



转让协议无效 损失如何赔偿

辽宁省锦州市人民检察院 杨学友

2013年5月，吕某与郝某签订了一份土地转让协议，约定吕某以22万元向郝某流转15亩河滩地进行开发，期限为20年。协议还约定，如有违约，违约方需向对方支付违约金10万元，并赔偿由此给对方造成的损失。同时，郝某保证上述转让地块四至范围明确，无权属争议。于是，吕某分3次向郝某交付转让款22万元，郝某出具了收款条。

事后，吕某投资1万余元进行土地平整，但一直未具体开发利用。直到2019年春，吕某发现，不知何时该河滩地被水利局用铁丝网圈到河床里。此时，吕某才得知该河滩地属于国有土地，村民无权出让出租。吕某遂诉至法院，请求法院确认其与郝某签订的土地转让协议无效，判令郝某返还转让款22万元，并支付违约金10万元及相应损失。那么，法院会支持吕某的诉求吗？

点评：法院经审理查明，2011年末，郝某与所在的村委会签订承包管理协议书一份，约定涉案河滩地15亩，交由郝某承包管理，一次性承包费2万元，承包期23年。

法院审理认为，在庭审中，郝某陈述自己没有与水利局签订河滩地承包协议，也没有水利局向其出具的管理费收据。同时，村委会也没有证明其是否有河滩地承包权的证明资格。故法院无法确认郝某是否具备涉案河滩地的承包权。由于涉案河滩地属于国有土地，国有土地不得私自买卖，故吕某与郝某签订的土地转让协议违反法律规定，属无效合同。

《民法典》第一百五十三条、第一百五十七条分别规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。”“民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。”

本案中，吕某与郝某签订的协议因违反法律、法规的强制性规定而无效，故郝某应当返还收取的转让款。签订协议的过程，吕某与郝某应当知道转让该土地系违法行为，双方均有过错。因此，约定的违约金不会得到法律支持。据此，法院判决两人签订的土地转让协议无效，郝某应在判决生效后3日内返还吕某购地款22万元。



钟瑾/绘