

最新农村房屋买卖合同纠纷案例分析 房屋买卖合同纠纷案讲解(优秀5篇)

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

农村房屋买卖合同纠纷案例分析篇一

2019年11月7日，重庆市九龙坡区土地房屋权属登记中心收到以唐兰为卖方、程永莉为买方的《房屋买卖合同》、《房地产交易合同登记申请表》等关于唐兰所有房屋的房屋买卖合同材料，材料上均盖有“唐兰”字样私章，部分材料签有“唐兰”字样签名，重庆市九龙坡区土地房屋权属登记中心凭上述材料将登记在唐兰名下的房屋过户给了程永莉。2019年4月17日，唐兰以其从未与程永莉签订房屋买卖合同为由向法院提起行政诉讼。重庆市第一中级人民法院二审以主体不适格为由裁定驳回唐兰的起诉，并在裁判理由中认为：唐兰与程永莉盖章签订制式房地产买卖合同，经登记部门审查，获准房屋权属转移登记。2019年3月，唐兰向重庆市九龙坡区人民法院提起本案民事诉讼，请求确认房屋买卖合同无效，并判令程永莉将诉争房屋返还给唐兰。诉讼中，法院查明，上述“唐兰”的签名均为程永莉丈夫所签，“唐兰”字样的私章无法证明为唐兰所有。该案经一审、二审以及重庆高院再审，均在合同是有效还是与无效之间争议，重庆高院再审判决认为合同有效并据此驳回了唐兰的诉讼请求。唐兰不服，向检察机关申诉，2019年5月16日，最高人民检察院向最高人民法院提起抗诉。

最高人民法院再审认为，涉案合同不涉及有效与无效的问题，而是是否成立的问题。在双方当事人就合同关系是否成立存

在争议的情况下，根据法律规定，应由主张合同关系成立的一方当事人承担举证责任，在“唐兰”签名被证实并非唐兰本人所签的情况下，程永莉不能证明“唐兰”字样的私章为唐兰本人所有并加盖时，应当承担举证不能的诉讼后果。行政裁定书认定的事实只能证明房管部门行政行为的合规性，并不能证明民事行为的成立，且多方面证据均证明唐兰并未签订《房地产买卖合同》，唐兰与程永莉之间没有就涉案房屋成立房屋买卖合同关系。据此最高人民法院判决程永莉向唐兰返还房屋。

该案庭审过程中，最高人民检察院首次接受当事人当庭质证，对于我国民事抗诉程序的丰富和发展具有重要意义。在该案的合同效力形态上，当事人在有效与无效之间争议，原审法院也在合同有效与无效之间裁判，但经审理查明涉案合同仅涉及是否成立的问题，并在此基础上正确运用合同成立的举证规则，合理分配举证责任，从而做到对当事人实体权利的保护，对于民事判决中举证责任的适用方法具有指导意义。

农村房屋买卖合同纠纷案例分析篇二

代理人：广东金联律师事务所马俊哲律师

因陈x诉李x房屋买卖合同纠纷案一案，根据事实及相关证据，提出以下答辩意见：

一、关于本案的事实。

xxx3年1月5日，原告与被告签订了《房屋买卖合同》，约定将位于从化市xx街xxx畔x11栋401房以715000元的价格出售给原告。现原告以被告拒收定金为由起诉至贵院。

二、关于原告提出的诉讼请求。

原告主张我方拒收定金于法无据，且不可能存在拒绝收取定金的情况。

第一、我方签订《房屋买卖合同》当天给了账号给原告，但对方一直未支付定金给我方，同时在原告提交的相关证据中，邮件无法看出是与本案的纠纷相关联的，也不是以原告的名义发出，仅仅是律师函三个字，正常人拒收写上律师函的邮件是情理之中的，也不清楚该邮件里面的律师函是何内容，因此，我方认为与本案无关。

第二、根据《房屋买卖合同》第三条的约定，经纪方作为代理人有权代收代付定金、房款及相关税费。但对方一直未将定金提存给中介，对方一直没履行合同下的义务。

第三、涉案的主合同《房屋买卖合同》并无约定支付定金的情况，即使原告提交的证据中令页提交了一份关于定金与剩余楼款的交易的附件，但该附件无法与《房屋买卖合同》联系起来，且无原被告的签名确认，更严重的是，该合同约定的时间是xxx2年，而本案的买卖合同签订的时间是在xxx3年。

第四、附件上约定支付定金的时间是在1月5日，结合《房屋买卖合同》上签订的时间也是1月5日，也就是说签订合同当天是可以直接给定金的，但是对方一直未履行支付定金的义务。

第五、原告要求的违约金过高，同时我方并非违约方，违约金是在要补充对方的损失在产生的，现对方毫无损失，要求违约金过高，并不合理。

以上答辩意见请法庭考虑！

答辩人：

xxx年月日

农村房屋买卖合同纠纷案例分析篇三

、如何理解最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》(以下简称“《意见》”)第五十六条的规定

《意见》第五十六条规定：“买卖双方自愿、并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完备的，应认为买卖关系有效，但应着其补办房屋买卖手续”。关于该条的适用，最高人民法院在1987年《关于曹根田与张仁吉房屋买卖纠纷案件如何适用政策、法律的请示报告》中已作出批复：《意见》第五十六条的精神只适用于解决《城市私有房屋管理条例》实施前的历史遗留问题。《条例》实施后，人民法院审理这类案件，即应严格按照《条例》的规定办理。我国《城市私有房屋管理条例》已于1983年12月17日发布实施，故在此前有关房屋买卖纠纷的解决，适用《意见》第五十六条的规定，此后的有关纠纷应严格按照《条例》的规定办理。

二、房屋买卖合同应采取何种形式《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式”。对房屋买卖合同应采用何种形式才有效，目前意见不一。有人认为书面形式的合同才有效，但也有人认为在合同其他要件满足的条件下，只是口头形式的合同也有效。要弄清楚这个问题，首先要认识到在我国房屋买卖合同是法律许可唯一以不动产为标的物的特殊买卖合同。所谓“特殊”，是因为房屋买卖合同除了具有买卖合同的一般特征外，还具有以下特性：1、房屋买卖合同的标的物是特指作为商品进入市场流通的房屋；2、房屋买卖合同是转移房屋所有权和宅基地使用权的协议；3、房屋买卖是就房屋不动产所进行的交易，其法律调整不仅适用合同法，而且适用有关不动产的法律、行政法规。其次，我国《城市房地产管理法》第四十条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同……”。《城市私有房屋管理条例》第七条规定：“办理城市私有房屋所有权登记或转移、

变更登记手续时，须按下列要求提交证件：……(二)购买的房屋，须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证……”。据此，可以看出，我国对城市私有房屋的买卖合同形式的规定是应当采用书面形式，而不是口头形式。那么，对农村房屋买卖合同又是如何规定的呢？目前，有关法律、法规没有明确的规定，这不能不说是立法上的一个漏洞。但对究竟应采取何种形式，并非不能找到依据。最高人民法院于1992年7月9日对《关于范怀诉郭明华房屋买卖纠纷一案的请示报告》的批复中指出：“房屋买卖系要式法律行为，农村的房屋买卖也应具备双方订立书面契约、中人证明，按约交付房款以及管理房屋的要件；要求办理契税或过户手续的地方，还应依法办理该项手续后，方能认定买卖有效”。从以上法律、法规及司法解释的规定可以看出，房屋买卖合同是要式合同，必须采用书面形式才能成立。但对此也不能绝对化，根据我国《合同法》第三十六条规定：“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”。故在此种情形下，合同也能成立。

三、如何理解《合同法》第四十四条的规定《合同法》第四十四条规定：“依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定”。《城市房地产管理法》和《城市私有房屋管理条例》的有关规定指出，买卖房屋必须在办理过户登记手续后，其所有权的变更方生效。此处的“登记”与《合同法》第四十四条规定的“登记”是否一个意思，笔者认为，此“登记”并非彼“登记”。《合同法》第四十四条中的“登记”指对合同本身进行登记，相当于登记备案的意思。某些法律、行政法规规定合同的生效要经过特别程序后才产生法律效力，如我国的中外合资经营法、中外合作经营法规定，中外合资经营合同、中外合作经营合同必须经过有关部门的审批后，才具有法律效力。最高人民法院关于《合同法》的解释第九条规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记手续的，人

民法院应当认定该合同未生效。从这一规定也可看出，《合同法》第四十四条中所规定的“登记”，是对合同本身的登记，未履行登记手续，则该合同属于效力待定合同。

四、如何理解房屋过户登记对房屋买卖合同效力的影响对买卖双方签订书面房屋买卖合同，按约定交付房款及管理房屋，但未办理过户登记，该房屋买卖合同是否有效。有人认为，应在办理过户登记后合同才生效，其理由一是《合同法》第四十四条第二款的规定；二是未办理过户登记则所有权尚未发生转移。从上文的分析可以看出，以第一种理由来否定合同的效力是站不住脚的。但究竟如何理解过户登记与合同效力的关系？我国《土地管理法》第十二条及其《实施条例》第六条规定，土地使用权的变更，自变更登记之日起生效。《房地产管理法》第三十五条、《城市私有房屋管理条例》第六条规定，房地产转让，当事人应当办理权属变更登记。从这些规定可以看出，依法律行为而使不动产物权发生变动的，以绝对办理登记为必要，如不进行登记，即使有物权变动的事实，但在法律上也绝对不产生物权变动的效力。《合同法》第一百三十三条规定：“标的物的所有权自标的物交付时起转移，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外”。同时该法第一百三十五条规定：“出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物单证，并转移标的物所有权的义务”。从这两条的规定可以看出，房屋买卖合同的出卖人负有向买受人交付房屋并转移所有权的义务，合同是否有效与所有权是否转移即办理过户登记手续无必然联系。法律法规规定或合同约定的单方责任未履行成不得成为合同无效的理由。因为这些责任的实际负担人不是仅向合同对方当事人承诺履行，更主要的是应向有关行政主管部门履行。而这些责任与合同密切相关，履行这些责任既是合同一方当事人应该履行的合同义务，又是对方开始履行合同的基础保障。因此，这些是合同有效情况下当事人应当履行的合同义务，而不是合同是否有效的构成要素，并不能因该义务的履行与否而决定合同的效力。最高人民法院在不久前发布实施的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第六条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规

办理登记备案手续为由请求合同无效的，不予支持”。此规定指出，对商品房买卖合同的登记备案问题，应当属于行政管理部门的一种合同管理措施，不是确认合同效力的必要条件。《解释》对此予以明确，避免了司法审判权与行政管理权之间的冲突。从这一解释的精神也可以看出，房屋买卖合同中房屋过户登记与否对合同本身的效力并无影响，故前面所说的第二种理由也不正确。

五、非农村集体经济组织的成员能否购买该组织成员的房屋在城镇周边地区，具有城镇户口的人购买周边地区农村住房的现象较为普遍。法律对能否买卖并未明确禁止，但因涉及到宅基地使用权的变更，故该买卖合同又具有特殊性，我国《土地管理法》规定，宅基地属于农民集体所有，农村村民一户只能拥有一处宅基地，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。农村房屋买卖涉及到土地使用权的转移和变更，故审查买卖是否有效要看其房屋宅基地使用权的转移是否经过合法批准。农村房屋所有权及土地使用权的转移，一般应以合同的实际履行为标志，必须经当地土地所有者村、组同意才发生法律效力。

农村房屋买卖合同纠纷案例分析篇四

房屋对于我国公民来说是非常重要的财产，很多公民努力奋斗的目的都是想在城市购买一套房屋，在实践中房屋买卖合同产生的纠纷是非常多的，那么最高人民法院关于房屋买卖合同纠纷案件的意见是怎样的？以下是小编为大家带来的最高人民法院关于审理房屋买卖合同纠纷案件，欢迎大家参考。

1、商品房预售许可证与商品房认购书效力之间的关系

答：鉴于商品房预售的特殊性，我国法律、行政法规对商品房预售实行行政许可的监管制度。《城市房地产管理法》

第45条、《城市房地产开发经营管理条例》第23条均明确规定，商品房预售应当取得商品房预售许可证明。这就表明我国的商品房预售具有较强的国家干预性。最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第2条也规定，出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效。但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。由上可见，无论是立法、行政法规，还是司法解释，预售许可证明均是针对商品房预售行为所做出的强制性规定。

而《商品房认购书》作为一个独立的合同形式，从其订立的目的、约定的内容来看，通常是为将来双方当事人订立确定性的正式的商品房买卖合同达成的书面允诺，其目的就是通过订立合同来约束双方当事人承担在将来订立正式商品房买卖合同的义务，与作为本约合同的商品房买卖合同相对应，《商品房认购书》即为预约合同。预约合同只是双方当事人承诺在约定的期限内订立确定性合同即本约的预备性协议，不得因此认定本约已正式订立。预约合同一方当事人仅可以请求对方当事人履行订立本约的义务，不能请求履行本约的内容。预约合同一般表现为认购书、订购书、预订书、意向书、允诺书、备忘录、谈判纪要、定金收据等多种形式。

既然作为预约合同的《商品房认购书》是出卖人和买受人双方为将来订立作为本约合同的《商品房买卖合同》所做的承诺，而非正式的商品房预售行为，作为法定的商品房预售行为强制性前提条件的商品房预售许可证明就不应对出卖人订立预约合同的行为干预禁止。未取得商品房预售许可证前签订的《商品房认购书》等预约合同均为有效。

索引：《民事审判指导与参考》（第36辑）第281页。

2、开发商逾期交房应承担的违约责任，能否依据业主支付的银行按揭贷款利息来判决

答：商品房买卖合同作为典型的双务合同，交付房屋及支付房屋价款是开发商和业主的对待给付义务。业主迟延付款违反了其应依约按期支付价款的义务，开发商迟延交房则违反了其应按期交付房屋的义务，均应承担相应的违约责任。对于违约责任，《中华人民共和国民法通则》第一百一十二条第一款规定：“当事人一方违反合同的赔偿责任，应当相当于另一方因此所遭受的损失。”《中华人民共和国合同法》第一百一十三条第一款规定：“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时所预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。”因此，我国法律确定的违约损害赔偿以填补损失为基本原则。

而在商品房买卖合同履行合同过程中，对于业主迟延付款给开发商所带来的损失是开发商失去支配利用所迟延付款部分的使用利益；对于该部分利益，《司法解释》第十七条规定，在商品房买卖合同当事人对于违约责任没有约定的情况下，为金融机构收取该笔贷款的预期贷款利息，相当于开发商从银行取得相应贷款的代价，这符合业主迟延支付价款造成开发商利用资金成本的损失实际。而对于开发商延期交房，其导致业主不能按期居住该房屋的使用利益损失；《司法解释》将业主居住房屋的利益损失规定为业主需要租赁房屋居住的替代利益损害，这也符合业主实际损失的实际。

至于业主所需要负担的同期银行贷款利息高于租金的问题，同《司法解释》所规定的处理原则并无逻辑关系。假定开发商依约按期交房，业主将该房出租，则其所得的租金也会比其应支付的银行按揭贷款利息高，对此利息同租金的差额，业主也需自行承担。

综上，《司法解释》所确定的开发商与业主需依据不同标准承担不同违约责任的区分是建立在违约责任以填补损失基础上的，二者并不存在矛盾。故在开发商逾期交房时，业主请

求依据其应支付的银行按揭贷款利息来承担违约责任，在当事人并无约定时，该种请求并无依据，人民法院不应予以支持。

答：根据合同自治原则及《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称《商品房买卖解释》）第十八条的规定，合同当事人之间就此有明确约定的，人民法院应当直接依据当事人的约定明确出卖人应承担的违约责任。

如果当事人之间就此没有约定或者约定不明而又不能通过协商加以明确的，人民法院则应根据《商品房买卖解释》第十八条的规定，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算出卖人应承担的违约责任。但由于《中国人民银行关于人民币贷款利率有关问题的通知》（银发[2003]251号）第三条规定，逾期贷款罚息利率由原来的按日万分之二点一计收利息，改为在借款合同载明的贷款利率水平上加收30%—50%。而由于商品房买卖合同并非借款合同，其也不会约定贷款利率，故依此确定违约金存在一定的障碍。在《商品房买卖解释》未对此作进一步明确规定的情况下，根据合同法第一百七十四条确立的“没有规定的，参照买卖合同的有关规定”的原则，鉴于买卖双方合同义务的对等性，故人民法院可参照《最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《买卖合同解释》）第二十四条关于逾期付款违约金的计算标准的规定，以中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率为基础，参照逾期罚息利率标准确定出卖人应当承担的违约责任。

如出卖人认为约定的违约金过高而要求人民法院调整的，人民法院应根据合同法第一百一十四条、《商品房买卖解释》第十六条以及《最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（二）》第二十九条的规定，并参照《商品房买卖解释》第十八条、《买卖合同解释》第二十四条确定的违约金计算标准

确定出卖人应承担的违约责任。

4、房屋差价能否作为非违约方的损失，由违约方予以赔偿

答：对于你所提及的问题在审判实践中比较普遍。合同法第一百一十三条规定，当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。在有效的房屋买卖合同履行过程中，由于出卖人拒绝履行合同，导致买受人需要另行购买相类似的房屋，则其需要支付的另行购房成本就同其之前签约的购房成本之间存在明显的价值之差，此种房屋差价是由于违约方的违约行为造成的，可以作为守约方所遭受的损失。

至于你所提及的问题，人民法院在当事人已经约定了固定违约金的情况下，能否判决违约方承担房屋差价的违约责任，则涉及到合同法第一百一十四条第二款规定的适用问题。对此，属于事实认定问题，应由人民法院根据案件具体情况加以处理。当然，如果人民法院能够认定约定的违约金低于造成的损失，则可以适用合同法第一百一十四条及相关司法解释的规定，对违约金予以调整，以房屋差价作为非违约方的损失，由违约方对你予以赔偿。

农村房屋买卖合同纠纷案例分析篇五

原告（被上诉人）：琼海万泉河黄酒实业有限公司。

被告（上诉人）：符祝浪，男，1963年2月生，汉族，琼海市人。

审级：再审。

审判机关和审判组织

一审法院：琼海市人民法院。

合议庭组成人员：审判长：陈大经；审判员：黄良海、王春映。

二审法院：海南省海南中级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：黄守冠；审判员：陈海燕；代理审判员：蔡大武。

二审再审法院：海南省海南中级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：陈文和；代理审判员：韩少冰、韩柏定。

再审终审法院：海南省高级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：卢芒；代理审判员：程小平、张红菊。

审结时间

一审审结时间：7月28日。

二审审结时间：1910月5日。

二审再审审结时间：8月10日。

再审终审审结时间：4月20日。

一审诉辩主张

原告黄酒公司诉称：符祝浪在合同签订后交付人民币30万元

给黄酒公司，余下的30万元以按揭贷款方式给黄酒公司。同年4月10日，黄酒公司将房屋交付给符祝浪管理使用，符将该房屋使用。同年10月4日，黄酒公司办好符祝浪的房屋产权证。同年11月4日，符祝浪夫妇同黄酒公司一道申请办理银行按揭贷款合同手续。由于国家政策的原因，建行贷款及申请未获批准，按揭贷款无法办妥，符祝浪所拖欠的购房款30万元未能支付，经原告多次索付未果。原告要求被告付清房款30万元及利息2万元、逾期付款滞纳金和诉讼费。

一审事实和证据

本案经审理查明：原告琼海万泉河黄酒实业有限公司与被告符祝浪于3月9日签订《代理兴建房屋合同书》一份。约定的主要内容有：1、房屋建筑面积272平方米，价值人民币60万元；2、符祝浪须在4月10日前交款人民币30万元，余下的30万元以按揭贷款方式付给黄酒公司，但原告必须在交房后一个月将房屋产权证交被告，由被告符祝浪用此房产证等作为抵押物，向建行贷款，原告协助办理。3、房屋移交时所应办理的产权契证等手续费用由黄酒公司负责承担。4、符祝浪交齐按揭手续，超过30天后，黄酒公司应无条件将房屋交给符祝浪。同年4月10日，黄酒公司将房屋交付给符祝浪管理使用，符将该房屋使用。同年10月4日，黄酒公司办好符祝浪的房屋产权证。同年11月4日，符祝浪夫妇同黄酒公司一道申请办理银行按揭贷款合同手续。由于国家政策的原因，建行贷款及申请未获批准，按揭贷款此事无法办妥。符祝浪所拖欠的购房款30万元未能支付。经原告多次索付未果。

以是事实，有当事人陈述、证人证言、法庭质证的有关材料证实，足以认定。

一审判案理由

一审法院认为：原告琼海万泉河黄酒实业有限公司与被告符祝浪于193月9日所签订的.代理兴建房屋的合同，名为建筑工

程合同，实为房屋买卖合同，是无效的合同，按无效合同的规定处理，双方所取得的财物应互相返还，根据双方的责任的大小，承担各自相应的责任。但是原告与被告的购房纠纷，被告所取得原告的房屋所有权证办理至被告符祝浪的名下，双方也并没有要求互相返还该房屋的要求，所以被告尚欠原告的购房款30万元应还本付息（利息从年7月1日起至还清之日止按中国建设银行同期建房贷款利息率计付利息）。

一审定案结论

依照《民法通则》第四条、第五十八条第一款第（四）项的规定，判决如下：

- 1、双方签订的代理兴建房屋合同是无效的。
- 2、被告符祝浪应在本判决书生效后十天内给付原告欠购房款30万元及1996年7月1日起至判决还清之日止的欠款利息（按中国建设银行同期建房贷款利息率计算），逾期未给付，则处双倍利息计付。
- 3、驳回原告的其他诉讼请求。

案件受理费7610元，由被告负担，原告预付的不予退还，由被告偿付原告

[1][2][3][4]