

蓝山县人民政府 行政复议决定书

蓝政复决字〔2024〕第6号

申请人：黄某甲，男，汉族，1970年9月19日出生，身份证号码：43292719700919XXXX，住蓝山县XX镇XX村X组。

被申请人：蓝山县祠堂圩镇人民政府。

法定代表人：龙某某，职务：镇长。

第三人：黄某乙，男，汉族，1984年10月11日出生，居民身份证号码：43112719841011XXXX，住蓝山县XX镇XX村X组

申请人对被申请人2024年1月12日为黄某乙颁发的《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（乡字第431127106202XX号）以及《农村宅基地批准书》（农宅字431127106202XX号）不服，于2024年1月23日向本机关申请行政复议，本机关依法予以受理，因案情复杂延期30日作出决定，现已审理终结。

申请人请求：1. 撤销蓝山县祠堂圩镇人民政府于2024年1月12日给黄某乙颁发的农宅字431127106202XXXX号《农村宅基地批准书》和乡字第431127106202XXXX号《乡村建设规划许可证》；2. 责令第三人立即停止建设行为。

申请人称：

1. 申请人与第三人黄某乙均系蓝山县XXX镇XX村X组

村民。申请人与第三人位于XX镇XX村XX组的住房是上下连厅的(双方南北相邻),申请人住上厅,第三人住下厅,下厅的厅房是供上下两厅全体住户出入的通道,上下两厅全体住户进行生产、生活以及做红白喜事都必须经下厅的厅房出入,下厅的厅房具有公共性质,任何人不能擅自单独占有。2023年5月第三人未经人民政府批准,强行占用下厅的厅房土地修好地基准备建房,第三人的强占行为,严重妨碍了申请人的出行,损害了申请人的合法权益,申请人发现后及时提出异议,要求第三人停止建设。

第三人在申请人提出异议,且未经人民政府审批的情况下,仍然进行建设。申请人于2023年6月采取措施在原下厅的天井位置砌砖阻止第三人的建设行为。2023年7月第三人以申请人为被告,向蓝山县人民法院提起请求排除妨害的民事诉讼(申请人也提起反诉)。蓝山县人民法院审理认为,本案中,黄某乙二人与黄某甲相互请求对方排除对案涉宅基地的妨害,双方实质上是对宅基地使用权存在争议,而双方主要依据的是1953年蓝山县人民政府颁发给黄某丙之父黄某丁以及黄某甲之父黄某戊的两份《土地房产所有证存根》,双方均无政府颁发的宅基地使用权证,说明政府未对双方宅基地的使用权进行确权,故本案实际上属于宅基地使用权纠纷。根据《中华人民共和国土地管理法》第十四条规定“土地所有权和使用权争议,由当事人协商解决;协商不成的,由人民政府处理。单位之间的争议,由

县级以上人民政府处理；个人之间、个人与单位之间的争议，由乡级人民政府或者县级以上人民政府处理。当事人对有关人民政府的处理决定不服的，可以自接到处理决定通知之日起三十日内，向人民法院起诉。在土地所有权和使用权争议解决前，任何一方不得改变土地利用现状。”因此本案现不属于人民法院受理民事诉讼的范围，该案应先由政府确权。2023年12月14日蓝山县人民法院作出(2023)湘1127民初1069号民事裁定书，裁定驳回起诉。

2024年1月12日第三人黄锦江向祠堂圩镇人民政府申请颁发农宅字4311271062021044号《农村宅基地批准书》和乡字第4311271062021044号《乡村建设规划许可证》，该证四至记载：东以村礼堂，南以余坪，西以空地，北以黄大根家为界。该证登记的宅基地四至范围，正是第三人与申请人存在争议的宗地范围。

2. 第三人黄锦江的住房北与申请人为界，蓝山县人民法院作出的(2023)湘1127民初1069号民事裁定书，证明双方存在宅基地使用权纠纷。在双方的宅基地使用权纠纷至今还没有解决的情况下，在申请人根本不知情的情况下，第三人黄锦江却突然申请登记发证，其行为是无视法律的存在，企图强建的故意非常明显。申请人认为，被申请人给第三人登记发证的行政行为违反了《不动产登记暂行条例》第二十二条第二项规定，属于违法登记行为，依法应予撤销。

综上所述，被申请人给第三人颁发的涉及争议宗地的农宅字 4311271062021044 号《农村宅基地批准书》和乡字第 4311271062021044 号《乡村建设规划许可证》，其登记行为认定事实错误，程序违法，适用法律法规错误，请蓝山县人民政府依法撤销，并责令第三人立即停止一切建设行为。

被申请人称：

黄锦江，是蓝山县祠堂圩镇山口村 2 组村民，于 2023 年 4 月 11 日写出书面申请，要求拆除旧房建设新房。

2023 年 4 月 21 日，镇农办、国土所、山口村村干部在现场参与了黄锦江建房测绘，测绘人员按照原宅基地进行了测绘，并于 2023 年 4 月 24 日审核通过了测绘图纸，当时，并无村民对黄锦江建房面积及四至界限提出异议。

在 2023 年 5 月至 2023 年 8 月期间，黄大根多次对黄锦江建房情况提出异议，根据农村宅基地建房规定，有异议的申请，必须暂缓审批，我镇司法所、政法办、国土所、农业农村办、出口村驻村干部及联村领导多次调解，无果。后来双方到蓝山县人民法院进行申诉，2023 年 11 月法院二次开庭驳回了双方申请，交由乡镇人民政府负责处理。

2023 年 12 月 27 日，山口村村支两委干部组织召开了村民代表大会，驻村干部及联村领导全程参与，会上对黄锦江拆旧建新进行了投票表决，山口村参会代表 25 人，赞成票 17 票，超过赞成票数 2/3，投票有效，村集体于 2023 年 12 月 28 日进

行了公示，公示 7 天，经公示，我镇未收到任何群众意见。

2024 年 1 月 11 日我镇召开了党委扩大会讨论黄锦江建房情况，经表决，同意黄锦江的建房申请。我镇农办于 2024 年 1 月 12 日下发了《农村宅基地批准书》和《中华人民共和国乡村规划许可证》给黄锦江，同意他建房。

第三人仅提交证据，未提交书面答复。

经审理查明：

申请人与第三人均是蓝山县祠堂圩镇山口村 2 组的村民。2023 年 4 月 11 日，第三人向被申请人提交书面申请，要求拆除旧房建设新房。2023 年 4 月 21 日，被申请人组织工作人员及测绘人员按照原宅基地对第三人建房进行了测绘，2023 年 4 月 24 日审核通过测绘图纸。2023 年 5 月，第三人在案涉土地上修好地基准备建房，申请人与第三人由此产生纠纷。2023 年 5 月至 2023 年 8 月，申请人多次对第三人建房情况向被申请人提出异议，2023 年 6 月，申请人在原下厅的天井位置砌砖阻碍第三人的建设行为，2023 年 7 月，第三人以申请人为被告，向蓝山县人民法院提起请求排除妨害的民事诉讼，申请人于 2023 年 7 月 20 日以请求排除妨害为由向蓝山县人民法院提起反诉。蓝山县人民法院审理认为，黄锦江与黄大根相互请求对方排除对案涉宅基地的妨害，实质上是对宅基地使用权存在争议，应先由政府确认权属。2023 年 12 月 14 日，蓝山县人民法院作出《民事裁定书》(2023)湘 1127 民初 1069 号，裁定：1、驳回黄锦江的

起诉；2、驳回黄大根的反诉。后双方均向永州市中级人民法院提起上诉，2024年2月6日，永州市中级人民法院作出《民事裁定书》(2024)湘11民终626号，裁定驳回上诉，维持原裁定。

蓝山县人民法院审理认为宅基地使用权存在争议，应先由政府确认权属。双方不服一审判决均提起上诉，在二审审理程序终审法院尚未作出裁决的情况下，被申请人于2024年1月12日为第三人颁发了《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（乡字第4311271062021044号）以及《农村宅基地批准书》（农宅字4311271062021044号），其中，《农村宅基地批准书》（农宅字4311271062021044号）四至记载为：东以村礼堂，南以余坪，西以空地，北以黄大根家为界，该证登记的宅基地四至范围，包含申请人与第三人存在争议的宅基地。

为证明以上事实，被申请人在法定期间提供了以下证据和材料：农村宅基地和建房申请报告、宗地图、村民代表会议纪要、会议签到表、农村宅基地和村民建房评议表、农村宅基地和村民建房公示、管业房屋现状图、土地房产所有证存根、证明、现场照片等证据资料。

本机关认为：第三人申请建房的宅基地存在权属争议。被申请人在未解决案涉宅基地权属争议的情况下为第三人颁发《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（乡字第4311271062021044号）以及《农村宅基地批准书》（农宅字4311271062021044号）的行为违反了《中华人民共和国土地管

理法》第十四条、《湖南省农村住房建设管理办法》第十一条第五项之规定，属于认定事实不清。依照《中华人民共和国行政复议法》第六十四条第一款第一项之规定，决定如下：

撤销祠堂圩镇人民政府为第三人颁发的《中华人民共和国乡村建设规划许可证》（乡字第 4311271062021044 号）以及《农村宅基地批准书》（农宅字 4311271062021044 号）。

如对本复议决定不服，可在本行政复议决定书送达之日起 15 日内，向永州市中级人民法院提起行政诉讼。



附法律依据

《中华人民共和国行政复议法》

第六十四条 行政行为有下列情形之一的，行政复议机关决定撤销或者部分撤销该行政行为，并可以责令被申请人在一定期限内重新作出行政行为：

- （一）主要事实不清、证据不足；
- （二）违反法定程序；
- （三）适用的依据不合法；
- （四）超越职权或者滥用职权。

行政复议机关责令被申请人重新作出行政行为的，被申请人不得以同一事实和理由作出与被申请行政复议的行政行为相同或者基本相同的行政行为，但是行政复议机关以违反法定程序为由决定撤销或者部分撤销的除外。