

允许农村闲置宅基地入市后 城里人还是不能到农村买地买房 私下买卖农房,如农民想要回房子,大概率会被要回去

中共中央、国务院日前印发的《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》(以下简称《意见》),这几天引发普遍关注。其中最受关注的内容之一,是《意见》中关于农村宅基地和农房的相关表述,包括——

稳慎改革农村宅基地制度;适度放活宅基地和农民房屋使用权;鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置房屋;允许村集体在农民自愿前提下,依法把有偿收回的闲置宅基地转变为集体经营性建设用地入市;建立城乡统一的建设用地市场等。

在我市农村,一方面,村子“空心化”后存在着不少闲置的宅基地和农房;另一方面,相当一部分城里人梦想在山清水秀的农村,拥有自己的一块地、一套房,闲暇时可以去村落里住住、放松放松。

那么允许闲置宅基地入市后,城里人可以实现这样的梦想了吗?答案还是否定的。

如村民反悔起诉要回房子 城里人败诉概率非常大

前些年,慈溪法院审理过多起城里人到乡下买农房、多年后村民反悔想要回房子的买卖纠纷。

其中一起官司发生在2016年。当年7月,村民老田和妻子阿环(化名),将15年前花1.9万元买了他家3间半旧宅的老黄告上法庭,诉请法院判令确认双方15年前签订的房屋买卖合同无效,老田自愿退还当初购房款并要求老黄归还房屋。

因为买房时老黄是城镇户口,最终法院判决房屋买卖合同无效,老黄取得的房产应当返还老田。

不独宁波,法律界人士表示,在迅猛的城市化进程中,近些年全国各地都有很多因卖出的农房大幅升值或要拆迁、村民起诉要求买主归还房屋的案例。如果买主当初买房时是城镇户口,基本上会被判决买卖无效、归还房屋。

目前,在司法实践中,对于城镇居民购买农村房屋时合同的效力认定,坚持的是“以合同无效为原则,有效为例外”的处理原则。

从各地判例看,“例外”的情况——即村民输了官司的,主要是农村集体土地已经被征用为国有用地,房屋所在地的村集体经济组织全部成员也已转为城镇居民。这种情况下,农村非本集体经济组织成员间不得买卖农村房屋的规定,就不适用了。

尽管城里人买农房遇到村民反悔大概率会被判归还房屋,但因此造成的损失——包括房屋装修、购房款的利息等实际损失以及因房屋价格上涨而带来的另行购房的损失等,还是可以索偿的。

上面慈溪那个案例中的老黄,后来就提出反诉,要求老田夫妻赔偿毁约造成的损失共计80万元。最后法院判决老田夫妻要赔偿老黄近15万元。

记者 王元卓 通讯员 陈丹

全市农村宅基地累计登记发证已逾百万户

我市很大一部分宅基地和农房,已经和城市里的住房一样,有了可证明土地、房屋产权的不动产权证。产权证的样式,也和城市住房的一样。

2017年,我市印发了《宁波市农村宅基地及住房确权登记发证工作实施方案》,提出力争到2019年年底基本完成符合条件的农村村民住房确权登记工作。

记者昨日从市自然资源和规划局自然资源

源确权登记部门了解到,最新的统计数据是,全市农村宅基地已累计登记发证108.29万户。农房方面,自2017年我市全面推进农村宅基地及住房确权登记发证工作以来,至2018年年底,共完成农房登记发证51.28万户,符合农房登记条件农户登记率达76%。

那么,有了产权证的宅基地和农房,城里人买起来是不是能够更放心呢?

法律规定严禁城里人到农村买宅基地

国家发改委规划司处长刘春雨日前在解读《意见》时说:“稳慎改革农村宅基地制度,要注意的是城里人到农村买宅基地的口子不能开,按规划严格实行土地用途管制的原则不能突破,严格禁止下乡利用农村宅基地建设别墅大院和私人会馆。”

显然,城里人想到农村买宅基地自己盖房这条路,目前绝对走不通。

浙江万里学院法学院院长盛钢教授在接受记者采访时指出,我国法律明确规定,严禁买卖农村宅基地。法律界普遍得出的结论是闲置宅基地虽然可入市,但城里人还是不能到农村买宅基地。

对于已经盖在宅基地上的农村房屋是否可以买卖,盛钢说,法律没有明确规定,但根据司法实践以及法理逻辑,买农村房屋需要具备以

下四个条件:

- 1.农村房屋的受让对象是同一集体经济组织的成员;
- 2.受让人没有其他房产;
- 3.该转让房屋建造合法,是经过批准建造的,并且该受让房屋必须符合当地规定的标准;
- 4.房屋买卖应当申请并经集体经济组织批准同意。

盛钢强调,除此之外的其他情况,农村房屋原则上是不可以买卖的。而城镇居民显然不是农村集体经济组织的成员,第一个条件就绝对符合不了,因此购买农村房屋同样是不允许的。

不过,城里人和村民私下里买卖农房的现象,一直存在。在法律不支持的情况下,此类农房买卖行为,对于出钱买房的城里人来说,风险很大。

分类广告

刊登热线 56118880

全年无休 全天候办理
支持微信办理 免费套红

办理地址:海曙区碶闸街58号(都市仁和中心)20楼2011室

友情提醒:使用本栏目征婚信息请注意查验对方相关资料。因广告审查仅涉及《广告法》要求的相关内容,敬请应征者注意自我保护。

个人征婚

招上门丈夫,丧偶女71岁,退休有劳保,肤白显年轻,性格好,有爱心,一个人每天面对空荡荡的大房子感到非常寂寞,盼望有人关爱,希望能够遇到一位身体健康,有爱心,性格好的男士一起度过幸福的晚年,经济,地区不限,有缘尽快生活在一起,期待您的来电。
热线:15558299285

出租转让

- 仓库出租8000m²位于奉化西坞高速口可以分割18058581035俞
- 月湖餐厅两层急售15306748831

个人征婚

丧偶女65岁,美丽大方有爱心,家境优越,独居宽敞住房,孤独多年很寂寞,希望在晚年能找一位性格好,人品好的老伴,两人一起买菜做饭,谈天说地,一起去外面走走,幸福过夕阳红,经济地区年龄不限,有缘尽快一起生活,最好有子女,愿住女方家更好!
热线电话:13586656648

诊所转让

共三层360m²可用于美容养生业
甬港南路126号13867899917方

招聘

宁波甬慈文化传媒有限公司
管理人员10名行政2名义工30名,男女不限,年龄35-68岁,有爱心的优先。地址:鄞州区兴宁路42弄1号金汇大厦203室
0574-88233526 18158569237

旧货回收

有旧货全收13884463095
●收家具床一切旧货18358415826
●高价收一切旧货13586580881

商务信息

- 承兑汇票咨询15557061666
- 橡胶压机转让:315吨1台、63吨1台、50吨2台、炼胶机16寸1台、剪料机1台13906696743

法律服务

- 合同工伤等法律咨询56281878
- 离婚、房产、经济纠纷87295238

宁波市龙一公墓

墓园是民政部门批准的正规公墓,位于宁波市殡仪馆旁,款式齐全,价格亲民,最低价一万(约2-3m²墓穴)。
交通:公交789、788石龙线下车步行250米,一号线东环南路2公里。免费来回接送,清明时间没有交通管制。
联系电话:88331861、13065698269、13008902047

搬家搬厂

- 快捷专业搬家搬钢琴87907772
- 千喜搬家搬厂特优87778900

宁波市育王三墓园

墓园是民政部门批准的正规公墓,位于宁波市海曙区市场监督管理局2017年09月04日核发的营业执照正副本,统一社会信用代码91330203316863224M
●宁波华成阀门有限公司遗失对外贸易经营者备案登记表一份,备案登记编号:02848443,统一社会信用代码:913302266102641340,声明作废。

声明公告 刊登热线 56118880

公告通知类:注销公告、减(增)资公告、合并(分立)公告、招标公告、活动通知等
遗失声明类:营业执照、开户许可证、保单、证件、证书、公章、发票、收据、提单等

- 被拆迁人倪胡杰遗失住宅拆迁补偿安置协议原件一份(90套型壹套),拆迁房屋坐落于联成老陈家庄,声明作废
- 本人李珊珊遗失恒大山水城明苑商铺发票三份,分别为:发票号码01271084,金额177417元;发票号码01271749,金额147847元;发票号码01713246,金额266124元,声明作废
- 被拆迁人金桂珍、谢承恩、谢承霞、谢承晓遗失与拆迁人宁波市江北区统一征地拆迁事务所签订的住宅用房拆迁补偿安置协议,拆迁房屋座落于庄桥街道谢家村,声明作废

- 宁波新江夏连锁超市有限公司祝家桥店(现为集士港店)遗失公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证,甬公邮消安检许字[2009]第0002号,声明作废
- 宁波高新区金工贸易有限公司遗失宁波市市场监督管理局2016年10月25日核发的营业执照副本,统一社会信用代码91330201595366190P,声明作废
- 遗失中国人寿财产保险股份有限公司宁波分公司商业险保单一份,单证号1810103326,声明作废

- 奉化东尼进出口有限公司遗失宁波市奉化区市场监督管理局2008年10月28日核发的营业执照正副本,注册号330283000025123,声明作废
- 奉化东尼进出口有限公司遗失银行开户许可证,核准号J3326001290601,开户行:交通银行宁波分行奉化支行,声明作废
- 宁波市小隐酒店管理有限公司遗失宁波市奉化区市场监督管理局2016年11月28日核发的营业执照正副本,统一社会信用代码91330283309064571H,声明作废
- 宁波海曙西河蒸饺店遗失公章一枚,声明作废

注销公告

经股东决定,本公司决定注销,同时成立清算小组,并按有关规定办理工商注销手续。
特此公告
宁波鑫和投资发展有限公司

注销公告

经股东决定,本公司决定注销,同时成立清算小组,并按有关规定办理工商注销手续。
特此公告
宁波市鄞州日金服饰有限公司

贵驷路道路施工期间交通管制通告

因贵驷路道路雨水管网改造工程需要,根据《中华人民共和国道路交通安全法》第三十九条规定,定于2019年5月13日起对贵驷路进行分阶段封闭施工,工期约二天。为保证施工安全顺利进行,请过往行人、车辆遵照现场设置的交通标志指示通行,服从现场交通警察、交通疏导员的指挥,减速慢行。施工造成的不便敬请谅解。特此通告。
浙江科瑞建设有限公司。
宁波高新区公安分局交(巡)警大队
2019年5月11日

贵驷路道路施工期间交通管制通告

因贵驷路道路雨水管网改造工程需要,根据《中华人民共和国道路交通安全法》第三十九条规定,定于2019年5月13日起对贵驷路进行分阶段封闭施工,工期约二天。为保证施工安全顺利进行,请过往行人、车辆遵照现场设置的交通标志指示通行,服从现场交通警察、交通疏导员的指挥,减速慢行。施工造成的不便敬请谅解。特此通告。
浙江科瑞建设有限公司。
宁波高新区公安分局交(巡)警大队
2019年5月11日