新疆维吾尔自治区温宿县人民法院

民 事 判 决 书

（2016）新2922民初1389号

原告（反诉被告）：张春梅，女，1970年5月6日出生，汉族，土地承包户，现住：阿克苏市。

委托诉讼代理人：张宪新，新疆同惠律师事务所律师。

被告（反诉原告）：朱景成，男，1963年7月1日出生，汉族，个体户，现住：阿克苏市。

委托诉讼代理人：李龙，新疆胜天律师事务所律师。

原告（反诉被告）张春梅与被告（反诉原告）朱景成农业承包合同纠纷一案，本院于2016年7月12日立案受理。依法由审判员陈文博，人民陪审员李莲新、王春玲适用普通程序公开开庭进行了审理。原告张春梅（反诉被告）及其委托诉讼代理人张宪新，被告（反诉原告）委托诉讼代理人李龙到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告（反诉被告）张春梅向本院提出如下诉讼请求：1.请求人民法院依法判令被告继续履行原、被告签订的《土地转让同》；2.请求人民法院依法判令被告向原告支付违约金100万元；3.本案诉讼费用由被告承担。事实与理由：2013年4月14日，原、被告之间签订了《土地转让合同书》，双方约定：被告将位于温宿县依希来木具村二小队50亩及三小队150亩土地转让给原告承包经营，转让价款400万元，包括承包土地上的房屋，农机具(350拖拉机一台、悬耕机一台，打药灌一台)转让给原告，付款及交付上地时间为，原告支付被告80万元定金，本合同签订之日起10日内，原告支付被告220万元，被告应于2013年5月底之前将该土地过户到原告名下，本合同签订之日起，将土的交由原告耕种，余款100万元待2013年年底，被告将所有房屋及其耕种的全部土地交给原告后付清。合同约定，任何一方违约，应向对方支付总转让价的25％计100万元违约金，该合同签订后，原告按合同约定支付被告370万元，但被告仍有18亩地未交付原告，双方又于2015年4月14日达成了《补充协议》，约定将原告承包户邹德明承包的18亩土地由被告负责解除原承包合同，收回18亩承包地，交由原告耕种，但被告至今未履行合同，已构成违约，原告为维护自己的合法权益，依法向人民法院提起诉讼，请求依法支持原告的诉讼请求。

被告（反诉原告）辩称：2013年4月14日双方签订了《土地承包合同》，这个签订时间是错误的，实际上是2013年1月10日签订了土地合同。2.原告诉称18亩地没有交付，2015年4月14日达成的补充协议不存在。补充协议是在2013年1月10日签订合同的时候签订的。按照补充协议的约定邹德明的18亩土地与朱景成的合同继续履行。原告变成甲方，基于此双方在补充协议上约定，在村委会经乡政府同意下办理了过户，完成了转让合同和补充合同的相关义务，被告不存在违约责任，相反原告利用过户之际，将合同约定的200亩土地而实际占用250亩，而且原告还有30万元转让费未向被告支付，所以被告提出了反诉。

被告（反诉原告）向本院提出如下反诉请求：1.请求法院判令驳回反诉被告对反诉原告的本诉请求；2.请求法院判令反诉被告立即返还多占的50亩土地；3.请求法院判令反诉被告立即向反诉原告支付剩余的土地转让费300000元及办理合同过户费用10000元；4.请求法院判令反诉被告立即向反诉原告支付违约金100000元；5.本案的本、反诉费用均由反诉被告承担。事实与理由：2012年底反诉原、被告就转让200亩土地承包经营权事宜进行多次协商确定并反诉被告支付定金后，反诉原、被告签订《土地转让合同书》。反诉原告按合同约定将所转让土地的合同过产至反诉被告名下。为解决原土地承包户的问题，双方又签订《合同补充协议》一份。之后反诉原告一直索要剩余转让费300000元、过户手续费10000元和200亩转让地外的50亩土地。反诉被告反悔原《合同补充协议》的约定，利用反诉原告不敢对其提出诉讼的状况，无理提出要求反诉原告将原承包户的土地收回并交还反诉被告。为收回反诉被告拖欠的转让费、过户手续费和50亩地，反诉原告被迫提出帮反诉被告打官司收地的方案，并聘请了律师，起草了诉状，但反诉被告拒绝在诉状上签名，导致诉讼无法启动。反诉被告拖欠转让费300000元、过产手续费10000元和侵占多余的50亩土地至今，已违反了约定，给反诉原告造成很大的经济损失。反诉被告还恶人先告状，谎称反诉原告违约并提出赔偿巨额违约金之诉求。反诉原告已无退路，为维护反诉原告的权益不受侵害，特依据民诉法相关规定，向贵院提起反诉，请求贵院依法支持反诉原告的反诉请求。

原告（反诉被告）辩称：1.对于反诉的第二项诉讼请求没有法律依据。反诉原告没有权利要求返还50亩地；2.第三项诉讼请求也是没有法律依据的，理由是原被告签订的合同中的第三条明确规定，余款是先交付土地再付款。从合同中的约定来看，原告（反诉被告）已经完全履行了义务；3.第四项请求承担10万的违约金，因为原告没有构成违约，所以不承担违约金。

当事人围绕诉讼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。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。对有争议的证据和事实，本院认定如下：

1.原告提的2013年4月14日双方签订的土地转让合同书一份。证明双方对土地承包经营权转让的价款，转让时间、及违约金等相关内容。被告对该证据真实性认可，证明内容认可，但是还签有补充协议。被告对该证据真实性及证明观点认可，本院予以认定。

2.原告提供的2015年4月14日补充协议书一份。证明邹德明种植的18亩地没有交付给原告。被告对该证据真实性不认可，不是朱景成写的字。经笔记鉴定，确定该签名为朱景成所签。故本院对该证据的真实性予以认定。对证明观点予以认定。

3.被告提供的2013年1月10日签订的合同补充协议一份。证明：双方合同转让的时间是2013年1月10日，双方约定邹德明与被告的合同继续履行，且在该合同中被告的权利义务转让给张春梅，双方对原土地转让合同的内容进行了变更。原告对该证据的真实性不认可，认为不是原告所写。经笔记鉴定，确定该签名为张春梅所签。故本院对该证据的真实性予以认定。对证明观点予以认定。

4.被告提供的2015年1月27日原告所出具的证明，张春梅诉邹德明的诉状及委托代理手续各一份。证明2015年1月27日本诉原告以物权所有人的身份起诉邹德明。印证补充协议中的内容。原告对该证据真实性认可，证明观点不认可，当时原告是要起诉，但是因为原告与邹德明没有合同关系，无权起诉，所以未起诉。原告对该证据的真实性认可，证明观点据不认可，本院对该证据的真实性认定，对于证明观点本院认为双方有约定，应当按照约定行使权利，故对于被告证明观点予以支持。

5.被告提供的依西来木其乡阔依其村的两份合同，证明双方在2013年1月10日签订了土地转让合同，而且签订的合同亩数总数是200亩。原告对该证据真实性认可，证明观点不认可。本院对该证据的真实性予以认定，对于证明观点本院认为虽然合同约定的是200亩，但双方实际认可的是250亩，故对于被告的证明观点不予支持。

6.被告提供的2012年4月2日朱景成与周德明签订的承包合同一份。证明2013年1月10号朱景成把该合同交与了张春梅。原告对该证据真实性认可，证明观点不认可。本院对该证据的真实性认定，对于证明观点本院认为将合同交与原告，但目前该争议未解决，不能证明被告的观点。故对被告的证明观点不予支持。

本院经过审理认定如下事实：2013年4月14日被告（反诉原告）将位于温宿县依希来木具村二小队及三小队合同面积为200亩，但实际面积为205亩的土地转让给原告（反诉被告）承包经营，转让价款400万元，包括承包土地上的房屋，农机具(350拖拉机一台、悬耕机一台，打药灌一台)，付款及交付土地时间为，原告支付被告80万元定金，合同签订之日起10日内，原告支付被告220万元，被告应于2013年5月底之前将该土地过户到原告名下，本合同签订之日起，将土地交由原告耕种，余款100万元待2013年年底，被告将所有房屋及其耕种的全部土地交给原告后付清。合同约定，任何一方违约，应向对方支付总转让价的25％计100万元违约金。现被告（反诉原告）已将合同过户至原告（反诉被告）名下，原告（反诉被告）按合同约定支付被告（反诉原告）370万元，剩余30万元转让费未予支付。但仍有18亩地由原承包户邹德明种植，邹德明既不向任何一方缴纳承包费，也不交出土地，原告（反诉被告）无法享受该18亩土地的权益。2013年1月10日（书写日期）达成补充协议，约定邹德明种植的土地的权利义务由原告（反诉被告）享有。双方又于2015年4月14日达成了《补充协议》，约定将原告承包户邹德明承包的18亩土地以民事诉讼方式进行解除，由此产生的费用由朱景成承担，与张春梅无关。至今该18亩土地的实际经营权未交与到原告（反诉被告）张春梅手中。

本院认为，该案经过庭审双方提交的证据来看，存在以下几个焦点问题：一是、本案是谁违约的问题；二是、关于双方签订的《土地转让合同》的继续履行的问题；三是、原告（反诉被告）是否应当返还多占的50亩土地的问题；四是、原告（反诉被告）是否应当支付剩余30万元土地转让费及1万元合同过户费的问题。

本案是谁违约的问题。本院认为，本案中，原被告双方签订了《土地承包经营权转让合同》，且合同已经过户登记在原告的名下。根据双方签订的《补充协议》，邹德明种植的18亩土地的权利义务由本案原告（反诉被告）行使。原告（反诉被告）应当按照约定行使相关权利。故本案被告（反诉原告）不存在违约行为。但是邹德明种植的18亩土地未实际交到原告（反诉被告）的手里，本案被告（反诉原告）存在一定过错，原告（反诉被告）可以暂不支付剩余土地转让费，原告（反诉被告）也不存在违约行为。故关于双方要求支付违约金的诉求均不支持。

关于双方签订的《土地转让合同》的继续履行的问题。被告（反诉原告）已将该土地的承包经营权过户到原告（反诉被告）名下，双方的合同已经履行，故本案也不存在继续履行合同的问题。

关于原告（反诉被告）是否应当返还多占的50亩土地的问题。本院认为，双方虽然在转让合同中写明土地面积为200亩，但是在补充协议中已经明确为250亩，说明双方对该土地的面积及转让的价款是认可的，不存在多占50亩土地的问题。故对于被告（反诉原告）的该项诉讼请求不予支持。

关于原告（反诉被告）是否应当支付剩余30万元土地转让费及1万元合同过户费的问题。本院认为，被告（反诉原告）未按将18亩土地实际交付给原告（反诉被告），原告（反诉被告）未享受到该18亩土地的实际权利及收益，被告（反诉原告）履行合同存在瑕疵，在原告（反诉被告）解决该18亩土地的实际权利之前，可以暂不支付该部分土地的转让费。关于10000元的合同过户费因双方合同有约定，故原告应当支付。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条；《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条的规定，判决如下：

一、驳回原告（反诉被告）张春梅的诉讼请求；

二、原告（反诉被告）张春梅于本判决生效后立即向被告（反诉原告）朱景成支付办理合同过户的费用10000元；

三、驳回被告（反诉原告）朱景成的其他诉讼请求。

本案本诉案件受理费13800元，由原告（反诉被告）张春梅负担；反诉案件受理费7450元，由被告（反诉原告）朱景成负担；鉴定费9000元，双方各负担4500元。

如不服本判决，可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，上诉于阿克苏地区中级人民法院。

审　判　长　　陈文博

人民陪审员　　李莲新

人民陪审员　　王春玲

二〇一七年四月二十六日

书　记　员　　曾青松