

农村宅基地房卖了7年,他反悔了

法院:合同虽然无效,但房屋仍应归买房者

近段时间,小产权房、农村宅基地等话题备受社会各界关注。目前,我国尚未开放农村房屋的流转,但在一些地区农村房屋连同宅基地出售的现象相当普遍,并由此引发了许多纠纷。近日,武进法院横山桥法庭就调解了一起历经7年的农村宅基地房买卖纠纷。

黄文娣 刘国庆

7年前花10余万,买下一套宅基地房

2006年2月,武进郑陆镇某村村民王琴娣与沭阳人杨建明签订房屋买卖合同一份,将其名下座落在该村的一套两间两层旧式楼房,以108000元的价格出售给杨建明,因为王琴娣早在2005年就举家搬入郑陆镇集镇上一套别墅内。杨建明与妻子陈荷秀早在2001年就从老家沭阳来到郑陆,承包几十亩

地种植水稻,几年来一直租居住在当地。

因该套房屋的产权人仅登记为王琴娣一人所有,她丈夫施权成虽然知晓了卖房事宜,但并没有在该协议上签字。同年6月,杨建明向王琴娣交付首期房款83000元,并搬入所购房屋内。第二年3月即最后一期25000元要付款时,施权成

与王琴娣提出要加收房前的场地费50000元,否则就要收回房屋。

对于这个要求,杨建明自然不同意,但他表示双方解决纷争后可以再交纳25000元余款。经当地村委多次调解,双方均闹得不欢而散。不久,由于施全成患重病,一家人将精力重心放在投医寻药上,卖房屋风波告一阶段。

卖家起诉到法院,要求确认合同无效

今年6月,病情已趋稳定的施全成向法院起诉,要求确认王琴娣与杨建明夫妇签订的房屋买卖合同无效。

法院审理认为,由于双方买卖标的物不仅是房屋,还包括相应的宅基地使用权。根据我国相关法律规定,杨建明夫妇的户口在沭阳,无权取得或变相取得王琴娣的宅基地

使用权,因此王琴娣与杨建明签订的房屋买卖合同应认定无效。

但是,综合双方履行协议的诚意及纷争的起因,出卖人应对合同无效承担主要责任,杨建明夫妇承担次要责任。因所涉房屋杨建明夫妇已入住多年,并对房屋进行修缮,况且王琴娣一家已另购房屋居住,社会秩序已形成,因此涉案房

屋不宜再返还给王琴娣夫妇。

经过调解,鉴于在房屋门前场地平整上,施全成、王琴娣投入较多,在原有的房屋买卖协议上,确实遗漏了该部分费用,杨建明夫妇同意给对方房款余款、房地费、利息共计68000元,施全成、王琴娣则同意房屋归杨建明夫妇所有,今后双方无牵涉。

法官: 无效认定 有效对待

该案承办法官说,在一些地区,农村房屋连同宅基地出售的现象相当普遍。应该说,农村房屋买卖合同签订时,双方当事人作为心智成熟的人都表达了真实意思,而过了几年后,看到房价的增长或适逢拆迁,为了取得征用补偿利益,出卖方往往会以签订的买卖合同违反法律规定,要求确认合同无效,返还房屋。这是一种明确的背信弃义行为,司法者不考虑到案件实际状况一概认定无效、双方返还,则可能产生这样一个逻辑:不诚信者获益,诚信者吃亏,乡村社会的基本正义会因此遭遇蹂躏践踏。

所以,在当下立法和政策条件下,对该类农民卖房案件,法院一般遵从“无效认定、有效对待”处理原则,维护社会正义。

(文中当事人系化名)

微新闻

武进明年水利建设拟投资15.76亿

@程金 陆文杰 记者从武进区水利建设工作会议上获悉,2014年武进区水利(务)计划投资15.76亿元,其中,传统工程12.6亿元,供水工程1.5亿元,污水工程1.66亿元。据悉,今年列入区政府的9项重点水利(务)工程和3项为民办实事项目,年内均可实现既定目标。

2013年度大病医保补充项目补偿标准明确

@常人社 刘国庆 为提高参保人员待遇水平,常州市人社局就2013年度常州市市本级职工医保、居民医保以及武进区职工医保、城乡居民医保参保人员大病保险补充项目补偿标准进行了明确:补充项目起付标准为2.5万元,其中包括基本项目起付标准以下未补偿的合规费用;补偿比例为50%,补偿最高支付限额为每人每年1.5万元。

小偷住旅馆 专吃窝边草

在常州做水电工的纪某暂住在一小旅馆,生活拮据的他将贼手伸向其他住店客,12月2日下午,纪某被人当场抓获。

周先生在兰陵荡南某旅馆租住了个小房间,事发当天下午,周先生下楼去洗衣服,回来发现一个陌生男子在房间,神色慌张。周先生一看,发现放在冰箱上的一个钱包已经不见了,于是一把抓住陌生男子,并报了案。

陌生男子姓纪,今年29岁,江苏淮安人。据调查,纪某是一家公司的水电工,已经结婚,妻子与女儿均在老家。今年秋天,周某独自一人来常州打工,在旅馆租了一个房间,因见旅馆内住的基本都是和自己一样的打工者,平时白天几乎没人,于是就伸出了贼手。

白云明 葛小林

吃夜宵吵闹遭制止 喊来同伙报复抢劫

今年9月20日,刘先生吃夜宵时,因见邻桌客人太吵闹,便说了几句。哪知没多久,他便被自称是警察的三名男子带走,遭打骂后,还被抢走了财物。常州警方介入调查,抓到了这三个冒牌警察。

当天凌晨1点多,刘先生和朋友一起吃夜宵。旁边一桌客人喝多了,说话声音太大,刘先生忍不住说了对方两句。后来,刘先生打车前往浴室洗澡,没想到刚才邻桌的一个男子也叫了一辆车尾随在后,还打电话叫来两个朋友帮忙。

当刘先生在更衣室脱衣服时,三名男子冲进来,自称是警察,声称要刘先生配合调查一件案子,把刘先生架上了一辆出租车,一直拉到兰陵大厦旁。

一下车,刘先生就被三人一阵拳打脚踢,最后还将刘先生身上的现金、金项链、手表等价值2万多元的财物全部抢走。

刘先生报警后,经警方多方调查,三名嫌疑人分别在近期相继落网。昨天,这三人被依法提请逮捕。

白云明 葛小林

大千世界

进门就喊“姑妈” 骗走老太太万余元

看见有人家门没关,里面单独住着60岁以上的老太太,男子便冲进去就喊阿婆或者姑妈!短短3个月时间,这名男子就从“阿婆”“姑妈”处骗走近3万元的现金!

今年10月份,多位市民报警称有人冒充家里亲戚,骗走了老人现金,其中有位70多岁的老太太被人骗走了1万块钱。

家住魏村的沈老太太说,一名40多岁的男子进门叫喊她“姑妈”,老太太一时想不起这男子是谁,但是碍于面子,便会主动询问:是不是某某家的?是远方表侄吧?男子连连称是。

接着,男子就在沈老太太家坐

下,好客的老太太又是倒水,又是烧点心。一番寒暄过后,男子说,自己的车在不远处抛锚了,开不走,想借钱应急,过两天就来还钱。

老太太想,男子是自己的表侄,当然要尽力帮忙,于是拿出了自己一万余元积蓄。男子走后,就再也没有露面。

高新区警方随即成立专案组,经过近两个月的走访,魏村派出所终于在小河抓住了犯罪嫌疑人韩某。

韩某今年44岁,今年上半年离婚后就一直暂住在小河。因涉嫌诈骗,目前韩某已被依法提请逮捕。

陈琦 葛小林

离婚时才发现 房子早被妻子卖了

离婚时,丈夫要求对夫妻共有的一套房产予以分割时才发现,自家的房子早就被卖了两年,自己却浑然不知。后经法院调查,原来是妻子找人假冒丈夫的身份,到公证处办理了虚假的委托买卖合同。

陈先生是第三次起诉要求与妻子李女士离婚了,这次李女士终于同意离婚,儿子由陈先生抚养。陈先生向法院提出,与李女士婚前有一套共同共有的房产,房屋登记在双方名下,现在既然双方同意离婚,则请求法院对这套房产予以分割。

根据陈先生的请求,武进法院向房屋所在地的房产部门调取相关资料,却发现该房产在2012年1月9日已经出售,现该房产已登记在第三人名下。对于法院调查的结果,陈

先生惊呆了!自己根本不知自家的房子已经卖掉。这其中的蹊跷只有问妻子李女士了,李女士最终承认了瞒着丈夫卖房的事实。

原来,早在2011年12月26日,李女士找了一名男士,假冒自己丈夫到公证处,办理了委托买卖合同,然后委托某房产中介,将夫妻共同所有的这套房产卖掉。2012年1月9日李女士在丈夫完全不知情的情况下,将卖房所得120万元收入自己私囊中。

最后法院判决陈先生与李女士离婚,并支持陈先生要求按实际成交价120万元进行分割的请求,但应扣除李女士已支付的一次性还贷部分33万余元,李女士于判决生效之日起15日内给付陈先生43万余元。

邹心丽 刘国庆

画说常州



93名环卫工首批选中公租房

昨日下午,钟楼区环卫职工公共租赁住房实物配租选号在钟楼环卫处举行,144位符合政策的环卫工人参加了选号,其中93人幸运地成为常州首批入住公租房的环卫工,今年春节前他们将正式入住新家。昨天,现场拿到房号的环卫工人都开心地表示:今年过年可以一家人团团圆圆地在常州过年了。

张巧芬 陆文杰 摄影报道



“沙盘游戏”为民警解压

“沙盘游戏是目前国际上流行的心理治疗技术。12月4日下午,常州天宁公安分局沙盘游戏心理培训课上,常州心钥匙培训公司负责人、国家二级心理咨询师杨小义为民警讲解着沙盘游戏知识,为民警解压。

李国振 葛小林 摄影报道