

प्रेषक,

टी0 जार्ज जोसेफ,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. मण्डलायुक्त,
सहारनपुर/गढ़वाल/फैजाबाद
उत्तर प्रदेश।
2. अपर सचिव,
राजस्व परिषद,
उ0प्र0, इलाहाबाद।
3. जिलाधिकारी,
सहारनपुर/पौड़ी गढ़वाल/फैजाबाद
उत्तर प्रदेश।

कर एवं निबन्धन अनुभाग-5

लखनऊ: दिनांक 16 अगस्त, 1999

विषय:- कलेक्टर द्वारा बाजार मूल्य निर्धारित करने के आशय से जारी रेट लिस्ट में भविष्य के भू-प्रयोग की सम्भावना के आधार पर भूमि के मूल्यांकन की गणना करना अथवा क्रेता का किसी विशिष्ट नाम से होने (यथा- समिति, संस्था या कम्पनी आदि) के कारण उनसे कलेक्टर रेट से डेढ़ गुना-दो गुना अधिक धनराशि लेते हुये भूमि का मूल्यांकन करने विषयक प्राविधानों को वापस लिया जाना।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय का सन्दर्भ ग्रहण करें। शासन के समक्ष निम्नवत् तीन दृष्टान्त आये हैं-

(क) सहारनपुर नगर के गोविन्द बिहार कालेनी द्वारा राजपुरा स्वाद में श्री महेश विद्या निकेतन शिक्षा समिति (रजि0) द्वारा क्रय किये जाने वाले भूमि का कलेक्टर रेट रुपये 1000/- प्रति वर्ग मीटर है। रेट लिस्ट के नोट बिन्दु संख्या-14 के अनुसार संस्थागत गतिविधि/औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि की दर कृषि भूमि हेतु निर्धारित दर का 200 प्रतिशत तथा आवासीय दर 100 प्रतिशत निर्धारित किया है। स्वाभाविक है कि विलेख पर स्टाम्प ड्यूटी भी तदनुसार ही देय होगी।

(ख) जनपद पौड़ी के कोटद्वार में स्कूल हेतु भूमि क्रय करने पर कलेक्टर रेट के दो गुने पर भूमि का बाजार मूल्य आगणित करने का प्राविधान रेट लिस्ट में है। टी0सी0जी0 वेलफेयर सोसाइटी कोटद्वार द्वारा स्कूल हेतु किये गये भूमि तथा कोटद्वार के ग्राम सभा विध्याणी में महायोगी गुरु गोरखनाथ शिक्षा समिति द्वारा स्थापित किये जाने वाले महाविद्यालय हेतु जमीन के क्रय करने के प्रकरण में यह तथ्य शासन के संज्ञान में आये है, तथा

(ग) जनपद फैजाबाद में यश पेपर्स लिमिटेड द्वारा 10 विलेखों पर कलेक्टर रेट से अधिक, वास्तविक क्रय मूल्य क्रेता कम्पनी द्वारा स्टाम्प ड्यूटी अदा किसे जाने के बावजूद कमी स्टाम्प वाद प्रारम्भ किया गया है। 2- आप अवगत है कि वास्तव में कलेक्टर द्वारा भूमि की न्यूनतम दर इस उद्देश्य से निर्धारित किया जाता है कि प्रचलित न्यूनतम बाजारी मूल्य से कम दरों पर अचल सम्पत्ति का मूल्यांकन न हो। अचल सम्पत्ति का भविष्य में सम्भावित उपयोग अथवा क्रेता का भूमि को क्रय करने के पीछे क्या उद्देश्य है, इसको बाजार मूल्य के निर्धारण

का आधार बनाया जाना विधिक रूप से पुष्ट नहीं है। इसी प्रकार क्रेता के समिति, संस्था अथवा कम्पनी के नाम सक होने को आधार बनाकर, उनके द्वारा क्रय की जा रही भूमि का मूल्यांकन कलेक्टर रेट से अधिक (डेढ़ गुना-दो गुना) किया जाना भी उचित नहीं है। वर्णित स्थिति में अनुरोध है कि जिन कलेक्टर लिस्ट में उपर्युक्तानुसार प्राविधान यदि अंकित हो तो उन्हें समाप्त (Delete) कर दे तथा इनके आधार पर जिन मामलों में स्टाम्पवाद चल रहे हैं, तो उन्हें भी तदनुसार विचार करते हु एनिस्तारित किये जाने की कार्यवाही की जाय। इस पत्र में बताये गये तीनों प्रकरण में भूमि क्रय करने के पीछे का उद्देश्य, भविष्य में भू-प्रयोग व क्रेता के संस्था सम्बन्धित स्वरूप का अनदेखा करके भूमि के वास्तविक मूल्य का आंकलन करके स्टाम्प ड्यूटी वसूला जाय।

भवदीय
(टी0 जार्ज जोसेफ)
प्रमुख सचिव