

संख्या : क0नि0-5-4307 / 11-2004-500(8) / 2003

प्रेषक,

रीता सिन्हा,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- (1) समस्त मण्डलायुक्त,  
उत्तर प्रदेश।
- (2) समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 लखनऊ: दिनांक: 05 अगस्त, 2004

विषय:- भूमि-भवन क्रय करने के उद्देश्य तथा भविष्य के सम्भावित प्रयोग को स्टाम्प वाद के निस्तारण का आधार न माने जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि शासन द्वारा उत्तर प्रदेश (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के प्रवृत्त होने के पश्चात् बाजार मूल्य के प्रयोजन से कलेक्टर द्वारा जारी मूल्य सूची को व्यवहारिक बनाने हेतु समय-समय पर निर्देश जारी किये गये हैं। इन निर्देशों में से तीन महत्वपूर्ण निर्देश निम्नवत् हैं:-

(1) पत्र संख्या क0नि0-5-2897 / 11-98, दिनांक 07.07.98 द्वारा कतिपय जिलाधिकारियों द्वारा अपनायी जा रही उस व्यवस्था को समाप्त किया गया जिसके अन्तर्गत जिलाधिकारियों द्वारा उ0प्र0 स्टाम्प नियमावली के नियम-4 के तहत द्विवार्षिक मूल्य सूची जारी करते समय अन्य बातों के अतिरिक्त यह भी इंगित किया जाता है कि कितने क्षेत्रफल से कम कृषि भूमि को आवासीय माना जायेगा।

(2) पत्र संख्या क0नि0-5-2586 / 11-2001, दिनांक 25.04.2001 द्वारा उपरोक्त निर्देश का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए उक्त निर्देश को शासन द्वारा पुनः प्रसारित किया गया।

(3) शासनादेश संख्या क0नि0-5-1420 / 11-99-500(136) / 99, दिनांक-16.08.99 द्वारा अचल सम्पत्ति का भविष्य में सम्भावित उपयोग तथा क्रेता का भूमि को क्रय करने के पीछे भविष्य में क्या उद्देश्य है, इसको बाजार मूल्य के आँगणन का आधार नहीं बनाया जाए", के विषय में प्रेषित किया गया।

2- औद्योगिक विकास विभाग द्वारा इस विभाग के संज्ञान में यह लाया गया है कि उक्त निर्देशों का अनुपालन जनपदों में सुनिश्चित नहीं किया जा रहा है। औद्योगिक विकास विभाग द्वारा अवगत कराया गया है कि कलेक्टर द्वारा निर्धारित कृषि भूमि के बाजार मूल्य पर औद्योगिक इकाईयों द्वारा

उचित स्टाम्प शुल्क देकर लेखपत्र पंजीकृत कराये जाने के बावजूद उप निबन्धक द्वारा ऐसे कृषि भूमि के लेखपत्रों को इस आशय से कलेक्टर को सन्दर्भित किया जा रहा है कि उपरोक्त कृषि भूमि का भविष्य में प्रयोजन अथवा क्रेता का नाम कम्पनी होने पर भविष्य में प्रयोग का परीक्षण करके विलेख पर कमी स्टाम्प शुल्क आरोपित करने पर विचार किया जाये। इसके क्रम में न्यायालय जिलाधिकारी द्वारा सम्बन्धित प्रकरण में उद्यमियों को कमी स्टाम्प के सम्बन्ध में नोटिस प्राप्त हो रहे हैं।

3- शासन स्तर पर उपरोक्त तथ्यों का परीक्षण किया गया। उपरोक्त अंकित तीनों शासनादेशों को शासन स्तर पर न तो संशोधित किया गया है और न ही वापस लिया गया। उपरोक्त शासनादेशों की प्रतियाँ संलग्न करते हुए आपको निर्देशित किया जाता है कि कृपया उपरोक्त तीनों शासनादेशों क्रमशः दिनांक 07.07.1998, 25.04.2001 तथा शासनादेश दिनांक 16.08.1999 का अनुपालन करना सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

4- यदि ऐसे लेखपत्रों में अंकित कृषि भूमि को आवासीय/औद्योगिक/व्यावसायिक प्रयोग का तथ्य को छिपाना साबित होता है तो क्रेता पर स्टाम्प वाद अवश्य प्रारम्भ किया जाए।

5- कृपया इस पत्र की प्राप्ति स्वीकार करने का कष्ट करें।  
संलग्नक: यथोपरि।

भवदीय,  
ह0अस्पष्ट  
(रीता सिन्हा)  
प्रमुख सचिव।

संख्या : क0नि0-5-4307 / 11-2004-500(8) / 2003, तददिनांक:

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

(1) आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को इस आशय से प्रेषित कि कृपया मासिक बैठक में इस शासनादेश के अनुपालन की समीक्षा करने का कष्ट करें। कृपया कृत कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराने का कष्ट करें।

(2) सचिव, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।  
संलग्नक: यथोपरि।

आज्ञा से,  
ह0अस्पष्ट  
(अरुण सिंह)  
विशेष सचिव।

---

संख्या : क0नि0-5-1420 / 11-99-500(36) / 99

प्रेषक,

टी0 जार्ज जोसेफ,  
प्रमुख सचिव,  
कर एवं निबन्धन विभाग,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त मण्डलायुक्त,

उत्तर प्रदेश।

2. समस्त जिलाधिकारी,

उत्तर प्रदेश।

3. समस्त अपर जिलाधिकारी,

(वित्त एवं राजस्व),

उत्तर प्रदेश।

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 लखनऊ: दिनांक 16 अगस्त, 1999

विषय:- उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के प्रवृत्त होने के पश्चात् बाजार मूल्य के प्रयोजन से कलेक्टर द्वारा जारी मूल्य सूची को व्यवहारिक बनाकर जनता की कठिनाइयाँ दूर करना।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या-एस0आर0-2/30/11-97-1386/95 दिनांक 11.07.1997 तथा पत्र संख्या-क0सं0वि0-5-3090/11-97 दिनांक 25.09.1997 (प्रतिलिपि संलग्न) का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। वहाँ पहले पत्र के द्वारा उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 को प्रभावी किया गया है, वहीं दूसरे पत्र द्वारा यह स्पष्टीकरण जारी किया गया है कि कई जनपदों में औद्योगिक उद्देश्य के लिए खरीदी जा रही भूमि का मूल्यांकन अलग दर से किया जाना उचित नहीं है। वास्तव में कलेक्टर द्वारा भूमि का न्यूनतम दर इस उद्देश्य से निर्धारित किया जाता है कि प्रचलित न्यूनतम बाजारी दर से कम पर अचल सम्पत्ति का मूल्यांकन नहीं किया जाये। अचल सम्पत्ति का भविष्य में सम्भावित उपयोग तथा क्रेता का भूमि को क्रय करने के पीछे भविष्य में क्या उद्देश्य है, इसको बाजार मूल्य के आँगणन का आधार बनाया जाना विधिक रूप से भी पुष्ट नहीं है।

2- उपर्युक्त स्पष्ट स्थिति एवं उपलब्ध दिशा-निर्देशों के बावजूद जनपद सहारनपुर, कोटद्वार, पौड़ी गढ़वाल, फैजाबाद के कतिपय मामले शासन के संज्ञान में आये हैं, जिससे यह विदित हुआ है कि प्रश्नगत शिक्षा समितियों/संस्थाओं/कम्पनी द्वारा भूमि के क्रय करने में भूमि की दर का आँगणन भूमि के कलेक्टर रेट से डेढ़ गुना-दोगुना करके तदनु रूप उनसे स्टाम्प ड्यूटी ली गई। इस प्रकार के भी कई प्रकरण संज्ञान में आये हैं कि क्रेता के शिक्षा समिति, वेलफेयर सोसाइटी या लिमिटेड कम्पनी होने के कारण उनसे कलेक्टर रेट से डेढ़ गुना-दोगुना भूमि का मूल्यांकन करते हुए स्टाम्प ड्यूटी आरोपित की गई है। स्वाभाविक है कि उपर्युक्तानुसार कार्यवाही होने से बड़ी संख्या में स्टाम्प वाद विभिन्न न्यायालयों में लम्बित हैं।

शासन में उपर्युक्त प्रकरणों के प्रकाश में आने पर गम्भीर चिन्ता व्यक्त की गयी है क्योंकि उपर्युक्तानुसार की गयी कार्यवाहियों से पक्षकारों/जनता को परेशानी होती है। वर्णित स्थिति में आपसे निवेदन करना है कि ऐसे मामलों में कृपया निम्नवत् मार्गदर्शक बिन्दुओं के अनुसार भूमि के मूल्यांकन करने की कार्यवाही किया जाना सम्यक् है:-

(क) अचल सम्पत्ति के भविष्य में सम्भावित उपयोग तथा क्रेता का भूमि को क्रय करने के पीछे भविष्य में उसका क्या उद्देश्य है, इसको बाजार मूल्य के निर्धारण व उसके आँगणन का आधार नहीं बनाया जाना चाहिए।

(ख) दिनांक 01 सितम्बर, 1997 से प्रभावी कलेक्टर रेट लिस्ट में यदि भविष्य के भू-प्रयोग तथा पक्षकार के किसी विशिष्ट नाम से होने के कारण (यथा किसी विशिष्ट प्रयोजन हेतु स्थापित कोई

संस्था, समिति, कम्पनी आदि) भूमि के क्रय हेतु रेट लिस्ट से ड्योढ़ा-दोगुना की दर से भूमि का बाजार मूल्य लिया जाना अंकित हो तो ऐसे प्राविधानों को सूची से हटा दिया जाना चाहिए,

(ग) उपर्युक्त दोनों कारणों से जो स्टाम्प वाद लम्बित चल रहे हैं, उसे उपर्युक्त दृष्टिकोण से विचार करते हुए निस्तारित किया जाना चाहिए।

(घ) उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 को उसके लेटर व स्पिरिट में प्रभावी करते हुए तथा पूर्वोक्त दिशा-निर्देशों को ध्यान में रखते हुए आगामी रेट लिस्ट तैयार किया जाना अपेक्षित है।

3- आपसे अनुरोध है कि उपर्युक्त इंगित दिशा-निर्देशों के अनुरूप कार्यवाही किया जाना अमल में लाया जाये।

संलग्नक: शासनादेश दि० 25.9.1997 की प्रतिलिपि।

भवदीय,  
ह०अस्पष्ट  
(टी० जार्ज जोसेफ)  
प्रमुख सचिव।

संख्या:क०नि०-5-1420(1)/11-99 तद्दिनांक:

उपर्युक्त की प्रतिलिपि अपर सचिव, राजस्व परिषद/आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को परिपालनार्थ इस अभियुक्त सहित कि कृपया अपने स्तर से इस परिपत्र को समस्त अधीनस्थ विभागीय अधिकारियों को परिचालित कराते हुए उन्हें तदनुसार कार्यवाही के निर्देश देने का कष्ट करें।

आज्ञा से,  
ह०अस्पष्ट  
(टी० जार्ज जोसेफ)  
प्रमुख सचिव।

संख्या : क०नि०-5-2897 / 11-1988

प्रेषक,

हरीश चन्द्र गुप्त,  
प्रमुख सचिव,  
कर एवं संस्थागत वित्त,  
उत्तर प्रदेश शासन,  
लखनऊ।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

कर एवं संस्थागत वित्त अनुभाग-5 लखनऊ : दिनांक : 07 जुलाई, 1998

विषय : निश्चित क्षेत्रफल से कम भूमि को आवासीय भूमि मानना।

महोदय,

शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि कतिपय जनपदों के जिलाधिकारी उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली के नियम-4 के तहत द्विवार्षिक मूल्य सूची जारी करते समय अन्य बातों के अतिरिक्त यह भी इंगित कर देते हैं कि "कितने क्षेत्रफल से कम भूमि आवासीय मानी जाएगी"। यहाँ यह सुस्पष्ट करना है कि उपरोक्त नियमावली में जिलाधिकारी को उपरोक्त प्रकार का विवेकाधीन अधिकार प्राप्त नहीं है और न ही उपरोक्त नियमावली में उपरोक्त आशय का कोई प्राविधान ही है। द्विवार्षिक मूल्य सूची जारी करते समय उपरोक्त स्थिति को ध्यान में रखा जाना आवश्यक है।

भवदीय,  
ह0अस्पष्ट  
(हरीश चन्द्र गुप्त)  
प्रमुख सचिव  
कर एवं संस्थागत वित्त विभाग,  
उत्तर प्रदेश शासन।

संख्या :क0नि0-5-2586 / 11-2001-500(156) / 98 टी0सी0

प्रेषक,

टी0 जार्ज जोसेफ,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

समस्त जिलाधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5 लखनऊ: दिनांक: 25 अप्रैल, 2001

विषय:- निश्चित क्षेत्रफल से कम भूमि को आवासीय मानना।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या क0सं0वि0-5-2897 / 11-98, दिनांक 07.07.1998 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। इस क्रम में आपको यह अवगत कराना है कि शासन के संज्ञान में यह बात आई है कि एक निश्चित क्षेत्रफल से कम भूमि को आवासीय मानने का प्राविधान रेटलिस्ट में रखने से जनता का उत्पीड़न होता है और करापवंचन की प्रवृत्ति में वृद्धि होती है। इस व्यवस्था में भविष्य के उपयोग के आधार पर कृषि भूमि को आवासीय माना गया है, जो समुचित नहीं प्रतीत होता है।

2- अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि उपरोक्त शासनादेश दिनांक 07.07.98 का अनुपालन करते समय यह सुनिश्चित करें कि मात्र क्षेत्रफल के आधार पर कृषि भूमि के काल्पनिक उपयोग को ध्यान में रखकर इसे आवासीय मानने की व्यवस्था न की जाये। जहाँ भी किसी भूमि का वास्तविक उपयोग आवासीय हो उसका मूल्यांकन ही आवासीय दरों पर किया जाये।

संलग्नक: यथोपरि।

भवदीय,  
ह0अस्पष्ट

(टी० जार्ज जोसेफ)  
प्रमुख सचिव।

संख्या :क०नि०-5-2586(1)/11-2001-500(156)/98 टी०सी०, तद्दिनांक:

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।
2. समस्त अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), उत्तर प्रदेश।
3. समस्त उप/सहायक आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त उप निबन्धक, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,  
ह०अस्पष्ट  
(यू०के०एस० चौहान)  
विशेष सचिव।