

广东省高级人民法院

民事裁定书

(2017)粤民再140号

再审申请人（一审原告、二审上诉人）：电白县宏博贸易有限公司。住所地：广东省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，广东广和（广州）律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘庆南，广东广和（广州）律师事务所律师。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：詹彩云，女，1989年8月28日出生，汉族，住广东省茂名市电白区树仔镇山美前海南片56号。

委托诉讼代理人：詹理华，男，1962年4月26日出生，汉族，住广东省电白区盐场双登场部宿舍，系詹彩云的父亲。

委托诉讼代理人：李玉贤，广东泽森律师事务所律师。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：詹彩霞，女，1987年10月28日出生，汉族，住广东省茂名市电白区盐场双登场部宿舍。

委托诉讼代理人：郑莉，广东红棉律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈非，广东红棉律师事务所律师。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：陈珊珊，女，1989年

8月19日出生，汉族，住广东省茂名市茂南区油城六路二巷3号501房。

委托诉讼代理人：郑莉，广东红棉律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈非，广东红棉律师事务所律师。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：陈珊妮，女，1988年7月10日出生，汉族，住广东省茂名市官山二路211路601房。

委托诉讼代理人：易新文，广东三民律师事务所律师。

委托诉讼代理人：陈非，广东红棉律师事务所律师。

被申请人（一审被告、二审被上诉人）：陈锡武，男，1963年8月13日出生，汉族，住广东省茂名市茂南区油城六路二巷3号501房。

再审申请人电白县宏博贸易有限公司（以下简称宏博公司）因与被申请人詹彩云、詹彩霞、陈珊珊、陈珊妮、陈锡武建设用地使用权转让合同纠纷一案，不服广东省茂名市中级人民法院（2015）茂中法民一终字第177号民事判决，向本院申请再审。本院于2016年11月23日作出（2016）粤民申3160号民事裁定，提审本案。本院依法组成合议庭，开庭审理了本案。再审申请人宏博公司的委托诉讼代理人邵清龙、刘庆南，被申请人詹彩云的委托诉讼代理人詹理华、李玉贤，被申请人詹彩霞、陈珊珊的委托诉讼代理人郑莉、陈非，被申请人陈珊妮的委托诉讼代理人易新文、陈非到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

宏博公司再审理求：1.撤销（2015）茂中法民一终字第177

号民事判决；2. 改判支持宏博公司的全部诉讼请求；3. 一、二审诉讼费用由詹彩云、詹彩霞、陈珊珊、陈珊妮、陈锡武承担。主要理由：一、二审判决认定涉案合同无效没有事实与法律依据。（一）一、二审判决称涉案房地产在查封期间不得转让且无法办理过户手续，而法院的查封行为并不能作为认定合同无效的评判依据。首先，本案的查封行为在涉案房地产对外公开拍卖时已经客观存在，拍卖房地产的目的就是获取资金清偿相应的债务负担。即便当时查封措施未解除，也属于拍卖后一方必须履行的义务。其次，查封并不意味着涉案房地产在法律意义上的绝对不能转让，只是不能在查封期间产生物权变动的法律效果，并不影响双方签订合同行为的合法成立。（二）二审判决称双方在合同中约定的土地转让价格明显低于实际交易价格，而合同约定的土地转让价格为 196 万元，实际交易价格为 210 万元，差额仅为 14 万元，并未达到“明显低于”的程度。涉案土地转让合同是双方为办理土地产权变动登记的目的而签订的，所以就这部分内容应当是有效的。即便属于以合法形式掩盖非法目的，也只是该合同中成交金额部分的约定无效，不影响合同其他内容的效力。（三）二审判决称双方在不能依法先到当地房管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，但该事实仅能说明双方办理涉案土地使用权过户手续存在瑕疵，并不涉及合同的效力问题。

詹彩云辩称：涉案土地使用权转让合同应为无效合同。（一）根据物权法的规定，房、地转让必须是合一的，涉案土地上存在建

筑物，但双方单独就土地使用权达成协议并过户，完全没有法律效力。（二）涉案协议不是双方真正的真实意思表示，仅仅是申请方为了方便备案登记而交给国土登记机关的一个简单协议，协议内容与申请方的表示完全不同，如价款明显是 210 万，却写成 190 万，明显违反法律规定。（三）根据茂名市中级人民法院已经做出的相关生效行政判决，已认定涉案协议无效。正因协议无效，才予以撤销土地登记证书。

詹彩霞、陈珊珊辩称：一、二审判决结果正确，应驳回宏博公司的全部诉讼请求。（一）陈锡武、陈伟强、邵健锋三人均为涉案土地使用权转让合同纠纷的案外人，陈伟强、邵健锋向陈锡武支付 280 万元的行为跟本案无关。（二）双方当事人在签订《国有土地使用权转让合同》时恶意串通，损害了国家利益。该合同因违反法律、行政法规的强制性规定，应认定为无效合同。（三）双方将土地使用权和地上建筑物所有权分开转让，致使合同无法履行，合同目的无法实现，并且宏博公司签订合同至今仍未履行，而詹彩霞已通过行政诉讼解除了该合同。

陈珊妮辩称：同意前面被申请人的答辩意见。宏博公司没有新的证据推翻一、二审判决认定的事实，也没有新的证据证明一、二审违反法定程序，所以宏博公司的再审申请不符合法定情形。二审判决认定事实清楚，适用法律正确，处理结果公正。

陈锡武未作答辩。

本院认为，本案系建设用地使用权转让合同纠纷。首先，依据

《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条规定的精神，一、二审法院以转让人未依法登记领取权属证书、涉案房地产在交易时处于查封状态等为由认定涉案建设用地使用权转让合同无效，缺乏法律依据。其次，涉案建设用地使用权转让人詹彩云、詹彩霞、陈珊珊、陈珊妮系经拍卖取得涉案房地产，而拍卖时涉案房地产就处于查封状态。况且，在本案起诉前，涉案司法查封已于2012年失效。再次，涉案建设用地使用权转让的备案价格与实际支付价格相差14万元，如查实双方为避税目的而故意报低转让价格，也仅应确认该避税条款部分无效而非认定合同全部无效。

既然一审法院对合同效力的认定与一审原告的认识不同，应依法向当事人释明。但是，一审法院未进行释明，而是超越当事人诉讼请求的范围作出实体处理，也存在程序不当之处。

综上所述，一、二审判决认定基本事实不清，本案应发回一审法院重审。在本案重审时，一审法院应进一步查清相关事实，正确认定涉案合同的法律效力。经本院审判委员会讨论决定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百零七条第一款、第一百七十条第一款第三项规定，裁定如下：

一、撤销广东省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；

二、本案发回广东省茂名市电白区人民法院重审。

电白县宏博贸易有限公司交纳的二审案件受理费29368元，由广东省茂名市中级人民法院予以退回。

审 判 长 王振宏
审 判 员 陈志坚
审 判 员 金锦城



二〇一八年三月三十日

本件与原本核对无异

书 记 员 潘 兴