



码上看报



码上订报

# 农村房屋连环买卖合同效力如何认定

【案情回顾】孙某系某村村民,于2008年11月8日与村民张某协商,双方达成房屋买卖合同:张某将坐落于某村的五间房屋出售给孙某;孙某一次性支付给张某购房款5万元。孙某和张某在协议上签字按手印,村委会盖章确认。买房后,孙某对房屋进行了改建、装修,并和家人一直居住在此房屋,但户口一直没有迁过来。2014年8月,孙某以15万元的价格把房子卖给了同村村民于某。2015年4月,张某将孙某作为被告、于某作为第三人诉至法院,要求确认农村房屋买卖合同无效。

【法官释法】法官审理后认为,如果当事人签订农村房屋买卖合同是双方当事人之间真实意思表示,且房屋买卖行为并没有导致宅基地流转给本集体经济组织以外的人员,该农村房屋买卖合同并没有违反法律强制性规定,应该认定该房屋买卖合同有效。

同时,认定农村房屋连环买卖合同的效力,应坚持尊重历史、照顾现实的原则,要具体分析案件具体分析,重点查明以下几点可能影响合同效力的事实和因素:一是房屋买卖合

同双方的身份情况,尤其要查明被告的身份关系,包括户籍状况、居住时间、随同居住的家属情况、有无其它住所、是否具备腾房条件;二是要查明房屋出让方是否有宅基地使用权、是否为房屋所有权人;三是查明购房者购买房屋后对房屋有无翻建、改建、扩建和装修等情形;四是要查明房屋出让有无经过审批、登记手续,集体经济组织对房屋买卖是否知情及对宅基地使用权持何种意见。

本案中,张某与孙某经平等、自愿协商,签订了房屋买卖合同,双方签订后进行了实际履行,孙某对房屋进行了翻修且居住多年,后孙某又将房屋卖给了第三人于某。鉴于诉争房屋连环买卖过程中,所签订合同均属双方当事人真实意思表示,虽然孙某与张某不是同一集体经济组织成员,但合同经村委会同意已实际履行数年。由于张某和于某均属同一集体经济组织成员,诉争房屋最终仍属该集体经济组织成员所有,实现了内部流转,并未违反我国土地管理法等相关法律规定,应属合法有效,故应判决驳回张某的诉讼请求。(据《吉林农村报》)

近日,福建省霞浦县人民法院审结一起非法持有枪支案,依法判处被告人陈某某拘役四个月,缓刑六个月。

经审理查明,2018年5月,被告人陈某某在霞浦县长春镇某村山上捡到射钉枪改制枪支一支。之后,被告人陈某某将枪支藏匿于其住所,并拿到山上使用二次。2021年4月13日,公安机关到被告人陈某某住所搜查未果,陈某某主动上交上述枪支一支及弹珠120粒。经鉴定,上述被查获的枪支为以火药为动力的枪支。

法院经审理后认为,被告人陈某某的行为构成非法持有枪支罪。被告人陈某某在公安机关搜查未发现时,主动上交枪支,到案后能如实供述自己的罪行,是自首,且愿意接受处罚,对其可从轻处罚。结合本案未造成危害后果及审前社会调查情况,可对被告人陈某某适用缓刑。据此,法院作出如上判决。

(据中国法院网)

山上捡到改制枪支藏匿于家获刑

## 农村养狗咬伤路人 饲养人担责被判赔

现实生活中,动物致人损害的事件时有发生。那么饲养动物侵权时,到底谁来担责?近日,湖北省枣阳市人民法院判决一起动物致人损伤案件,家犬饲养人被判承担全部责任。

2022年8月10日凌晨4时许,邓某骑摩托车约村民谢某去罗汉村十组摘桃子。途经谢某邻居杨某家门口时,被杨某饲养的黑狗咬伤左腿。邓某被咬伤后,立即呼叫杨某,告知被其狗咬伤。杨某表示,先去医院治疗,之后拿发票付钱。当时,谢某在场听到。邓某受伤后,在当地卫生院接种狂犬病疫苗5剂,支付医疗费共计1645元。后找杨某索赔无果,2022年11月1日,邓某来到法庭起诉,要求杨某赔偿医疗费损失1645元。

枣阳法院审理认为,饲养的动物造成他人人身损害的,动物的饲养人或者管理人应当承担侵权责任。本案中,原告邓某的左腿被被告杨某所饲养的黑狗咬伤,有原告本人的陈述、邻居证明、村民委员会证明、镇人民调解委员会调查笔录、镇卫生院医疗费门诊收费票据,以及狂犬病疫苗使用知情通知书等证据予以证明,该事实予以确认。杨某作为动物饲养人,应当对其饲养的黑狗咬伤邓某左腿的损害后果,承担民事侵权责任。故邓某诉请有理,应予支持。杨某经法院传票传唤未到庭参加诉讼,不影响本案的审理。

据此,一审缺席判决动物饲养人杨某赔偿邓某医疗费损失1645元。

据了解,该案宣判后,被告在第一时间来到法院,主动履行了赔偿义务。

(据民主与法制网)

## 非法采挖国家重点保护植物 被告人被判刑罚

近日,乌鲁木齐铁路运输法院审理一起危害国家重点保护植物案,以危害国家重点保护植物罪,判处乌某有期徒刑一年六个月,并处罚金。

2021年7月4日至6日,新疆维吾尔自治区布尔津县村民乌某独自一人前往喀纳斯村卡腾克尔区域,擅自采挖国家重点保护植物冬虫夏草,被新疆维吾尔自治区森林公安局阿尔泰山分局查获。立案侦查后,将乌某移送乌鲁木齐铁路运输检察院审查起诉。

乌鲁木齐铁路运输法院审理后认为,本案乌某以盈利为目的,在未经林业和草原部门批准并办理野生植物采集证的情况下,擅自采挖冬虫夏草646根(称重0.25千克)。经鉴定,涉案冬虫夏草为国家二级重点保护野生植物,经物价部门鉴定价格为3020元。乌某的行为对国家重点保护植物造成了破坏,构成危害国家重点保护植物罪,应当追究其刑事责任。鉴于乌某如实供述涉嫌的犯罪事实,案发后与阿尔泰山国有林管理局布尔津分局签订了生态修补协议,并且自愿认罪认罚,可以从轻处罚。



该院近日作出判决,以危害国家重点保护植物罪判处乌某有期徒刑一年六个月,缓刑二年,并处罚金3000元。该判决已生效。

### 法官说法

我国刑法第三百四十四条规定:“违反国家规定,非法采伐、毁坏珍贵树木或者国家重点保护的其他植物的,或者非法收购、运输、加工、出售珍贵树木或者国家重点保护的其他植物及其制品的,处三年以下有期徒刑、拘役或者管制,并处罚金;情节严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处罚金。”

(据《人民法院报》)

以案释法