

合力解“薪”忧

□本报记者 郝雪
通讯员 王依卓 王臻

七月的骄阳炙烤着关中大地,但在陕西省三原县检察院民事检察部的办公室里,一通特别的电话却让人感受到清凉和舒心。“感谢检察机关,我们的工资全部到账了……”电话那头,农民工小李激动的声音通过扬声器传遍整个办公室。这个好消息,为一场持续近两个月的维权行动画上了圆满的句号。

今年6月5日,同样在这间办公室里,一阵急促的电话铃声打破了午后的宁静。“这事儿挺复杂,确实有点棘手。”三原县人社局劳动监察大队周队长的声音里透着焦虑。原来,36名外来农民工在三原县某建材厂辛苦劳作数月,不仅没有拿到应有的工资,建材厂还要与他们解除劳务合同,他们向劳动监察大队求助。该案法律关系复杂、各方意见分歧大,导致难以在短期内得到妥善处理,农民工们一致同意向检察机关申请支持起诉。

接到线索后,三原县检察院承办检察官立即赶赴人社局,只见人社局办公楼的楼道里挤满了焦急等待的农民工,空气中弥漫着压抑的气息。“我们带着孩子出来打工,现在连回家的钱都没有……”一位年轻的母亲一边紧搂着哭闹的孩子一边说。孩子撕心裂肺的哭声,让在场所有人都感到揪心。

检察官了解到,在合同履行期间,劳务公司与建材厂之间产生了纠纷,建材厂单方面终止合同,未与劳务公司进行结算,这才导致农民工们的工资被拖欠。

为确保问题得到快速、有效解决,检察院邀请该县人民调解委员会工作人员共同参与调查和调解,并将调解情况及时通报县法院。在调解现场,农民工、劳务公司及建材厂等三方代表充分表达了各自的诉求与意见。经过检察官与调解员的耐心释法说理,三方最终达成一致意见,签订了人民调解协议书,约定由建材厂替劳务公司分4期代发被拖欠的51万余元工资,确保在三原县滞留的农民工安全返乡。

6月7日,首期工资被如期打入36名农民工的账户。随着“叮”的一声钱款到账的短信通知提示音响起,小李和工友们悬着的心终于落了地。“以前总以为检察院是管大事的,没想到对咱们农民工的事也这么上心。”老张感慨道,黝黑的脸上露出久违的笑容。

为民故事会

遭遇“一房二卖”,他该如何拿回自己的房?

□本报记者 戴小巍 通讯员 张菡悦 陈谷云

拿到不动产权证的那一刻,赵平激动地抚摸着封面上印制的国徽图案,那种触感让他恍若隔世——这份重若千钧的证书,承载着无数个日夜的等待与抗争。如今,持续13年的房屋权属之争在湖北省襄阳市襄城区检察院的依法监督下得以平息,赵平也终于得偿所愿。

购房未办证埋下隐患

时间回溯至2012年。那年,赵平看中了一套价值70万元的拆迁置换还建房。当时,该房屋产权挂在开发商名下,开发商虽多次催促业主办理房产证及土地使用证(即“双证”),但卖方方雯由于欠有外债多次推脱,打算过几年再办理“双证”。尽管价格实惠,但赵平对该房产尚未办理“双证”一事心存顾虑,因此一直下不了购买该房产的决心。

眼看买卖要落空,为打消赵平心中的顾虑,方雯主动提出去公证处对《房屋买卖合同》进行公证,并在合同里约定待房产证及土地使用证办下来后,方雯立即配合赵平完成过户手续。见方雯态度诚恳,赵平决定买下该房产。

2012年12月26日,赵平与方雯签订《房屋买卖合同》,合同中明确约定,“因乙方所购房屋的房产证及土

已购房产竟被转卖他人

由于合同明确约定了待房产证和土地使用证办理下来后,方雯应配合赵平办理过户手续,而方雯一直没有联系赵平,加之购房后赵平的家里突发事故,直到2016年年初,赵平处理好家里的事情后,才前往已购买的案涉房屋查看。这时,他才发现屋里竟有其他人居住,而方雯此前给他的钥匙已无法打开房门。

眼前的这一幕让赵平惊讶不已,他立即联系方雯,要求办理过户手续,但方雯的电话始终打不通。无奈之下,赵平于2016年3月向襄阳市襄城区法院提起诉讼,请求判令案涉房屋归其所有。一审法院审理后判决该房屋归赵平所有。方雯不服,提起上诉。由于方雯实际取得的安置房所在小区名称、房屋编号与之前《房屋买卖合同》中约定的案涉房屋所在小区名称、房屋编号发生了变更,二审法院认为标的信息不一致,遂组织双方

调解。赵平和方雯在调解期间都表示愿意和解,于是赵平撤回了起诉,方雯也撤回了上诉。

2017年8月,襄阳市中级法院作出准予撤诉的裁定,同时撤销了原审判决。然而,几天后,方雯便以91.5万元的价格将该房屋出售给了女儿王欣,并迅速完成了不动产登记。

这时,赵平彻底蒙了:明明是自己花全款购买的房子,怎么又被卖给了别人?2017年9月20日,赵平再次提起诉讼。其间,方雯和王欣提交了二人签署的《房屋买卖合同》以及该房屋的产权信息,赵平终因证据不足败诉。

为维护自己的合法权益,2021年3月,赵平再次起诉,请求确认自己与方雯当年签署的《房屋买卖合同》有效,而方雯与王欣签署的《房屋买卖合同》无效,确认案涉房屋归他所有。而此时,赵平面临严峻的举证困

境——由于方雯和王欣的《房屋买卖合同》签订于2017年,根据当时适用的合同法第五十二条第二项“有下列情形之一的,合同无效:……(二)恶意串通,损害国家、集体或者第三人利益的”之规定,赵平只有提供证据证明方雯和王欣是恶意串通,二人所签署的《房屋买卖合同》才能被认定为无效。但表面证据明显有利于方雯一方——王欣已通过中介机构和方雯签订了《房屋买卖合同》,支付了足额房款,并完成了产权登记和房屋过户手续。

最终,一审法院支持了赵平请求确认其与方雯签署的《房屋买卖合同》有效的诉讼请求,但以“现有证据不能证明两被告存在恶意串通行为”为由,驳回了赵平请求确认方雯与王欣签署的《房屋买卖合同》无效和确认案涉房屋归他所有的诉讼请求。



▲办案检察官就银行流水情况询问案件相关人员。



▲检察官办案组深入研讨案件,确定调查方向。

依法监督助申请人拿回房产

2022年3月,赵平向法院申请再审,但因缺乏证据,法院未支持其再申请。2023年3月,走投无路的赵平来到襄阳市襄城区检察院申请监督。

“你放心,真的假不了,假的真不了。如果方雯和王欣之间有恶意串通、逃避交付房屋的行为,我们一定会查明事实。”承办检察官对赵平说。在查看了原审判决书后,承办检察官发现该案存在诸多疑点:王欣是方雯唯一的女儿,母女之间为何要通过房产中介交易房屋?王欣是否具备购买能力?款项来源如何?

带着这些疑问,承办检察官调阅了相关卷宗,仔细审查后发现,王欣曾在2013年按揭购买过一套房屋,后因断供,2016年被开发商起诉解除了合同。而就在解除合同6个月后,王欣便出资91.5万元购买了其母亲的房屋,这显然不合常理。

由于房子已经登记在王欣名下,二人又取得了胜诉判决,因而拒不配合检察机关的调查询问工作。承办检察官决定从案涉购房款来源查起,夯实外围证据。在对上百条银行流水进行梳理分析后,检察官发现,王欣的购房款来源分为两部分——外借和现存。其中,在外借的70万元中,王欣的男友提供了10万元,与其年纪相差极大且非亲戚关系的陈某、徐某合计出借了60万元。承办检察官通过对比方雯账户进出账时间、存取款时间,发现这60万元很可能是王欣的母亲方雯提供的。

识破银行流水中暗藏的玄机后,承办检察官决定对陈某、徐某展开询问。由于二人是外地人,承办检察官带队赶赴外地,在当地检察机关以及公安机关的协助下,联系并询问了陈某和徐某。经检察官分析利弊,并拿出银行流水的证据后,二人如实供述了事实:60万元是应方雯要求为其与女儿的房屋买卖特意制造的银行流水,钱是方雯提供的,由二人分批转入王欣的银行账户。至此,真相水落石出,方雯和王欣恶意串通、制造银行流水,以逃避履行房屋交付义务的情况属实。

2023年7月,襄城区检察院向该区法院发出再审检察建议,认为该院作出的原民事判决存在认定事实错误、当事人恶意串通损害第三人利益等情形,应当再审该案。

2024年3月,襄城区法院作出再审判决,确认方雯、王欣签订的《房屋买卖合同》无效,判令王欣、方雯将案涉房屋过户至赵平名下。方雯不服,提起上诉。同年10月,襄阳市中级法院作出二审判决:驳回上诉,维持原判。今年2月,襄城区法院作出执行裁定书、协助执行通知书,裁定将案涉房屋先返还登记至方雯名下,再转移登记至赵平名下。之后,方雯主动联系赵平,办理了房屋过户手续。

历经波折,在检察机关的依法监督下,赵平终于拿到了本该属于自己的房子。近日,赵平专门向襄城区检察院送来一面锦旗。

据了解,在开展民事检察监督工作的同时,襄城区检察院通过刑民一体化履职,已将相关刑事犯罪线索移交公安机关。目前,公安机关正在侦查中。(文中案件当事人均为化名)

购房时应坚持“登记生效”原则

本案反映出房地产交易中诚信缺失导致的典型问题:一是售房者利用合同有效性规避责任,通过签订多份有效合同制造“债权冲突”,导致购房者陷入“合同有效却无法过户”的困境;二是在司法实践中,对恶意串通的认定标准严格、举证难度大,购房者常因无法证明卖方与第三人存在主观恶意而维权失败;三是在政策限制、产权不清晰等过户条件不满足时,售房者趁机转移财产或与第三人串通办理过户手续,利用时间差侵害首位购房者的合法权益。

检察官在此提醒广大购房者,在购房时应注意以下几点:一是坚持“登记生效”原则:根据民法典第二百零九条的规定,房屋过户必须完成登记才能取得所有权,务必确保签订购房合同、支付房款和办理过户手续同步进行,避免仅凭签订合同和付款凭证主张权利;二是及时锁定物权:若房屋暂时无法过户,可依据民法典第二百二十一条及时

申请预告登记,防止卖方“一房二卖”。同时通过实际入住、缴纳物业费等行为强化占有事实,增强对自身合法权益的保护;三是动态监控房屋状态:定期查询房屋登记信息,关注房屋是否存在抵押、查封或二次交易等情况,一旦发现异常要立即申请财产保全或提起确权诉讼,阻止卖方恶意转移财产;四是完善合同风险条款:购房合同中应明确约定过户期限、违约赔偿等条款,同时约定卖方不得在过户前擅自抵押或转卖房屋,形成“债权—物权”转化闭环,最大限度避免“房财两空”情况发生;五是警惕“低价急售”陷阱:对明显低于市场价的房源保持谨慎,核查卖方征信及房屋查封、抵押情况,避免落入蓄意欺诈圈套。

此外,购房者应增强法律意识,善用登记制度与合同条款构筑权益防线。在遭遇恶意违约时,注意及时固定证据,并联动民事、刑事司法救济,切实维护自身合法权益。

4.5万元网贷合同居然冒出86个出借人

河南郑县:依法监督纠正一起涉网贷合同纠纷案维护当事人合法权益

□本报记者 刘立新
通讯员 孙凌枫

“网络借贷‘套路’太多了,感谢检察院帮我解困,我以后再也不会去碰网贷了……”近日,拿到法院的再审胜诉判决书后,河南省郑县某企业负责人张某对郑县检察院承办检察官感激地说。

事情还得从7年前说起。2018年4月的一天,张某因着急给人发工资,在某网贷平台签订了《借款协议》。协议约定借款4.5万元,分36期归还,年利率12.95%。在平台扣除“手

续费、管理费”等后,张某实际收到的金额只有2.59万元。

从2018年5月到11月,张某陆续归还该平台共计3.7万元。考虑到自己归还的总金额已经超出实际到手的本金及其利息,张某向该网贷平台提出终止还款,却遭到该平台的拒绝。

时间一晃过去7年。虽然在这7年间也接到过网贷平台的催收电话,但张某认为自己已经还清贷款,一直未理会。没想到,2024年1月,C公司以借款纠纷为由将张某起诉至法院。法院经审理,判决张某败诉。

拿到法院判决书的张某既气愤

又无奈。“我贷款4.5万元,实际到手才2.59万元,我都已经还了将近4万元了,为啥还让我还款?!”法院的判决让张某焦急如焚,公司经营也受到影响。

转机出现在2024年7月。在一次专项监督行动中,郑县检察院排查到这一线索。经过调查,检察官发现了网贷合同里暗藏的“猫腻”。原来,该网贷平台为获取高额利润,通过在合同中设定“砍头息”、虚增债务,设立逾期还款时将年利率上浮至36%等条款,让债务雪球越滚越大。

检察官还发现,该网贷平台的

《借款协议》首页没有出借人签名,仅标注“见附件及文件”,而附件中竟有86名出借人;在格式条款中,同时约定了“出借人同意在诉讼前将债权无偿转让给第三方公司,由第三方公司统一向借款人追索”的责任条款。2023年7月,该网贷平台与第三方公司C公司签订《债权转让协议》,将债权转让给了C公司。

检察机关经深入调查,很快发现两份合同中的重大瑕疵:张某与某网贷平台签订的《借款协议》里,86名出借人既没签名也没提供身份证明,该平台以居间方身份越位“捏合”交易;

协议条款存在“强制备份通讯录”等侵害借款人权益的内容,应当被认定为无效条款;该平台设置的债权转让格式条款,因未经出借人明确同意,本身不具有法律效力。且C公司并无诉讼代理资质,却通过与该网贷平台签订无实质对价的《债权转让协议》,变相从事违规诉讼代理活动,该协议同样因违反法律强制性规定而应被认定为无效。

2024年10月16日,经检察机关依法抗诉,今年4月23日,郑县法院再审采纳了抗诉意见,判决撤销原审判决,驳回C公司的全部诉讼请求。