

# 泰州市中级人民法院 询问笔录

时间：2023年3月31日14:30

地点：泰州市中级人民法院第3号法庭

是否公开审理：公开

主审人：缪翠玲

书记员：刘非

法官助理：陈汉武

核对当事人身份：

上诉人（原审被告）：王梅，女，1976年10月21日出生，公民身份号码32108319761021534X，汉族，住兴化市北郊路东五向44号。

上诉人（原审被告）：张顺美，男，1973年4月25日出生，公民身份号码321083197304250331，汉族，住兴化市北郊路东五向44号。

委托诉讼代理人：吴兆兴（一般授权），江苏兴华人律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：王月香，女，1955年2月25日出生，公民身份号码370919195502250022，汉族，住兴化市临城街道小吴村。

被上诉人（原审原告）：张顺堂，男，1955年8月14日生，公民身份号码321083195508140493，汉族，住兴化市城北新村8幢106室。

委托诉讼代理人：孙金龙（一般授权），兴化市城区法律服务所法律工作者。

委托诉讼代理人：王春泉（一般授权），兴化市西郊法

王梅

律服务所法律工作者。

审：到庭的当事人对方当事人及代理人身份有无异议？

均：无异议。

审：根据《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，当事人在法庭上的权利和义务是平等的。

权利是：1、有权在法律规定的范围内处分自己的民事权利和诉讼权利。2、有权申请回避；3、有权提供新的证据，进行辩论，请求调解；4、经法庭许可，可以向证人、鉴定人、勘验人发问，可以要求重新调查、勘验和鉴定。

义务是：1、必须依法行使诉讼权利；2、对自己的主张有责任提供证据；3、必须遵守诉讼秩序；4、必须自觉履行发生法律效力裁判文书。双方对你们所享有的权利和义务是否清楚？

你们对诉讼中的相关权利、义务是否清楚？

均：清楚。

审：上诉人王梅、张顺美与被上诉人王月香、张顺堂所有权确认纠纷一案，兴化市人民法院做出（2021）苏1281民初8689号民事判决。王梅、张顺美不服上述判决，向本院提起上诉。本院受理后依法组成合议庭进行审理，由审判员潘贻杰任审判长，审判员缪翠玲主审本案，审判员顾春旺参加评议，由书记员刘非担任记录。受合议庭委托，由法官助理陈汉武即我本人我通知你们来进行询问并主持调解。

审：合议庭组成人员已于开庭前书面通知你们，你们对合议庭组成人员、法官助理及书记员，是否申请回避？

均：不申请。

审：下面进行法庭调查，首先由上诉人上诉请求、事实

PO A93.5G  
3/03/31 17:00

王梅



上代：（详见上诉状，略）。提交书面补充意见（略）。

审：被上诉人发表答辩意见。

被代：刚刚上诉人宣读的上诉状与之前法庭送达给我们的上诉状内容不一致，进行了改动，同时上诉人在开庭前向法院提供新的证据，上诉人的行为是不道德的，是突然袭击，我方要求给予充足答辩期。因为接下来的庭审中我方无法认真核实相关证据作出质证意见，未得到核实的情况下可能浪费司法资源进行第二次、第三次开庭，申请本案暂时中止。

上代：今天补充的上诉状和之前的上诉内容基本一致，增加的是：1. 我们发现一审被上诉人提供的兴化市农业机械管理局招待所土地出让金的收据，通过到工商部门查阅检索发现只有兴化市农机招待所，同时公安局特种许可证也是发给农机招待所，税务登记证也是发给农机招待所，都不是农业机械管理局。2. 被上诉人陈述其持有缴纳土地出让金原件，我们到农业农村局财务档案调阅发现原件只有一份，是兴化市财政局2009年5月5日开出的给包括王梅在内的。

审：被上诉人发表答辩意见。

被代：针对第一次上诉状的内容进行答辩：提交书面答辩意见（略）。

审：二审期间有没有新的证据提交或者情况说明？

上代：有。提供：提供四组证据，详见证据目录：第一组证据：1. 支付款据（结合2021年10月23日聊天记录截图）。证据来源是张顺堂2021年10月7日8:00发给张顺水的聊天记录截图。证明目的：被上诉人已经知道案涉房屋拆迁，但没有主张案涉房屋产权也没有主张拆迁款属于其本人，对王梅有拆迁款的权利未提出异议，因张顺堂缺少购房资金，指张顺水瞒着张顺美，诱使王梅抄写其起草的“支付款据”

PO A93 5G  
C3/31 17:00

张顺美

并交给拆迁办，从案涉房屋拆迁款划出70万到王月香账户，张顺堂认可案涉房屋权利人为上诉人。2张顺水自书的情况说明和接受调查的录像视频。证据来源于张顺美与张顺水亲笔书写、亲自朗读、亲自回答的视频录像。考虑到张顺水和张顺美、张顺堂的亲兄弟的特殊关系，不便亲自到庭。证明目的是张顺堂在2021年10月22日发给张顺水的房产转让协议是真实存在，没有被王月香收回并撕毁，张顺堂发房产转让协议的目的是在王梅没有抄写支付款据，然后指使张顺水作为案涉房屋去权利人起诉上诉人，并提供舒远湘为其支招，同时提供案例作为参考；张顺堂对案涉房屋没有主张权利；张顺水与张顺美没有债务往来；签订房产转让协议目的是保护上诉人的房产不被法院查封。第二组证据：2021年10月7日手写民事起诉状截图、2021年10月22日房产转让协议复加在部分民事起诉状（打印稿）上的截图。证据来源及证明目的详见书面证据目录（略）。第三组证据：张顺堂批示的“农作物公司野行土地出让费用收缴情况说明”、兴化市财政局给潘洪庆等15户土地出让金收据原件、宗洪华会计代收土地办证费用三张照片，兴化市农机招待所工商档案。证据来源及证明目的详见书面证据目录（略）。第四组证据：土地登记申请书、兴化市城市规划区建设工程城市基础设施配套费缴费通知单。证据来源及证明目的详见书面证据目录（略）。

审：被上诉人发表质证意见。

被代：对上诉人开庭前才提供相关证据的行为不认可。法庭对此行为不应支持，上诉人的行为严重影响庭审程序及庭审效果，刚刚法庭已经释明，庭后五日内作出书面质证意见，现在口头质证，如果庭后提供新的书面意见，以书面意见为最终质证意见。上诉人提供的证据有的在一审中已经提

张顺美



供，重复提供的不做质证。1. 对第一组证据三性不认可，不能达到其证明目的，张顺水的情况说明未查明案件事实，张顺水本人应到庭作证，接受法庭及双方质询，同时应该向法庭提供录像视频。2. 对第二、三、四组证据，不能达到其证明目的，庭后提供详细的书面质证意见。

审：被上诉人有无新证据？

被代：没有。

上代：请求发问。

审：上诉人进行发问。

① 上代：被上诉人，张顺堂和张顺水10月7日聊天记录的支付款据是否是你本人所写？

张：记不得，庭后提供意见。

② 上代：10月7日的聊天记录是否是你发给张顺水的？

张：庭后核实提供书面意见。

③ 上代：10月7日发给张顺水的聊天记录写支付款条子的时候一定要王梅签名，不能由张顺美代等内容是不是你发给张顺水的？

张：庭后核实提供书面意见。

④ 上代：发票总额698417元，是哪个房子的金额？

被代：上诉人发问的问题是其提供的新证据内容，我们要庭后核实。

⑤ 上代：2021年10月7日-2021年10月23日这期间你发给张顺水的聊天记录是否是你发的？

张：庭后核实提供书面意见。

⑥ 上代：你在小吴家建房时间的开工、竣工时间是什么时候？

张：大概是2010年11月-2011年5月1日上梁，6月22日竣

PO A93 5G  
3/03/31 17:00

工。

审：是否是两套房子同时建的？

张：不是。

⑦ 上代：案涉房屋开工、竣工时间是什么？

张：一审已经回答，以一审意见为准。

⑧ 上代：兴化市农业机械管理局收到王梅33880元，有无出具收据？

张：一审提供了证据，以一审证据为准。

⑨ 上代：兴化市农业机械管理局招待所有无这个单位？

张：庭后核实回答。

⑩ 上代：张顺水和张顺美签订的房产转让协议一共几份？

张：以一审回答为准。

⑪ 上代：是否就是舒远湘的证言？

张：一审已经回答，不再重复回答。

审：对于案件事实各方有无补充？

上代：(1) 一审中被上诉人提交了陈有权签名的证言，但是一审判决书列举的原告提供的证据中没有载明陈有权的这份证言。(2) 陈有权提供的2009年4月9日兴化市农机局党政廉洁会议记录，对这份证据坚持要求张顺堂提供会议纪要的原件或加盖印章。一审认定被上诉人房屋转让是经过农机局党委决定的，不存在这个情况。除了两份上诉状之外的内容，其他没有补充。

被代：没有补充。

被代：请求发问。

审：被上诉人发问。

① 被代：房屋建成后，至拆迁前你有无一直居住？

① 张（上）：居住的，2011年开始打桩建筑。

张顺美



被代：什么时候上梁的？

张（上）：记不得了。

被代：居住的案涉房屋左右四邻是谁？

张（上）：西边是邹青。

王梅：我不怎么过去，因为有条河需要过河。

张（上）：后面是任家华，前面是许慧珍，东边是巷子，再东边是仓库。

被代：上诉人是看了规划图以后才回答，所以其并不知情。

审：①被上诉人，上诉人夫妇的离婚协议书一审是你方提供的？

张：是王梅协调问题时提供舒远湘的，后来舒远湘转交给我的，一审已经回答了。

审：②被上诉人，土地出让金和相关办证费用共计多少钱？

张：一审我们提供的证据写的是68147.2元，这里面有一笔办证费用重复，实际总数是51702元。

审：是哪一笔有误？

张：办证费1.681多写了，实际是364.8元，原始材料我没有动，后来发现有误就在旁边注明。

审：宗洪华的办证费写明的也是16810元？

张：我当时就是根据宗洪华写的办证费记录的，实际是33880元中的一部分。

△审：你提供的宗洪华的单子上写的是土地办证费16810元，作何解释？

张：是宗洪华代办的，33880元是三笔：①宗洪华代办的16810元，②单位缴纳的16800元，③个人缴纳的部分7199.8元。

宗洪华

被代：33880元的构成是土地出让金是包括上诉人在内的23998元，要减去其他14户自行缴纳的7199.8元。结算的费用是7647.3元，就是我们提供的收缴情况说明。

审：被上诉人陈述33880元的构成。

张：被上诉人借王梅名义缴纳的16810元、结账费用7643.3元、交到农机局财务账户9423元，实际缴纳33880元。

△审：办证费用多少？

张：17822元。

审：办证费用如何构成？

张：①城市配套费12750元、②办证费364.8元、③服务费测绘费2798元、④城市道路挖掘费1700元、⑤建设标牌费50元、⑥税费136.2元、⑦土地登记费23元。

审：单子记载的办证费16810元？

张：16810元是基于宗洪华写的数字回答的法庭，实际是不准确。

被代：16810元包含在土地出让金里，是重复的。

审：16810元为何会计注明是办证费？

△张：是收到我借给王梅缴纳的两笔钱，至于会计怎么注明的我不清楚，但是实际办证费是364.8元，16810元是我借王梅名义分两次给宗洪华的。

△审：规费清单68147.2元的单子是什么时候形成的？

张：起诉后列的，原始材料我没有动，但是后来我做了补充。

△审：农业农村局出具的证明第二段是会议记录本来就有的还是你们加的？

张：第二段是没有的，是陈有权注明的解释。

审：上诉人，刚刚被上诉人提问你四邻的，为何要翻阅



卷宗材料才能回答？

张（上）：因为时间太长了，我回答了西边是邹青，后来我的代理人翻阅了卷宗。

审：被上诉人，包括土地出让金等费用是否是你们支付？

张：是我们借王梅名义支付的。

张（上）：是我们支付的，一审我们提供了银行流水、发票。

审：上诉人，你何种方式支付？

张（上）：是现金支付的。

审：为何不通过转账支付？

张（上）：张顺堂是家里老大，我相信他。

审：当时有无要求其出具收条？

张（上）：没有，我买土地、起房子都是委托老大的，不好意思要求其出具收条。关于陈有权的陈述，被上诉人陈述不是事实，请求法庭进行笔迹鉴定。

△上代：关于张顺堂的陈述，发表意见：①关于张顺堂陈述的33880元，其陈述农机职工14户个人自行缴纳7199.8元，这是不真实的，当初2009年4月9日局长办公会决定了以国土收土价280元把121.6平米的水塘出售给王梅，33880元就是农机局党委为了解决14户职工缴纳土地出让金的费用，王梅缴纳的钱覆盖了14户职工缴纳的7400元，加上16810元，基本上就是23988元，但是被上诉人陈述职工自行缴纳7199.8元，水塘卖给王梅已经全部解决了土地出让金。农业农村局加盖的说明已经说明了33880元覆盖了土地出让金23988元、复印图纸费用等，全部财务费用都应该有四章。②关于陈有权的证明，被上诉人陈述不真实，其第一次陈述是陈有权让

张顺美

人草拟的，第二次陈述是陈有权让办公室的人草拟的，今天起陈述是其自行添加的，今天的陈述自己加的是真实的。

审：被上诉人，土地出让金共支付多少？

张：我借王梅名义工支付5万多。

张（上）：总共是7万多。

审：7万多是什么构成？

张（上）：是土地出让金和其他费用，是我取款现金给被上诉人的，张顺堂跟我说买土地要多少钱，正常我都是取整数给他，取款记录有记录。

一审：房子如何建的？人工、材料、施工具体是如何进行？

张（上）：我是搞不锈钢业务经常出差，是由张顺堂经办的，没有钱他就向我拿钱。

审：被上诉人，相关手续是谁办理？

张：是我们自己办理的。



审：申请表上的签字是谁签字？

王月香：是我签的，我签的王梅名字。

张（上）：我们委托张顺堂办理手续，需要手续的时候由王梅签字，草稿是张顺堂写的，由王梅摘抄。

王梅：到规划局是张顺堂喊我去签字的。

张（上）：现有的材料都不是王梅签字，也不是王月香签字。要求进行笔迹鉴定。

被代：是王月香签字，但是王月香代签的王梅的名字。

审：土地合同上是否是你签字？

王梅：目测不是。

审：被上诉人，有无手续是王梅本人签字？

张：我记忆中没有。

王梅：我签过字的，到劳动局和规划局签的许可证，但

张顺堂



是签字的具体材料是什么记不清了。

审：被上诉人，庭前法庭要求你们将票据的原件带过来，有无带过来？

（被上诉人提供票据原件）

审：被上诉人，组织施工、购买材料是你负责的，为何单据上有王梅名字？

张：因为是以王梅的名义办理的许可证，只有两张单据有王梅名字，一审法庭要求提供这两张单据的联系方式我已经提供了。

审：单据上的“杨花”是什么意思？

张：就是案涉的房子所在地。

审：为何有的送货单王月香、王梅名字重复？是否进行涂改？

张：不是涂改的。

审：为何送货单有王梅的名字，还有王月香的名字？

张：因为是王月香付款的。我们是按原始状态提供的，单据是当时就形成了，没有进行改动，这些发票仅是部分发票。

审：上诉人，当时为何要卖房？

张（上）：由于我债务累累，为了保护杨花的房产，做的虚假的房屋转让协议，我和张顺水之间实际没有债务。

审：按照你的陈述，是张顺堂帮你建房，你取现金给他，你如何核对账目的真实性？

张（上）：张顺堂是老大，所以我相信他，事情都是委托他经办。

审：被上诉人，两证何时办理？

张：2009年9月、10月左右办理，交钱也是这个时候，

是王月香借王梅名义交的，具体时间记不清了，合同签字是5月5日。

被代：一审有证人证言证明当时交钱的时候看到王月香在现场交钱的。

审：下面进行法庭辩论 各方发表辩论意见。

上代：通过今天的庭审，有许多一审没有查清的事实得到了证实：(1)张顺堂自认农机局党委会议纪要第二自然段是他添加，第一自然段已经明确认定案涉土地是出让给王梅而不是王月香。(2)案涉房屋建设费用在30万左右，一审仅凭27张（其中25张涂改）票据不足5万，就认定30万的案涉房屋是被上诉人出资，显而易见是错误的以偏概全。(3)27张票据中25张涂改是什么时间是本案焦点之一。通过今天庭审，上诉人认为这些被涂改的票据时间应该是2021年10月，涂改下限是2022年1月10日前，2021年10月6日向法庭起诉时要求对王梅、张顺美拆迁款进行保全，提供的编号13728统一收款收据，客户名称：吴家王月香，但是到了2022年1月10日提交给法庭的吴家王月香，涂改了杨花王月香，编号是13728，该票据是开庭后涂改的。编号02487送货单购货单位是王梅，但是被上诉人在王梅的名字上加写了王月香，发票上有吴家、杨花的理由是看规划许可证的理由不成立，城市配套费，建设房屋要有土地使用权证、建设规划许可证，还要有建设工程施工许可证，根据被上诉人提到了城市配套费后，财政局综合科开具发票，实际是开给王梅的，该证据由被上诉人掌握，上面载明应当持本单据办理建设工程施工许可证。借名受让行为是有风险性的，张顺堂作为本单位的局长应当知道借名受让的风险性，应该签订书面协议，被上诉人也未能提供双方口头约定的借名证据，所以借名受让的理

张顺美



由不能成立。野行土地是经过政府批准抵债给职工的，最后的一块水塘没有人要，为了解决职工债务，就卖给王梅，水塘的费用是高于职工债务需要的费用，缴费是23988元，10元/平米。上诉人委托被上诉人建房是因为张顺堂建房时间是2010年12月底开始，上诉人看到被上诉人建房结束，就开始动工，如果房屋是被上诉人的，在相距600米的距离建了两个别墅。提供书面意见（略）。

被代：1. 上诉人第一个观点农机局出具证明陈述第二段是张顺堂添加，不知道上诉人如何得出，整个字体是一人形成。2. 上诉人但凡手上持有部分原件也是好的，起码能证明自己主张，但是上诉人只是在我方提供的证据中找瑕疵进行抗辩，在针对我方整个的原始材料中微不足道，任何事情不可能面面具备，存在瑕疵是情有可原的。上诉人庭审及最后陈述中又把一审中相关事实的相关陈述重复很苍白，其证据不能支撑其观点，一审作出判决是公正合法的，其理由阐述清楚，上诉人的上诉请求不成立，请求驳回。庭后将质证意见以书面形式提供。

（退还被上诉人证据原件）

审：各方当事人围绕本案事实发表了各自的意见。根据《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，人民法院审理案件应当根据自愿和合法的原则进行调解。现在征求当事人意见，是否同意调解？

上：不同意。

审：鉴于一方当事人不同意调解，今天询问结束，案件将由合议庭评议后做出裁决。请核对笔录确认无误签字。

王梅

# 泰州市中级人民法院 询问笔录

时间：2023年4月20日 14:30

地点：泰州市中级人民法院第12号法庭

是否公开审理：公开

主审人：缪翠玲

书记员：刘非

核对当事人身份：

上诉人（原审被告）：王梅，女，1976年10月21日出生，公民身份号码 32108319761021534X，汉族，住兴化市北郊路东五向 44 号。

上诉人（原审被告）：张顺美，男，1973年4月25日出生，公民身份号码 321083197304250331，汉族，住兴化市北郊路东五向 44 号。

委托诉讼代理人：吴兆兴（一般代理），江苏兴华人律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）：王月香，女，1955年2月25日出生，公民身份号码 370919195502250022，汉族，住兴化市临城街道小吴村。

被上诉人（原审原告）：张顺堂，男，1955年8月14日生，公民身份号码 321083195508140493，汉族，住兴化市城北新村 8 幢 106 室。

委托诉讼代理人：孙金龙（一般代理），兴化市城区法律服务所法律工作者。

委托诉讼代理人：王春泉，兴化市西郊法律服务所法律

PO A935G. (未到庭)

3/04/20 16:29

刘非



审：到庭的当事人对对方当事人及代理人身份有无异议？

均：无异议。

审：根据《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，当事人在法庭上的权利和义务是平等的。

权利是：1、有权在法律规定的范围内处分自己的民事权利和诉讼权利。2、有权申请回避；3、有权提供新的证据，进行辩论，请求调解；4、经法庭许可，可以向证人、鉴定人、勘验人发问，可以要求重新调查、勘验和鉴定。

义务是：1、必须依法行使诉讼权利；2、对自己的主张有责任提供证据；3、必须遵守诉讼秩序；4、必须自觉履行发生法律效力裁判文书。双方对你们所享有的权利和义务是否清楚？

你们对诉讼中的相关权利、义务是否清楚？

均：清楚。

审：上诉人王梅、张顺美与被上诉人王月香、张顺堂所有权确认纠纷一案，兴化市人民法院做出（2021）苏1281民初8689号民事判决。王梅、张顺美不服上述判决，向本院提起上诉。本院受理后依法组成合议庭进行审理，由审判员潘贻杰任审判长，审判员缪翠玲即我本人主审本案、审判员顾春旺参加评议，由书记员刘非担任记录。受合议庭委托，由我通知你们来进行询问并主持调解。

审：合议庭组成人员已于开庭前书面通知你们，你们对合议庭组成人员及书记员，是否申请回避？

均：不申请。

审：上诉人上诉意见有无补充？

张上：上次庭审笔录第六页我陈述的“没有居住”，但是记录成了“居住过”，实际没有居住过。

张顺美

上代：上诉意见没有补充。

审：被上诉人发表答辩意见。

被代：没有补充。

审：上次庭审中上诉人提供了四组证据，上诉人有无补充？

上代：证明目的没有变更，同证据目录清单。

审：被上诉人发表质证意见。

被代：上次庭审后提交了书面质证意见（略）。

上代：被上诉人对第一组证据的质证意见，上诉人不认

可。①被上诉人认为支付款据及微信聊天截图对三性不认可，这是虚假陈述。在2021年11月7日兴化法院第四次庭审笔录第11页-12页被上诉人对上诉人提供的这些证据来自于张顺美发给张顺水的手机微信聊天截图，当时被上诉人对手机截图真实性没有表示否定。②张顺堂发给张顺水的手机截图真实性，张顺水在其手写的情况说明中作了说明。因为张顺水的手机作为生活业务需要的，保存在张顺水手机上的张顺堂发出的14张聊天记录是存在的。上诉人委托代理人表示如果上诉人提供的这14张手机聊天截图不是张顺堂发给张顺水的，如果张顺堂不承认这14份手机聊天截图，庭审后就动员张顺水把手机送到法庭。③有关张顺堂和张顺水两人之间的谈话经过，应该由张顺堂继续提供证据或张顺水亲自书写情况，或者让张顺水对着录像进行陈述，否则单方的说明内容不予认可。④张顺水自述情况说明和接受调查的录像视频，对被上诉人质证意见不认可，在3月31日庭审时被上诉人提出应该提供录像视频，上诉人庭后刻制两份光盘，当时我们带了U盘，由于法庭不能播放我们庭后刻制了光盘，录像视频是合法取得的，符合民事诉讼法关于证据的要求，如果光

对被上诉人  
第一组证据  
质证意见不予  
认可

张顺美



盘制作存在胁迫、收买、误导，责任由我方负责。<sup>4</sup>假房产转让协议形成，准确的说不是假房产转让协议，这个房产转让协议是按照被上诉人的质证意见，被上诉人已经承认房产转让协议是张顺堂、张顺水、舒远湘策划，与两上诉人无关，同时这份协议没有被王月香撕毁，具体没有撕毁的证据我们已经提供。假房产证的签订目的，上诉人不认可，应当结合和P12张顺堂在2021年11月7日第四次庭审笔录第11页张顺堂代理人的陈述，因此被上诉人的质证意见没有实事求是的陈述。

关于第二组证据的质证意见，上诉人的证明目的非常明确，不再重复。关于第三组证据质证意见，①被上诉人否认上诉人的证明目的没有任何事实和证据予以推翻，我们提供的不是农机公司工商档案而是兴化市农机招待所的工商档案，包括公安局的许可证、税务许可证，目的是揭穿被上诉人提供的2010年9月25日兴化市农业机械管理局招待所财务专用章，该单位不存在。这份工商档案很重要，农机招待所能开具发票收缴国有土地出让金，至今为止被上诉人不能提供农机局收到王梅缴纳的33880元土地出让金收据，被上诉人提供的是9423元的票据，真正票据是我方提供的15户的真实发票，宗红华的这张收据，案涉房屋契税包括王梅等15户已经缴纳契税，宗红华是当时农机局财务会计，缴纳了契税意味着案涉房屋的房产证就能拿到。同时王梅缴纳的33880元已经覆盖了包括王梅在内的15户土地出让金，而被上诉人一审笔录中陈述另外缴纳了16810元，王梅交的钱已经不需要其他14户再交钱了，但是宗红华记录被上诉人分别收了其他14户7200元，其他人都签字了，只有王梅缴纳的16810元没有签字。关于证据4的质证意见，我们的证明目的土地登记申请书上的签字包括土地出让合同的签字、调查表的签字、房

张顺美

屋翻建规划许可证的签字是关系到案涉土地和房屋建设，受让是否是被上诉人签字的真实性，所以二审我们申请对笔迹进行鉴定，但上面都没有王梅的签字。对被上诉人的其他质证意见不认可。

审：有没有新的证据提交或者情况说明？

被代：没有。

审：王梅，你是什么情况下获得本案土地？

王上：张顺堂主动告诉我的，我本来住的是家属区的房子，只有40多平方，张顺堂有这个消息就告诉我。

审：如何协调拿到案涉土地？

王上：张顺堂分管这件事，他负责操作帮我拿到的。

张上：并且张顺堂还起草了一份案涉土地的申请，由王梅抄写签字。

审：案涉的合同、土地申请证件上是否是你签字？

王上：不是我签的字，规划局的规划许可办理是我签字，当时还有其他拆迁户和我一起签字，其他都不是我签字。

审：土地使用权证是谁领取？

张上：张顺堂领取的，然后给我们的。

王上：土地登记表也不是我签字，是张顺堂领取后带给我。

审：张顺堂何时给你证件？

王上：房子起好的。

张上：是准确起房子的时候，起房子之前给我们的。

审：建房如何规划，建设过程你方如何参与的？

张上：按照图起别墅。

王上：是张顺堂包给别人起的，是张顺堂把我们带到包工头那，包工头是谁我们不记得了。

张顺美



工上，是王梅的。

审：当时谈了多少钱？

张上：是张顺堂去谈的，他告诉我全部弄好大概30万左右。

审：资金方面你陈述现金给付，如何现金给付？

张上：先给了七八万给张顺堂买土地，后来建房过程中是张顺堂跟我联系说需要钱了我们再给，我们没有要求他打条子，因为他一直帮我们建房。

审：最终有无结算？

张上：张顺堂提出少给了。

审：什么时候结账的？

张上：房子竣工把钥匙交给我的时候。

审：张顺堂提出少给，你们有无结算？

张上：张顺堂把清单结给我，有个明细，我问他差不差钱。他说不差钱，如果少的话他会问我要钱，但是没有问我要所以不差钱。

审：为什么房子建好后没有入住？

张上：当时我流动资金比较大，建房是为了投资，2009年我买了储水湾雅居，是同一年购买的当时已经有房子了。

★ 审：被上诉人，案涉土地除了你们说的为了避嫌所以要王梅名义取得，如果以你的名义能否取得？

★ 张被：也可以。

★ 审：是否也是合法的？

★ 张被：也是合法的。

审：既然你认为土地是职工集资款引起，当时农机局为何同意将土地给王梅？

张上

购买土地准备建仓库，后来由于经营不善，无法再建仓库，集资款形成是1987-1997年之间。当时我分管这项工作，在测算每一户土地中多了121平方，当时为了办职工的相关证件，农机局没有这块经费，领导决定就用这块闲置的土地出让经费作为职工办理相关费用。当时土地取得后，为了更好地推进，当时也没有确定谁来购买，领导就在机关进行推荐，包括我也向14户进行推荐，之前的庭审中有证人作证，由于是洼田无人问津，后来没办法主要负责人刘玉军就让我找个名字先拿下来，后来为此就借了王梅的名字，此时王梅不知道，也没有跟她通气。

审：你何时跟她通气？

张被：没有跟她通气。

审：她何时知道案涉房屋的情况？

张被：她是听传说的，房屋取得后唯一知情人就是张顺水，我曾经带张顺水到案涉房屋查看过，王梅说知道借她名字的问题，她陈述到规划局办证的问题，是由于规划局催缴办证费，我打电话找王月香缴费，王月香没有接到电话，我就打电话给就近的王梅，让她找王月香赶紧去规划局缴费，王梅答应了就去找王月香，后来我和王月香电话联系上了，王月香带钱到规划局去交费。我家离规划局很近，此时王月香在规划局门口遇到王梅，两人一起去了，钱是王月香缴纳的，没有人签字。

审：按照你的陈述，此时王梅已经知道借名的事情？

张被：是的，房屋取得后我带张顺水去现场查看，刚刚上诉人陈述是虚假陈述。

审：3万多的土地出让金，12750元是王梅个人名字缴纳

张顺水



的？

张被：12750元是个人的。

审：33880元是交到哪里？

张被：33880元是三个部分组成，除了33880元还缴纳了配套费、办证费等相应费用。

审：以什么方式缴纳？

张被：都是现金缴纳。因为我分管这个工作，我就垫资垫付。

☆ 审：按照你一审的陈述，小吴家也有建房，很短时间内本案房屋也建房，资金来源是什么？小吴家建房多少钱？

☆ 张被：小吴家建房花了30万左右，2010年12月舒远湘在外地经商回兴化，舒远湘无法经营就跟我说要找个地方开发经营，我无意提到我老家有个房基地，舒远湘全额投资建造。

审：房屋是舒远湘的还是你方的？

张被：舒远湘自愿全额投资建造，后来我逐步都还清给她了。

审：有无投资、借款的相应手续？

张被：没有。当时舒远湘以自己名义建房，就是她自己出资建房。

☆ 审：案涉房屋资金来源什么情况？

张被：借我表弟5万，借了张顺水8万，8万至今还没有还，其他都是我们筹资建房的。

审：你与上诉人之间有无经济往来、借贷往来？

张被：没有。

☆ 审：什么时候知道房屋拆迁的事情？

张被：2021年6月18日。

审：知道后有无第一时间到拆迁办？

张顺水

张被：我当时在南京，委托舒远湘处理的。

审：你知道张顺美到拆迁办后，有无跟他沟通？

张被：没有直接跟他沟通，委托张顺水和他联系，还有我舅舅家儿子。

审：为何没有直接和他沟通？

张被：张顺水表示他帮忙协调。

审：2021年10月7日写支付款据是什么目的？

张被：当时是因为借名王梅，为了协调这个事情，我跟张顺水说先把拆迁成本和借资总和69万多先给我，当时其他款项我认为还是可以协商的。

审：房产转让协议为何落款是2013年4月2日？

张被：就是当时的时间。

审：房屋建成后你方有无入住？

张被：没有入住，也没有开通水电，2015年我到南京后委托舒远湘看管，从建成到现在一直没有入住。

审：对于案件事实各方有无补充？

上代：张顺堂，你能否提交2009年4月24日农机局党政会议记录？

张被：一审中多次回答，且你方已经在2020年7月5日已经与陈有权当面咨询了。

上代：你向法庭提交47张建房票据，总计82160.8元，能否提供30万的建房票据？

张被：没有，上次庭审中已经出示。

上代：你和张顺水的聊天记录收据总额698417元是什么意思？

张被：已经回答过了，不再回答。

上代：“支付款据”是否是你写的？

张顺水



孤傲，是找不到的。

上代：你们陈述野行土地证的领取有一个登记表，有无该登记表？

(出示卷宗)

王上：不是我签的字。

上代：土地出让合同王月香已经认可是其签字，地籍调查表签字是否是你们签字？

张被：已经回答过了。

审：王月香，所有手续上王梅的签字是否都是你代签？

王被：基本都是我代签的，出让合同、土地证领取登记表是我签字。

审：兴化市改建呈批表是否是你签字？

王被：是我签的。

审：土地登记审批表申请人情况中的“王梅”是谁签字？

王被：不是我签字。

审：城市基础设施配套交费通知单是否是你签字？

王被：不是。

审：事实部分有无其他补充？

上代：没有。

被代：上诉人一审、二审反复重复进行发问，其二审提交的支付款据系二审新证据，但其陈述是我方在一审中认可，上诉人代理人对我方的发问我方陈述已回答，上诉人代理人诱导法庭认为我方就是认可。两上诉人当庭陈述前后矛盾，法庭在问张顺堂何时给其证件，王梅陈述房子建好后，张顺美陈述是起房子之前就给了，另外法庭问其建房情况，上诉人完全不知情，上次庭审时，法庭询问其四邻是谁，张顺美查阅相关材料后才回答，对法庭询问的问题张顺美无法

张顺美

回答时，就以是张顺堂帮忙建房搪塞，这完全不符合常理。如果是委托张顺堂建房，何时建房、材料用什么材料、各工种的支付情况、别墅样貌，对这些情况张顺堂可以立即回答，但张顺美回答不出来，仅用委托给张顺堂建房回答。

审：上诉人，你方一审中陈述两证是搬家时被张顺堂拿走，后期有无向他要回？

张上：房子被法院拍卖，到拆迁时我才发现手续没有了，之前不知道。

审：下面进行法庭辩论，各方发表辩论意见。

上代：本案是一起因借名受让土地和借名建设房屋引起的所有权确认纠纷，通过两次庭审，上诉人补充发表以下意见：①借名受让土地不存在。所谓借名是被上诉人的虚假陈述，到今天被上诉人不能提供农机局决定把案涉土地给王月香的证据，3月31日庭审张顺堂已经承认了陈有权出具证明的第二自然段不是党政会议记录内容，今天庭审张顺堂陈述案涉土地不需要借名也可以直接给张顺堂，而且之前在一审中认为借用王梅名义不能提供书面协议也不能提供证人证言。②被上诉人编造资金来源，虚假陈述。聊天记录中明确指出的建房费用是698417元，不是今天解释的包括利息，而是在发给张顺水一系列票据后得出的698417元的统计数字，甚至讲舒远湘投资建设小吴家房屋，据张顺美陈述，小吴家别墅是兄弟姐妹共同的住宅地，如果是舒远湘投资的话，被上诉人应该提供弟兄姊妹同意舒远湘投资的承诺书。另外到今天为止，被上诉人仅提供47张总费用821601.8元票据，这个票据除了几张没有涂改外，其余都更改，这些证据涂改的原因张顺堂一审解释是因为出售建材得人和打工的人按照规划许可证的名字写成王梅，按照被上诉人的这种解释反之

张顺美



所有票据都应当写成王梅的名字，不可能仅有两张写王梅名字，30万的票据被上诉人应当是保存的，但其没有提供，其中最明显就是2011年5月9日13728号工商服务收据，在起诉包权证收款的时候这张票据上写的“吴家王月香”，被上诉人涂改成“杨花王月香”，整个诉讼过程中不能提供完整票据，现有票据基本是涂改的，这种证据是非法的。3. 2021年11月7日-2021年7月23日张顺堂发给张顺水的聊天记录可以看到张顺水没有回复没有同意协调，支付款据是张顺堂亲笔书写，为何不让张顺美提供，却让张顺水让王梅草写，被上诉人提供的房产转让协议要求张顺水起诉张顺美，2022年11月7日的笔录中已经认可，但张顺水仍然没有回应张顺堂，房产转让协议也没有撕毁，房产转让协议是张顺堂、张顺水、舒远湘商量的，与上诉人无关，已经缴纳了契税，为何不直接领取房产证，只要变更一下就行了，14份聊天记录张顺堂没有明确房屋与其有关。以王月香名义起诉的时候，我们两次书面申请，最后一审同意追加参加诉讼，但是已经作为与案件有关的人员全程参加2021年1月10日的庭审，其没有回答法庭说案涉房屋是被上诉人所有。4. 关于手机的问题，如果法庭需要，由张顺水亲自将手机送到法庭审核。请求法庭全面审查。

被代：同庭审意见。刚刚上诉人的辩论意见是对案件的综合分析，但是不能断章取义，上诉人是在我方提供的证据中找瑕疵，没有直接证据，其提供的间接证据如截图、证人证言等并未向法院提供原始载体及证人到庭，陈述委托建房的资金给付但其证据中并没有一份证据可以反映有钱进入张顺堂账户，上诉人代理人对案件进行大量走访，但未有实质性证据，相关人员也没有到法庭作证，只是以言语在法庭

张顺美

陈述，但凡上诉人有一小部分原始证据我们也认可，截止到目前为止没有看到，对上诉人的上诉请求，请求不予支持，驳回上诉维持原判。

审：各方当事人围绕本案事实发表了各自的意见。根据《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，人民法院审理案件应当根据自愿和合法的原则进行调解。现在征求当事人意见，是否同意调解？

张上：不同意。

审：鉴于上诉人不同意调解。今天询问结束，案件将由合议庭评议后做出裁决。请核对笔录确认无误签字。

审：

书：



张顺美在场面拆时，特快  
号有案件案件：2023-5-30 中午12:13

## 江苏省泰州市中级人民法院 民事判决书

(2023)苏12民终1046号

上诉人(原审被告):王梅,女,1976年10月21日生,公民身份号码32108319761021534X,汉族,住兴化市北郊路东五向44号。

上诉人(原审被告):张顺美,男,1973年4月25日生,公民身份号码321083197304250331,汉族,住兴化市北郊路东五向44号。

两上诉人共同委托诉讼代理人:吴兆兴,江苏兴华人律师事务所律师。

被上诉人(原审原告):王月香,女,1955年2月25日出生,公民身份号码370919195502250022,汉族,住兴化市临城街道小吴村。

被上诉人(原审原告):张顺堂,男,1955年8月14日生,公民身份号码321083195508140493,汉族,住兴化市城北新村8幢106室。

两被上诉人共同委托诉讼代理人:孙金龙,兴化市城区法律服务所法律工作者。

两被上诉人共同委托诉讼代理人:王春泉,兴化市西郊法律服务所法律工作者。

上诉人王梅、张顺美因与被上诉人王月香、张顺堂所有权确认纠纷一案，不服兴化市人民法院（2021）苏 1281 民初 8689 号民事判决，向本院提起上诉。本院立案受理后依法组成合议庭进行审理。现已审理终结。

上诉人王梅、张顺美上诉请求：撤销原判，依法改判驳回王月香、张顺堂的全部诉讼请求。一、二审诉讼费用由王月香、张顺堂负担。事实与理由：一、张顺堂、王月香因身份特殊不便受让案涉土地而借用王梅姓名的理由与客观事实不符，借名受让理由不能成立。1. 王月香诉状中称，案涉土地是农机局决定转让给她的，但至今不能提供该决定。2. 王月香诉称其缴纳 33880 元土地出让金取得案涉土地，而与张顺堂在局长办公会上与其他干部不愿以 280 元/平方米计 33880 元价格出让案涉土地相矛盾。3. 2021 年 1 月 10 日张顺堂作为案外人旁听了庭审并向一审法院解释了《土地出让费用收缴情况说明》时承认案涉土地是农机局将 121 平米土地处置给了王梅，并未提及王月香借王梅之名。对于张顺堂的陈述，王月香及其代理人并未提出异议。4. 所谓张顺堂时任负责本单位拆迁工作的副局长懂得城乡结合部的案涉土地上建房带来经济效益的道理，庭审中王月香、张顺堂无此言论，系一审编造。二、一审认为王月香、张顺堂实施了一系列借名受让行为是采信其虚假陈述，与事实不符。1. 一审时王月香、张顺堂陈述“两证”手续上的所有王梅签名均由王月香代签是虚假陈述。办理两证四份手续上签名非王梅笔迹，也非王月香笔迹，目测四份材料上笔迹都不相同。2. 一审认为王月香、张顺堂持有缴纳土地出让金原件是错误的。所谓原件是 2010 年 9 月 25 日“兴化市农业机械管理局招待所”出具的王梅缴纳土地出让金 9423 元收款



收据，该“招待所”未经工商部门登记，该收据非法无效。张顺堂应提交农机局收到王梅 33880 元的收据。3. 一审认为王月香、张顺堂提供建设工程规划许可证领证登记表，事实上没有提供，一审笔录无此记载，二审阅卷时看到该表复印件，笔迹也非王梅本人的。4. 王月香、张顺堂陈述两证原件一直在其手中，与事实不符。2016 年 1 月 31 日前，两证原件在王梅、张顺美处。2013 年 4 月 2 日王梅、张顺美与张顺水、王爱英签订的《房产转让协议》中记载两证原件在王梅、张顺美处（见证人舒远湘）。三、案涉房屋建设费用均是王梅、张顺美出资，有 13 笔计 297500 元银行取款流水为证。1. 张顺堂、王月香诉状中陈述系借资建房，但至今未提交建房资金来源及借资数额等。2. 一审王月香、张顺堂提供 47 份费用票据，计 82160.8 元，庭审中只提交 27 份质证，其中 25 份有涂改，一审法院以涂改的 25 张票据仅 5 万元就判定建房费用是王月香、张顺堂独资所出是错误的。3. 王月香、张顺堂陈述小吴家别墅 2010 年 12 月开建到 2012 年 5 月竣工（期间被本村村民陈仕明举报停工几个月），在此期间（2011 年 7 月-12 月）又开建案涉房屋，不符合常理，其不能合理解释如何能同时开建价值约 80 万元、面积约 800 多平方米的两处别墅。4. 王梅支付款票据，结合王梅、张顺美提交的银行取款记录和《房产转让协议》及王月香、张顺堂在房屋征收过程中指使他人登记等，足以证明王梅、张顺美支付了建房费用。四、案涉房屋一直由王梅、张顺美占有控制。1. 2013 年 4 月 2 日王梅、张顺美担心案涉房屋被查封，与张顺水夫妇签订房产转让协议时，该两证原件在王梅、张顺美处，王月香、张顺堂未提异议，也没有要求变更房屋土地权属登记，反而安排舒远湘见证，帮助王梅、张顺美逃避法院查封。

2. 2021年8、9月份（举证时称6月份左右），王月香、张顺堂称已知房屋拆迁，其未阻止王梅、张顺美换锁，也未制止办理签约手续，足以证明案涉房屋实际权利人、占有人系王梅、张顺美。

五、本案可能涉嫌虚假诉讼。张顺堂系组织策划者。1. 张顺堂在2021年10月7日至2021年10月23日发给张顺水的14张聊天记录和照片截图的背景是在王梅、张顺美与征收部门签订拆迁补偿协议期间。张顺堂在长达16天的聊天记录中一直没有对案涉房屋提出权利主张。因张顺堂购房之需急缺资金，指使张顺水不让张顺美知情，提供其书写的“支付款据”，诱骗王梅抄写签名，通知征收部门把拆迁款70万元划到王月香账户上。该据罗列七项建房费用来自票据合计698417元，张顺堂应提交70万元建房费用票据。2. 因张顺水对张顺堂指示未有答复，张顺堂就向张顺水转发8年前房产转让协议，唆使张顺水起诉王梅、张顺美，并安排舒远湘为其支招。3. 因张顺水没有听从指挥，于是张顺堂自己不出面而以其老婆王月香名义起诉。如果胜诉，王月香得到拆迁款，如败诉，追究虚假诉讼责任时与张顺堂无关。

被上诉人王月香、张顺堂辩称：一、张顺美、王梅提出“案涉土地不存在王月香借名受让，王月香至今为止不能提供农机局的决定文件”，与事实不符。1. 案涉土地系王月香借名受让，证据确凿，无可非议。（1）农机局党政联席会议研究，“为了解决农作物公司仓库历史遗留问题，个人不交办证费，局里又没有，同意将121平米闲置土地按前期土地收储价出让。我们在座的有要的吗？没有。同意卖给王梅。”一是在召开这个会议之前，农机局就这块土地处置问题已经做了大量的工作。负责人在机关人员中进行了通报，征求购买人；向社会推介，征询购买人。在急需资金办证，



又无人问津的情况下，会议确定购买人，以此筹措资金。二是这个会议的召开是由张顺堂提议召开，对处置的资产通过组织形式予以认定；三是这次“活动”的操作运行，对王梅、张顺美来说毫不知情，更没有参与，与王梅、张顺美没有关联。(2)在农机局党政联席会议上，确定王梅购买此地的名字，就是张顺堂提出的（与会人员已知为王月香、张顺堂购买）。如果张顺堂再声明表态要购买，属多此一举。(3)党组成员陈有权是农机局资深局长，陈有权出具的经农业农村局盖章的“证明”有理有据。(4)为了证明张顺堂购买“房基地”的事实，陈有权在出具“会议记录”证明材料的最后，另起一行证明“王梅非农机系统职工，系借名”的字样，加以说明。2.兴化市国土局法定代表人韩中东与15家购地户所签订的“国有建设用地使用权出让合同”中的签名，系王月香借王梅之名所签，并捺印盖章，也可以确认王月香“借名”购地的事实成立。3.在2022年7月5日上午，张顺美会同其代理律师一行数人，向陈有权调查了解出具证明的真实性，陈有权一一作了回答。张顺美、王梅要求陈有权出具证明，遭到了陈有权的拒绝。4.关于王梅缴纳的280元/平米是农机局职工一户的28倍的说法不成立。王月香、张顺堂借“王梅”之名获取的121平米的土地，出让时必须按国家规定的现行国有土地出让价280元/平米出让，此前14户的地价是由“集资款”折算而成的，不可同日而语。5.关于兴化市国土局与15家购地户所签订的《国有建设用地使用权出让合同》上的签名，张顺美、王梅提出“如果不是王梅本人所签，也不必然得出就是王月香所签的结果”，该说法是不真实的。6.张顺美、王梅称在案涉房屋建成后至2013年4月2日，案涉房屋准建的两证在张顺美、王梅处不属实。(1)“两证”

原件是农机局 2009 年 12 月 31 日发放给王月香，并有王月香签名登记。“两证”一直在王月香处保存管理。(2)2021 年 10 月，张顺堂委托舒远湘持王月香交给舒远湘的“两证”去拆迁中心面询拆迁进展情况。通过查询，张顺堂、王月香了解到“案涉房屋”已被张顺美、王梅登记拆迁，并非张顺美、王梅所说的舒远湘通过非正常手段获取两证、离婚协议、结账清单。7. 张顺美、王梅在诉状中指出“王月香不持有土地出让金的原件”，这一说法是荒谬的。王月香、张顺堂在历次庭审中提供了 11 组原始证据供法庭审核，而张顺美、王梅没有一件案涉房屋的原始证据。二、案涉房屋的出资主体是王月香、张顺堂。1. 张顺美、王梅要求张顺堂、王月香提供借资建房的债权人姓名。一是老表陈井国借资 5 万元，二是张顺水借资 8 万元，还有内弟王金华等人的借资。其余为自有资金（有建房资金清单明细）。2. 双方从未有过结账的事情。3. 关于“案涉房屋”建房发票中个别发票出现王梅名字内问题，这是因为“借名”所致。张顺美、王梅称有王梅名字的付款人（郁俊道、潘怀荣）收据就是王梅付款的说法，是不真实的。张顺美、王梅还提出，送货发票有“两联单同号收据重复使用”的情况。实际情况是：送货司机从材料仓库送完石子送沙子，送完沙子送水泥，司机从随车的收据（条）中顺便就开一个送货结算凭证（发票），以此证明货物的数量和款项，根本不存在如张顺美、王梅所说“收据重复使用”的问题。4. 案涉房屋没有列入张顺美、王梅的离婚协议书是因为张顺美、王梅清楚地知道，这个房产不属于其所有，无权分割。房产转让时，由于王月香的坚决反对，当场将所签转让协议收缴销毁（现存的图片是张顺堂当时手机拍摄的余存图片），这一点张顺美是清楚的。5. 2011 年初，市政府通知



案涉地建房户必须在 2 年内将所需建筑房屋完成，否则不准再建。案涉房屋是计划内所建房屋之需求。原籍老家所建房屋不是计划所必须建筑的房屋，老家房屋由舒远湘与张顺堂口头协议，张顺堂负责办理建房许可证，舒远湘负责组织原材料。张顺堂有较详细的建房费用清单及房屋建筑逐日流水明细。舒远湘所投资金及其所赊砖瓦款等建筑材料款，后来已由张顺堂全部还清。事实上案涉房屋张顺美、王梅没有出过一分钱。三、本案非虚假诉讼。

1. 张顺美、王梅称张顺堂、王月香指使张顺水诱骗王梅抄写《支付款据》不属实。关于建房费用问题。“案涉房屋”建房款为 43 万元，源于该地段第一户建房，无路可走，需要拓荒，且“房基地”原属于无主户，房基地原土先前被附近邻居建房用土时取走，导致案涉房屋成为“大水塘”。在建房过程中出现当地村民索要：过路费、（房屋受震动）拦路费、过桥费、噪音费、扬土粉尘费、清道铲土费等。由于“野行大桥”还未建成，仅建房期间的过河费就达 4300 多元。由此形成建筑成本增加 10 多万元的客观事实。就如何处理分配拆迁款事宜，在建房费用 43 万元的基础上用高利息的方法，计算出 69 万元的建房款，意在协调分配建房款时，多分得一些“蛋糕”，用于支付借款人的利息，不存指使张顺水诱骗王梅一说，更不存在编造建房款，侵吞征收款。2. 关于办理权属变更问题。2015 年 4 月张顺堂曾邀兴化市房管处工作人员朱斌亲临案涉房屋现场进行调查核实。通过测量，案涉房屋建筑面积为 240.03 平方米，与规划许可证上标注的房屋准建面积 170 平米的建筑面积相比超出三分之一，不符合登记条件，未予登记。综上，本案事实清楚，证据充分、确凿，适用法律适当，请求二审法院驳回张顺美、王梅的各项上诉请求。

王月香、张顺堂一审诉讼请求：1. 确认野行 A81 别墅产权归张顺堂、王月香所有或判令野行 A81 别墅拆迁款 2574803 元归张顺堂、王月香所得；2. 案件诉讼费、保全费、保函费由王梅、张顺美承担。

一审法院认定事实：王月香、张顺堂系夫妻，王梅、张顺美原系夫妻（2014 年 4 月 21 日离婚），其中张顺堂与张顺美系兄弟关系。案涉的被拆迁房（拆迁编号为 A81，以下简称 A81）坐落于兴化市垛田街道杨花村，A81 始建于 2011 年 7 月（王梅、张顺美陈述建于 2010 年 11 月）。王月香、张顺堂主张 A81 为其所建，A81 的土地是王月香借用王梅的名义受让，因为土地是原农机局的（现更名为农业农村局），而张顺堂的身份特殊（时任原农机局的副局长，负责涉及单位的拆迁工作），为了避嫌借用王梅之名受让土地，交纳相关费用，并出资约 30 万元新建 A81，从 2011 年 9 月 15 日开工到 2011 年 12 月 31 日完工。王梅、张顺美辩称，A81 的土地是王梅受让，A81 也是他们出资所建，只是委托张顺堂承建，土地出让金及建房费用由张顺美分批次交给张顺堂。A81 未领取产权证。2021 年 10 月 20 日张顺美与拆迁委托实施单位兴化市金茂房屋征收服务中心（协商收购单位兴化市垛田街道花园垛村民委员会）签订了拆迁补偿协议，张顺美选择货币补偿，补偿金额为 2574803 元。现 A81 已拆除，补偿款因王月香、张顺堂申请财产保全被冻结。

一审法院认为：本案争议的主要焦点，一、案涉土地是否为王月香借名受让；二、案涉的 A81 出资新建的主体。关于案涉土地是否存在借名受让问题，案涉 121 m<sup>2</sup> 国有土地，位于兴化市垛田街道杨花村，是原农机局物资仓库地段中的一部分，如何认定



是否存在借名受让这一问题，首先要看有无借名受让的可能性，在城市或在城乡结合部能用于建房的土地，该资源能够带来经济利益，这是显而易见的，案涉的土地位于城乡结合部，谁得谁收益，张顺堂时任农机局副局长，又负责本单位的拆迁工作，当然也懂得这一道理，但基于其身份，其包括王月香在内不便受让该土地，因此本案王月香存在借用王梅之名受让案涉土地的可能性。其次要看有无借名受让的行为，从双方所举证据看，王月香实施了一系列借名受让的行为，1、本案从土地出让合同的签订，到土地使用证、建设工程规划许可证的申领，再到案涉房屋的砌建都是王月香实施的，有王月香提供的土地出让合同、建设工程规划许可证领证登记表及相关证人证言为证，应予认定。相关证人证言相互印实，能够证明本案事实，其真实性应予采信。2、王月香持有缴纳土地出让金等费用发票原件、土地证等两证原件，能够证明其与案涉的房地产存在关联。王梅、张顺美辩称该两证原件王月香、张顺堂已交王梅、张顺美，王梅、张顺美腾空住宅把家具搬至王月香、张顺堂住处后遗失，并无证据，不能认定。关于案涉的 A81 出资新建的主体问题，案涉的 A81 为王月香、张顺堂出面所建，有王月香、张顺堂的证人到庭作证予以证实，王梅、张顺美也无异议，应予认定。双方存在争议的是谁出资问题，在正常情况下谁出面建房谁应承担建房费用，除非有相反证据。王梅、张顺美抗辩曾委托王月香、张顺堂建房，应承担举证责任，而王梅、张顺美未能举证，难以采信。退一步讲，如果存在委托建房之事，那么在建房完成后王梅、张顺美一定会与王月香、张顺堂进行结账，但至今未结账，有违常理。王梅、张顺美抗辩案涉被拆迁房是其出资所建，虽提供取款凭证，但缺少关联性证据，

难以认定。王梅、张顺美抗辩曾将案涉房地产转让给案外人张顺水，证明其是权利人不能成立。因王月香提出异议并未形成转让协议。王梅、张顺美抗辩王月香、张顺堂提供的建房材料中有表述为收到王梅力资等费用的费据，以此证明案涉房屋是王梅、张顺美所建，显然不能成立。从证据来源看，这些票据是王月香、张顺堂提供的若干票据中的很少一部分，大部分票据显示权利人为王月香。张顺堂、王月香解释之所以会出现这类情况，主要原因是由于借名建房所致（建设工程规划许可证上建房人为王梅）。2014年王梅、张顺美离婚时，案涉房地产未作为夫妻共同财产分割，进一步证明案涉房地产与其无关。综上，王月香存在借王梅之名受让案涉土地的行为，同时A81为王月香出资所建。鉴于案涉的A81已被拆迁，所有权已消灭，故王月香、张顺堂要求确认所有权的请求应予驳回。张顺堂、王月香主张案涉A81拆迁补偿款归其所有的请求合法，应予支持。张顺堂、王月香要求王梅、张顺美支付保全保险费的请求，于法无据，不予支持。王梅、张顺美的诸多抗辩无事实依据，不予采信。一审法院依照《中华人民共和国民法典》第三条、第二百三十三条、第二百三十四条，《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十五条的规定，判决：一、案涉坐落于兴化市垛田街道杨花村房地产（拆迁编号为A81）的拆迁补偿款2574803元归王月香、张顺堂所有，判决生效后10日内向案涉的房地产拆迁征收实施单位领取。二、驳回王月香、张顺堂其他诉讼请求。如未按判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。案件受理费27360元，财产保全费5000元，由张顺美、王梅负担。



二审中，上诉人王梅、张顺美提供下列证据：1. “支付款据”等聊天文字，证明王月香、张顺堂已知房屋被拆迁，对王梅拥有拆迁款权利未提异议，没有主张权利。因张顺堂缺少资金，指使张顺水瞒着张顺美，诱使王梅抄写“支付款据”并交给拆迁办。张顺堂认可案涉房屋权利人为王梅、张顺美。2. 张顺水自书情况说明和接受调查视频。证明张顺堂在2021年10月22日发给张顺水的《房产转让协议》是真实存在的，没有被王月香收回并撕毁。张顺堂发该协议的目的是在王梅没有抄写支付款据后，指使张顺水作为权利人起诉王梅、张顺美。张顺堂对案涉房屋未主张权利。《房产转让协议》的目的是保护房产不被查封。3. 2021年10月7日手写体民事起诉状截图、2021年10月22日《房产转让协议》复加在部分民事起诉状上的截图。证明在2021年10月7日（王月香、张顺堂一审起诉状日期是2021年11月6日）《房产转让协议》原件仍在王月香、张顺堂手中，不存在张顺堂陈述的该协议在2013年4月2日拍照保存，舒远湘证言称王月香撕毁是伪证。一审依据舒远湘证言得出该《房产转让协议》因王月香提出异议而未形成是错误的。《房产转让协议》签订时，经舒远湘见证，两证原件在王梅、张顺美处。4. 农物公司野行土地出让费收缴情况说明、土地出让金收据原件、宗洪华会计代收土地办证费三张照片、兴化市农机招待所工商档案。证明兴化市财政局开给包括王梅在内的15户的集体收据，张顺堂、王月香不持有缴纳土地出让金原件。宗洪华记录的代收土地办证费用均有各农机职工签字或代签，王梅一栏没有人签字。所谓王月香缴纳土地出让金是虚假陈述。张顺堂、王月香提交的005706号收据是无效证据，工商档案无此单位。营业执照、特种行业许可证、税务登记都是“兴化市农机招待所”，

且王梅提交给农机局的土地费是 33880 元，非收据上的 9423 元。

5. 土地登记申请书、兴化市城市规划区建设工程城市基础设施配套费缴费通知单。证明申请书中的“王梅”签名非王梅及王月香笔迹，是原兴化市农机局统一办理。缴费通知单中的电话号码系王梅家的固定电话，正常情况下借名，出借人只提供姓名，不可能提供电话号码。

被上诉人王月香、张顺堂质证认为：1. 对支付款据、微信聊天记录截图真实性不予认可，张顺堂、王月香获悉市拆迁办组织对该地段房屋进行拆迁调查，考虑到案涉房屋系借王梅之名所建，为协调兄弟矛盾，多次请张顺水出面协调此事，张顺水多次表示同意。张顺堂、王月香考虑建房成本即建房所借外债需付息等情况，如协调分配建房款时需先扣除案涉房屋建设成本近70万元，不存在诱骗王梅及编造建房款。2. 关于张顺水自书的情况说明、接受调查的录像视频，张顺水本人应到庭作证，书面证词无法证明其三性，不能达到证明目的。3. 民事诉状及房产转让协议截图等，无法达到证明目的。民事诉状截图是在张顺堂、王月香在由张顺水多次协调未果的情况下，起草诉状，通过张顺水提醒张顺美、王梅，如协商不成即起诉。关于房产转让协议及聊天截图，假房产转让协议是通过假转让的方式，保护借名登记在王梅名下的房产权益。4. 认可农物公司野行土地出让费收缴情况说明、土地出让金收据原件、宗洪华会计代收土地办证费、兴化市农机招待所工商档案的真实性，但不能达到证明目的。农物公司野行土地出让费收缴情况说明、土地出让金收据原件、宗洪华会计代收土地办证费均由张顺堂、王月香在一审中提供，并进行了详细说明，兴化市农机招待所工商档案与本案无关。5. 对土地登记申请



书真实性无异议，但不能达到证明目的。土地登记申请书是单位例行填报的正常表格手续，由当时农机局工作人员填报，没有王梅本人签字，系张顺堂、王月香借用王梅之名所为。

庭审中，张顺堂表示2021年11月12日兴化市农机局出具的证明中第二部分不是党政联席会议记录内容，而是陈有权注明的解释，王梅表示除建设规划许可证的办理由其签字，其他都不是其签字。二审查明的事实与一审一致，对一审查明的事实，本院予以确认。

△本院认为，当事人对其提出的诉讼主张所依据的事实应当提供证据加以证明，不能提供证据或提供的证据不能证明其主张的，应当承担不利法律后果。关于本案是否存在借名受让土地并建房的事实，在无书面约定的情况下，①可以基于借名动机合理性因素、②房屋实际出资建设情况及相关证照及产权手续原件的持有情况综合予以认定。

案涉土地系原兴化市农机局土地，相关受让人员均是原兴化农机局员工，上诉人并非原兴化市农机局职工，其并无证据证明其是基于何种原因及方式取得案涉土地。张顺堂系原兴化市农机局副局长，负责拆迁工作，其主张为了避嫌采取借名方式取得土地，更具可信度。

从土地款的缴纳情况看，王月香、张顺堂提供了收款收据、发票原件等证明其实际缴纳了土地款，向相关部门缴纳了相应的费用，上诉人王梅、张顺美虽有异议，但未能提供任何证据证明其实际缴纳了上述费用。

③从相关证件原件的持有情况看，国有土地使用权出让合同及从兴化农机局领取土地证的手续上的王梅的签字不是其本人所

签，且案涉房屋所涉建设工程规划许可证、国有土地使用权证、测绘费、土地登记费等原件均由王月香、张顺堂持有。王梅、张顺美主张上述证件原由其持有，后被王月香、张顺堂通过非正常手段拿走，但其未能举证证明上述事实，其并未提供要求王月香、张顺堂归还的证据，明显不符合常理。王梅、张顺美依据2013年4月2日其与案外人张顺水签订的《房产转让协议》截图中载明的两证原件在王梅、张顺美处主张其持有两证。然该协议原件双方均未能提供且并未实际履行，故仅凭截图上所载内容不能证明两证原件原由上诉人持有。

从案涉房屋的出资情况看，王月香、张顺堂提供了部分房屋建设购买材料等的费用收据或送货单，虽未能提供全部案涉房屋建设的建设费用，但王梅、张顺美主张其是委托张顺堂代为建房，其提供的银行取款记录，系现金取款，未备注用途，亦未要求王月香、张顺堂出具收据，其无证据证明将现金交付给王月香、张顺堂，不能达到相关款项系支付给王月香、张顺堂用以建房的证明目的。对比双方所举证据，原审认定案涉房屋由王月香、张顺堂出资所建，符合证据规则。结合王梅、张顺美离婚协议中分配的房产并不涉及本案所涉房屋，对此王梅、张顺美未能作出合理解释，原审综合双方所举证据认定本案存在被上诉人借名取得土地后实施建房行为的事实，并无不当。二审中，王梅、张顺美对相关办证手续中“王梅”的签字笔迹存有异议，认为即便不是王梅所签也不能认定为王月香所签，并对此申请鉴定，但综合其他证据可以认定从合同签订、款项缴纳、相关证照办理、持有情况再到案涉房屋实际建设，均由王月香、张顺堂实施。故对其鉴定申请，本院不予准许。现案涉房屋已经拆迁，原审判决相应拆迁



利益由实际权利人王月香、张顺堂取得，有事实和法律依据，并无不当。

综上所述，上诉人王梅、张顺美的上诉请求无事实和法律依据，应予驳回。原判决认定事实清楚，适用法律正确，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款第一项规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 27360 元由王梅、张顺美负担（已交）

本判决为终审判决。

审	判	长	潘贻杰
审	判	员	顾春旺
审	判	员	缪翠玲



二〇二〇年五月二十五日

本件与原本核对无异

法	官	助	理	陈汉武
书	记	员		刘非

