

卢氏县人民政府 行政复议决定书

卢复决字〔2025〕25号

申请人：王某。

被申请人：卢氏县不动产登记中心。

第三人：双龙湾镇人民政府。

申请人因不服卢氏县不动产登记中心作出的《告知书》，提出行政复议，本机关于2025年3月25日适用普通程序依法受理，并听取申请人意见。本案现已审理终结。

申请请求：撤销不动产登记中心2025年2月10日作出《告知书》，严格按照2024年7月31日的《信访事项处理意见书》颁发确权证书。

申请人称：2024年3月，因吕甲要占用公共排水渠不让申请人正常排水，双龙湾镇政府组织申请人与吕甲就房后排水问题进行商议，双方未达成一致。之后，镇政府联合县农业农村局、自然资源局（不动产中心）等部门，对申请人和吕甲的房屋进行了实地测量，于2024年7月31日出具《信访事项处理意见书》，明确了申请人院边（厕所）的确权面积，屋后排水渠明确南宽0.5米，北宽1.2米，不属于任何一方，不得私自占用堵挡；同时对宅基地损失部分面积，提出通过土地补偿方法让申请人不受

损失。然而，被申请人1月21日接到村组群众举报材料后，以存在异议为由，于2月10日作出暂缓登记决定。但2024年7月31日的处理意见书已确认宅基地权属清晰，面积争议也已明确通过补偿解决。根据《不动产登记暂行条例》，暂缓登记需基于“不符合法定条件”的客观情形，目前本案争议已终结且无新证据，该暂缓登记决定缺乏事实依据。此外，2019年登记面积错误，2024年处理意见书已明确补偿方案，被申请人却未履行更正登记职责，未按照《不动产登记暂行条例实施细则》第七十九条：“权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项有错误，可以申请更正登记”的规定履行更正登记职责，同时也未书面告知暂缓登记理由及救济途径。为维护自身合法权益，依据《中华人民共和国行政复议法》相关规定，恳请卢氏县人民政府依法审查，支持申请人复议请求。

被申请人称：申请人于1月14日邮寄申请农村宅基地房屋颁发不动产权证申请书，申请登记位于X镇X村X组一处宅基地及房屋。当事人邮寄资料：1.农村宅基地房屋颁发不动产权证申请书一份；2.双龙湾镇政府2024年7月31日的信访事项处理意见书一份；3.申请人身份证复印件一份；4.2025年1月3日申请人宅基地纠纷群众签名意见书一份。2025年1月21日，X镇X村X组群众（申请人四邻）：吕甲、莫甲、吕乙、莫乙等多人到被申请人处反映对申请人申请登记提出异议，认为其申请登记的宅基地与四邻纠纷未解决到底，反映人提交申请人宅基地四

邻、相邻群众签名暂缓登记书面申请书一份。2月10日，经被申请人对申请人和反映人提交的材料审查后，认为申请人申请的宅基地纠纷未解决，故依据《中华人民共和国土地管理法》第十四条、《不动产登记暂行条例》第二十二条之规定向申请人出具暂缓登记书面告知书（邮寄送达），告知当事人待纠纷解决后，再予以登记。被申请人依据《中华人民共和国土地管理法》第十四条、《不动产登记暂行条例》第二十二条之规定向申请人出具暂缓登记书面告知书，合法合规，并无不妥。申请人要求撤销该暂缓登记告知书，无法律依据。

第三人未提交书面答复材料。

本机关查明：申请人于2025年1月14日向被申请人申请农村宅基地使用权登记，1月21日，X镇X村X组群众吕甲、莫甲等多人向被申请人反映申请人申请登记的宅基地存在纠纷，并提交暂缓登记书面申请书。2月10日，被申请人经审查申请人和反映人提交的材料后，作出暂缓登记决定并书面告知申请人待纠纷解决后再予以登记。

本机关认为：《不动产登记暂行条例》第二十二条：“登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当不予登记，并书面告知申请人：（一）违反法律、行政法规规定的；（二）存在尚未解决的权属争议的；（三）申请登记的不动产权利超过规定期限的；（四）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。”本案中，申请人以第三人2024年7月31日作出的信访事项处理意见

书为依据，认为已确认其宅基地权属清晰、面积无争议，但从被申请人收到的群众反映材料看，仍存在争议未解决，且该信访事项处理意见书也不能作为不动产登记的法定依据。同时，针对该信访事项处理意见书第三人又于2025年3月18日重新作出处理意见，明确告知申请人要求登记的院边长17.7米、宽2.3米无法律依据。被申请人在充分核查事实的基础上，在法定期限内作出回复并送达，其事实认定清楚、证据确实充分、适用法律正确、程序合法。

综上，根据《中华人民共和国行政复议法》第六十八条，决定如下：

维持被申请人不动产登记中心作出暂缓登记的《告知书》。

申请人如不服本复议决定，可以自接到本决定书之日起十五日内向人民法院提起行政诉讼。

2025年5月23日