

以案说法

“小产权房”买卖协议有效吗



【案情回放】

2013年,召陵区姬石镇的刘某等7人以20万元不等的价格,在该镇一处楼盘各自购买了房屋一套,并与开发商某置业公司签订了房屋买卖协议和房屋认购合同。该房屋为“小产权房”。后某置业公司将该处楼盘转让给了某公司,并与某公司签订了在建工程转让协议书。

因某公司对刘某等7人与某置业公司签订的房屋买卖协议等不认可,未把房屋交付给刘某等7人,双方产生矛盾。

2019年4月,刘某等7人来到召陵区姬石镇人民调解委员会申请调解。

调解过程中,调解员经过

讨论,认为该“小产权房”买卖协议有效,对刘某等7人交给某置业公司的房款表示认同。经调解,双方达成一致意见,在该楼盘二期工程竣工后,优先安排刘某等7名购房户入住。对以上购房户进行安置时,按照购房户与某置业公司签订的房屋价格执行。刘某等7人对新的安置房不满意时,可以按照与某某置业公司约定的房号执行。

【律师说法】

针对此事,记者咨询了召陵区司法局法律援助律师王路,他解释说,关于“小产权房”买卖的效力问题,我国并没有统一、明确、具体的法律法规和相应的司法解释来说明,司法实践中各地法院会根据当地的实际情况来处理,在处理结果上也不尽相同。

刘某等7人和某置业公司签订的“小产权房”买卖协议也是一种合同,判断其是否有效应遵从《合同法》。依据合同法规定,合同无效的情形有以下五点:

1.一方以欺诈、胁迫的手段订立合同,损害国家利益;

- 2.恶意串通,损害国家、集体或第三人的利益;
- 3.以合法形式掩盖非法目的;
- 4.损害社会公共利益;
- 5.违反法律、行政法规的强制性规定。

结合本案例,双方签订的“小产权房”买卖协议是双方的真实意思表示,该房屋虽是小产权房,但并不是违章建筑,该房屋买卖没有损害国家、集体或第三人的利益,也没有损害社会公共利益。小产权房买卖合同,也是一种房屋买卖合同,属于债权关系,认定该小产权房买卖合同有效更符合诚实信用原则。

■相关链接

何为“小产权房”

目前“小产权房”多集中在一些城市郊区,也被称为“乡产权房”,它是建设在农村集体土地上的房屋,不能取得土地证、房产证等合法凭证,不能进入交易所办理转让、抵押手续,不能办理登记过户,权属不具有法律效力。

市公安局郾城分局
破获两起盗窃案

7月13日,市公安局郾城分局经过缜密侦查,迅速采取行动,成功破获两起盗窃案件。

7月13日,郾城分局李集派出所接到110指令:李集路口一门面房多次丢失衣物。值班民警赶到现场,通过查看监控,注意到中年妇女刘某有很大嫌疑。民警迅速进行布控抓捕,经过一昼夜的蹲点守候,于7月14日早上6点将刘某抓获。刘某对其多次盗窃衣物的犯罪事实供认不讳。

当日,郾城分局孟庙派出所接到孟某报警称:回家

后发现自己放在院内的雅迪电动车被盗。因现场无监控,天又下着雨,现场无有价值线索。民警对周边的监控逐一进行查看,发现赵某骑着一辆电动车,形迹可疑。经报案人查看,确定是自己被盗的电动车。民警立即在赵某家附近蹲点守候,于7月14日凌晨五点半左右将赵某抓获。赵某对其盗窃电动车的犯罪事实供认不讳。

目前,刘某、赵某均已被行政拘留,案件正在进一步办理中。

冀永杰

源汇区司法局
开展专项行动 化解矛盾纠纷

为充分发挥人民调解在排查化解矛盾纠纷中的作用,源汇区司法局从5月起着力推进人民调解“化纠纷、筑防线、促发展”专项行动,至今已组织开展矛盾纠纷大排查24次、法制宣传8场次,共排查化解各类矛盾纠纷167件。

据了解,该局通过全面开展矛盾纠纷排查、全力做好矛盾纠纷化解、加强人民调解法

制宣传教育、为企业全面复工复产提供便捷高效的调解服务等,充分发挥人民调解在社会矛盾纠纷多元预防调处化解综合机制中的作用,集中力量开展疫情防控后期和疫情后矛盾纠纷大排查大化解,切实把矛盾解决在萌芽状态,基本实现了“小事不出村(居)、大事不出乡(镇、街道)、矛盾不上交”总体工作目标。

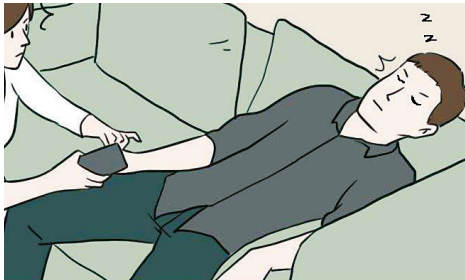
李芳芳 袁星

留宿“朋友” 支付宝遭盗刷

7月15日凌晨4时许,市公安局源汇分局柳江路派出所民警在辖区一酒店内,将趁朋友醉酒、用手机转走朋友8000元的网上在逃人员王某抓获。

今年3月,受害高某经朋友介绍认识了王某,互加了微信。后来两人经常在微信中聊天,慢慢发展成朋友关系。

5月31日晚,高某喝完酒回家早早睡下,半夜迷迷糊糊接到王某的电话,王某说晚上没地方住,想去高某那里借住一晚,高某没多想就答应了,给王某打开房门后倒头继续睡觉。



第二天早上5点多钟王某醒来,见高某仍在睡觉,就推了推高某,高某没有反应。王某看到高某枕边的手机,想到自己最近手头紧,就想弄点钱花花。王某拿着熟睡中高某的手指,把高某的手机指纹解锁后,通过支付宝花呗给自己帐

户转账8000元。随后,王某趁高某没醒,悄悄逃离其住处。

高某醒来,看到手机通知提醒,才意识到王某趁自己醉酒熟睡,偷偷把钱转走了。他立即给王某打电话,电话已无人接听,他试图通过微信联系王某,发现自己已被王某删除,高某便报了警。

今年6月,办案民警多次对王某实施抓捕未果后,对其开展网上追逃。王某逃窜一个多月后被抓获。

目前,该案正在进一步办理中。

殷广华 沈毅恒

男孩走失 民警三小时寻回

“我10岁的儿子从老家坐车来漯河找我,结果车到了孩子不见了!”7月13日上午10点50分,市公安局源汇分局110接处警队接到一位父亲的求助电话。

民警迅速赶到市中心汽车站,找到报警人询问情况。随后,民警根据所了解到的孩子的体貌特征,向公交车司机确认孩子在人民路一站牌下了车。民警调取附近监控,发现

男孩下车的地方刚好在监控盲区。为尽快找到孩子,民警一方面扩大视频监控范围,一方面沿街巡逻,并通过微信发布寻人启事,发动群众力量寻找。

不知不觉已到正午,炎炎烈日下民警的警服已被汗水浸透,但孩子仍不见踪影。直到下午1点30分左右,民警搜寻到泰山路丁湾桥附近时,突然在马路边看到一个男孩,与描

述的特征十分相似。民警赶紧上前询问,拿出孩子父亲给的照片进行对比确认。“真的是他!”经历了三个小时的找寻,最终找到了孩子。

民警立即将孩子带回源汇分局110接处警队并联系了孩子父亲。看着孩子安然无恙,孩子父亲握住民警的手连声表示感谢。

李琳琳

图片新闻



7月13日上午,召陵区人民检察院组织干警深入召陵区老窝镇和青年镇开展防范和打击非法集资集中宣传活动。

赵会立 摄

安全提示

警惕扫码领礼品骗局

市民杨女士报警称自己的微信突然向所有好友群发了一个商家的二维码。据了解,杨女士在等车时曾有人拿着二维码和小礼品,声称只要扫码就可免费领取,杨女士见礼物可爱便扫了码。警方调查后发现,杨女士扫的二维码实际上是一个“全自动推广神器”,不法分子提前编辑好广告内容,一旦同意扫码,便会自动推送给通讯录里的好友。

扫码免费领礼品的花样多变,有的是通过扫码关注商家的微信公众号或下载APP,有的则是要求填写手机号、姓名、身份证等信息,甚至有的不法分子在二维码里藏匿了木马病毒或链接。他们用蝇头小利就获取了用户的隐私信息,甚至以此实施诈骗。

警方提醒,扫码前要仔细查看相关信息,来源不明的二维码不要随意扫描。

晚综