

村民李某家的房后是赵某家的承包地。为出行方便，李某打算在赵某的土地上开一条小道。2015年，在村委会的协调、见证下，赵某将0.2亩承包地转让给李某永久使用，李某一次性付给赵某补偿费8000元，双方签订了土地转让协议。之后，李某在该地块上修建了通行便道。

最近该村许多村民的土地被征用，其中包括赵某转让给李某的0.2亩承包地。由于每亩地的补偿款较高，赵某便找到李某，提出解除土地转让协议的要求，并表示将退还李某相应的土地转让款，却遭到李某拒绝，理由是双方协议已履行多年，且是经过村委会同意后签订的。赵某认为，当初签订的土地转让协议违反了《土地管理法》第八十二条之规定，应是无效的。那么，赵某的说法对吗？

点评：《民法典》第一百四十三条、第一百五十三条规定：“具备下列条件的民事法律行为有效：……（三）不违反法律、行政法规的强制性规定，不违背公序良俗。”“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。”

我国法律的强制性规定包括效力性强制性规定与管理性强制性规定，由上述规定可以看出，并非所有违反法律和行政法规强制性规定的合同均一概无效，而应判断该强制性规定是否构成效力性强制性规定，只有违反效力性强制性规定的合同才属无效。两者的区别在于，不确认违法行为无效不能达到立法目的的，属于效力性强制性规定；仅在防止法律事实上之行为的，属于管理性强制性规定。

《土地管理法》第八十二条规定，擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。《民法典》第三百三十四条规定：“土地承包经营权人依照法律规定，有权将土地承包经营权互换、转让。未经依法批准，不得将承包地用于非农建设。”可见，未经依法批准不得将承包地用于非农建设，系出于行政管理目的的管理性强制性规定，不影响土地承包方在从事民事活动中的行为的效力，不属于效力性强制性规定。

因此，赵某主张他转让给李某的0.2亩承包地协议无效，不会得到法律的支持。至于李某违法改变承包地用途，是便于出行，且其仅利用0.2亩地，可通过补办相关批准手续来解决。



转让农用地后能反悔吗

辽宁省锦州市人民检察院 杨学友