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,淅淅沥沥的小雨中, 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"红本本":"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

买下新房却办不了房产证

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,尚未办理过户手续的房产便 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, 陈某获减刑被释 放, 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 区法院。同年11月25日, 江都区法院 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、出自扬州市广陵区法院的判决书。 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。广陵区法院判决陈某归 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余万元内优先受偿。

2020年1月,王某向广陵区法院申 请强制执行。广陵区法院遂将案涉房 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。老许不服广陵区法院作 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 求该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 到广陵区检察院申请监督。

拨开迷雾

检察监督找准问题症结

受理老许的监督申请后,广陵区 检察院迅速成立办案组,对案件展开



姚雲/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。检察机关高质效 办好民事执行监督案, 有三个关键

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的法律关系, 对有权利冲突的案件, 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条和 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, 数次当面与法官示证 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。

调查,多次召开会议厘清监督思路。

"陈某出狱才一个月,就能借到60 万元,一个月内就办完了抵押手续, 两起民事案件还在同一天判决,这也 太蹊跷了!"种种反常迹象让办案检察 官生疑: 有无可能是陈某与王某串通 打"假官司",促使法院拍卖案涉房 产,王某获得拍卖款后再私下给陈 某,如此来损害老许的利益?

办案组遂对陈、王二人的银行流 水等进行调查,但未发现陈某将60万 元返还给王某,后期王某也向公安机 关报案称陈某诈骗。由此, 认定陈、 王二人实施虚假诉讼的证据不足。

针对上述情况,办案组迅速调整 调查方向:"江都区、广陵区法院都是 在查明事实的基础上依法作出的判 决,且判决时间在同一天,现在双方 争议的焦点在于老许对案涉房产所具 有的物权期待权,能否排除王某诉陈 某案中法院对该房产的执行。"

围绕争议焦点,检察官立即查找 相关法律和司法解释,精准锁定最高 人民法院《关于人民法院办理执行异

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执 行;(四)非因买受人自身原因未办理 过户登记。"

"也就是说,如果老许是在广陵 区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在查 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时过户的 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

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 网等检索发现,最高人民法院、四川 省高级法院等共计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,广陵区检察院向 广陵区法院制发检察建议,建议撤销 对案涉房产的执行措施。同时,检察 官还就法律适用及最高法等发布的同 类案件的生效民事判决进行充分阐 释。同年6月,广陵区法院答复对案涉 房产裁定中止执行,但查封并未解除。

2021年11月,王某对广陵区法院 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,广陵 区法院一审判决驳回王某的诉讼请 求。王某不服,向扬州市中级法院提 起上诉。2023年2月16日,扬州市中级 法院二审维持一审判决。王某向江苏 省高级法院申请再审后, 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 陵区检察院立即向广陵区法院再次发 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 人可以转让抵押财产。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'。"

检察官的话让老许安下心来。在 老许与承办法官积极沟通后, 江都区 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 ìF.



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。

离婚分割财产后房产被查封

"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,法院已经把我们共同的房子查封了,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,褚大妈与离异的张某登记结婚。夫妻俩与张某的儿子共同生 活,二人婚后共同购买的房屋登记在张某名下。本以为能幸福到老,但情 况却随着张某的儿子与彭某结婚而急转直下。褚大妈不能接受张某儿子、 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张某离婚,房屋归张某所有,张某向褚大妈支付房屋 折价款115万元。张某不服,提起上诉。2022年5月,青岛市中级法院因 张某未缴纳诉讼费, 裁定按照张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, 因张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,张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

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,张某和彭某的诉讼正好发生在褚大妈和张某离婚案的上诉期 间, 彭某申请查封案涉房屋后, 张某未缴纳诉讼费, 一审判决生效。

其次, 张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

妇,有时称彭某系其表外甥女。 再次、张某离婚诉讼案的代理律师和彭某第一次起诉张某时的代理律

师是同一人, 且代理期间有重合。 最后, 张某和彭某协议过程和内容明显不符合常理, 张某根本不具备

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。

难道是张某和彭某恶意串通打假官司?带着诸多疑问,我们对张某等 人名下的9个银行账户进行了查询,发现张某、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, 彭某转账给张某, 张某将款项拆分后购买理财产 品, 待全部理财产品到期后, 将本金和利息转账给儿子, 张某儿子将款项 拆分后还给彭某。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, 张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、张某已经履行全部还款义务的强有力证据, 张 某又称因购买理财产品需要,他向彭某借款是以现金方式,我们就让张某 提供投资理财公司的具体名称、交付现金时的具体细节, 并提出交付时间 在彭某刚刚生完孩子期间, 而取现的银行离彭某家较远等矛盾点, 张某无 言以对,谎言被击破。

最终,我们查明全部案件事实:张某、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,彭某申请查封张 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, 我们向李沧区法院发出再审检察建议。

2023年11月,李沧区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。"

检察日报2024年3月20日(总第10506期)

屈萌:本院受理原告储冰清诉你民间借贷纠纷一案,案号 (2024)皖1202民初87号,现依庄向你公告送达起诉状副本 应诉通知5 举于2 2024)皖1202民初87号,现依庄向你公告送达起诉状副本 应诉通知书 英证通知书及开庭传票 原告请求法院,判今被告立即向原告 偿还借款本仓10000元及为1802(以10000元为基数,自2034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资清之日止)、本案诉讼费及其他全部费用由被告承担。自分告之自起签30日视为送达。提出各等块和举证那股均为公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日9时(节假日顺均公公告期满后15日内。并定于举证期满后第3日9时(节假日顺均公公公—2号)收公公工程序中两。海阳校在计划中产

安徽省阜即市礦州区人民法院
叶凤玲:本院受理原告刘春林与你不当得利纠纷一案。案号:
(2024) 皖 1202 民初 1173 号, 因你下落不明, 现依法向你公告送达
应诉通知书, 举证通知书, 起诉状副本及开庭传票。自公告之日起
经30日视为是达。提出管辖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5日 9时(节假日顺延)在本院第六法庭公 开庭审理本案。逾期不到庭,将依法

开开庭审理本案。逾期不到庭,将依法缺席判决。 安徽省阜阳市颍州区人民法院 刘兰兰、郭涛:本院受理原告杜娜,李强诉你,赵红平民间借货纳 约一案,案号:(2024)皖1202民初1166号,现依法向你们公告送达起 坑状副本,应诉通知书,举证通知书,合议庭组成人员告知书,开庭传 票。自公告之日起经30日视为送达。提出各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319时(节假日顺延)在

本院九号法庭开庭审理,逾期将依法缺席判决。
安徽省阜阳市颍州区人民法院
王铁刚:本院受理原告阜阳开发区中志水暖批发部诉除买卖
6周纠纷一案、案号:(2024)院 1202民初53号,现依法向你公告送
达起诉我制本。应诉逾如中 举证逾如节及开庭传票,原告请求法
院,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。自公告之日起签30日视为送达。提出各算状和举证期限均为
公告期满后15日内。并定于举证期满后第31日时代臣日顺延力在
本院十二号法庭公开开庭审理,会期将依法缺席裁判。

本院十一号法庭公升升庭审理,適期将依法破陪裁判。 東衛倉皇阳市鑄州区人民法院 阜阳市博祥宝餐饮娱乐有限公司:本院受理原告柳丽诉你与胡 陈海、孝孝阳买卖合同纠纷一案、案号:(2023)院:1202民初18931号, 现依法向你公告送达起诉状期本。成诉通知书、举证通知书及开程传 票,原告请求法院,判令三被告立即支付货款11772.5元及资金占用 ,并由三被告承担本案全部诉讼费用。自公告之日起经30日视 达。提出答辩状和举证期限均为公告期满后15日内。并定于

平此期满后第3日9时(节假日顺处)在本院十二号法庭公开开庭审理,逾期将依法缺席裁判。 安徽省皇阳市颍州区人民法院皇阳市昌益贸易有限公司:本院受理原告淮北市相山区系咸家 电维修部与被告皇阳市昌益贸易有限公司合同纠纷一案,已审理终结。现依法向你公司公告送达(2023)院 1202民初13374号民事判决于。判决如下:一被告皇阳市昌益贸易有限公司于本判决生效之日起10日内向原告淮北市相山区系威家电维修部支付合同款8000元

提出答辩状和举证期限均为公告期满后第3日9时30分(节假日顺延)在 执任制)公开开庭审理。逾期未到庭

期后15日内。本院定于举证期满后第 本院第八法庭适用普通程序(独任制)

法庭适用普通程序(独任制)公开开庭审理。逾期未到庭、本院将依 法缺原裁判。 **安徽省台股市**包河区人民法院 广东嘉亚建设有限公司。本院受理原告董泽飞诉被告广东嘉亚 建设有限公司建设工程施工合同纠纷一案、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、 举证通知于,死庭传票等。自公告之日起经30日视炎达达、提出答 辩状和举证期限为公告期满后15日内。本院定于举证期满后第3日 时30分(节假日顺近)在各限市包河区人民法院第十法庭适用普通 据院如作组)公开于底柱原 。衡据多规章、本院络依并给旅费判

程序(独任制)公开开庭审理。逾期未到底、本院将依法被陈裁判。 徐真:本院受理原告中国邮政储蓄银行股份有限公司阜阳市分行诉你金融借款合同纠纷一案,案号:(2024)版:120足初1327号,现依法向你公告送达起诉就副本。应诉通知书,举证通知书及开庭传票原语请求法院,判令被告向原告偿还贷款本金117483.12元,和息(包括罚息)2721.23元(哲计至2023年2月27日,后期拖欠本息应计算至:自逾期之日起至拖欠本息全部清偿之日止,按逾期罚息利率和台同约定的结息方式计收复利和罚息;判令原告对被告的房产(经系统资金202至)享有抵押担保物效,并就该房产拍卖变卖价款优先受偿;判令被告承担本案全部诉讼费用及实现债权

及抵押权的一切费用(包括但不限于财产保全费,执行费,公告费、评估费,拍卖费,送达费等费用)。自公告之日起经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 3日9时(节假日顺延)在本院十二 在缺底裁判。 安徽省阜阳市额州区人民法院 张玄峰 本院受理原告陈阳特法能于宏一等少考合间约为"案等;(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。自公告之日起签30日祝为送远。提出客时状和举证期限均为公告期清后151日9,并定于举证,期满后第3日9时"节假日顺延"在本院速载法庭公开开庭审理,原告要求被告支付原告工资 47482.5元。本家的诉讼费用由被告承担。期将依法缺席裁判。 安徽省阜阳市颍州区人民法院

要求被告支付原告工资47482.5元。本案的诉论费用由被告承担。逾期将依法缺席裁判。
左昌朝、王其超、宣斌、王贵付、张官芬、高勇、盡嘉梅、郑家丽,许慧硕、王强、魏娜娜、徐储峰、刘举、杨文云、韩林、黄国基、刘文武、彭勇、李多旭、逸勇、王沙、张帝中山、金军保、寨晨曲、曆其涛。庞斌、孙珍、娄萍、程庆飞、汪志民、赌北海;本院受理原告中国农业银行股份有限公司仓肥庐阳区全行与你们信用卡纠纷条件,因无法以其他方式达、现依法向你们公告送达起诉状制本。应诉通知书、评证值知书、诉依传票、廉政监督卡、要素文审判告知书、要素表以及证据材料。自公告之日已起30日中划为送达。提出答辩权和专用处证据,自公告之日已起30日中划为送达。提出答辩权和专用处方法还期限均为公告期满后15日内。并定于2024年5月8日9时在第二十四法庭适用普通程序独任开庭审理。逾期本院将依法缺席审理。安徽省合肥市库阳区人民法院

本报于2024年3月11日刊登的合肥市庐阳区人民法院 原告中国次业银行股份有限公司合肥庐阳区支行起诉被告该勇 王玲等2人案件。原公告"金融借款合同纠纷"案由"现更五为"信 用卡纠纷2案""其他内容不变,特此更正。

用卡纠纷 2案",其他内容不变,特此更正。安徽省合肥市庐阳区人民法院 转仁发:本院受理关于原告刘光莱与韩仁发离婚纠纷一案,因你 下落不明,依照《中华人民共和国民事诉讼法》第九十五条的规定,现 依法向你公告送达本院(2023)院 0111 民初19474 号民事判决书,连 予原告刘光美与被告韩仁发离婚。如不服本判决,可在判决书选之 之日起15 日内向本院递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副 本,上诉于合肥市中级人民法院。自公告之日起经30日初送达。

本,上诉于合肥市中级人民法院。目公古《口思思》以上现代公及。 **袭大海**:本院受理原告郝乐乐与被告兼允乘实卖合同纠纷一案, 已审理终结。现依法向你公告送这(2023)院 1202民初 14514号民事 判决书。判决如下:一、被告案次离于本判决生效之日起10日内向 原告郝乐天文付货款 4750元及利息(以 4750元为基数,支付自 2023 年9月25日起至款清之日止的利息,按同期全国银行间同业拆借中 心公布的一年期贷款市场投行刹率加计500计付)。一、驳回原告郝 乐乐的其他诉讼请求,如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义,加 倍支付迟延促行期间的6条利息;案件受理费50元,公告费代票支付),由被告难大选之,如不服本判决。一百六十四条规定,加 倍支付迟延促行期间的6条利息;案件受理费50元,公告费代票支付),由被告难大送达,如不服本判决,可在公告期满后15中, 中期决策,完成,自公告之日起30日内来本院领取民事判 决书,逾期视为送达,如不服本判决,可在公告期满后15中, 定期代为送达,如不服本判决,可在公告期满后15中, 定期代为关达,分不服本判决可在公告期满后15中, 定期代表达成分为当事人的人数提出副本,上诉于安徽省阜阳 市中级人民法院,逾期本到决即发生法律效力。 安徽省阜阳市颍州区人民法院

