

上海市闵行区人民法院

民 事 判 决 书

(2023)沪0112民初35201号

原告：徐顺发，男，1955年8月21日出生，汉族，户籍地上海市闵行区浦江镇先进村二组1号，现住上海市浦东新区历城路100弄15号102室。

委托诉讼代理人：吴军勇，上海汉盛律师事务所律师。

被告：何伟，男，1982年8月6日出生，汉族，户籍地江苏省泰兴市姚王镇东阳社区红星三组53号，现住上海市闵行区浦江镇先进村二组1号。

委托诉讼代理人：蒋中清，上海申融律师事务所律师。

委托诉讼代理人：周运柱，上海明伦律师事务所律师。

原告徐顺发与被告何伟农村房屋买卖合同纠纷一案，本院于2023年7月17日立案后，依法适用简易程序进行了审理。后本案转为普通程序独任制公开开庭进行了审理。原告徐顺发及其委托诉讼代理人吴军勇，被告何伟及其委托诉讼代理人蒋中清、周运柱到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告徐顺发向本院提出诉讼请求：1. 判决原、被告双方于2021年9月3日签订的《农民房屋买卖合同》无效；2. 被告返还原告

房屋（原告返还被告购房款可以一并处理）。

事实和理由：原告徐顺发与被告何伟于2019年9月3日签订《农民房屋买卖合同》。根据《中华人民共和国民法典》第一百五十三条第一款、第三百六十三条、《中华人民共和国土地管理法》第九条第二款、第六十二条等相关法律规定，原被告双方签订的合同因违反法律强制性规定以及损害国家税收利益应属无效。同时由于被告自居住后，和邻里关系比较紧张，继续履行合同不利于社区稳定。若合同被法院认定无效后，原告愿意归还被告支付的购房款以及合理的占款利息。涉案合同的履行存在侵害国家利益以及规避上海市限购政策、假结婚与离婚等违背公序良俗行为，合同应属无效。原告遂诉至法院，请求判如所请。

被告何伟辩称，不同意原告诉请。原告依法遗漏本案必须参加诉讼的当事人。2021年9月3日，被告与原告及其他的家人签订了一份农民房屋买卖合同，涉案房屋系原告徐顺发一户的家庭共同共有财产，为此，原告作为户主及其家庭人员即：其妻子周蓓华（签订买卖合同之前已离婚）、女儿徐奇、母亲陆大妹（签订买卖合同之前已死亡），在同一户口簿上的共住人有：原告的哥哥徐滨、侄子徐晓刚、孙子徐凯晨、儿子徐韩轩。除未成年人外，房产的共同共有人员在房屋买卖合同上签字确认，本案的房屋卖方（即合同甲方）非原告一人，该房屋也非原告一人所有，因此，其他共有人、同住人均是本案中“农民房屋买卖合同”卖方，现在，原告仅以个人名义提起诉讼，遗漏本案必须参加诉讼的当事

人。另外就原告返还房屋的诉讼请求，被告也不同意，被告向徐顺发及共有人购买的是房屋，而不是土地使用权，双方签订该农民房屋买卖合同，系双方当事人的真实意思表示，对房屋的状况、土地使用权双方均是明知的，且被告已付清了全部价款，自 2021 年 9 月 27 日签订“房屋交接书”后，该房屋由被告实际占有、使用。系争房屋水、电、煤气等自 2021 年起的户名也已全部变更为被告，被告已对上述房产有永久的使用权。本案非土地使用权纠纷，涉及土地使用权纠纷也非法院的受案范围。其应该向闵行区人民政府土地管理局提出申请或申诉后进行处理和解决，而不是直接向人民法院提起诉讼。综上，被告认为涉案合同有效，要求驳回原告全部诉讼请求。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据，本院组织当事人进行了证据交换和质证。对当事人无异议的证据，本院予以确认并在卷佐证。经双方当事人提供的证据进行质证、认证，并结合双方当事人的陈述，本院认定事实如下：

2021 年 9 月 3 日，原告徐顺发（户主，甲方）、案外人周蓓华、徐奇、徐滨、徐晓刚（同住人）作为卖方与被告何伟（乙方）作为买方签订《农民房屋买卖合同》一份，约定：甲方户口本户主徐顺发与土地证登记的户主徐顺法系同一人（该情况系 20 世纪 90 年代手工登记时人工笔误），甲方房屋位于上海市闵行区浦江镇先进村 2 组 1 号，宅基证地号为鲁汇先进村 40 丘（2）。现甲方与同住人协商一致，同意将该处房屋出售给乙方，同时签订如下

合同：一、甲方出售房屋的概况：根据 1991 年 11 月 15 日甲方取得的“上海市农村宅基地使用证”以及 2019 年浦江镇规划和土地管理所出具的查阅资料记载，甲方房屋土地坐落在浦江镇鲁汇乡先进村二队，地号为鲁汇先进村 40 丘（2），原建房日期为 1982 年 4 月，宅基地总面积为 192 平方米，主房占地为 101 平方米，场地为 91 平方米。2009 年，甲方将原房屋拆除后进行了翻建，根据测量，甲方目前房屋占地面积约为 71.41 平方米，建造了一幢三层楼房（详见一楼、二楼及三楼平面图），甲方哥哥实际居住的房屋在甲方房屋东侧，与甲方房屋相连。因政策原因，该房屋暂不能办理房屋过户手续，但若今后政策调整，甲方须无条件予以办理。乙方已实地对甲方上述出售房屋进行查看，对房屋结构、房屋的现状予以了充分的了解，对现状交接甲方房屋无异议。二、房价及房价款的支付方式及期限：上述房屋包括现有设施，作价 218 万元出售给乙方。因上述房屋签订合同当日，仍然处于出租状态，考虑到甲方与当前租客需要协调搬离的事项，故甲乙双方同意在本合同签订之日起的最晚六个月内，乙方支付房屋首期购房款 188 万元，乙方最晚于合同签订之日起一年内付清全部剩余购房款。（省略）三、房屋交接：本合同签订后，从签订之日起，由甲方与租客协调，最晚三个月内将上述房屋腾空。甲方收到乙方根据本合同约定支付的首笔购房款后，即将该幢房屋及设施交付给乙方，并且甲方将水表、电表变更到乙方名下。甲方及同住人本合同签订时均有合法住所，故甲方今后的居住安排，与乙方

无关，不能以无房居住作为借口向乙方索要房屋。该房屋交付之日的月底前涉及到该房屋产生的水电等应付费，由甲方承担，自房屋交付乙方之日起，该房屋的水电费用或其他需要缴纳给村集体的费用均由乙方承担。甲乙双方办理房屋交付手续后，乙方即取得甲方上述住房的所有权，有永久居住、使用的权利。（省略）

四、地上建筑物及土地使用权：因该房屋所属的土地使用权无法予以变更，甲乙双方确认，乙方购买了甲方上述房屋后，甲方出售的该房屋的全部建筑物及设施的产权归乙方所有，乙方对甲方的该宅基地、自留地、场地有永久的使用权（房屋、自留地、场地的情况详见宅基地档案）。甲方交房后，乙方有完整的权利包括但不限于改建，翻建，转卖等行为处分该房屋，但处分该房屋的权利需要在本买卖合同的原有约束条件内。甲方将上述房屋交付给乙方后，乙方如需对房屋进行装修、装潢等涉及的费用全部由乙方承担，如今后需对房屋进行翻建，则需要办理审批手续，对翻建所需的报批、审批手续的办理，甲方应给予配合，翻建涉及的全部费用由乙方承担，与甲方无关。今后，如需以甲方名义办理房屋相关手续，甲方应无条件予以配合办理。

九、其他：（2）甲方及同住人作为本合同的卖家，必须签字确认。合同还对双方其他权利义务作了约定。另有案外人秦良、朱勇作为见证人。

2021年9月16日，原告徐顺发（甲方）与被告何伟（乙方）签订《补充协议书》一份，约定：因甲方徐顺发、同住人周蓓华、徐奇在闵行法院有一执行案件未了结，根据闵行法院执行通知书

(2021)沪0122执6282号，通过执行法官与申请人协商的结果，甲方应支付给申请人191万元。甲乙双方一致同意，乙方将191万元直接付至闵行法院执行庭，将(2021)沪0122执6282号案件了结，乙方支付的191万元作为乙方支付的购房款，对此，甲方予以确认。扣除191万元的购房款的余款，由乙方根据合同约定，支付给甲方徐顺发，乙方同意最晚于三个月内付清。甲乙双方确定，于2021年9月底前将上述房屋交付给乙方，交付时，双方确认水电表读数，房屋设施等，双方签署房屋交付手续。自房屋交付之日起，乙方对该房屋有永久所有权、使用权、居住权，期间如遇国家政府征地动迁，双方按合同约定办理。

2021年9月17日，原告徐顺发(甲方)与被告何伟(乙方)签订《〈农民房屋买卖合同〉补充协议书》一份，约定：双方再次确认，上述合同签订后，不得以任何借口提出解除合同，如一方违约对另一方造成损失的，应负有全部的违约责任。如乙方违约，由于甲方经济条件限制，乙方不得申诉甲方退回购房款，违约金，罚息等，不得起诉强制执行。乙方明确如购买的该房屋遇到动迁，理应甲方享受的农民拆队人头费(出队人头费)、青苗费、过渡费归甲方相应人员所有。甲乙双方如发生纠纷，均不得影响该买卖合同成立的事实，不得以该房屋买卖合同无效作为理由起诉对方。甲方中的部分人员在合同签订当月存在有关该房屋纠纷的未偿付的法院执行款的债务问题，即购房款中的一部分约191万元整将用于偿还该债务，乙方对此完全知情，并予以配合，并签订相应

的付款补充协议书对该情况进行说明和约束。乙方不得在替甲方偿还有关该房屋的法院执行款后，又提出取消合同，要求甲方返还购房款。甲方永久放弃向乙方收回该房屋的权利。

2021年9月24日，被告代原告支付（2021）沪0112执6282号案诉讼费用缴纳通知所列22,215.74元。

2021年9月27日，被告代原告将1,900,000元汇入法院代管款账户。

同日，原告徐顺发（甲方）与被告何伟（乙方）签订《房屋交接书》一份，约定：乙方确认收到甲方交付给乙方位于上海市闵行区浦江镇先进村2组1号合同出售给乙方的房屋。房屋内部的设施、设备根据目前的现状交付，甲方对现有的设施、设备不予搬离，现有的设施、设备随房屋交付给乙方，甲乙双方无异议。场地上的绿化，物品甲方不再搬离，按现状交付给乙方。

2021年10月16日，被告向原告转账支付10,000元。

2021年11月1日，被告向原告转账支付20,000元、10,000元。

2021年11月11日，被告向原告转账支付10,000元。

2021年11月24日，被告向原告转账支付10,000元。

2021年11月30日，被告向原告转账支付20,000元。

2021年12月9日，被告向原告转账支付177,785元。原告向被告出具《收据》，载明：确认收到被告支付的房屋出售款218万元（其中有总计1,922,215.74元付至闵行法院指定账户视为原

告收到)。此款项为本户家庭人员出售房屋及宅基地、自留地使用权款项，何伟享有该处宅基地房屋及相关土地全部权利。

另查明，1991年11月15日，原告取得编号为沪集宅（上鲁）字第先进-348号《上海市农村宅基地使用证》，土地使用者登记为“徐顺法”，土地座落：鲁汇乡先进村二队，地号：鲁汇乡先进村40丘（2），批准建房日期为1982年4月。宅基地总面积192平方米，其中主房占地101平方米，场地91平方米。

据《上海县农村居民宅基地使用权审核表》记载，立基人口为5人，现有人口情况为：户主徐顺法、妻周佩华、女徐奇、母陆大妹。

原告徐顺发于2016年与案外人周佩华离婚。原告母亲陆大妹已去世。

2022年7月26日，上海市闵行区浦江镇先进村民委员会出具《证明》，宅基地使用证上姓名徐顺法与身份证上徐顺发系同一人。

2023年5月30日，案外人周蓓华、徐奇、徐滨、徐晓刚已向本院出具《放弃诉讼权利的申明》，放弃四人在本案中作为原告的所有诉讼权利。

再查明，涉案房屋原户主为徐顺发，现户主为案外人薛钰。

2023年7月19日，《上海市公安局案（事）件接报回执》记载，原告于该日来上海市公安局闵行分局鲁汇派出所报称：2022年8月下旬某天，何伟至其家中，与其商量通过何伟女友薛钰跟

其假结婚，让薛钰将户口迁入上海市闵行区浦江镇先进村二组 1 号成为户主，事成后其能得到 30 万元费用，后何伟、薛钰再次至上址为此事商议，何伟通过银行转账得到其中 20 万元，并签署字条。双方于同年 11 月办理结婚登记及户口迁入手续；同年 12 月，双方签署离婚协议书并办理了离婚手续。现因其家族成员得知此事，不同意其做法，要求薛钰将户口迁出，其也愿意归还何伟向其转账的 20 万元。

庭审中，被告何伟申请朱勇、徐赛红、周晓丽作为证人到庭作证。

证人朱勇陈述：其系中介，被告是其客户，其也是涉案房屋买卖过程的见证人。其通过南汇的周姓中介介绍认识被告，其之前曾带被告看过两套房，被告一直不满意。之后，南汇中介在房源微信群发布涉案房屋信息，报价大概 200 多万元。其认为价格、地段均系被告能接受的范围就推荐给被告，在带被告上门看房（只带看一次）后，其具体经办了涉案房屋的买卖过程。其并不认识原告，系在签合同同时，才见到原告。签约去了两个地方，合同由买卖双方亲笔签名，其本人作为见证人也在合同中签字，但另一位见证人其不认识。涉案买卖并未签订居间协议。其知晓该类房屋不能交易，其也并非作为涉案交易的中介，其收到过被告支付的介绍费 2 万元。其也告知过买该类房屋有风险，让被告自己把握清楚。买卖双方一个愿卖，一个愿买，一方付钱，另一方也收钱。其无法确认也没有问过被告有无本市购房资格，当初被告是

二手房和宅基地房屋都考虑，但其认为被告主观上应该是优先考虑宅基地房屋。其此前半年带看的两三套也都是宅基地房屋（浦东、浦江都有），价格都为 200 多万元。被告的承受能力买不起其中介公司周边的楼盘，只能买偏一点、老旧一点的。其一开始不清楚涉案房屋出售的原因，只知道中介传言涉案房屋此前挂牌出售后又取消，再又突然出售，其也让被告自行去了解打听。原告认为该证人并非居间方，无法证明涉案房屋买卖居间过程。被告认可该证人证言，认为能够反应证人所亲历的房屋买卖过程。

证人徐赛红陈述，其住在涉案房屋隔壁 3 号，是被告的邻居，原告的外甥女。其长期居住于先进村二组 3 号。其房屋与涉案房屋虽有 2 号房屋相隔，但其看到过被告装修房屋，但在屋内拆墙等弄了好久。其虽然没有进屋看，但装修垃圾堆在外面放了很久。其也知道被告请队里的人帮忙拆墙。装修好后，被告一直实际居住在涉案房屋内，大约已有两年，在涉讼前，原、被告之间关系很好。约一年前开始，双方因房屋矛盾较多。被告和村里其他居民关系都挺好。其没有去过被告家，在屋外有时会碰到会打招呼。据其了解，房屋基本由被告一人住。其在自家三楼曾看到过被告的一个孩子回来过，年龄大约十几岁。原、被告两人曾一起来过证人家里。疫情封控期间，被告还想办法给原告送过菜。其叔叔（即原告）没有住涉案房屋，在被告之前，是叫什么涛的人在装修，原先是毛坯房。原告认为该证人对涉案房屋的情况并不太了解，也不了解房屋装修情况，也不能证明被告的邻里关系良好。

涉案装修实际由前任的岳海涛花费 30 万元装修，但该证人证言可以证明房屋由被告一人居住。被告则认为该证人证言能证明被告对房屋重新装修的过程，也能证明该证人与被告关系不错，被告也没有邻里纠纷。在产生矛盾之前，原、被告双方对涉案房屋买卖并无异议。

证人周晓丽陈述，其系嘉赢房产的中介，被告系其客户，原告曾经委托其帮原告代卖房子。原告曾口头委托其合作的中介公司牵心房产公司卖房，其与该公司的中介业务员一起至涉案房屋。当时，原告在屋内给其看了一个红色本子并向其交付涉案房屋钥匙。接受委托以后，其将房源信息发布在朋友圈、抖音。其于当天就带了七组客人看房。其去过涉案房屋起码四五次。看房的时候，涉案房屋的装修已经接近尾声，按照其理解，如果要求不高的话，擦干净，买点东西就能进去住了。其并没有收取原告居间费用，也没有收取被告居间费用，因为被告成交不是其促成的，其没带被告看过涉案房屋。其以前带被告看过其他房屋，带看持续了几年，主要看宅基地房屋。其于 2019 年开始做中介，对该类房屋，其一般给客户介绍，至于风险由客户自己去判断，其感觉被告比其应该都懂。涉案房屋第一次挂牌后，又不卖了，2021 年又发布广告卖房，但其没有带看过房屋。当时听说房屋被二房东群租过，其还去现场实地核实过。原告对此认为该证人并未参与涉案房屋交易过程，不认可原告的证明目的。被告则认为该证人能清晰回忆房源取得、钥匙交接、原告反复出售房屋等过程。且

既然该证人于 2021 年之后未进入涉案房屋，故不能证明原先房屋为拎包入住的状态。

本院认为，原告确系将涉案房屋出售于非本村集体经济组织成员的被告，双方均明知该类房屋的性质仍有意为之，现合同已经实际履行完毕，被告已居住于涉案房屋，故本着尊重现状、维持稳定的原则，本院对原告的诉请不予支持。

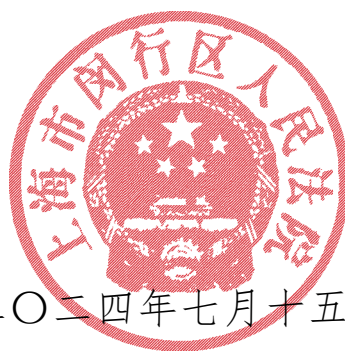
依照《中华人民共和国民法典》第七条规定，判决如下：

驳回原告徐顺发的全部诉讼请求。

案件受理费 80 元，由原告徐顺发负担。

如不服本判决，可以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，上诉于上海市第一中级人民法院。

审 判 员 林 舒



二〇二四年七月十五日

本件与原本核对无异

书 记 员 魏思婕

附：相关法律条文

《中华人民共和国民法典》

第七条 民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。