

霍邱县土地权属争议调查处理办法

第一条 为依法、公正、及时做好土地权属争议的调查处理工作，保护当事人的合法权益，维护土地的社会主义公有制，根据《中华人民共和国土地管理法》和《安徽省土地权属争议处理条例》，制定本办法。

第二条 本办法所称土地权属争议，是指土地所有权或者使用权归属争议。

第三条 调查处理土地权属争议，应当以法律、法规和土地管理规章为依据。从实际出发，尊重历史，面对现实。

第四条 县级自然资源行政主管部门负责土地权属争议案件以下简称争议案件的调查和调解工作；对需要依法作出处理决定的，拟定处理意见，报同级人民政府作出处理决定。

县级自然资源行政主管部门可以指定专门机构或者人员负责办理争议案件有关事宜。

第五条 个人之间、个人与单位之间发生的争议案件，由乡级人民政府受理和处理。单位与单位之间发生的争议案件，由争议土地所在地的县级自然资源行政主管部门调查处理。

第六条 县级主管部门调查处理下列争议案件：

- 一、跨乡镇区域的；
- 二、同级人民政府、上级自然资源行政主管部门交办或者有关部门转送的。
- 三、争议一方为军队，且涉及土地面积较大的；
- 四、在本行政区域内有较大影响的；

第七条 当事人发生土地权属争议，经协商不能解决的，可以依法向县级以上人民政府或者乡级人民政府提出处理申请，也可以依照本办法第五、六条的规定，向有关的自然资源行政主管部门提出调查处理申请。

第八条 申请调查处理土地权属争议的，应当符合下列条件：

- 一、申请人与争议的土地有直接利害关系；
- 二、有明确的请求处理对象、具体的处理请求和事实根据。

第九条 当事人申请调查处理土地权属争议，应当提交书面申请书和有关证据材料，并按照被申请人数量提交副本。

申请书应当载明以下事项：

一、申请人和被申请人的姓名或者名称、地址、邮政编码、法定代表人姓名和职务；

二、请求的事项、事实和理由；

三、证人的姓名、工作单位、住址、邮政编码。

第十条 当事人可以委托代理人代为申请土地权属争议的调查处理。委托代理人申请的，应当提交授权委托书。授权委托书应当写明委托事项和权限。

第十一条 对申请人提出的土地权属争议调查处理的申请，自然资源行政主管部门应当依照本办法第十条的规定进行审查，并在收到申请书之日起7个工作日内提出是否受理的意见。

认为应当受理的，在决定受理之日起5个工作日内将申请书副本发送被申请人。被申请人应当在接到申请书副本之日起30日内提交答辩书和有关证据材料。逾期不提交答辩书的，不影响案件的处理。

认为不应当受理的，应当及时拟定不予受理建议书，报同级人民政府作出不予受理决定。

当事人对不予受理决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

同级人民政府、上级自然资源行政主管部门交办或者有关部门转办的争议案件，按照本条有关规定审查处理。

第十二条 下列案件不作为争议案件受理：

一、土地侵权案件；

二、行政区域边界争议案件；

三、土地违法案件；

四、农村土地承包经营权争议案件；

五、其他不作为土地权属争议的案件。

第十三条 自然资源行政主管部门决定受理后，应当及时指定承办人，对当事人争议的事实情况进行调查。

第十四条 承办人与争议案件有利害关系的，应当申请回避；当事人认为承办人与争议案件有利害关系的，有权请求该承办人回避。承办人是否回避，由受理案件的自然资源行政主管部门决定。

第十五条 承办人在调查处理土地权属争议过程中，可以向

有关单位或者个人调查取证。被调查的单位或者个人应当协助，并如实提供有关证明材料。

第十六条 在调查处理土地权属争议过程中，自然资源行政主管部门认为有必要对争议的土地进行实地调查的，应当通知当事人及有关人员到现场。必要时，可以邀请有关部门派人协助调查。

第十七条 土地权属争议双方当事人对各自提出的事实和理由负有举证责任，应当及时向负责调查处理的自然资源行政主管部门提供有关证据材料。

第十八条 自然资源行政主管部门在调查处理争议案件时，应当审查双方当事人提供的下列证据材料：

- 一、人民政府颁发的确定土地权属的凭证；
- 二、人民政府或者主管部门批准征用、划拨、出让土地或者以其他方式批准使用土地的文件；
- 三、争议双方当事人依法达成的书面协议；
- 四、人民政府或者司法机关处理争议的文件或者附图；
- 五、其他有关证明文件。

第十九条 对当事人提供的证据材料，自然资源行政主管部门应当查证属实，方可作为认定事实的根据。

第二十条 在土地所有权和使用权争议解决之前，任何一方不得改变土地利用的现状。

第二十一条 自然资源部门对受理的争议案件，应当在查清事实、分清权属关系的基础上先行调解，促使当事人以协商方式达成协议。调解应当坚持自愿、合法的原则。

第二十二条 调解达成协议的，应当制作调解书。调解书应当载明以下内容：

- 一、当事人的姓名或者名称、法定代表人姓名、职务；
- 二、争议的主要事实；
- 三、协议内容及其他有关事项。

第二十三条 调解书经双方当事人签名或者盖章，由承办人署名并加盖自然资源行政主管部门的印章后生效。

生效的调解书具有法律效力，是土地登记的依据。

第二十四条 自然资源部门应当在调解书生效之日起15日内，依照民事诉讼法的有关规定，将调解书送达当事人，并同时

抄报上一级自然资源行政主管部门。

第二十五条 调解未达成协议的，自然资源行政主管部门应当及时提出调查处理意见，报同级人民政府作出处理决定。

第二十六条 自然资源部门应当自受理土地权属争议之日起6个月内提出调查处理意见。因情况复杂，在规定时间内不能提出调查处理意见的，经该自然资源行政主管部门的主要负责人批准，可以适当延长。

第二十七条 调查处理意见应当包括以下内容：

一、当事人的姓名或者名称、地址、法定代表人的姓名、职务；

二、争议的事实、理由和要求；

三、认定的事实和适用的法律、法规等依据；

四、拟定的处理结论。

第二十八条 自然资源部门提出调查处理意见后，应当在5个工作日内报送同级人民政府，由人民政府下达处理决定。

自然资源部门的调查处理意见在报同级人民政府的同时，抄报上一级自然资源行政主管部门。

第二十九条 当事人对人民政府作出的处理决定不服的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

在规定的时间内，当事人既不申请行政复议，也不提起行政诉讼，处理决定即发生法律效力。

生效的处理决定是土地登记的依据。

第三十条 在土地权属争议调查处理过程中，自然资源部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，由其所在单位或者其上级机关依法给予行政处分。

第三十一条 乡级人民政府处理土地权属争议，参照本办法执行。

第三十二条 调查处理争议案件的文书格式，由自然资源部统一制定。

第三十三条 调查处理争议案件的费用，依照国家有关规定执行。

第三十四条 本办法自发布之日起施行。

霍邱县不动产登记错误庭外赔偿机制

为进一步优化提升我县不动产登记营商环境，切实维护不动产登记权利人合法权益，彰显不动产登记的公示公信力，制定本制度。

一、制定目的

不动产登记错误庭外赔偿作为及时化解矛盾纠纷，避免繁琐诉讼程序的有效方式，为更好地保护不动产登记权利人的合法权益，保障产权登记和交易安全，维护不动产登记的公示公信力，切实执行“合理审慎”的审查机制和“有错必纠、有损必赔”的纠错机制，探索建立登记错误庭外赔偿机制，科学合理防范登记风险，保证登记业务安全。

二、制定依据

（一）《民法典》第二百二十二条：当事人提供虚假材料申请登记，造成他人损害的，应当承担赔偿责任。

因登记错误，造成他人损害的，登记机构应当承担赔偿责任。登记机构赔偿后，可以向造成登记错误的人追偿。

（二）《不动产登记暂行条例》第二十九条：不动产登记机构登记错误给他人造成损害，或者当事人提供虚假材料申请登记给他人造成损害的，依照《中华人民共和国物权法》的规定承担赔偿责任。第三十条，不动产登记机构工作人员进行虚假登记，损毁、伪造不动产登记簿，擅自修改登记事项，或者有其他滥用

职权、玩忽职守行为的，依法给予处分；给他人造成损害的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（三）《自然资源部关于开展不动产登记队伍作风常态化建设的通知》：加强人员履职保障，探索建立登记人员尽职免责、失职追责制度，鼓励各地参加责任保险。

三、适用范围

对不动产登记中造成的错误或损失，适用本制度予以矫正和赔偿：

（一）因申请人提交虚假材料，造成错误的，经司法或仲裁裁定由登记机构先行赔偿或承担一定比例赔偿责任的。也可以在法院主持下，双方协商一致，自行达成和解方案，由登记机构先行赔偿或承担一定比例赔偿责任的。

（二）因使用共享数据引起的登记错误，给实际权利人造成损失的；

（三）不动产统一登记前遗留的有房产证无土地证或有土地证无房产证，造成房地权利主体不一致等问题，引发登记错误，经司法或仲裁裁定给权利人造成损失的；

（四）通过刷脸办、掌上办等创新登记渠道办理登记业务，因系统程序安全问题导致登记错误的。

四、赔偿方式

（一）由于登记工作人员单方面原因造成错误，损害轻微而权利人同意更正的，由县不动产登记中心予以更正登记，限时

0.5个工作日内办结，经最大努力减少对权利人造成的不便；损害较大的，由中心报上级主管部门同意，按照相关损失认定文件对权利人予以赔偿，单位赔偿后，可以向故意或者有重大过失造成登记错误的登记人员追偿。

(二)对中心依法根据申请材料登记而权利人认为登记错误的，由权利人向上一级主管单位申请行政复议，中心依据行政复议结果予以更正登记，若造成权利人相应损失的，依据行政复议结果予以一定的赔偿。

(三)对由多方主体共同造成的登记错误，根据责任认定有关文件，由中心承担相应的责任，经报请上级主管部门同意，予以更正登记，若造成权利人经济损失的，按照相关文件予以一定的赔偿。

五、赔偿程序

(一) 申请。当事人同意以更正登记予以纠正错误的，应配合提交更正登记申请材料，直接由窗口受理。

(二) 登记机构核实。登记机构接到申请纠正和赔偿的材料后，由登记机构进行核实情况，分清赔偿类型，将有关材料整理汇总，确定赔偿方案，并报上级主管部门同意。

(三) 追偿。依据相关法律、法规，登记机构赔偿后，可以对造成登记错误赔偿的行为进行追偿。

六、相关要求

(一)登记机构应及时向县政府汇报，确保登记机构经费来

源及赔偿能力得到保障，积极争取将登记错误庭外赔偿费用纳入政府财政预算管理。

（二）登记错误庭外赔偿全流程处理材料，县不动产登记中心应及时整理归档。

七、本制度自印发之日起执行。

霍邱县不动产地籍测绘投诉机制

为进一步优化营商环境，提升不动产登记领域业务服务水平，健全不动产登记地籍测绘全流程监管工作，结合我县实际，特制定本投诉机制。

一、投诉范围

（一）服务态度问题。工作人员存在“门难进、脸难看、话难听、事难办”现象，态度恶劣、言语粗暴、刁难群众等问题。

（二）标准不规范问题。工作人员未依规办事，工作流程不规范，不动产登记结果、地籍图、测绘结果等存在错误不予更正，超时办结业务等问题。

（三）违反纪律问题。工作人员存在怠政懒政、滥用职权、玩忽职守、贪污腐败等问题。

二、投诉渠道

霍邱县不动产登记中心投诉电话：0564-6082001

霍邱县自然资源局投诉电话：0564-6025634

霍邱县自然资源和规划局机关纪委：0564-6032500

三、投诉内容办理

投诉电话应确保可以正常接听，工作人员应认真听取投诉并做好记录。属于本部门处理范围的，应依法依规按照工作流程妥善办理，及时向投诉人反馈办理结果。不属于本部门处理范围的，应明确告知投诉人向相关职能部门反映问题。

四、监督指导

我局将对霍邱县不动产地籍测绘投诉处理情况进行监督指导，对实施情况不定期总结通报，确保各负责处理投诉的单位及时完成投诉处理工作。