

2023年买卖合同纠纷案件庭审笔录(优质5篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。那么合同的格式，你掌握了吗？下面是小编为大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

买卖合同纠纷案件庭审笔录篇一

被告：某信托投资公司证券营业部（以下简称某证券营业部）？

另查明：1994年3月14日上海证券交易所电脑交易系统由于交易业务量猛增，使得交易申报速度相应出现减慢情况，交易电脑主机接受申报滞后10秒左右，但无明显障碍出现。法院认为，原被告双方在1994年3月14日订立的委托卖出股票关系合法有效，应受法律保护。原告委托被告以市价卖出股票，被告接受委托后理应及时操作，促成这笔交易成交。虽然当时证交所交易业务量大，交易系统电脑接受申报出现滞后情况以至用报价编号而未能及时成交，在这种情况下，被告应当再行报价促使成交直至委托期满，但被告未采取相应措施，以至原告按市价委托的股票当日未能卖出，系被告工作人员没有认真履行职责所致，被告应承担民事责任，赔偿原告由此造成的经济损失。

[办案要点] 本案事实比较清楚，被告证券营业部接受原告合法有效的委托后，应当认真履行自己职责。在1994年3月14日，上海证交所交易业务量猛增，使得交易电脑主机接受申报滞后，导致申报未能成交，这本属意外风险责任，被告无需为此负责。但问题是被告报价后并未去确认是否成交，也未采取相应措施，使得原告市价委托的股票在委托期长达半天的时间内未能卖出，这结果是被告延误申报的过错行为造

成的，责任在被告，其应对自己不认真履行职责而致客户造成的损失，承担赔偿责任。

处理本案的关键是如何核定股票买卖不成交造成损失的赔偿额。法院认为以原告委托期间的平均价格与被告知未成交时的股票价格之间的差价损失作为赔偿额是合理的，不能以委托时的行情价16.8元/股与实际抛出价12.48元/股之间的差价损失来计算赔偿额。

这是因为，股票价格瞬息万变，原告委托时的申报价格不是必然能成交的'价格，仅供参考之用，因而以16.8元/股作为市价委托的成交价显然不妥，而以委托期内平均价来定则比较公平合理。原告于1994年3月15日去交割时，被告告知原告该股票未能成交这一情况后，此后风险责任已由被告移至原告方，因为原告可自主决定是否继续卖出投票，至于这以后的损失只能由原告自己承担（当然获利亦应归其所有），与被告无关。因此，作为核定赔偿额的后一股价应以被告告知原告未成交之时的股价来定，如告知时的价格不能确定，应以当日平均价来确定。

买卖合同纠纷案件庭审笔录篇二

、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其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、行政法律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。

买卖合同纠纷案件庭审笔录篇三

住所地：_____

法定代表人：_____

申请人因原告_____股份有限公司提起的诉申请人
买卖合同纠纷一案，现向贵院提出管辖权异议。

请求事项：

请求贵院依法驳回原告_____股份有限公司起诉。

事实与理由：

申请人于_____年_____月_____日收到贵院受理
的_____股份有限公司诉申请人
买卖合同纠纷案应诉通知书，现就管辖问题提出异议，贵院应依法驳回原告
起诉，理由如下：

在双方签订的《买卖合同》中第十一条第一款明确约
定：“双方在合同执行中，应本着互谅互让、友好协商的原
则解决合同中发生的纠纷，若双方协商不成时，可向对方的
仲裁机构申请仲裁。

”由此可见，双方对纠纷的解决机关已达成仲裁协议，原告
对发生的纠纷应当向_____仲裁委员会提起仲裁，而向贵院

提起诉讼违反双方约定且与法相悖。

仲裁法第二十六条规定：当事人达成仲裁协议，一方向人民法院起诉未

买卖合同纠纷案件庭审笔录篇四

上诉人（原审被告）覃长秀，女，一九五四年九月十八日出生，土家族，村民，住慈利县零阳镇鲤鱼桥居委会五组。

被上诉人（原审原告）骆列，男，一九七一年十一月二十一日出生，土家族，慈利县医疗器械修配所职工，住慈利县零阳镇鲤鱼桥居委会。

上诉人覃长秀因房屋买卖合同纠纷一案，不服慈利县人民法院（2001）慈民初字第404号民事判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，公开开庭审理了本案。上诉人覃长秀、被上诉人骆列到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原判认定，一九九九年二月二十日，当事人双方协商达成房屋买卖协议：覃长秀将两个门面的房屋以五万五千元出售给骆列，自签字之日起被告暂住一年。协议签订后骆列当天付给现金四万元。二000年四月二十七日，骆列母亲邓春桃以借款名义从覃长秀手里拿回现金三万元，并约定在被告修屋时偿还，实际上骆列给覃长秀的购房款仅为一万元。二000年二月覃长秀暂住到期后，因无钱建房未搬出，因而双方未实际交付房屋和办理有关过户手续。二000年七月，覃长秀又将该宗房屋卖与他人。骆列遂要求被告返还余款一万元。但覃长秀以骆列违约拒付。原判认为，当事人双方虽签有房屋买卖协议，但未办理过户登记手续，且该房屋亦未实际交付，故房屋买卖协议无效。覃长秀所取得的购房款依法应予返还。覃长秀辩称骆列有违约行为，已付的一万元购房款属违约金不予返还的理由，与事实不符。在本案中双方均有违约行为，故各自应承担相应的责任。据此依据《中华人民共和国合同法

法》第四十四条、五十八条的规定，判决覃长秀返还骆列购房款一万元。宣判后，覃长秀不服，以本案属骆列单方违约，一万元违约金应予保护等理由，向本院提起上诉，请求改判。被上诉人骆列没有提交答辩状，其在庭审中辩称，他母亲从覃长秀手里拿到的三万元系借款，自己没有违约行为。原审判决认定事实清楚，处理正确。

经审理查明，一九九九年二月二十日，上诉人覃长秀与被上诉人骆列经过协商签订了一份“房地产买卖协议”，约定：覃长秀将两个门面的房屋以五万五千元出售给骆列，自签字之日起骆列自愿让覃长秀暂住一年，骆列分两期付款：签订协议时即付款四万元，余款在覃长秀让出房屋后付清。协议还规定一方违约应向对方承担违约金一万元和有关法律责任。协议签订的当天骆列付款四万元。但一九九九年四月二十七日骆列母亲邓春桃又以借款名义从覃长秀手里拿回现金三万元，实际上骆列给覃长秀的购房款仅为一万元。二000年二月覃长秀暂住到期后，骆列也未要求交付房屋或办理房屋过户手续。二000年七月，覃长秀在征得被上诉方的同意后将该宗房屋卖与他人。骆列遂要求被告返还余下的购房款一万元。但覃长秀以骆列违约，一万元是其应得的违约金而拒绝返还。

[1][2]

买卖合同纠纷案件庭审笔录篇五

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。