租赁合同）》，主要载明：“甲方将其承包的位于章华镇五星村四乙组的 4.2 亩土地承包经营权转包（租赁）给乙方，从事农业生产经营。……二、转包（租赁）期限 土地转包（租赁）期限为 10 年，自 2023 年 1 月 1 日起至 2033 年 12 月 31 日止最长不得超过二轮土地承包期剩余期限。”上述协议由徐尚华和吴培林分别在甲乙双方落款处签字确认，并由华容县章华镇五星社区居民委员会在发包方处盖章确认。此后，徐尚华将土地交予吴培林耕种，吴培林此前均按照协议约定支付租金。直至黎祥返回其原居住地，黎祥认为《出售房屋和解书》约定的土地问题属无效约定，其实际仍为案涉田土的承包经营权利人，故要求收回耕地，由于徐尚华和黎祥之间就土地权属问题存在争议，故吴培林遂未按约在 2026 年 1 月份一次性支付 2026 年度的租金。庭审中，吴培林陈述目前诉争土地由其占有使用，其愿意支付租金，但需要明确究竟向谁支付。

另查明，2018 年 11 月 26 日，华容县人民政府向黎祥颁发湘（2018）华容县农村土地承包经营权第 296583 号证书，载明：“发包方全称：章华镇五星村村民委员会；承包方代表：黎祥；

承包方式：家庭承包；承包期限：1996年1月1日至2025年12月31日止30年；承包地确权总面积（亩）：2.16亩”。同年，华容县人民政府向徐尚华颁发湘（2018）华容县农村土地承包经营权第296859号证书，载明：“发包方全称：章华镇五星村村民委员会；承包方代表：徐尚华；承包方式：家庭承包；承包期限：1996年1月1日至2025年12月31日止30年；承包地确权总面积（亩）：3.18亩”。因政策发布，明确第二轮土地承包到期后再延长，农村因此全面展开土地延包工作，2025年9月19日，华容县章华镇五星社区经济合作社与黎祥网签《农村土地（耕地）承包合同（家庭承包方式）》，载明：“承包方代表黎祥以家庭承包方式承包土地5.64亩，承包期限自2026年1月1日至2055年12月31日，共30年”。2025年9月20日，华容县章华镇五星社区经济合作社与徐尚华网签《农村土地（耕地）承包合同（家庭承包方式）》，载明：“承包方代表徐尚华以家庭承包方式承包土地4.19亩，承包期限自2026年1月1日至2055年12月31日，共30年”。上述两份合同所载地块四至、大小、形状均不一致，但经本院前往华容县章华镇五星社区居民委员会调查，其称承包合同的地块示意图是不准确的，黎祥和徐尚华诉争的土地就是同一块地，他们两方之间只有一方可以最终确权。

本院认为，原、被告签订《农村土地承包经营权转包（租赁）合同》，双方约定土地转包（租赁）期限为十年，被告按照每亩每年500元的标准向原告支付转包（租赁）价款，从双方真实意思表示和合同实际履行情况来看，双方成立土地经营权出租合同

关系，现双方因租金支付问题产生争议，本案应当定性为土地经营权出租合同纠纷。根据审理情况，围绕各方争议焦点，就原告诉讼请求和第三人诉讼请求能否得到支持的问题，分述如下：

首先，对于原告诉请由被告支付租金的问题。原告与第三人曾于2004年签订《出售房屋和解书》，原告因此获得第三人位于章华镇五星社区的房屋及土地使用权，同时，另外形成《关于黎祥与徐尚华耕地面积划分》，该份书面文件由案外人黎暴风签字确认，第三人虽对此提出异议，但第三人自行提交的《出售房屋和解书》甲方出售方签名处亦仅有案外人黎暴风签名，再基于第三人与黎暴风之间的特殊身份关系，本院确认黎暴风签名行为足以代表第三人，故应当认定上述两份书面文件均系原告与第三人之间的真实意思表示，且对双方产生约束力。第三人按照协议约定向原告交付4.2亩耕地、水田，并由原告占有控制至今，而原告曾于2018年被颁发土地承包经营权权属证书，虽该证书确权面积与实际受让面积不符，但可证明当地村集体和有权部门认可其集体经济组织成员身份，并确认其享有土地权利。目前随着政策发布，农村全面开展土地延包工作，但二轮承包期到期前，原告已与发包方网签了《农村土地（耕地）承包合同（家庭承包方式）》，确认发包给原告土地为4.19亩，同时，原告与被告签订的土地经营权出租合同中亦有发包方的盖章确认，根据本院调查情况，章华镇五星社区亦从未否认过原告享有的土地承包经营权利，上述事实足以证实原告土地使用权来源合法，亦可依法进行流转。从本案查明的情况来看，原告按照其与被告的出租合同约定

定，将诉争 4.2 亩土地出租给被告使用，被告在本案中仅作抗辩称因土地存在权属争议而不清楚向谁支付款项，但从未对出租合同本身的履行提出异议，目前没有证据显示承租人因为土地权属争议问题导致合同无法继续履行，且被告愿意支付租金，按照合同相对性原则，被告应当继续按照《湖南省农村土地承包经营权转包（租赁合同）》的约定向原告支付租金。

其次，关于第三人主张权利的问题。针对第三人在本案中提出的诉讼请求，其系以《出售房屋和解书》中“旱土、水田永远归于乙方所有”条款为依据，认为该条款因违反土地所有权不得买卖的强制性规定而属无效，故要求返还耕地，但事实上，普遍农村土地使用权流转过程中，受文化水平、法律素养等综合因素的影响，在签订合同时多有用词不准、语义模糊的情况，但不能单以用语问题判断合同条款效力，而系应当结合合同全文条款和当事人真实意思表示予以认定，从原告和第三人签订的《出售房屋和解书》、《关于黎祥与徐尚华耕地面积划分》以及后续履行情况来看，双方协议实质系对土地承包经营权进行转让，且转让行为后续得到村集体经济组织的认可，土地也交由原告占有控制至今，过程合法有效，故第三人以合同条款无效主张返回耕地的主张不能成立。不过，根据本案中原告及第三人的举证情况，双方所在的集体经济组织，同时与双方签订了《农村土地（耕地）承包合同（家庭承包方式）》，此前，也同时给双方均办理了相关的土地承包经营权属证书，结合当地社区居委会和当事人所述的同一社区，原告和第三人除诉争土地外再未有其他耕地的陈述，可

以确认双方争议实质系土地使用权争议，依据《中华人民共和国土地管理法》第十四条：“土地所有权和使用权争议，由当事人协商解决；协商不成的，由人民政府处理……”之规定，第三人诉请确权问题应属于由其他机关处理的争议，原告可向有关机关申请解决。再者，对于第三人诉请被告向其支付转包（转租）价款的问题，一方面，该项诉请违背合同相对性原则，另一方面，第三人权利基础亦无法在本案中审查确认。综上，第三人诉请，部分不属于本案审理范围，部分无事实、法律依据，本院均不予支持。

再次，关于本案处理的问题。一方面，原、被告之间的土地经营权出租合同合法有效，即使土地权属存在瑕疵也不能直接否认合同效力的规范基础，原告和第三人之间的争议问题目前也并未影响到被告对诉争土地的实际使用，故被告应当继续履行案涉出租合同，况且，如以原告和第三人之间争议为由不对租金问题进行处理，那么就案涉土地的使用、收益等问题也极易引发如不当得利等其他连发性法律后果，从而造成司法资源浪费。另一方面，本案案由既为土地经营权出租合同纠纷，其争议基础为合同关系，而第三人诉请实质内容为土地承包经营权纠纷，其争议基础为用益物权，两者并非同一法律关系，且原告诉请内容能否得到支持也无需以物权利属查明为前提基础。如第三人所诉权属问题日后得以明确，也可再通过诉讼方式请求侵权人、相对方赔偿损失或进行其他补偿，本案处理结果并不影响第三人权利救济。

综上，本院确认被告应当向原告支付 2026 年度土地租金

2100 元，对于原告主张的利息和精神损害费用，被告辩称其因为原告和第三人之间就土地权属产生争议，而不确定应当向谁支付租金，从本案实际情况来看，被告拒付租金实际系不安抗辩权的行使，目前没有证据显示其存在主观违约恶意，因此，从原告的实际损失、合同履行情况、被告主观心理等多个方面因素考虑，本院对原告所诉利息和精神损害费用不予支持。依照《中华人民共和国民法典》第五百零九条、第五百二十七条、第五百七十九条，《中华人民共和国土地管理法》第十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条之规定，判决如下：

一、被告吴培林于本判决生效之日起十日内向原告徐尚华支付租金 2100 元；

二、驳回原告徐尚华的其他诉讼请求；

三、驳回第三人黎祥的全部诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案（原告徐尚华所诉）案件受理费 50 元，减半收取 25 元，由被告吴培林负担。（第三人黎祥所诉）案件受理费 500 元，减半收取 250 元，由第三人黎祥负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于湖南省岳阳市中级人民法院。

本判决生效后，负有履行义务的当事人须按期间履行判决，逾

期未履行的，应向执行法院报告财产状况，并不得有高消费及非生活和工作必需的消费行为。本条款即为执行通知，违反本条规定的，本案申请执行后，人民法院可依法对相关当事人采取纳入失信被执行人名单、限制高消费、罚款、拘留等措施，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

审 判 员 刘 晴

二〇二六年五月十一日

本件与原件核对无异

法 官 助 理 王雪婷
书 记 员 王阿梦