

一房多卖、虚假抵押,一处房产背后的骗局让3户购房人面临无家可归。检察机关“三线并行”揭穿骗局,十年纠纷终得化解——

# 借款85万元,抵押的却是“空中楼阁”

□本报通讯员 王永强 张杰  
黄梦杰

将低价购买的一处普通民宅开发成四层“小洋楼”后,每层以高价出售。为了还债,又伪造证件骗取了房屋所有权证,将“小洋楼”抵押贷款,由此引发一起长达10年的房产纠纷案。河南省新野县检察院办理的这起房产纠纷监督案,不但让违法者受到法律制裁,还监督相关部门撤销了假房屋所有权证,让无辜百姓静心安居。

## 伪造证件设骗局 “空中楼阁”作抵押

2011年10月,阿波用15万元购买了位于新野县的一处房产,后又出资20万元将该处宅基地开发为四层“小洋楼”。

2014年3月,阿波用妻子明花的名义伪造了《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》后,向新野县原房管局申请办理了房屋所有权证。随后,明花委托某房地产评估公司出具评估报告,将该房产评估为160万元。同年4月,阿波以该房屋所有权证为抵押,向白有借款85万元,约定借款期限为一年,并就该债权办理了抵押登记。阿波用这笔借款还了部分外债。

2015年4月,到了还款期限,阿波以种种理由不予偿还白有借款。白有决定走法律程序。经白有申请,新野县公证处出具了执行证书。此后,白有向法院申请强制执行。

新野县法院在立案执行中发现,四层“小洋楼”已全部售出。楼内住着的3户居民情绪激动地拿出各自的购房合同、付款凭证,声称他们才是房屋的实际所有人,并且已经在此居住多年。

自有亲自到现场了解实情后,才恍然大悟:抵押给自己的房子早已卖给了他人,自己得到的不过是“空中楼阁”。

## 抵押房产早出售 拍卖风波惹争端

被抵押的房产,为何有3户人家住多年?

原来,早在2012年,阿波建成四层“小洋楼”后,便四处打广告卖房子。2013年春天,老高看到售房广告后,以



19.5万元的价格购买了“小洋楼”的第三层。此后,杨惠以18万元买下了一层,小陶以20万元购买了二层和四层。四层“小洋楼”被全部售出的背后,正是阿波精心策划的“一房多卖”骗局。巧合的是,几位买家因种种原因,均未及时办理不动产过户登记。

2017年春的一天,老高回家时发现自家大门被贴上了法院的拍卖公告。老高立即联系其他户主,并到法院询问。法院告知他们,房子已被阿波用作借款抵押。这一答复如晴天霹雳,让老高等人慌了手脚。他们试图联系阿波夫妇,却音讯全无。3户购房人商定先到法院对该房产进行确认,确认他们与阿波之间的购房合同有效。但法院认为该购房合同不能对抗白有的抵押权。

随后,老高等人又到法院提起行政诉讼,要求撤销阿波通过伪造证件骗取的房屋所有权证。法院审理认为,白有是善意第三人,撤销对其不公正,故仅判决确认办证行为违法,不予撤销。

该房产经一拍、二拍,因有人居住,最终无人购买。2018年,案件终结本次执行程序。

2021年,白有再次向法院提出执行申请,该案被立案恢复执行。经协商,法院作出恢复执行裁定书,该房

产交付申请执行人白有抵偿债务。白有要求老高等3户人家搬出,遭到拒绝。经申请,法院以拒不执行生效判决为由将3位户主司法拘留。随后3户人家多次上访。

## 检察监督“三线并进”

### 揭穿骗局纠错案

2024年年初,走投无路的老高等人和权益无法实现的白有,先后向新野县检察院求助。该院受理案件后成立专案组,启动一体化办案机制。

承办检察官在初步审查材料后意识到,此案并非普通的民事或行政纠纷,而是涉及刑事、民事、行政三类法律关系的交叉。专案组确立了“三线并进”的调查方案。

民事检察官对3户购房人的购房事实进行了审查,核实了老高等人最早的购房凭证,确认了他们的购房事实在阿波伪造证件骗取房屋所有权证之前。

行政检察官前往自然资源局,调取了2014年办理案涉房屋所有权证的全部档案材料,经仔细核查和专业比对,确认档案中存放的《国有土地使用证》和《建设工程规划许可证》系伪造。检察官进一步调查发现,原登记机关在受理申请时,未能依法对上述关键

证明材料的真实性进行有效查验,也未对房屋的实地建造情况、可能存在权属争议履行必要的实地查看等调查职责。

刑事检察官通过调取银行流水、询问相关人员、比对书证材料,发现阿波等人伪造国家机关证件、印章的事实清晰,且以其非法占有为目的,使用骗取的房屋所有权证,夸大评估价值,设骗局获取85万元,涉嫌诈骗犯罪。

针对不同环节的问题,检察机关充分发挥一体化履职优势,打出精准监督的“组合拳”。

新野县检察院将阿波夫妇的犯罪线索,立即移送公安机关。在引导侦查的同时,持续跟踪案件进展。2024年12月,阿波因犯诈骗罪被判处有期徒刑十年,并被责令退赔白有85万元;明花因犯诈骗罪被判处有期徒刑三年,与阿波共同承担债务。

新野县检察院认为,原房管局在登记审核时存在明显过错,而原审法院在行政案件中仅判决确认违法却不撤销证件,属于适用法律错误。今年3月,检察机关依法向法院提出再审检察建议时指出:善意取得的抵押权不能阻却撤销房屋所有权登记,这是法律的明确规定。2025年11月,法院作出再审判决,撤销原行政判决、原房屋所有权登记。

在阿波的借贷被认定为诈骗后,原有的民事执行基础已经不存在。今年8月,新野县检察院向法院发出检察建议,撤销原执行裁定。法院采纳检察机关意见,撤销了原执行裁定。

“心里的这块大石头总算落地了!”得知检察机关的监督意见被法院采纳,案件迎来转机后,老高激动地表示,要不是检察院主持公道,多年血汗钱买来的房子可能就真的没有了。

白有也对此结果表示认可:“虽然过程很曲折,但检察院把事情查清楚了,也给我指出了正确的维权路子。我将起诉评估公司和自然资源部门,相信法律最终会给我一个公平的结果。”

这起困扰多方当事人十年,涉及刑事、民事、行政三大领域的复杂纠纷,最终得到了实质性化解。老高等购房者的合法权益得到了有力维护,房屋所有权登记错误问题被纠正,他们再也不用担心无家可归。

(文中案件当事人均为化名)



# 办案也是圆梦

□讲述人:贵州省黔西市检察院 刘帝华  
本报通讯员 柳盘龙 杨春/整理

“我们的房屋修好了,你们什么时候来家里坐坐啊。”“现在企业经营状况正常了,想邀请你们来上法治课。”近日,村民和某煤矿负责人相继打来电话表示感谢。挂断电话后,案件办理时的一幕幕场景仿佛又浮现在我的眼前……

## 322万余元“两金”分配起争议

2023年夏天,我院收到来自某县能源局的一份行政监督申请。2022年,某煤矿地下开采导致地表塌陷,周边村民房屋受损开裂。能源局从某煤矿缴纳的322万余元“两金”(企业安全生产风险抵押金和矿山地质环境治理恢复保证金)中划拨61万余元赔付给部分受灾群众,剩余10余户村民的民事案件尚在受理,赔偿暂时搁置。之后,能源局下发相关文件,要求某煤矿加快支付地质灾害赔偿金,并启动矿山复绿工程,否则不予退还剩余的261万余元“两金”。该煤矿不服,以“已缴足‘两金’,赔偿应由能源局直接发放”为由提起行政诉讼,要求判令能源局退还剩余的“两金”。

2022年12月30日,法院作出行政判决支持某煤矿诉讼请求。判决生效后,某煤矿申请强制执行,2023年6月19日,法院作出执行裁定,将261万余元划拨至法院执行账户。

“我家房子快塌了,钱要是退给了煤矿,我们去哪儿住?”收到判决的群众陆续跑到能源局门口哭诉。

“这钱一划走,10余户村民的住房问题解决不了,矿山复绿工程也得停,我们实在没办法,只能找检察院!”为解决“两金”问题四处奔走的能源局相关负责人道出了背后的艰辛。

## 组建专项办案组“解题”

2023年8月15日,我院依法受理该案后,院党组第一时间召开专题会议,决定抽调刑事、民事、行政检察部门的骨干,组建专项办案组办理该案。

作为办案组的一员,我和同事们一起翻阅了“两金”收支台账,并仔细研究相关法律法规,但越查越觉得案件不对劲儿——322万余元“两金”是法定专项资金,《国务院关于进一步加强安全生产工作的决定》《矿山地质环境治理恢复保证金》分别对企业安全风险抵押金、矿山地质环境治理恢复保证金用于受灾群众赔偿和生态修复作出明确规定,原审判决将其中等同于煤矿“自有资金”,在事实认定上存在错误。若按此执行,不仅群众赔偿无着落,矿山生态修复也将停滞。经过数次讨论,我和办案组的同事们对案件办理达成共识:“推动原审判决再审,从根源上化解矛盾。”

为了提高办案效率,我们把办公室搬到矿区,白天逐户走访受灾村民、记录房屋受损程度、核算赔偿金额,晚上熬夜梳理法律依据、制定调解方案。

2023年10月7日,我院正式启动行政检察监督程序,并向法院送达再审检察建议。检察建议中,我们不仅清晰列明了“两金”性质、群众诉求,更附上实地走访时拍摄的现场视频和村民证言。同年10月12日,法院审查后采纳了检察建议,裁定对该案进行再审,立即中止执行。

## 受灾群众圆了“安居梦”

我们知道,中止执行只是第一步,10余户村民的赔偿款还没着落,我们的工作远远没有结束。于是,我们联合法院、能源局,先后4次到煤矿开调解会。

在第一次组织调解时,某煤矿老板李某听到受灾村民说必须先赔偿后,拍着桌子说:“法院都判我赢了,你们凭啥拦着?现在煤矿资金周转困难,钱必须拿!”

我们拿出地灾现场视频、生态修复测算表等证据,详细释法说理,并从企业、群众、生态三个角度讲明利害关系:“这10余户村民,有的住危房,有的靠低保过活,再看矿山,要是不修复,雨季容易引发滑坡。企业先赔了钱、修了山,既能拿回剩余款项,还能恢复生产,这才是最好的解决方案。”经过多次沟通,煤矿企业负责人终于承诺,先赔付群众、再修复矿山。

2024年3月24日,受灾群众损失的261万余元全部赔偿到位。修缮房屋时,看着村民脸上的笑,我和同事们心里的重担终于放下了。同年3月28日,某煤矿向法院提出撤回起诉申请书。4月2日,法院裁定准予撤回起诉。各方达成一致意见后,我和同事们每周跟进法院审理进度,每月督促煤矿企业履行赔偿承诺。

今年4月,某煤矿全部完成矿山地质环境治理恢复,并通过了自然资源局组织的验收。曾经的“煤渣山”重新生长出一片片绿油油的草地。4月23日,法院依法将剩余的“两金”共计54.2万元退还给煤矿。8月22日,我和同事回访时,企业、群众均对案件办理结果表示满意,生态环境也得到有效修复。

通过案件办理,我切身体会到,办案不仅仅是帮助群众和企业解决问题,更是帮群众圆“安居梦”,为矿山实现“复绿梦”,有幸成为这样的一名守护者。我们守住的不仅是初心,还有老百姓的信任。



“我们会持续关注小诺,同时,通过‘我管’促‘都管’协同机制,让司法保护的光芒照亮更多困境儿童的成长之路。”办案检察官说。

广告

方正法度 圆融情理

# 探索法治 崭新视野

2026年度《方圆》火热征订中

每期订价15元 全年24期订价360元

本刊自办发行 您可通过以下两种方式订阅《方圆》杂志

- 1.银行汇款  
开户银行:中国工商银行北京永定路支行  
户名:方圆杂志社  
账号:0200 0049 1920 0569 872
- 2.扫码订阅

