

# 大妈瞒着大伯借钱,房子被骗走

## 民事检察精准监督挖出“套路贷”线索

通讯员 姜利丹

“我名下的房子,没有经过我本人签字同意,怎么就被卖掉了呢?”七十多岁的朱大伯非常气愤。原来,朱大伯的老伴陈大妈瞒着他,把两人名下的一套房产拿去抵押借贷,结果被人“套路”,房子拿不回来了。为讨个说法,朱大伯向检察机关申请了民事生效裁判监督。

日前,淳安县人民检察院依法能动履职,揭开了这起“套路贷”骗局。朱大伯被诈骗的房款终于被追回来了。

### 偷偷抵押房产借款

事情要从2014年说起。陈大妈当时着急用钱,打算瞒着朱大伯出去借款,经人介绍找到了刘某。刘某要求陈大妈先将房屋抵押过户给他,等还了钱再过户回来。陈大妈觉得房子只是暂时抵押给刘某,以后还能收回,于是答应了刘某的要求。

之后,陈大妈跟着刘某去房产中介,找人冒充朱大伯签字,签订了《房屋转让协议》,约定以65万元作为房屋转让价款。协议签订当天,双方就完成了房屋过户手续,刘某向陈大妈转账40万元。

按照实际口头借贷协议,陈大妈每月需向刘某支付14600元利息,对于陈大妈来说,这可不是一笔小数目。半年后,因还债负担过大,陈大妈不得不向朱大伯坦白了她私自抵押房子借贷的事情。朱大伯得知后很生气,到法院起诉了刘某和陈大妈等人,请求法院确认二人私下签订的《房屋转让协议》无效。

在庭审中,刘某认为他与陈大妈之间属于房屋买卖合同关系而非借贷关系,其

支付给陈大妈的65万元系“购房款”而非“借贷款”,其中转账支付40万元,现金支付25万元。刘某还表示,他并没有收到过陈大妈转来的利息,并且已经将案涉房产出售。由于朱大伯未能提供证明合同无效的充分证据,法院驳回了他的诉讼请求。

### 深挖“套路贷”线索

在接到朱大伯的申请后,为查明案件事实,检察官一方面查阅卷宗,另一方面向金融机构调取当事人资金流水。一起“套路贷”的违法事实逐步浮出水面。

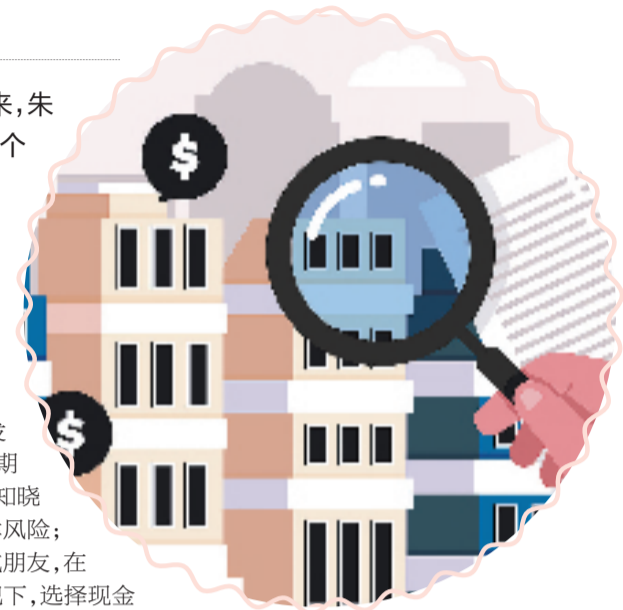
陈大妈表示,所谓65万元“购房款”,她实际只收到36万余元。检察官调取了陈大妈银行账户明细,发现其在2014年12月9日收到转账40万元后又立马取现36000元,与其陈述相吻合。经核对当事人双方银行流水,检察官发现陈大妈曾多次转账给案外人李某,而李某又与刘某之间存在多次资金往来。结合陈大妈所提供的其按照刘某短信指示转账给李某的证据,检察官认为,刘某授意陈大妈通过转账给李某向其支付债务利息的可能性较大。

在核查刘某所说现金交付的25万元“购房款”有关情况时,检察官发现其中疑点重重:刘某长期从事民间资金拆借,理应知晓大额现金交付存在的法律风险;陈大妈和刘某并非熟人或朋友,在可以通过转账支付的情况下,选择现金交易不合常理,且刘某也未能提供该笔款项的收据。另外,案涉房屋的配套车库并未被转让,朱大伯夫妻长年居住在杭州城区,把房屋转让却单独留下车库,也不合常理。

检察官进一步调查发现,朱大伯在起诉之前,曾找刘某协商房子过户的事情。此后不久,刘某就以80余万元的价格将案涉房屋出售,售价低于市场价约30万元。由此可见,刘某急于将房子出售套现的意图十分明显。

### 依法追回被骗房款

在完成全面调查后,此案的基本事实轮廓已清晰。淳安县检察院第一时间将调



查发现的刘某涉嫌诈骗有关犯罪线索移送公安机关,并利用先行办案优势,列出详尽的侦查重点清单,主动引导公安侦查,及时跟进案件动态。

经一、二审审理,法院判决刘某单独或伙同他人虚构事实、隐瞒真相、骗取他人财物,数额特别巨大,构成诈骗罪,判处刘某有期徒刑11年,并处罚金11万元,并责令退赔朱大伯、陈大妈损失房款。截至目前,案款已全部执行到位。

借助检察机关精准履行民事检察监督职能,历时9年,朱大伯终于追回被骗的房款。“感谢检察官依法履职、为民解忧!”法院宣判后,朱大伯激动地说。

(文中人物均为化名)

# 子女行使监护权不得违背老人意愿

## 法院驳回儿子代父主张返还房产诉求

《人民法院报》李晓彤 刘倩茹

近日,北京市东城区人民法院审理了一起涉失能老年人财产纠纷案。老人晚年突患重病后,与老人久不来往的儿子以监护人的身份代替老人将孙女(老人已将房产赠与孙女)告上法庭,欲将房产要回。法院审理后认为,老人此前的真实意愿是将房产赠与孙女,且已过户到孙女名下。儿子作为失能老人的监护人,不仅要保护老人的财产权利,更要尊重老人的自主意愿,故驳回了原告诉讼请求。

### 保全申请蹊跷

这起房屋买卖合同纠纷案的原告老谢是位古稀老人,因突发疾病无法自主表达自己的意愿,由其儿子作为法定代理人状告其孙女,称他把房子卖给孙女,但孙女不付房钱,所以要把房产要回。随着立案材料一并提交到北京市东城区人民法院的还有份保全申请书——要求查封登记在孙女名下的房产。

翻阅卷宗后法官发现,房子早在十多年前就已过户至孙女名下。这么多年为何一直没提付钱的事,偏偏现在提起,还急着查封房产?老人的儿子也就是被告的亲生子女,如此尽心尽力,竟拿自己名下两套房产的房产证要求作为担保。法官认为,这个保全申请透着蹊跷。随着调查深入,法官发现,原来是父亲想从女儿手里争夺房产。

### 法官细探原委

老谢是某国家机关的退休干部,一辈

子恪尽职守、严于律己。他的儿子大谢也事业有成、生活富足。但父子俩却因早年的一桩往事,日渐疏离。

孙女小谢幼年时,因其父母经常吵架,为了不影响孩子,老谢夫妇就常把孩子接到自己家住。不久小谢父母离婚,孩子判归父亲抚养。但大谢并未顾忌可能给孩子造成伤害,不到半年时间就再婚、生子,把小谢放在爷爷家抚养且不闻不问。小谢由爷爷抚养长大,爷孙俩感情深厚。而老谢也因此事觉得儿子不负责任,与儿子渐生嫌隙。

2008年,老谢的爱人被确诊为胃癌需要住院化疗,便通知了儿子,没想到儿子当即表示不管,并提出老人把房子给他才同意来照顾老人。住院期间,大谢未加探望,出院回家后也是老人自己照顾自己,未成年的孙女陪伴在旁。两位老人回想起这些年儿子连打个电话都不愿意,逢年过节也不回家,倍感心寒,就写了一纸声明:“我子推卸照顾老人赡养父母的责任,甚至趁老人病危之际,索要房产,我们二人商量,我们的两套房产,一套给孙女,任何人不得干涉;另一套我们适时卖掉,以供看病养老,

别人也无权干涉。”

2010年,小谢成年,老谢就想着趁自己身体还算硬朗,干脆把房产过户给孙女,可又担心儿子觊觎房产,前来说三道四。正在犯愁之际,跟老谢一起晨练的张大爷出了一个主意:“儿子问起,你就说这房子已经卖给孙女了,他还能怎么着?”老谢觉得这主意可行,立马和孙女签了一纸房屋买卖合同,简单写了房屋售价300万元,但付款时间、房屋交付时间、过户时间、违约责任等都未约定,然后自掏腰包交了税费,在签订合同第二天就把房屋过户到了孙女名下。

此后不久,小谢出国留学,并定居国外。爷孙二人虽远隔千里,仍相互惦念。爷爷时常询问孙女一人远居是否安好,孙女也不忘逢年过节为爷爷送上礼物。

2021年,老谢突患重病,无法自主表达自己的意愿。大谢经向法院申请成为老谢的监护人,随即以老谢的法定代理人身份,一纸诉状将小谢告上法庭。大谢想要回老人的房产,又担心女儿把房卖掉,才有了前述那一份火急火燎的保全申请。

### 认定赠与完成

多年不来往的父女俩在法庭上相见了。小谢拿出了爷爷奶奶书写的两份声明,一份写着:“我子已长大成人,有多套住房,收入优厚。作为父母我们已经尽到了义务和责任。而我们年老多病,行动不便,却得不到儿子照顾,我们决定,儿子不得继承我们的任何财产。”另一份就是奶奶出院后两位老人共同书写的那份声明。

大谢辩解:“这签名确实是你爷爷奶奶写的,但是内容我不认可。而且我是替你爷爷要回他的房产,跟继承不继承有什么关系?”

小谢拿出多年来和爷爷的微信往来记录:爷爷生日时拍照片发给孙女,面前摆的是孙女订的蛋糕。爷爷说:“蛋糕收到了。今天很多人来给我祝贺生日,我也特别高兴,唯独你父亲,从来都没有信儿。”从双方来往信息中,无不透露着爷爷对孙女的依赖和对儿子漠不关心老人的失望和痛心。爷爷有时会向孙女抱怨:“今天你父亲又来跟我吵架,我狠狠骂了他。他的目的是想让我早死,占我的财产,现在你是我唯一的亲人,我们互相关心,我不会让他得逞!”

法院综合案件事实和相关证据,认为爷爷与孙女签订合同的真实意愿就是将房产赠与孙女。其子作为监护人,应当最大限度尊重被监护人的真实意愿,因房屋产权已变更至小谢名下,赠与合同业已履行完毕,判决驳回原告的诉讼请求。

判决后,双方当事人均未上诉,该判决已发生法律效力。