

原房主因病去世,继承人入狱服刑,房产被莫名抵押,两家法院针对房产归属作出不同判决……一波三折的房产过户之路,在检察机关历时三年的持续监督下,画上了句号——

购房十年后,终于拿到房产证

□本报记者 管莹 通讯员 朱敏 冯庆俊

春节刚过,浙浙沥沥的小雨中,江苏省扬州市广陵区检察院检察官来到一起民事执行监督案的申请人老许家中回访。刚一进门,检察官就被老许紧紧拉住,一定要让检察官先看看他崭新的“红大本”。“十年里,我天天做梦都想着这个大红本啊!多亏检察机关监督,今年我们全家终于过了个好年!”

二月的扬州依然寒风瑟瑟,但检察官的心里已温暖如春。

一波三折 买下新房却办了房产证

2010年12月12日,老许用大半辈子的积蓄35万元,从老陈手中买了一套房崭新的拆迁安置房。房子位于扬州市江都区的一个小镇上,配套齐全,价格公道,老许十分满意。

很快,老许一家满心欢喜地搬进了新房。根据政策要求,拆迁安置房要先初始登记到被拆迁人名下,才能再过户到买受人名下。老许被告知,要等到2013年12月才可以办理初始登记。2013年12月,老许联系老陈准备办理房产过户手续时,老陈的儿子陈某因涉嫌贩卖毒品罪刚被逮捕,老陈正为儿子的案子奔波,根本无心办理过户手续。考虑到老陈家的特殊情况,想着过户的事也不急于一时,老许同意再等等。

谁料次年9月,老陈因病去世。由于老陈的妻子早先也已过世,按照法律规定,尚未办理过户的房产便由陈某继承。而陈某已于2013年11月入狱服刑,老许只能等待陈某出狱。

2019年2月18日,陈某获减刑刑释,出狱后很快对案涉房产进行了初始登记。但当老许找陈某办理过户手续时,他却以各种理由推托,不予配合,老许遂将陈某起诉至扬州市江都区人民法院。同年11月25日,江都区人民法院作出民事判决,判令陈某协助老许办理案涉房产的产权变更登记。

本以为过户这事儿这下可算板上钉钉了,谁知半路又突然“杀”出一个王某。王某拿出了一张针对同一房产归属、出自扬州市广都区人民法院的判决书。更巧的是,这个案子的判决时间和老许起诉陈某一案的判决时间竟是同一天。

老许了解得知,陈某出狱后向王某借款60万元,并将案涉房产抵押给了王某。后王某将陈某起诉至法院请求陈某归还借款。广都区人民法院判决陈某归还借款及利息,如不能按期归还,王某有权申请将案涉房产折价拍卖或变卖,在60万元内优先受偿。

2020年1月,王某向广都区人民法院申请强制执行。广都区人民法院将案涉房产查封,并进入拍卖程序,要求老许限期搬离,这给老许一家的生活造成了严重影响。老许不服广都区人民法院作出的民事判决及执行行为,以第三人身份先后申请再审、提出执行异议、对驳回执行异议的裁定申请复议,要求广都法院解除对案涉房产的查封措施,均未获支持。2021年1月,老许来到广都区人民法院申请执行。

揭开迷雾 检察监督找准问题症结

受理老许的监督申请后,广都区人民法院迅速成立办案组,对案件展开



姚雯/漫画

■ 检察官说法

办好民事执行监督案的三个关键点

民事执行监督是民事诉讼监督的重要组成部分。检察机关高质量办好民事执行监督案,有三个关键点:

一是找准案件的争议焦点。在审查执行监督案件时,应当全面审查案件中双方当事人之间的法律关系,对权利义务冲突的案件,认真研究双方当事人的权利基础,判断出在法律上谁的权利更优先。本案中,老许对案涉房屋的物权期待权能否排除执行是办案关键,找准这个争议焦点后,通过锁定可适用的法律和司法解释,监督难题迎刃而解。

二是充分运用调查核实权。调查核实权是检察机关开展民事诉讼监督的一项重要权力。调查核实权的行使可以增加检察官的亲历性,围绕法条所列举的条件进行调查核实,能够使民事检察案件的法律真实无限接近客观真实,使司法机关认定事实、适用法律更符合现实生活实际,不至于偏离人民群众对司法公正的期待。本案中,检察官充分运用调查核实权对老许购房、支付购房款、装修居住等情况进行调查核实,掌握老许对案涉房产享有权利的真实状况,为检察官提出监督意见提供了有力支撑。

三是跟进监督确保权益落实。检察建议是检察机关启动监督程序的重要一环,检察建议的提出不是案件的终结而是实质监督的开始。本案中,检察官摒弃“文来文往”的监督方式,数次当面与法官互动交流,充分阐明检察机关调查取证的过程和监督意见。向法院提出检察建议后,检察机关没有就此止步,而是持续关注案件进展,适时开展跟进监督,确保检察建议被采纳和落实。针对当事人对民法典中“带押过户”的规定不清楚的情况,检察官积极开展普法宣传,帮助当事人将合法权益落到实处。

议和复议案件若干问题的规定》(以下简称《规定》)第二十八条:“金钱债权执行中,买受人对登记在被执行人名下的不动产提出异议,符合下列情形且其权利能够排除执行的,人民法院应予支持:(一)在人民法院查封之前已签订合法有效的书面买卖合同;(二)在人民法院查封之前已合法占有该不动产;(三)已支付全部价款,或者已按照合同约定支付部分价款且将剩余价款按照人民法院的要求交付银行;(四)非因买受人自身原因未办理过户登记。”

“也就是说,如果老许是在广都区人民法院查封案涉房产之前就向老陈购买了该房产、支付了购房款、合法占有并使用该房产,而长期未过户不是老许自身的过错所致,就完全符合《规定》第二十八条所列的四种情形,如此,法院就不能执行案涉房产。”办案检察官表示,“从某种意义上说老许已经取得了该房产的所有权,只是缺少办证这一个环节而已。”

为核实相关问题,办案检察官马

不停蹄地四处奔走:从房屋中介处调查房屋买卖合同的签订时间、购房款支付时间以及房产交付时间是否查封之前;查清案涉房产近年来产生的水电煤气费用;向邻居了解老许是否长期居住在案涉房产内;向拆迁办、公安机关调查案涉房产未及过户的原因;向房管部门了解老许和妻子在扬州是否有其他住房……

2021年春节前夕,检察官再次登门走访,老许的家中却没有一丝过年的喜庆气氛。“谢谢你们这么关心我的案子,这些年,我也去了其他部门反映情况,问题都没能得到解决,估计这是我在这个房子里过的最后一个春节了。”年过半百的老许哽咽地对检察官说。

检察官暗下决心:这个案子,要加快进度了!

峰回路转 检察建议助申请人拿回房产

2021年3月,在办案检察官加班加点的推进下,案件迎来转机:经过详细调查,老许的情况完全符合《规定》第二十七条和第二十八条之规定。

“同时,我们还通过中国裁判文书网等检察发现,最高人民法院、四川省高级人民法院等共7份同类型案件的生效裁判文书支持以上观点。”检察官召开联席会议充分论证,认为老许对案涉房产所享有的物权期待权可以排除法院对案涉房产的执行。

2021年4月2日,广都区人民法院向广都区人民法院制发检察建议,建议撤销对案涉房产的执行措施。同时,检察官还对法律适用及最高法发布的同类案件的生效民事判决进行充分阐释。同年6月,广都区人民法院对案涉房产裁定中止执行,但查封并未解除。

2021年11月,王某对广都区人民法院提起执行异议之诉,请求准许继续执行案涉房产。2022年11月22日,广都区人民法院一审判决驳回王某的诉讼请求。王某不服,向扬州市中级人民法院提起上诉。2023年2月16日,扬州市中级人民法院二审维持一审判决。王某向江苏省高级人民法院申请再审后,法院裁定驳回其再审申请。这期间,案涉房产一直处于中止执行状态。

在王某针对法院的中止执行裁定提起执行异议之诉、提起上诉、申请再审等诉讼权利全部行使完毕后,广都区人民法院立即向广都区人民法院再次发出检察建议,建议及时解除对案涉房产的查封措施,法院于当月裁定解除。这意味着,老许终于可以办理过户手续了!

心情激动的老许赶去房管部门咨询过户事宜时,却被告知虽然查封已经解除,但因该房产上仍有抵押,还是不能过户。这可怎么办?老许打通了检察官的电话。

“以前物权法规定,抵押的财产转让、过户必须征得抵押权人同意。但现在民法典对此有了新的规定。”电话里,检察官给老许详细普法,“民法典第四百零六条规定,‘抵押期间,抵押人有权转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定’。也就是说,抵押财产转让,不需要抵押权人同意,你的房子可以‘带押过户’。”

检察官的让老许安心下来。在老许与承办法官积极沟通后,江都区人民法院向房管部门发出了要求协助办理过户手续至申请人名下的执行通知。2023年11月27日,老许终于拿到房产证。



我们梳理了几千条银行流水

□讲述人: 山东省青岛市李沧区检察院 孙晓冰 本报记者郭树合/整理

“感谢检察机关精准监督、伸张正义!”近日,山东省青岛市李沧区的褚大妈来到院里,将书写着“调查核实明秋毫 精准监督显正义”的一面锦旗送到我手里。看着褚大妈眼中重新焕发出的光彩,我一直悬着的心也终于放下来了。

离婚分割房产后被查封

“离婚的时候,法院判决房子一人一半,前夫老张须对价给我115万元。判决生效前一个月,前夫的儿媳彭某起诉老张欠她240万元,他们两个人当天达成了调解协议。现在,法院已经把我们的房子查封了,我这是被净身出户了啊!”2023年2月,我第一次见到年逾六旬的褚大妈时,她委屈地向我们倾诉着自己的遭遇。

1990年,褚大妈与离异的王某登记结婚。夫妻俩与王某的儿子共同生活,二人婚后共同购买的房屋登记在王某名下。本以为能幸福到老,但情况却随着王某的儿子与彭某结婚而急转直下。褚大妈不能接受王某儿子、儿媳的啃老行为,向青岛市崂山区法院提起离婚诉讼。2022年3月,崂山区法院判决褚大妈与王某离婚,房屋归王某所有,王某向褚大妈支付房屋折价款115万元。王某不服,提起上诉。2022年5月,青岛市中级人民法院因王某未缴纳诉讼费,裁定按照王某自动撤回上诉处理,一审判决生效。

转眼一审判决生效已过去几个月,因王某一直未主动履行判决内容,褚大妈向法院申请执行共同房产。可到了法院后,褚大妈才知道,案涉房屋已经被彭某申请查封了。更令褚大妈吃惊的是,王某和彭某先后两次在法院达成调解协议,并申请司法确认,数额不多不少,刚好能覆盖房屋的价格。

检察监督发现虚假诉讼端倪

受理此案后,我们对案件进行了初步审查,发现诸多疑点——首先,王某和彭某的诉讼正好发生在褚大妈和王某离婚案的上诉期间,彭某申请查封案涉房屋后,王某未缴纳诉讼费,一审判决生效。其次,王某对于他与彭某之间的关系陈述不一,有时称彭某系其儿媳,有时称彭某系其表外甥女。

再次,王某离婚诉讼案的代理律师和彭某第一次起诉王某时的代理律师是同一个人,且代理期限有重合。

最后,王某和彭某协议过程和明显不符合常理,王某根本不具备一个月偿还7万元借款的能力,而且在第一次协议明确没有得到履行的情况下,彭某依然同意第二次协议。

难道是王某和彭某恶意串通打假官司?带着诸多疑问,我们对王某等人名下的9个银行账户进行了查询,发现王某、彭某之间银行流水往来频繁,数额巨大,并非彭某所称二人之间没有其他的流水往来。我们梳理了几千条银行流水后发现,彭某转账给王某,王某将款项拆分为购买理财产品,待全部理财产品到期后,将本金和利息转账给儿子,王某儿子将款项拆分为后还给彭某。原来,所谓“借款”,其实早已回到了彭某的手中。

公开听证拨开层层疑云

虽然查清了银行流水,但我们深知,公平正义不仅要被实现,而且要以人民群众看得见、感受得到的方式来实现。我们决定召开公开听证会,把办案过程“晒出来”,把关键证据“固定住”,以群众看得见、听得懂、感受得到的方式查明事实、释法说理。

听证会上,王某先是谎称借款已被其消费,我们适时拿出全部的银行流水;面对转账形成闭环、王某已经履行全部还款义务的有力证据,王某又称因购买理财产品需要,他向彭某借款是以现金方式,我们就让王某提供投资理财产品的具体名称、交付现金时的具体细节,并提出交付时间在彭某刚刚生产孩子期间,而取现的银行离彭某家较远等矛盾点,王某无言以对,谎言被戳破。

最终,我们查明全部案件事实:王某、彭某利用之前的银行流水捏造借款事实,恶意串通达成虚假调解协议并申请司法确认,彭某申请查封王某的房子,最终目的就是防止褚大妈申请强制执行并获得房屋折价款。依据上述事实,我们向李沧区人民法院发出再审检察建议。

2023年11月,李沧区人民法院撤销原司法确认民事裁定书,对案涉房屋的查封也被依法撤销。

“检察机关的监督让我感受到了司法的公平与温度。”褚大妈激动地说。接过褚大妈送上的锦旗,我再次想到我和同事们常常提起的那句话:“我们办理的每一起案件都像一条路,通往让人民群众可感可触的公平正义。”

【公告】
检察日报 2024年3月20日 (总第10506期)

屠晨: 本院受理原告屠晨诉被告屠晨民间借贷纠纷一案,案号:(2024)皖1202民初854号,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、举证通知书及开庭传票,自公告之日起30日内向本院提交答辩状,逾期视为答辩。原告诉讼请求:判令被告偿还借款本金10000元及利息(以10000元为基数,自2023年10月13日起,按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的四倍计算至实际清偿之日止),本案诉讼费及其他全部费用由被告承担。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日9时(节假日顺延)在本院第九法庭公开开庭审理,逾期不到庭,将依法缺席裁判。

叶良忠: 本院受理原告叶良忠诉被告叶良忠民间借贷纠纷一案,案号:(2024)皖1202民初1173号,因你下落不明,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、起诉状副本及开庭传票。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日9时(节假日顺延)在本院第九法庭公开开庭审理,逾期不到庭,将依法缺席裁判。

刘兰兰: 本院受理原告刘兰兰诉被告刘兰兰民间借贷纠纷一案,案号:(2024)皖1202民初1166号,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、起诉状副本及开庭传票。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日9时(节假日顺延)在本院第九法庭公开开庭审理,逾期不到庭,将依法缺席裁判。

王铁刚: 本院受理原告王铁刚诉被告王铁刚民间借贷纠纷一案,案号:(2024)皖1202民初53号,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、起诉状副本及开庭传票。原告诉讼请求:判令被告支付原告货款22000元,本案诉讼费、公告费由被告承担。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日9时(节假日顺延)在本院第十二法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。

阜阳市博祥餐饮娱乐有限公司: 本院受理原告博祥餐饮娱乐有限公司诉被告李季民间借贷纠纷一案,案号:(2023)皖1202民初18931号,现依法向你公告送达起诉状副本、应诉通知书、起诉状副本及开庭传票,原告诉讼请求:判令被告立即支付货款11772.5元及资金占用利息,并由三被告承担本案全部诉讼费用。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日9时(节假日顺延)在合肥市包河区人民法院第十法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省阜阳市颍州区人民法院

安徽阜阳市颍州区人民法院

刘俊: 本院受理原告刘俊诉被告刘俊民间借贷纠纷一案,因适用其他方式无法送达,现依法向你公告送达起诉状副本,应诉通知书、应诉通知书、证据清单、合议庭组成人员通知书、开庭传票等。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日9时30分(节假日顺延)在本院第八法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省合肥市包河区人民法院

杨中红: 本院受理原告杨中红诉被告杨中红民间借贷纠纷一案,因适用其他方式无法送达,现依法向你公告送达起诉状副本,应诉通知书、应诉通知书、证据清单、合议庭组成人员通知书、开庭传票等。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日8时30分(节假日顺延)在本院第八法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省合肥市包河区人民法院

王泽平、王玉萍、王可欣、王可研: 本院受理原告王泽平、王玉萍、王可欣、王可研诉被告王泽平、王玉萍、王可欣、王可研民间借贷纠纷一案,因适用其他方式无法送达,现依法向你公告送达起诉状副本,应诉通知书、应诉通知书、证据清单、合议庭组成人员通知书、开庭传票等。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日9时30分(节假日顺延)在合肥市包河区人民法院第十法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省合肥市包河区人民法院

广东壹安建设有限公司: 本院受理原告壹安建设有限公司诉被告广东壹安建设有限公司建设工程合同纠纷一案,因适用其他方式无法送达,现依法向你公告送达民事起诉状副本、证据复印件、应诉通知书、应诉通知书、开庭传票等。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日9时30分(节假日顺延)在合肥市包河区人民法院第十法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省合肥市包河区人民法院

徐真: 本院受理原告徐真诉被告徐真民间借贷纠纷一案,因适用其他方式无法送达,现依法向你公告送达起诉状副本,应诉通知书、应诉通知书、证据清单、合议庭组成人员通知书、开庭传票等。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日9时30分(节假日顺延)在合肥市包河区人民法院第十法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省合肥市包河区人民法院

安徽阜阳市颍州区人民法院

林仁俊: 本院受理原告林仁俊诉被告林仁俊民间借贷纠纷一案,因适用其他方式无法送达,现依法向你公告送达起诉状副本,应诉通知书、应诉通知书、证据清单、合议庭组成人员通知书、开庭传票等。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日9时30分(节假日顺延)在合肥市包河区人民法院第十法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省合肥市包河区人民法院

袁大: 本院受理原告袁大诉被告袁大民间借贷纠纷一案,因适用其他方式无法送达,现依法向你公告送达起诉状副本,应诉通知书、应诉通知书、证据清单、合议庭组成人员通知书、开庭传票等。自公告之日起30日视为送达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日9时30分(节假日顺延)在合肥市包河区人民法院第十法庭适用简易程序(独任制)公开开庭审理,逾期不到庭,本院将依法缺席裁判。

安徽省合肥市包河区人民法院

多给世界留点绿色
检察日报公益宣传

检察日报