



中介操盘,卖家“假离婚”与买家“假结婚”

为促成买卖赚差价,中介还借出19万给买家付首付 法院:所有合同无效

有人想卖房,有人着急买房结婚,都因为政策原因没法实现。房屋中介牵线搭桥还给支招,让卖房的“假离婚”与买家“假结婚”,还借给买家19万元付首付。谁知买家得知中介赚了21万元差价后,拒绝还款,被中介起诉到法院……

8月26日,记者从长沙市望城区人民法院获悉,该院一审宣判该案。法院认为购房过程中所有合同无效,驳回全部诉讼请求。而望城区不动产登记中心则表示,将按程序撤销这起案件中的房屋转移登记。

■记者 魏灿 通讯员 蔡智猛 胡慧 曾晶晶



▲道县中毒蘑菇样本(假褐云斑鹅膏剧毒)。
▲江华县中毒蘑菇样本(假褐云斑鹅膏剧毒)。

图片均为通讯员提供

做假

20岁女生闪婚闪离就为了买房

2020年下半年,张兵夫妻想卖掉在望城区月亮岛附近的一套精装房,但是房产证到手不到4年,根据政策,没法出售。

他们找到房屋中介咨询,中介负责人冯龙拍胸脯保证“房子肯定能卖掉”。

张兵夫妻跟冯龙签订了合同,将房子以85万元的价格授权冯龙独家销售,并约定成交高出这个价格,差价全部归冯龙。

另一边,刚满20岁的江西姑娘小倩正在长沙看房,准备跟男友结婚,但两人都没有购房资格。冯龙马上把张兵夫妻的房子推荐给她。小倩和男友很满意,冯龙提出了一个大胆的建议:让张兵与妻子“假离婚”后,跟小倩“假结婚”,房子过户到小倩名下再离婚。

小倩犹豫了,但是在冯龙的不断劝说下,她和男友答应了这个计划。随后,他们签订合同,张兵的房子以106万元价格卖给小倩,价格包含了中介费、契税等。小倩付给冯龙3万元定金。

事后小倩越想越不靠谱,自己年纪轻轻就有了婚史,往后还

要“离异”。她找到冯龙,说钱不够,想要回定金,不买了。

冯龙说,如果毁约,定金不退。小倩急得要报警,冯龙当即表示,以他妻子唐蓓名义借19万元给小倩付首付。小倩答应了,写下借条,转手将钱作为房款支付给了张兵。

在冯龙的策划下,张兵与妻子办理了离婚手续,房子由共同所有变更登记为张兵单独所有。随后,张兵又与小倩登记结婚,房子以夫妻更名的方式变更登记到小倩名下,办完不动产登记后,张兵与小倩马上办理了离婚登记。

小倩借了19万元,加上自己的17万元,给张兵付了36万元的首付,给冯龙付了8万元的定金和税费,剩下部分则贷款62万元,贷款的账户掌握在冯龙夫妻手中。冯龙把其中49万元转给了张兵。这样,张兵拿到了85万元,冯龙夫妻赚了21万元差价。

经过这一系列操作,这套房子登记到了小倩名下,小倩也顺利收房入住,谁也没想到会再生波折。

法院

合同无效,房子和钱都应返还

过户前,为了避税,冯龙让张兵和小倩签了一份二手房买卖合同来避税,合同里约定房屋售价是73万元。在办理完过户后,小倩才知道,张兵实际卖出的价格是85万元。

得知冯龙赚了21万元差价,小倩不能接受,没有如约把19万元欠款还上。唐蓓拿着借条把小倩起诉到望城区法院。

望城区法院审理后认为,这起交易中涉及的各方为了规避国家政策红线获取不当利益而实施

的一系列行为,违背公序良俗,在此过程中签订的合同均为无效合同。唐蓓明知小倩不具备购房资格、案涉房屋不具备出售条件,向小倩出借资金用于支付购房首付款的行为,同样无效。小倩取得的商品房及张兵取得的房款都应当返还,冯龙夫妻也不能因此取得房屋差价款。唐蓓支付给小倩的19万元名为借款,实为购房差价,她的诉讼请求不能支持。

据此,法院依法驳回了唐蓓的全部诉讼请求。

不动产登记中心

将撤销房屋转移登记

该案判决生效后,望城区人民法院向相关部门发送了司法建议书,建议职能部门对房地产中介从业人员加强管理,对以夫妻更名方式办理不动产变更登记的情形加强审查。

8月24日,望城区不动产登记中心发出风险提示,该中心将按程序撤销这起案件中的房屋转移登记,同时提醒,该案中房产中介

的这些行为,违反了房地产调控政策,扰乱了税收征管秩序,影响婚姻家庭关系的稳定,有违诚实信用和公序良俗。为此,该中心将联合有关部门对这些违法行为依法予以打击,并加强以夫妻更名方式办理不动产转移登记的管理,经审查属于规避限售、限购政策的,作出不予受理的决定。(文中人物均为化名)

记者手记

自作聪明钻空子 难有好下场

“房子是用来住的,不是用来炒的”,长沙市政府相关房地产调控政策是为保障刚性购房需求,遏制投机炒房,维护房地产市场秩序。

总有那么一些人,自作聪明地认为“上有政策,下有对策”,通过夫妻更名的方式规避长沙市住宅商品房限售限购政策,签订价格明显低于实际成交价格的二手房买卖合同用于备案来少缴税。

可是,机关算尽,交易中的各方,不仅到头来没能如愿,还因此遭受原本不必要的损失。20出头的小倩不仅没了婚房,还因此有了婚史;中介方不仅没赚到钱,倒贴了税费,还面临行业主管部门相关处罚;卖房夫妻房没卖成,还面临一系列纠纷。这些都是他们违背法律、公序良俗付出的代价。

记者在采访中发现,不仅是二手房交易,一些新开的楼盘,也有个别售楼人员给买家支招“假离婚”来规避调控政策。

记住了,法律上没有“假结婚”“假离婚”一说,合法程序进行了婚姻登记即为结婚,办理了离婚登记手续就不再有夫妻之间的权利义务关系。所谓“假离婚”不但违反了社会诚信原则,也潜藏着巨大的法律风险,产生各种纠纷,甚至可能构成犯罪。

误食“灰伞伞”,差点“躺板板”

永州发生多起食用毒蘑菇中毒事件

本报8月26日讯 误吃“红伞伞”,可能躺板板。朗朗上口的顺口溜,说的就是食用毒蘑菇的危害性。

记者今日从湖南省疾控中心了解到,最近永州发生多起误吃“灰伞伞”,险些躺板板的案例。“灰伞伞”是什么?它有多毒?如何识别?疾控中心专家一一解读。

以前吃了没事现在吃了中毒

野生的蘑菇,不要采食,这句疾控部门“喊破了喉咙”的话,还是有人不当回事。

记者从省疾控中心了解到,近日,永州江华、道县、宁远、蓝山等地陆续发生多起10余人误食剧毒的假褐云斑鹅膏中毒的事件。

明明采食的是以前经常吃的蘑菇,以前没事,这次却中毒了?在疾控中心流调人员了解情况时,不少中毒的群众很疑惑。

省疾控中心专家表示,很多剧毒蘑菇跟可食蘑菇极其相似,连菌类专家都没法识别。曾发生过一起事件,疾控部门流行病学

调查专家现场采到3种长得极其相似的蘑菇,一种可食,两种是剧毒的,老百姓是没法辨认的。不是变异了,是吃到有毒的蘑菇了。

引起本次道县和江华县中毒事件的蘑菇,是假褐云斑鹅膏。这种蘑菇与可食草鸡枞鹅膏及剧毒的灰花纹鹅膏长得极其相似,都是“灰伞伞”,一般人根本不会辨识。

假褐云斑鹅膏有多毒

专家介绍,假褐云斑鹅膏属于急性肾衰竭型蘑菇,中毒后具有6—12小时潜伏期,随后出现呕吐、腹泻、腹痛等胃肠道症状,1—4天出现不同程度的肝肾损害,肝转氨酶升高约为正常值的15倍左右,反应肝功能中度受损。

肾功能损害表现为急性肾小管间质病,表现为少尿或者无尿,血液中肌酐和尿素氮升高,有的心肌酶升高,易引起心脏猝停。此阶段采取对症支持治疗,3周左右即可恢复,没有后遗症,大约25%的病例需要血液透析。

■记者 李琪 通讯员 肖智丽

卖力演出揭“套路”

民警反诈有蛮拼 网友:“土味广告”笑cry



扫码看视频

