

五 华 县 人 民 政 府

华府行复决〔2022〕56号

五华县人民政府行政复议决定书

申请人：曾培元，男，汉族

被申请人：五华县转水镇人民政府。

法定代表人：陈展略，职务：镇长。

第三人：曾平，男，汉族

第三人：曾飞朋，男，汉族

申请人曾培元不服被申请人五华县转水镇人民政府作出的《转水镇人民政府关于长源村曾培元、曾平土地使用权争执的处理决定》（转府决〔2022〕2号，以下简称《处理决定》），于2022年9月5日向五华县人民政府申请行政复议，经过补正，本府于9月13日依法予以受理。因该案情况复杂，本府延期30日审理，现已审理终结。

申请人请求：

撤销被申请人五华县转水镇人民政府于2022年7月29日作出的《处理决定》。

申请人称：

2022年7月29日转水镇政府作出的《处理决定》，与申请人具有法律上的利害关系。申请人认为被申请人作出的涉案具体行政行为违法错误应予撤销。具体理由如下：

一、本案是土地权属纠纷案件，不是房地产权属争议，不属于民事法律所调整的关系。

二、本案从开始到现在已过九年多时间，经过行政机关处理的也不少，转水镇政府作出的第一次决定没有得到任何单位支持。

三、我的土地确权申请书没有写过第三人曾培英、曾飞朋。我屋的宅基地都是我和曾培英两兄弟调换来的。

四、镇政府的问话笔录是强迫我签名的，笔录里面很多内容是假话。转水镇作出的决定没有任何依据支撑，涉案作出的决定书于法无据。

五、1986年因房屋问题，我和长源村楼下房的人起了争执，曾培枢、曾培英都认为是我的房屋，让我自己去转水公社处理，这件事长源村上窝的人都知道。

六、根据《宪法》第四十一条和《民法典》第一百五十三条、第一百五十四条、第一百五十五条之规定，该涉案决定书不合法。

综上所述，被申请人作出的处理决定是违法错误、严重侵

害了申请人的合法权益，应予撤销。为此，申请人根据《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政复议法实施条例》有关规定，依法申请行政复议，请求复议机关本着有错必纠的原则，依法支持申请人的复议请求，以维护申请人的合法权益。

被申请人称：

因申请人曾培元不服转水镇人民政府于2022年7月29日作出的《处理决定》，而向五华县人民政府提出的行政复议，作出答复如下：

一、根据《中华人民共和国土地管理法》第十四条规定，答复人作出《转水镇人民政府关于长源村曾培元、曾平土地使用权争执的处理决定》，是本府履行法定职责的行为。

二、答复人作出《转水镇人民政府关于长源村曾培元、曾平土地使用权争执的处理决定》，事实清楚。

通过调查走访，结合村委意见，查明如下事实：位于转水镇长源村第六村民小组的老屋（名楼下），是该村村民曾富如（1993年去世）、张六娣（1987年去世）夫妇在世时所建。该屋场土地四至：东至围墙；西至曾惠绿房屋，曾培元、曾培英老横屋，曾平房屋，小路；南至上窝山岭；北至围墙，大路，面积为720平方米。土地四周围墙已围起，四至界限清楚。该土地来源是当时用他们大家庭土地加上调换他人土地形成。曾富如，张六娣夫妇育有三个儿子：曾培元、曾培枢（2021年去世）、曾培英（2019年去世）。屋场形成后，兄弟三人在父母

的带领下建房,建好后兄弟三人都分有房间。其中上栋房于1967年至1970年建成的,下栋房于1985年建好,中栋房于2008年由曾培元拆除张六娣居住的一个房间及曾培枢、曾培英二人的各一个小厨房所建。屋场内建房土地兄弟没有具体划分,房屋建好后,厅、走廊,檐头及屋前的门坪都是大家公用。兄弟对屋场内的土地使用权一直无异议。2014年1月,曾培元未经兄弟商量,欲擅自拆除下栋老屋重建新房,遭到曾培枢家强烈反对,双方发生纠纷。后申请人曾培元多次向答复人申请土地确权,请求将老屋(名楼下)的土地确权给他和第三人管业使用(详见华府行复决〔2022〕9号查明部分)。

曾培枢已去世,其老屋(名楼下)的房屋由其儿子曾平管业使用;曾培英已去世,其老屋(名楼下)的房屋由其儿子曾飞朋管业使用。现本案(申请人曾培元向答复人申请土地确权)的申请人为曾培元,被申请人为曾平,第三人为曾飞朋。

三、答复人作出《转水镇人民政府关于长源村曾培元、曾平土地使用权争执的处理决定》程序合法。

答复人在接到《五华县人民政府行政复议决定书》(华府行复决〔2022〕9号)后,向当事人发出《重新处理通知书》,告知当事人有答辩举证的权利,组织当事人现场勘查,了解当事人的真实意思,对相关知情人进行调查取证,在充分了解案情基础上,履行了调解手续,调解不成后,依法作出处理决定。以上行为均依法作出了送达。

四、答复人作出《转水镇人民政府关于长源村曾培元、曾

平土地使用权争执的处理决定》适用《中华人民共和国土地管理法》第十四条，《土地权属争议调查处理办法》第三条、《确定土地所有权和使用权的若干规定》第五十三条之规定，适用法律正确。

综上，转水镇人民政府作出的《处理决定》主体适格，事实清楚，程序合法，适用法律正确，请求维持。

第三人：

曾平、曾飞朋经本府书面通知，未提交书面意见和证据材料。

本府查明：

一、本案申请人曾培元是转水镇长源村第六村民小组村民，与本案第三人曾平、曾飞朋系叔侄关系。涉案争议土地位于五华县转水镇长源村，系转水镇长源村第六村民小组的老屋（名楼下）宅基地。四至为东至围墙；西至曾惠绿房屋、曾培元、曾飞朋老横屋、曾平房屋、小路；南至上窝山岭；北至围墙大路，面积为 720 平方米。涉案争议地系在上世纪 60 年代左右，曾培元、曾培枢（已故，曾平父亲）以及曾培英（已故，曾飞朋父亲）三兄弟的父母曾富如、张六娣尚在世时牵头与他人调换地方所共同形成的。土地取得后，在曾富如的主持下即建成了上栋房屋，曾培元三兄弟均分有房间。1985 年，在曾富如的主持下，建成了下栋房屋，曾培元三兄弟亦均分有房间。2008 年，曾培元拆除原其母亲张六娣居住的房间和曾培枢家的厨房后，建成了中栋，目前由曾培元独自使用。曾富如、张六娣在

世时，未对涉案争议土地进行分割，一直共同管业使用至今。2014年，因曾培元想拆除老屋下栋重新为自己建房，曾培枢提出异议，由此引发土地确权申请。

二、2017年11月20日，曾培元向被申请人提交《土地确权申请书》，请求被申请人将位于五华县转水镇长源村上河片第六村民小组老屋（名楼下）宅基地使用权确权归其使用。2018年5月17日，被申请人作出《转水镇土地权属争议处理决定书》（转府决〔2018〕1号），认为涉案争议土地不存在争议。后于同年9月17日撤回了上述处理决定。2019年7月15日，曾培元向兴宁市人民法院提起行政诉讼，认为被申请人未履行法定职责对其宅基地使用权纠纷申请进行确权，要求被申请人对其土地确权申请进行处理。同年10月31日，兴宁市人民法院作出（2019）粤1481行初179号《行政判决书》，判决中认为“转水镇人民政府在2017年11月20日收到曾培元的确权申请后，至今仍未对曾培元的申请事项作出处理，不符合《中华人民共和国土地管理法》等相关规定”，判令转水镇政府在该判决生效后六个月内履行法定职责对曾培元位于转水镇长源村第六组老屋（名楼下）宅基地的使用权确权申请作出处理。

三、转水镇政府重新调查后于2020年11月25日作出《关于长源村曾培元、曾培枢使用权争执的处理决定》（转府决〔2020〕1号），将涉案争议土地确归曾培元、曾培枢以及曾培英共同使用。曾培元不服该处理决定，向本府申请行政复议。2021年2月7日，本府经审查后认为涉案处理决定认定事实不

清，证据不足，作出《行政复议决定书》（华府行复决〔2021〕6号）撤销了上述处理决定，并责令转水镇人民政府重作。2021年10月7日，转水镇人民政府重新作出《关于曾培元土地确权申请的处理决定》（转府决〔2021〕1号），决定将涉案宅基地归曾培元、曾平和曾飞朋共同管业使用。但因该处理决定认定基本事实不清，证据不足，本府于2022年2月8日作出《行政复议决定书》（华府行复决〔2022〕9号），撤销了转水镇人民政府重新作出的确权决定并再次责令重作。

四、转水镇人民政府在收到前述《行政复议决定书》（华府行复决〔2022〕9号）后，决定重新对该确权申请进行调查取证。2022年5月31日，转水镇政府向曾培元、曾飞朋、曾平送达《土地使用权争执案件重新处理通知书》，通知争议各方向其提交书面意见及证据材料。6月2日，转水镇人民政府对曾平作了访问笔录，曾平认为曾培元及其儿子建造的中栋，曾培元三兄弟都是有份的。其中中栋东边原有曾平家和曾培英家各有一个厨房，中栋西边有其祖母张大娣的居住房间，是曾培元强行拆除的。同时，该中栋建造时，曾培英给了曾培元叁万多元，委托其共同建房，到时给其一个房间。同时对曾培元的儿子曾海英作了访问笔录，笔录中曾海英陈述名义上这老屋范围内的中栋是其父亲曾培元建造的，但实际是其三兄弟和曾平共同建造的。因老屋破旧，为解决住房困难，他家和培英家决定在涉案争议地建房，建房用地是拆除其祖父母各居住的一个房间和曾培枢、曾培英各一个小厨房。主要资金来源是曾培英卖了一

块地方，同时也商量房屋建好后给曾培英儿子曾平中栋最西边的一个房间。此后该中栋是其一直管理使用，其他兄弟都在外面居住，他认为其父亲三兄弟都有该中栋管理使用权。7月18日，转水镇人民政府对曾培英的儿子曾飞朋作了访问笔录，笔录中曾飞朋认为该中栋房屋其父亲三兄弟都是有份的，中栋房屋主要是拆了其家一个厨房及曾培枢的一个厨房、曾祖父母各一个小房间建造而来的。建房资金主要是他家出资38000元，然后委托曾培元共同建房，建好后将最西边一个房间分配给他。同时在拆除厨房时，也没有经过他家同意，后经过调解才同意。因其常年在外居住，所以暂时由曾培元家管理使用。7月13日和7月20日，转水镇人民政府分别两次组织争议各方当事人进行现场勘察，并制作了现场勘察图和GPS卫星图斑等，确认了争议土地的四至界限及面积等基本事实。7月20日，转水镇人民政府向争议各方送达调解通知书，曾培元、曾平及曾飞朋均表示不同意进行调解。7月25日，转水镇长源村委会出具《调处意见》，其中载明：“关于我村曾培元、曾平土地使用权争执纠纷（第三人曾飞朋），据我村委了解，涉案屋场（土地）在上世纪六十年代已形成，屋场内的房屋在屋场形成后从1967年至2008年间陆续建成。房屋建成后，各方当事人对所分的房间，公用的厅、走廊、檐头、屋前门坪等使用一直无异议。2014年，曾培元未经其他共有人同意，欲拆除下栋老屋重建房屋，遭到其他共有人反对，产生纠纷。村镇多次调解，未能达成协议。村委认为，曾培元要拆除老屋获取建房土地，应跟共有人协商。

一味要求政府将涉案共有土地确权给他一人使用，于情于理于法都说不过去。涉案土地应由曾培元、曾平、曾飞朋共同管业使用。”

五、2022年7月29日，转水镇人民政府重新作出涉案《处理决定》，载明“本案争议土地（屋场）形成于1967年至1968年间，当时曾培元、曾培枢（曾平父亲）、曾培英（曾飞朋父亲）的父母曾富如、张六娣还健在，在父母的主持下形成了本案争议的屋场土地，后建设房屋，屋场内上、中、下三栋房屋分别于1967年至1970年、2008年、1985年建成。建设三栋房屋过程中，屋场内的土地曾培元、曾培枢、曾培英并未具体划分，属自由建设。所建的上下栋房屋中，曾培元、曾培枢、曾培英均分有房间。房屋建好后，厅、走廊、檐头及屋前的门坪大家公用。兄弟和睦相处，相安无事，直至2014年发生纠纷，时间跨度四十多年，各方对本案争议的土地使用权一直无异议。争议地已用围墙围起，四至界限清楚，与外部没有争议”。决定将涉案争议土地确归曾培元、曾平、曾飞朋共同管业使用。2022年9月9日，曾培元不服涉案《处理决定》，经补正后向本府申请行政复议。

另查明：

一、曾培元与曾培枢、曾培英系亲兄弟关系。曾培枢（已故）育有曾平、曾丽平、曾美萍3个孩子；曾培英（已故）育有曾飞朋、曾越华2个孩子。2022年6月3日，曾培枢配偶罗楠芳及曾丽平、曾美萍向转水镇人民政府提交放弃继承声明书，

明确其放弃对涉案争议土地上的房屋的继承权。2022年7月18日曾培英配偶曾小霞及曾越华向转水镇人民政府提交放弃继承声明书，明确其放弃对涉案争议土地上的房屋的继承权。

二、曾飞朋现居住于广东省兴宁市，其身份证住址显示为“兴宁市兴田街道办事处水巷街6号2户”。

三、为进一步查明案情，本府于2022年11月7日到涉案争议地现场进行勘查，并形成了现场航拍图等材料。涉案土地现状为上、中、下三栋房屋，由曾培元使用中。

以上事实申请人提交了《转水镇人民政府关于长源村曾培元、曾平土地使用权争执的处理决定》（转府决〔2022〕2号）、身份证复印件等证据材料；被申请人提交了《行政复议决定书》（华府行复决〔2022〕9号），《土地使用权争执案件重新处理通知书》《长源村委会调处意见》、现场勘查图、现场图片、调查笔录等证据材料以及本府为查明案情依职权调取的《土地确权申请书》、《转水镇土地权属争议处理决定书》（转府决〔2018〕1号）、《行政判决书》〔（2019）粤1481行初179号〕、《行政复议决定书》（华府行复决〔2021〕6号）等证据材料。

本府认为：

被申请人所作涉案《处理决定》认定事实不清，法律适用错误。

根据《中华人民共和国土地管理法》第九条“城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留

山，属于农民集体所有”和第六十二条“农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。……”以及《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》第六条“宅基地使用权应该按照当地省级人民政府规定的面积标准，依法确认给本农民集体成员。……已拥有一处宅基地的本农民集体成员、非本农民集体成员的农村或城镇居民，因继承房屋占用农村宅基地的，可按规定登记发证，在《集体土地使用证》记事栏应注记‘该权利人为本农民集体原成员住宅的合法继承人……’”之规定，农村宅基地使用权，是农村集体经济组织成员享有的特定权利，非本集体经济组织成员无权取得。具体到本案而言，中栋房屋系曾培元在2008年时拆除原其母亲张六娣所居住的房屋和曾培枢、曾培英的厨房后重新建立的，曾培英家亦有出资参与建设。但应当指出的是，曾培英及其继承人曾飞朋在建设房屋时均已将户籍迁移至兴宁市兴田街道办事处，转为了非农户口，已非转水镇长源村集体经济组织成员，不具有获得涉案中栋宅基地使用权的身份资格，进而不能因为出资参与建设而取得涉案中栋房屋的所有权和宅基地使用权。假如对房屋权属存在争议的话，应当通过民事途径解决而非土地权属争议确权。

综上，曾飞朋不具有取得涉案部分争议宅基地使用权的资格。被申请人转水镇人民政府在未充分查清争议各方当事人身份户籍情况和权利资格等案件基础事实以及未对涉案争议土地进行区分处理的情况下，将涉案争议土地一并确定给曾培元、

曾平和曾飞朋共同使用，属认定事实不清，法律适用错误。

综上所述，被申请人五华县转水镇人民政府所作出的涉案《处理决定》认定事实不清，法律适用错误，依法应当予以撤销。

本府决定：

根据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（三）项以及《中华人民共和国行政复议法实施条例》第四十五条之规定，作如下复议决定：

一、撤销被申请人五华县转水镇人民政府于2022年7月29日作出的《转水镇人民政府关于长源村曾培元、曾平土地使用权争执的处理决定》（转府决〔2022〕2号）。

二、责令被申请人五华县转水镇人民政府自接到本决定书之日起在法定期限内重新作出处理决定。

申请人、第三人如不服本复议决定，可以自收到本决定书之日起十五日内依法向有管辖权的人民法院提起行政诉讼。



公开方式：主动公开

五华县人民政府办公室

2022年12月7日印发
