

广东省茂名市电白区人民法院 民事判决书

(2018)粤0904民初1427号

原告：茂名市电白区宏博贸易有限公司（原名为电白县宏博贸易有限公司）。

住所地：茂名市电白区树仔镇新兴街16号。

法定代表人：邵正义，该公司总经理。

委托诉讼代理人：邵清龙、刘庆南，广东广和（广州）律师事务所律师。

被告：詹彩霞，女，汉族，1987年10月28日出生，住广东省茂名市电白区电白盐场双登场部宿舍，公民身份号码：440923198710286763。

被告：詹彩云，女，1989年8月28日出生，住广东省茂名市电白区树仔镇山美前海村南片56号，公民身份号码：440923198908281503。

以上两被告共同委托诉讼代理人：詹理华，男，汉族，1962年4月26日出生，住广东省茂名市电白区电白盐场双登场部宿舍，公民身份号码：440923196204266752。系被告詹彩霞、詹彩云的父亲。

被告：陈珊珊，女，1989年8月19日出生，住广东省

茂名市茂南区油城六路二巷 3 号 501 房，公民身份号码：44090219890819044X。

被告：陈珊妮，女，1988 年 7 月 10 日出生，户籍地址：广东省茂名市茂南区迎宾路 166 号大院 2 号 801 房，现住广东省茂名市茂南区官山二路 211 号大院 11 号 601 房，公民身份号码：440902198807100425。

以上四被告共同委托诉讼代理人：李玉贤、陈晓荣，广东泽森律师事务所律师、实习律师。

被告：陈锡武，男，汉族，1963 年 8 月 13 日出生，住广东省茂名市茂南区油城六路二巷 3 号 501 房，公民身份号码：440923196308130577。

第三人：陈伟强，男，汉族，1974 年 9 月 12 日出生，住广东省茂名市电白区水东镇澄波街 157 号，公民身份号码：440923197409121498。

第三人：邵健锋，男，汉族，1978 年 11 月 18 日出生，住广东省深圳市罗湖区人民北路书院街 11 号金溪大厦 3 单元 303，公民身份号码：440303197811188115。

委托诉讼代理人：杨金星，广东公勤律师事务所律师。

原告茂名市电白区宏博贸易有限公司（原名为电白县宏博贸易有限公司）诉被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮、陈锡武建设用地使用权转让合同纠纷一案，本院于 2014 年 7

月 14 日立案受理后，于 2015 年 1 月 29 日作出（2014）茂电法民二初字第 281 号民事判决书，原告不服判决，向茂名市中级人民法院提起上诉，茂名市中级人民法院于 2015 年 8 月 27 日作出（2015）茂中法民一终字第 177 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。原告茂名市电白区宏博贸易有限公司不服上诉判决，向广东省高级人民法院申请再审，广东省高级人民法院于 2018 年 3 月 30 日作出（2017）粤民再 140 号民事裁定书，裁定撤销茂名市中级人民法院（2015）茂中法民一终字第 177 号民事判决及广东省茂名市电白区人民法院（2014）茂电法民二初字第 281 号民事判决，将本案发回重审，本院依法立案受理后，追加陈伟强、邵健锋作为本案的第三人参加诉讼，依法组成合议庭，于 2018 年 9 月 10 日公开开庭进行了审理。原告茂名市电白区宏博贸易有限公司的法定代表人邵正义及其委托诉讼代理人邵清龙、刘庆南，被告詹彩霞、詹彩云的共同委托诉讼代理人詹理华、被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮的共同委托诉讼代理人李玉贤，第三人陈伟强，第三人邵健锋的委托诉讼代理人杨金星均到庭参加诉讼，被告陈锡武经本院传票传唤，无正当理由不到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告茂名市电白区宏博贸易有限公司向本院提出诉讼请求：1、请求判决确认《国有土地使用权转让合同》有效；

2、请求判决上列被告履行交付粤房地权证电（私）字第3000010599号《广东省房地产权证》原件给原告，并办妥电白县（现为电白区）树仔镇新城大道38号地土地、房产变更为原告的全部登记手续；3、请求判决上列被告偿付迟延履行期间的债务利息21000元[（按房产款700000元计算，从2013年9月26日起，按中国人民银行同期同类贷款年利率6%暂计至2014年3月25日止），其余利息计至被告办妥过户手续之日止]；4、本案诉讼费用由各被告承担。案在审理中，原告提出变更诉讼请求3为：请求判决上述被告偿付迟延履行的违约金21万元按房产款70万元计算，从2013年9月26日起按中国人民银行同期同类贷款年利率的6%暂计至2018年9月10日止，即至被告办妥过户手续之日止。事实和理由：2008年，陈伟强、邵健锋（又名邵嘉锋）等人拟捐资筹建树仔镇文化中心，并选址于现茂名市电白区树仔镇新城大道38号的树仔镇旧粮管所所在地。由于陈锡武通过拍卖获得了树仔镇旧粮管所的房地产权，并将土地变更登记在被告陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云（注：被告陈珊妮、陈珊珊是陈锡武的女儿，詹彩霞、詹彩云是詹理华的女儿，陈锡武和詹理华的母亲是姐妹关系，陈锡武与詹理华是表亲关系）的名下，而树仔镇文化中心不登记注册，原告又尚在筹办中，陈伟强、邵健锋就直接出面与陈锡武联系协商。经

平等协商，双方达成一致意见：被告以 2800000 元(含土地款 2100000 元，房产款 700000 元)的价格转让房地产权，由陈伟强、邵健锋负责付款，被告收款后，待原告完成工商登记，再补签正式的书面协议，办妥土地、房产的过户手续。

2008 年 2 月 6 日，陈伟强在树仔镇政府办公室向被告陈锡武交付了 700000 元房产款，被告陈锡武出具《收据》，移交了“电白县树仔粮食管理所”名下的粤房地证字第 0582046 号《房地产权证》原件给陈伟强。2008 年 2 月 26 日，邵健锋向被告陈珊妮汇付了 1420000 元，同时向被告詹彩霞汇付了 680000 元，由被告陈锡武出具了 2100000 元土地款的《收据》，被告陈锡武再移交了被告名下的电国用(2007)第 00338 号《国有土地使用权证》原件给邵健锋。同时，被告也将上述房地产先行转交占有、管理和收益。在管理过程中，树仔镇树仔村委会福建园村民小组群众以被告陈锡武引入投资开发的茂名市和丰房地产开发有限公司承诺补偿土地款为由，提出异议，阻挠使用、收益。为了解决纷争，化解矛盾，邵健锋再次按陈锡武以茂名市和丰房地产开发有限公司名义与树仔镇村委会福建园村民小组签订的《协议书》，垫付了 30 万余元补偿款给树仔镇树仔村委会福建园村民小组群众。

2008 年 7 月 18 日，邵健锋作为法定代表人，向电白县

工商局（现为茂名市电白区工商局）申报办理原告的工商登记手续，领取了《企业法人营业执照》，后变更法定代表人为邵正义。

原告正式登记注册后，为了办妥房地产过户手续，2009年1月15日，原告与被告在电白县土地交易所按原先的约定补签《国有土地使用权转让合同》，双方共同申请办理了土地使用权变更登记手续，先将土地使用权过户给原告。电白县国土资源局（现为茂名市电白区国土资源局）根据政府的授权于2009年4月22日向原告颁发了电国用（2009）第00438号《国有土地使用权证》，但因为被告尚未办妥拍卖成交后的房屋所有权变更登记手续，当时未能同时履行将上述土地上的房屋产权过户给原告的合同义务。

2013年9月25日，被告未告知原告，私自向电白县房地产管理局（现为茂名市电白区房地产管理局）办理了地上房屋的所有权过户手续，领取了被告名下的粤房地权证电（私）字第3000010599号《广东省房地产权证》，并以土地使用权登记不符合程序为由，公然背弃诚信，请求撤销双方共同办理的国有土地使用权证，电白县人民法院驳回了被告的诉讼请求，被告不服而上诉至茂名市中级人民法院，该院以土地登记程序不合法为由撤销了原告的土地使用权证。

原告认为，陈伟强、邵健锋出面协商购买涉案房地产权，

双方达成一致意见，并已实际履行。被告接受了全部转让款，交付了原权属证书和房地产给陈伟强、邵健锋占有、管理和收益，后原告与被告正式补签了《国有土地使用权转让合同》，履行了土地使用权地过户登记手续，仅因房产过户条件未具备而暂未办理房产过户，双方的转让合同已依法成立，发生法律效力。《中华人民共和国合同法》第 135 条规定，出卖人应当履行向买受人交付标的物，并转移标的物所有权的义务。因涉案标的物是不动产，以办妥变更登记手续为转移标的物所有权的必备要件。因此，被告必须履行办理房地产权过户登记手续。虽然原告持有的土地使用权证因办证程序不合法而撤销，但双方转让行为并不因此无效，而目前被告已具备同时办理土地、房产过户手续的法定条件，被告负有义务配合办理变更过户手续，鉴于被告在具备履行条件后仍拒不履行合同义务，已构成迟延履行。为此，特具状起诉，维护原告的合法权益。

被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮辩称：一、地上有建筑物，仅就土地签订《国有土地使用权转让合同》，该合同因违反法律规定而无效。根据 2007 年 10 月份实施的《中华人民共和国物权法》第四十七条规定：“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处

分。”再根据第一百四十六条规定：“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。”再根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十一条第三款规定：“房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。”再根据第三十二条规定：“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。”以上就是我国“地随房走”的法律原则和依据。而本案被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮与原告签订的《国有土地使用权转让合同》是在《房地产管理法》和《物权法》施行之后，明知地上有房屋，原告趁被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮年幼无知，有意避开地上有房屋的客观事实，签订所谓《国有土地使用权转让合同》，根据《中华人民共和国合同法》第五十二条规定“有下列情形之一的，合同无效……（五）违反法律、行政法规的强制性规定。”可见，双方签订的《国有土地使用权转让合同》因违反我国法律强制性规定无效。

另外，因原告有意规避地上有建筑物的事实，在办理土

地登记过程再与国土部门采取隐瞒和规避的办法，违法办理好原告《国有土地使用证》【证号：电国用（2009）第 00438 号】，虽然最终由中级人民法院判决撤销原告所办理的《国有土地使用证》，但不难看出，双方签订的《国有土地使用权转让合同》，原告有逃避有关国家税费，损害国家利益之嫌！

二、原告并没有所谓履行合同义务行为。1、原告诉称，合同签订后，原告向被告支付 2800000 元，但原告所出示的证据是向陈锡武支付。根据合同相对性原则，原告履行义务只能由被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮履行，在被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮没有对陈锡武授权委托下，原告向陈锡武付款，怎能算得上履行合同付款义务？2、原告出示的《收据》，一张显示付款人是陈伟强，另一张显示付款人邵健锋。而合同主体是陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云和电白县宏博贸易有限公司，陈伟强、邵健锋付款，怎能等同于原告电白县宏博贸易有限公司的付款？3、根据合同约定付款时间：“本合同生效后”当日内，即于 2009 年 1 月 15 日当日付款。而陈伟强、邵健锋付款时间分别为 2008 年 2 月 6 日和 2008 年 2 月 26 日，合同的约定与原告证据所示付款时间自相矛盾；4、电白县宏博贸易有限公司成立时间：2008 年 7 月 18 日，邵健锋和陈伟强付款时间为

2008年2月26日和2008年2月6日，可见个人付款在前，公司却成立在后。合同均未签订，公司未成立，外人付款，岂能有履行合同之说？

三、原告起诉状所称与案件事实大相径庭。原告称：经平等协商，双方达成一致意见，被告以2800000元（含土地款2100000元，房产款700000元）的价格转让房地产权，由陈伟强、邵健锋负责付款，被告收款后，待原告完成工商登记，再补正式书面协议，办妥土地、房产过户手续。原告所诉纯属虚有：1、合同约定1960000元，何来2800000元？2、合同只定为土地转让，何来所谓的房地产转让？3、合同约定电白县宏博贸易有限公司付款，何来约定陈伟强、邵健锋付款？4、被告收款后，待原告完成工商登记，再补正式协议，原告于2008年7月18日已完成工商登记，试问补签正式协议何在？5、原告起诉状称完成登记，再签订正式书面协议，办妥土地、房产过户手续，试问，上述合同约定内容在哪？

四、茂名市中级人民法院（2014）茂中法行终字第50号行政判决，已经等同于确认原告与被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮签订的《国有土地使用权转让合同》无效。见该判决书第11页处，该处已明确有地上建筑物的情况下，应签订房地产转让协议，先变更房屋所有权证，再变更土地登记，其依据是《中华人民共和国城市房地产管理法》和《土

地登记规则》。虽然该判决书所确认的是一个国土部门违法办证事实，但原告与被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮签订的所谓《国有土地使用权转让合同》是附随于办证用途的，且转让价格和土地面积空白给人随便填充，更重要的是合同有规避和隐瞒了地上有房屋的重要事实，故合同既有为非法办证目的，也有损害国家利益之嫌，属无效合同。

综上所述，原告与被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮签订的《国有土地使用权转让合同》不具有合法性，双方没有履行的必要和义务。原告是在中级人民法院判决撤销其土地使用证后，狗急跳墙，编造一些美丽的谎言，想“瞒天过海”，“暗度陈仓”，达到其非法侵占被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮财产的目的，这是原告黔驴技穷的体现。故请人民法院以本案证据作为事实支撑，以法律为依据判决确认双方所签订的《国有土地使用权转让合同》无效，驳回原告诉讼请求，以维护法律尊严，保障法律的正确实施！

庭审时，詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮补充辩称：一、省高院的裁定书中没有明确原、被告签订的合同有无效。省高院的裁定书主要认为被告意见无效的理由主要是茂名市电白区人民法院、茂名市中院的法官没有向双方阐明无效的理由，我方认为省高院的理由不是理由，没有规定当事人认为的理由与法官判决的理由不一致就认为程序不合法。我方认

为省高院的裁定重审的理由非常荒谬。所以省高院的裁定书不能作为判决涉案合同无效的依据。二、双方争议的是国有土地使用权合同书有无法律效力，涉案合同仅仅是国有土地转让合同，根据我国《物权法》规定，土地转让必须连该土地上的建筑物一起转让才算合法。原告与被告明知涉案土地上有房屋，即使签订了国有土地建筑合同，还避开有建筑物的土地进行登记，已违反了《物权法》第46条规定。被告的行为明显是在规避法律上的税收问题和土地登记上的障碍问题，这样的合同是无效的。被告降低了双方签订的合同书中的价款。被告降低价款的目的是违法的，该转让合同就是无效的。三、原告一直主张是土地和房子一起转让、被告确实收到原告的款项。原告主张是房地产转让，不签订房地产转让合同，而是签订国有土地转让合同。原告主张的只能是达到合同成立的层面，但合同的成立不代表该合同是合法的。涉案土地没有登记，按照《房地产管理法》，涉案土地不能转让。我方认为原告主张的合同成立并不等同合同有效。本案中的原告有很大的过错及疏忽，本案转让合同是无效的，请求法庭按一审、二审的判决，判决涉案转让合同无效。

被告陈锡武辩称：我收原告的钱，被告陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云均不知，她们也没有授权给我。

被告陈锡武在本案重审时经本院传票合法传唤无正当理由

理由拒不到庭参加诉讼，亦未提供书面答辩及证据材料。

第三人陈伟强述称，第三人陈伟强认为省高院的裁定是正确的，希望茂名市电白区人民法院按照省高院的裁定进行判决。

第三人邵健锋述称，一、第三人认为房地产转让是双方真实的意思，关于房，陈伟强已经代原告支付 70 万元房款给陈锡武，双方虽没签订书面合同，但原告已经履行支付价款的主要义务，且被告已接受。根据《合同法》第 37 条规定，关于双方虽没签订合同，但关于涉案房地产的转让是成立的。关于地，邵健锋汇 142 万元给陈珊妮、汇 68 万元给詹彩霞，共汇 210 万元，陈锡武出具了《收据》给邵健锋。后来原、被告签订了《国有土地转让合同》，并且被告协助原告办理过户土地的手续。因此房地产转让是双方的真实意思。二、《房地产转让协议》没有违反法律强制性、禁止性的规定。1、涉案房屋已被法院查封问题，根据代理人查阅的判例，《城市房地产管理法》第 38 条规定，查封的问题并不影响房地产转让的效力，我方于庭后提交该判决。2、根据《物权法》第 47 条规定、《城市房地产管理法》第 61 条，都是管理性规定问题。关于土地的问题，已经签订了合同，关于房屋的转让问题，也已经签订事实合同。3、关于被告所称的房地产在转让时没办理产权证问题，最高人民法院

《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》第九条，合同实际价款是 210 万元，备案合同约定的价款是 196 万元，两者相差 14 万元。省高院的裁定也明确如果查清是地税问题，那么充其量是地税条款无效，不会导致整个合同无效。三、被告应当继续履行合同和赔偿损失，支付违约金。

经审理查明，2007 年 3 月 12 日，被告陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云通过拍卖取得电白区树仔镇新城大道 38 号（电白县树仔粮食管理所）的房地产，并于 2007 年 4 月 30 日向电白县国土资源局办理了电国用（2007）第 00338 号国有土地使用证。事后，陈伟强、邵健锋与被告陈珊珊的父亲陈锡武协商，转让电白县树仔粮食管理所的房地产，双方没有签订书面合同。协商后，2008 年 2 月 6 日，陈伟强支付了 700000 元给被告陈锡武，被告陈锡武并立有《收据》给陈伟强。《收据》内容：“今收到陈伟强交来树仔镇新城大道 38 号的房地产转让款 700000 元。”，被告陈锡武在《收据》签名确认。2008 年 2 月 26 日，邵健锋汇了二笔款给被告陈珊妮，共 1420000 元；同日，并汇了 680000 元给詹彩霞。被告陈锡武立了《收条》给原告。《收条》内容：“今收到邵健锋交来树仔镇新城大道 38 号（原树仔粮管所）的土地转让使用权等费用 2100000 元。”被告将《房地产权证》（该证的证号：粤

房地证字第 0582046 号，权属人：电白县树仔粮食管理所）交付给原告。电白县树仔粮食管理所的房地产由原告占有、使用及收益。2008 年 7 月 18 日，邵嘉锋（即邵健锋）向电白县工商行政管理局注册成立电白县宏博贸易有限公司。2009 年 1 月 15 日，双方到电白县国土资源局办理过户电白县树仔粮食管理所的土地手续时，陈伟强、邵健锋以电白县宏博贸易有限公司名义与被告陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云办理土地过户手续。并在办理过户过程中签订了《国有土地使用权转让合同》和《土地使用权交易成交确认书》。该合同是在国土部门办理过户的格式合同。合同约定交易价格是 1960000 元，交款时间是当日等。2009 年 4 月 23 日，电白县国土资源局向电白县宏博贸易有限公司颁发了电国用（2009）第 00438 号《国有土地使用权证》。2013 年 9 月 25 日，被告陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云在电白县房地产管理局申请办理了电白县树仔镇新城大道 38 号的土地上房屋的过户手续，并领取了电（私）字第 3000010599 号《房地产权证》。2013 年 12 月 24 日，被告陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云向本院提起行政诉讼，根据《物权法》“地随房走”的规定，请求撤销原过户给原告的涉案土地。经电白县人民法院作出（2014）茂电法行初字第 3 号行政判决，驳回陈珊珊等四人请求撤销电白国土局于 2009 年 4 月 23 日向

原告电白县宏博贸易有限公司颁发的电国用(2009)第 00438 号《国有土地使用权证》的诉讼请求。陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云不服提出上诉，茂名市中级人民法院作出(2014)茂中法行终字第 50 号行政判决，撤销电白县法院(2014)茂电法行初字第 3 号行政判决，撤销电白国土局于 2009 年 4 月 23 日向原告电白县宏博贸易有限公司颁发的电国用(2009)第 00438 号《国有土地使用证》。事后，原告向本院提起诉讼。

另查明，因信阳豫南粮贸有限公司诉电白县树仔镇粮管所购销合同纠纷一案，河南省信阳市浉河区人民法院于 2002 年、2004 年、2006 年、2007 年、2008 年、2009 年及 2010 年裁定查封电白县树仔镇粮管所位于树仔镇新城大道 38 号的全部房产（房产证号：粤房地证字第 0582046 号），并将相关的《协助执行通知书》送达给电白县房产管理局。2005 年 6 月 1 日，因电白县财政局与电白县树仔粮食管理所借款合同纠纷一案，电白县人民法院作出(2005)电民初字第 508-1 号民事裁定书，裁定查封原电白县树仔镇粮管所现有的位于树仔镇树仔圩的房屋一栋（建筑面积 3362.6 平方米，证号：粤房地证字第 0582046 号）及土地（面积 4000 平方米），并将相关的《协助执行通知书》送达给电白县房产管理局。

再查明，2013年8月24日，电白县人民政府房地产权发证办公室根据电白县树仔镇粮管所的申报登报声明电白县树仔镇新城大道38号的房地产权证（证号：粤房地证字第0582046号）已遗失，以上房地产权证宣布作废。

又查明，陈伟强、邵健锋分别支付的地产转让款700000元和土地转让款2100000元，他俩人表示不想以个人名义承接涉案的房地产，为了承接该房地产才成立电白县宏博贸易有限公司，他俩所交付的房地产转让款属于电白县宏博贸易有限公司的财产。

本案在审理中，原告电白区宏博贸易有限公司提出申请对原电白县房地产管理局颁发给被告陈珊珊、陈珊妮、詹彩霞、詹彩云名下位于茂名市电白区树仔镇新城大道38号房地产〔产权证号：电国用（2015）第00770号、粤房地权证电（私）字第3000010599号〕予以查封，并提供本案第三人邵健锋名下位于茂名市电白区水东镇海滨大道136号金碧海景花园商住小区第D幢1801号房〔粤房地权证：电（私）字第3000010058号〕及茂名市电白区水东镇海滨大道丽涛花园首层A9号商铺〔粤房地权证：电（私）字第3000010064号〕作为财产保全担保。本院作出（2018）粤0904民初1427号民事裁定书予以查封。

本院认为，本案系建设用地使用权转让合同纠纷。本案

争议的焦点是原告茂名市电白区宏博贸易有限公司与被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮签订的《国有土地使用权转让合同》是否有效。

原、被告协商转让的是原电白县树仔粮食管理所位于树仔镇新城大道 38 号的房地产，包括房屋及其土地。原、被告为了办理涉案土地的过户手续，于 2019 年 1 月 15 日签订了《国有土地使用权转让合同》，约定被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮四人出让 3968.39 平方米的土地给原告，土地总价款为 196 万元，涉案房地产在原、被告签订合同期间一直被法院查封，原、被告明知被司法机关查封的房地产不得转让且无法办理过户手续，在不能依法先到当地房产管理部门办理房地产过户手续的情况下故意隐瞒地上有建筑物的事实而直接办理涉案土地使用权的过户手续而签订《国有土地使用权转让合同》，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十一条第三款“房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人民政府房产管理部门申请房产变更登记，并凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地管理部门申请土地使用权变更登记，经同级人民政府土地管理部门核实，由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。”的规定，原、被告上述签订土地使用权转让合同行为是违反上述法律规定的，而且原、被告在《国有土地使用权转让合同》

中约定的涉案土地转让价格明显低于实际交易价格。综上，原、被告以签订合同形式非法获取涉案土地使用权证的行为，是违反国家法律规定的。根据《中华人民共和国合同法》第五十二条：“有下列情形之一的，合同无效：……（三）以合法形式掩盖非法目的；……”的规定，原告与被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮四人所签订的《国有土地使用权转让合同》依法应确认为无效合同。故原告请求确认原、被告签订的《国有土地使用权转让合同》有效，缺乏事实和法律依据，本院不予支持，予以驳回。对于本案被告收取了原告房地产转让款问题，因原告在本案的诉讼请求中没有主张要求被告退还，故对该问题，本案不宜处理，原告可另行主张权利。正因为涉案合同无效，故原告请求判决被告詹彩霞、詹彩云、陈珊珊、陈珊妮交付粤房地权证电（私）字第3000010599号《广东省房地产权证》原件给原告，并办妥电白县（现为电白区）树仔镇新城大道38号地土地、房产变更为原告的全部登记手续，及请求判决上列被告偿付迟延履行违约金21000元[（按房产款700000元计算，从2013年9月26日起，按中国人民银行同期同类贷款年利率6%暂计至2014年3月25日止），其余利息计至被告办妥过户手续之日止]这两项诉讼请求于法无据，本院不予支持，均予以驳回。

依照《中华人民共和国合同法》第五十二条第（三）项、《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十一条第三款之规定，判决如下：

（三）驳回原告茂名市电白区宏博贸易有限公司的全部诉讼请求。

本案受理费 29368 元，诉讼保全费 10000 元，共 39368 元，由原告电白县宏博贸易有限公司负担。

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，上诉于茂名市中级人民法院。

审 判 长 苏 小 龙
审 判 员 陈 子 贤
审 判 员 李 秀 华

二〇一九年六月二十八日

本件与原本核对无异

法官助理 梁 思 敏
书 记 员 蔡 子 茵