

任常青 郜亮亮 刘同山

中国城镇化进程中农民“三权”转让问题研究

内容提要 近年来,随着城镇化的推进,进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权“三权”转让问题日益成为农村改革的一个重点。本文首先对重庆梁平、浙江乐清和宁夏平罗等试点地区的“三权”转让的典型做法进行梳理,进而总结“三权”转让改革试点的基本经验与存在问题,最后在对“三权”转让若干问题理论思考的基础上,提出相关政策建议。

关键词 城镇化 农民“三权”转让 农村土地 土地财产权 有偿转让

城镇化本质上是人口、土地等资源要素在地理空间的优化与整合。随着越来越多的农村人口“离农、进城”,由于土地的不可移动性,农村承包地、宅基地及其他土地必然要在剩余农村人口中重新配置。虽然土地经营权流转部分解决了上述问题,但它也增加了农业生产成本、放大了农业经营风险,而且无法覆盖宅基地以及其他农村土地。正因如此,十八届五中全会和2016年中央一号文件都指出,要“维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权,支持引导其依法自愿有偿转让上述权益”。关于农村土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权(简称“三权”)转让的试点工作加快推进。本文在梳理改革试点“三权”转让的典型做法、基本经验、存在问题的基础上,分析在更大范围实施“三权”转让的若干理论问题,进而给出推进“三权”转让的政策建议,不仅有助于政界和学界加深对“三权”转让的认识,还可以为深化有关改革提供决策参考。

一、各地“三权”转让的改革探索

近年来,一些农村改革试点按照中央的有关要求,加快推进承包地、宅基地或其他集体资源资产的有偿转让工作,尝试为部分农民尤其是进城落户农民“离农、退地”提供通道,以加快“人地”资源的优化配置。其中,重庆梁平县、浙江乐清市、宁夏平罗县等改革试点,因制度安排巧妙、改革特点鲜明、改革效果突出受到广泛关注。

(一)“进退联动”实现土地承包权转让 梁平经验

梁平县地处重庆市东北部,户籍人口约为93万,常年外出人口达32.4万,其中举家外出的农户比例约占10%。2014年底,该县的承包地流转比例达到50%,远高于全国平均水平。2014年11月,梁平县被确定为全国第二批农村改革试验区,主要承担土地承包权退出、经营权流转管理等改革试验任务。

梁平县的土地承包权转让源于2014年,该县农民

首小江计划投资千万元,在蟠龙镇义和村一组的承包地建设冷水鱼养殖基地。但由于项目投资金额大、回报周期长,经营权流转存在隐患:一方面,农户虽然愿意把土地长期出租,但担心承租方因经营不善而拖欠租金甚至“跑路”,而基础设施建设用地难以复垦,给自己造成损失。另一方面,承租方在建设养殖基地、发展现代设施农业时,也会担心农民中途毁约收回土地,或坐地起价,影响经营的稳定性而不敢投入资金。

为了破解上述“土地流转困局”,在政府有关部门的指导下,义和村采取了以下做法:一是相关农户将投资人首小江所需15亩土地的承包经营权“有偿退还”给村集体,村集体承诺支付每亩地支付3万元的退出补偿;二是首小江为每亩承包地支付3.45万元(其中0.45万元为村集体收取的发包费和管理费),村集体吸收首小江为本集体成员,并在交纳3000元手续费后将其户口迁入义和村;三是按照《农村土地承包法》第四十四、四十五条的规定,首小江以“其他方式”承包该地块至2065年,承包期接近50年;四是县农业部门接受义和村有关农户提出的承包地变更申请,向首小江发放“农村土地承包经营权证”。最终,梁平县义和村土地承包权“进退联动”转让顺利完成。

考虑到退出方有意愿,承接方有需求,为了推进土地承包经营权退出工作,2015年,在总结义和村土地退出做法的基础上,梁平县制定了《农村土地承包经营权退出试点实施办法(试行)》,将屏锦镇万年村、礼让镇西川村确定为退出试点区域,并安排了80万元用作土地退出补偿试点的周转资金。至2016年5月,万年村已有30户农户自愿有偿退出承包地19.7亩,每亩平均获得1.4万元的退出补偿。

梁平县土地承包权转让说明,打破土地承包权转让的传统边界,土地承包权的权益价值才能得以体现,才能避免进城农户对承包地“占而不用、荒而不让”的低效

做法。在现有的政策框架下,承接方取得集体经济组织成员资格后,便可以有偿获得土地承包权,成为土地的承包经营者。

(二)房地一体跨村转让实现宅基地退出:乐清个案

浙江乐清市是中国市场经济发育最早的地区之一。2015年乐清市二三产业比重超过97%,城乡常住居民人均可支配收入分别为46352元和24891元,远高于全国平均水平。由于人多地少且经商氛围浓厚,当地90%以上农民都离开农村,成为在全国乃至全球发展的大小商人。长期以来,为了获得经营发展资金,当地农村住房抵押、转让的需求十分强烈。2015年12月,经全国人大常委会授权,乐清市成为农村住房财产权抵押试点。

为了将民间大量存在的农村房屋交易规范化,本世纪以来,当地政府开始对农村房屋转让进行登记备案。至2007年底,经住建局登记备案的农村房屋转让累计为88起。此时,任何人理论上都可以购置有房屋产权证的农村房屋并在住建局登记过户。2008年,受国土资源部、住房和城乡建设部等有关文件和办法的影响,乐清市暂停农村房屋转让登记。虽然政府不再备案过户,但当地农村住房转让的市场需求日益强烈,民间自发的农房转让依然盛行。2009年7月,乐清再次放开农村房屋转让,“对持有集体土地使用权证和房产证的农村房产,允许在市域范围内农业户籍人口间转让”。压抑的农村住房交易需求得以释放,2010年农房转让达383起。此后,随着工商业的蓬勃发展和城乡一体化加速,乐清市农村房屋和宅基地“房地一体”的跨村、跨镇交易现象日益普遍。至2016年2月底,乐清市已累计完成7185起农村房屋交易,转让面积达115.73万平方米。其中,仅“十二五”期间,就有5409起农村房屋转让在乐清市住建局进行了登记备案。

2015年以前,农村住宅转让,出让人必须出具非唯一住房证明、不再申请宅基地承诺书、村集体同意转让声明等材料;受让人必须具有本市农业户口;必须需要缴纳契税、营业税等税费(总税率约6.3%)和村集体基础设施配套费(每宗0.5万元-1.2万元)。考虑到户籍制度改革和社会发展需要,乐清市2015年底制定的《集体土地范围内的房屋登记办法》规定,除有正式交易合同外,农村房屋所有权转让登记,只需提供(1)房屋所有权证;(2)完税凭证或减免税凭证;(3)房屋所在地村集体经济组织同意转让的书面材料。违法违章建筑,无法申请房屋所有权证,也就不能登记过户。

作为全国百强县和市场经济最发达的地区之一,乐清市的经验表明,提高资源资产的可交易性,是市场经济的基本逻辑。人口流动要求农村宅基地和房屋进行市场化交易。与其压抑农民的资产转让需要,让其在监管之外无序发展,不如对其进行规范化引导,减少交易成本、增加政府税收。

(三)农村集体收益分配权转让:温州做法

对于集体经济基础较好、集体资产数量较大的村庄而言,集体资产收益的增值和分配是事关村民切身利益的大事。集体收益分配权转让既是集体收益分配权完整性的体现,也是集体收益增值的重要途径。各地在这方面有不少实践探索。

温州市作为全国农村产权制度改革实验区,于2011年率先开展农村集体资产产权制度改革。改革坚持以“赋予农民更多财产权利”为导向,实行政经分开,明晰产权归属,完善各项权能。按照“产权到人(户)、权随人(户)走”的原则,构建符合市场经济要求的农村集体经济运营机制。目前全市村集体经济组织股改完成率达99.6%,量化集体净资产165亿元、认定持股社员680.9万人。

其主要做法:首先,量化股权,明晰农民对集体资产的股份占有。将村集体经营性资产量化到人(户),明确集体经济组织成员权,实现对集体资产产权长久化、定量化占有。在股权设置上,原则上不设集体股,只设个人股;个人股一般由人口股和农龄股构成,人口股占比不低于60%,倡导股权“生不增、死不减”静态管理。股权可继承、转让和赠与。在量化对象确认上,主要以农业户籍在村,结合劳动关系认定股改量化对象。强调依法、依规进行股权量化。在具体操作上,确保农民知情权、决策权、参与权和监督权。其次,赋能活权,激活农民对集体资产的股份权能。赋予农民对集体资产股份的收益权能。农民凭股权分红,股权可用于抵质押贷款,也可以在集体经济组织内部转让。例如,乐清市长虹村开展股权内部转让,规定个人股权转让不能超过50%,股东个人持股不得超过全社总股本的10%,目前该村社已发生9起股权转让。第三,政经分开,探索集体所有制有效实现形式。重点抓好村股份经济合作社组织、财务、议事等各项制度建设。政府设立农村产权交易服务机构用于农村产权交易。截至2015年底,全市共完成交易1083宗,涉及资金10.49亿元,交易后平均溢价18%。

温州农村集体收益分配权转让的做法表明,无论是落实“赋予农民更多财产权利”改革要求,还是保障集体资产股份的保值、增值,农村集体资产产权改革都必定要在股份量化的基础上,给予集体成员集体股份收益转让权。

(四)“三权”和集体成员身份的一揽子退出:平罗经验

宁夏平罗县是全国33个改革试点之一。为了落实宁夏回族自治区“插花安置”生态移民的工作部署。2013年初,宁夏平罗县结合自治区的西海固生态移民“插花安置”工作,制定了《农民宅基地、房屋、承包地收储参考价格暂行办法》、《农民集体土地和房屋产权自愿永久退出收储暂行办法》,并出资500万元设立土地退出收储基金,启动了农村土地财产权和集体成员身份权的“一揽子退出”试验。

其主要做法为：一是参照自治区征地补偿标准，结合当地近三年土地流转均价，根据地理区位和土地肥瘦，将全县13个乡镇的每亩土地收储价格确定为从300到600元不等的7个档次。承包地退出总补贴=每年的补贴标准（每年提高5%）×第二轮承包期的剩余年限。二是按区位将标准面积为270平方米（约合0.4亩）的宅基地收储价格确定为1万元、9000元和8000元三个等级。超标部分以1万元/亩的庭院经济用地予以补偿，补偿额最高不得超过宅基地价格的40%。三是按照建造年限和建筑结构，确定农村房屋收储价格每平方米不高于700元。

尽管平罗县的土地收储价格不高——以典型农户退出270平方米宅基地、100平方米（2010年建造的砖木结构）房屋、6亩承包地和4口人的集体成员身份为例，退出补偿合计约为14万元。政府又设置了严格的退出条件，规定“迁入城镇并有稳定职业和固定住所或者长期外出有稳定的收入来源的”才可以申请，“单纯依靠土地生存，没有其他收入来源的”不允许退出。但是不到一年时间，政府有关部门就收到了3000多份退出申请。最终，至2015年8月本次收储工作结束，平罗县已收购宅基地和房屋1718处，耕地面积8650亩，安置生态移民1174户。

平罗县是全国为数不多开展农村土地、房屋、集体成员身份等“一揽子”退出的试点。其成功经验表明，当前有相当一部分离农、进城农户“欲退地而不得”，如果政府提供相应的制度安排，即便补偿标准不是太高，他们也愿意彻底放弃农村土地和集体经济组织成员身份，彻底离开农村、融入城市。

二、“三权”转让改革的基本经验

“三权”转让是一项综合性强、涉及面广、需要凝聚智慧、开拓创新的工作。从上述各地的案例可以看出，加快“三权”转让是现阶段释放农村经济活力、推动城乡一体化发展的迫切需要。总结重庆梁平、浙江乐清、宁夏平罗等地的做法，可以得到以下四点基本经验。

1.“三权”转让要基于农民自愿原则，维护好农民的财产权利。自愿有偿是“三权”转让的基本共识，也是各地试点中一贯坚持的原则。已经确立的农民权益要真正交到农民手里，不能依靠行政命令加以干预。农民拥有的“三权”是否转让、何时转让、以什么价格转让、转让给谁，都应由其自主决策。政府该做的事情是制定规则，维护规则的严肃性，让农民在规则框架下做出自己选择。只有实现了自愿转让，农民的权益才会得到保障，农民才能得到更多的财产收益。土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权是农民在农村最大的财产权利，既要维护和保障他们的权益不受侵犯，又要使其财产权利保值增值，实现最大收益。土地确权、宅基地确权和集体资产股权量化改革是最重要的一个环节。只有把这些权益

落实到农民自己手里，他们才会真正关心其增值增效，关心集体经济的发展壮大。

2.“三权”转让要求打破传统集体组织边界。“进城、离农”农户的“三权”转让，除了关注如何实现外，还必须考虑农户退出的农村土地连同房屋谁来承接、以什么价格承接。在农村人口持续向城镇迁移、集体成员人数不断萎缩的背景下，将受让人限制在原集体经济组织成员内部，就无法充分发挥市场发现价格的功能，也无法使农户上述权益的保障在增值层面有所突破。只有打破原有集体组织边界，让更多人参与土地退出交易市场，才能发现农村土地和房屋的真实市场价值，才能更好地保障进城农户有关权益、保障土地退出者的经济利益。无论是重庆梁平的“进退联动”土地承包经营权转让，宁夏平罗为了安置生态移民而进行的“政府收储”，还是浙江乐清的农村房屋连同宅基地“跨村”交易，实际上都打破了原集体的边界。不难想象，如果没有经营大户、生态移民、外来经商人员等集体外部人员的参与，即使农户“三权”转让的意愿再，也会因承接方缺乏而无法退出。

3.“三权”转让要处理好成员资格的认定、成员权的内涵之间的关系。打破传统集体经济组织边界后的权益转让涉及到成员资格认定以及成员权内涵的问题，这是集体所有制下无法回避的问题。这些地方实践都尝试着厘清和回答如下问题：到底哪些人应该是集体成员；“三权”退出是否影响退出户的集体成员资格；作为集体成员又具有哪些权利；“三权”退出是否影响其他权利的获得等。对比来看，关于“三权”转让后，受让人是否成为集体经济组织成员、享受相关权利，各试点的规定不尽相同。梁平给予受让人土地承包经营权和宅基地使用权；乐清只给予受让人房屋财产权，其宅基地使用权依附于房屋财产权；宁夏平罗则给予受让人完整的集体经济组织成员。这意味着改革时，农户的财产权和身份权是可以分开考虑的。

4.“三权”转让要制定多样化的实施方案。农户分层分化是当前农村社会的重要特征。分化使得农户的收入来源、经济状况、土地依赖等都产生了巨大差异。政府在开展土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权“三权”转让工作时，要因地制宜，考虑不同地区、不同类型农户的差异化改革需求，分类分层有序推进。“一刀切”的“三权”转让政策难以取得满意的效果。宁夏平罗县在实施“三权”转让时，着重把退出方区分为进城农户、兼业农户和老年农户三类，对于不同类型的农户制定不同的补贴方案。在浙江乐清等基本实现了城乡一体化的东部沿海地区，传统的农业形态早已消失，不存在“农民退休”的问题，而且农户拥有较多财富，不担心社会保障，他们主要期待获得与城镇居民一样的财产处置权利。

三、“三权”转让改革试点存在的主要问题

农村土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权

“三权”转让,是一项新事物,各地在试点过程中也存在一些问题,主要表现为以下四方面:

1.二轮承包期影响“三权”转让。第二轮承包期大部分地方将于2027年或2028年到期。十八届三中全会《决定》提出“稳定农村土地承包关系并保持长久不变”,但是如何实现“长久不变”,如何处理二轮承包和“长久不变”的关系目前尚无定论。在“长久不变”落实之前,“三权”转让至少面临以下三个问题:(1)超过二轮承包期的“三权”转让合同的法律效力问题;(2)随着二轮承包期临近,土地承包经营权转让的价格将越来越低;(3)在二轮承包期结束,开始下一轮承包时,如果集体经济组织成员权依然没有清晰界定,二轮承包期内已经有偿退出“三权”的农户,是否会重新要求获得成员权,继而参与下一轮承包?

2.“三权”转让受让人的成员资格问题。如果“三权”转让的受让人是本村人,其在本集体经济组织的成员资格不存在问题,如果受让人不是本村人,其成员资格如何获得,目前还没有相应的政策。实践中,各地的做法有明显差别:宁夏平罗的农村社区,基于对生态移民弱势群体的关怀,将其视为完全的集体组织成员,享有与其他村民一样的待遇;重庆梁平义和村则先让受让人户口迁入本村,取得本村集体成员资格,有权在承包合同期内承包土地和使用宅基地的权利,但也规定不能获得集体收益分配权;浙江乐清的农村房屋和宅基地使用权受让人,一般不会成为村集体组织成员,只拥有房屋和宅基地的使用权;福建晋江的华侨在常住村获得宅基地后,虽然村里将其视作村民,但他们并不享有完全的集体经济组织成员权利。

3.产权改革滞后影响进城落户农民的集体资产权益分配。尽管进城落户农民仍拥有集体资产权益分配权,但是,其权利难以实现,这与农村产权改革滞后有关。在集体资产股份量化之前,拥有的权益真正变为财富的渠道还不畅通。

4.留守农户进城落户农民拥有“三权”有一定的意见。其主要原因是进城落户农民生活在城市,无法履行农村居民相应的义务,还要享受农村居民身份相关的待遇,权利与义务不对等。相当一部分农民认为,集体经济组织成员与户籍相联系,如果户口已经不在本村,且在外面有了稳定的工作,则不应该再保留土地承包权和集体收益分配权。也有农民认为,应该保留进城落户农民的土地承包权,以便他们“万一在城市发展的不好再回来”。大部分农民都认为,对于宅基地,无论外出农民是否已经在城里落户,都应该予以保留,因为“宅基地是他祖辈传下来的”。

四、对“三权”转让改革试点中若干问题的理论思考

1.赋予进城落户农民在农村的合法身份。农民进城落户后,由于他们拥有本村农村土地承包权、宅基地使

用权和集体收益分配权等,所以,他仍是该集体经济组织的成员。如果拥有土地承包权权益,则仍以土地集体所有为基础的集体经济组织成员,如果他们拥有宅基地和房屋,仍是社区成员,拥有社区成员权的权益。如果没有宅基地和房屋,且大部分时间不在本村居住,则不再拥有社区成员权,不再享有社区成员的权利和义务。如果他们持有集体资产的股权,则仍是集体经济组织的成员,他们的政治权益依照《选举法》和《村民委员会组织法》的规定予以确认。

2.“三权”转让要有法可依。《农村土地承包法》第十条指出,“国家保护承包方依法、自愿、有偿地进行土地承包经营权流转。”该法第三十二条对流转方式进行了规定:“通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、转让或者其他方式流转。”《土地管理法》第二条规定,“土地使用权可以依法转让。”因此,土地承包经营权的转让是法律允许的。十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》也指出,赋予农民对集体资产股份占有、收益、有偿退出及抵押、担保、继承权,保障宅基地用益物权,让集体土地真正成为集体成员可以拥有的财产。因此,法律和政策都允许进城落户农民依法自愿有偿转让其农村“三权”。

3.“三权”转让要打破村组界限。农民自愿转让“三权”的一个重要前提,是转让价格符合他们的预期。而价格是由供求关系决定的,供求关系与市场边界密切相关。市场由封闭到开放,供求关系就会发生相应的变化。把农村“三权”转让的范围限定在集体经济组织内部,既不符合法律规定,也不利于“三权”转让。为了让农民获得更多的财产权利,《农村土地承包法》第三十三条规定的土地承包经营权流转应当遵循的原则中,其中的一个原则是“在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权。”这也就意味着非本集体经济组织成员也可以流转承包地。而同等条件应该是本集体经济组织成员与集体经济组织之外的人之间的比较,这实际上已经打破了集体经济组织的界限。但在实际工作中,多数地方都限制了向集体经济组织之外的人流转土地承包经营。

4.宅基地使用权退出需要规划先行。在各地进行的宅基地使用权退出试点中,始终坚守的一个原则是维持宅基地总量的零增长或负增长,这与我国目前宅基地面积过大,超额划拨宅基地有关。宅基地退出要以村庄规划、村镇规划为基础,在规划的基础上制定农户宅基地有偿退出机制。

5.进城落户农民的集体收益分配权转让。进城落户农民的集体收益分配权与其拥有的集体资产股权相对应。集体资产股权量化到个人后,该量化的股权是取得集体收益分配权的唯一凭据。集体经济组织要制定灵活的股权转让规则,以提高集体资产股权持有者转让股权的收益。进城落户农民持有的股权允许全部有偿转让。

放松对股权转让受让方的限制,允许非集体经济组织成员受让集体资产股权,受让股权成功后,受让人便成为集体经济组织成员。

五、加快推进“三权”转让改革的政策建议

结合当前改革试点取得的经验和存在的问题,加快推进农民尤其是进城落户农民“三权”转让,需要重点做好以下五个方面的工作。

1.以系统化思维推进相关改革。维护进城落户农民的“三权”权益是一项涉及农村集体产权改革的重大系统工程,需要重新审视和探索集体所有制的实现形式。在城乡一体化快速发展的大背景下探索土地家庭承包经营制的内涵与实现方式。农村土地是农民的最大资产,土地制度改革要以完善家庭联产承包制,加速推进农业现代化为出发点,重视土地之于农民的财产属性,通过创新体制机制,让农民获得更大的土地财产收益。土地确权工作是一项基础性工作,做好这项工作对于土地制度改革至关重要。农民宅基地使用权是法律赋予农民的权益,也是农民的重要财产。

2.以依法自愿为原则引导“三权”有偿退出。必须在依法自愿的原则下推进相关工作。首先要为转让“三权”提供法律和政策保障。其次,打破转让边界能够提高“三权”拥有者的财产收益,同时也提高了集体经济组织的价值和社会认可度,有利于发展壮大集体经济。第三,为进城落户农民在城市生活提供生活保障和公共服务,降低其进城落户的成本,有助于他们转让“三权”。第四,加快农村产权交易的基础设施建设。

3.积极稳妥扩大“三权”转让的市场边界。随着我国

市场经济体制的不断完善和发展,农村集体经济组织只有面向市场,参与市场竞争,才有可能发展壮大。只有拆掉农村的“围墙”,才能提高农村经济组织的效率,农民的收益才会改善。土地承包经营权的转让、宅基地使用权的转让和农村集体资产股权的转让都要突破本村或本集体经济组织内部的限制,要向市场要价格,让市场给集体经济组织估值。

4.以二轮承包到期为节点完成相关改革。由于全国大部分地区二轮承包期在2027年或2028年到期,面临签署新一轮承包合同的问题。特别是实行家庭承包经营制长久不变,使得新一轮承包所面临的难度更大,交易成本更高。为了避免这种情况发生,应该加快农村产权制度改革的进程,二轮承包期到期之前,完成农村土地确权、登记、颁证工作,完成农村集体经济组织产权股份量化到人工作。按照集体经济组织成员资格认定办法和集体经济有效实现形式,完成集体经济组织成员权、农村社区成员权认定。以确权时点固化成员权资格,保护成员的集体财产权和收益分配权。通过建立农村产权流转交易市场,推动农村产权流转交易。下一轮承包以当时所拥有的权益大小为基准,签署长期承包合同。

5.修改相关法律、法规和政策。一是通过立法确定集体经济组织的成员资格。二是废止和修订已经出台的阻碍“三权”转让的相关法律、法规和政策条文。三是修改《农村土地承包法》与《土地管理法》不一致的地方。四是修订《农村土地承包法》第二十六条中,对迁入小城镇落户和迁入设区的市的不同对待。五是修改《物权法》、《担保法》对农村土地财产权抵押的限制。

(作者单位:中国社会科学院农村发展研究所)

Research on farmers' land property rights transaction in the process of urbanization in China

Abstract How to deal with the migrated farmers' three land property rights, which refers to the farmer's land contract right, homestead land use right and the collective dividend claim right, is an emerging hot topic of rural reform in the rapid process of urbanization of China in recent years. Firstly, this paper reviews the operational practices from Liangping county in Chongqing Municipality, Yueqing county in Zhejiang Province and Pingluo county in Ningxia Autonomous Region. Secondly, the experiences and lessons learned are summarized by carefully analyzed. Finally, some policy recommendations on three land property rights are proposed based on the theoretical analysis and practice applicable.

Keywords urbanization; Transfer of Farmers' Three Rights; rural land; land property rights; land transaction