

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 11.07.97 तथा पत्र संख्या-क0स0वि0-5-3090/11-97 दिनांक 25.09.97 (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 आगणन का आधार बनाया जाना विधिक रूप से भी पुष्ट नहीं है।

2-उपर्युक्त स्पष्ट स्थिति एवं उपलब्ध दिशा-निर्देशों के बावजूद जनपद सहारनपुर, कोटद्वार, पोड़ी गढ़वाल, फैजाबाद के क्षेत्रों 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 ऑगणन भूमि के कलेक्टर रेट से डेढ़ गुना-दोगुना करके तदनुरूप 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 इयूटी 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 औंगणन 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 एनिस्तारित किया जाना चाहिए।

(घ) उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 को उसके लेटर व स्प्रिट 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 दिनांक 25.09.97 की प्रतिलिपि।

भवदीय,

हो/-

(टी० जार्ज जोसेफ)

प्रमुख सचिव।

संख्या: क०नि०-५-१४२०(१)/११-९९ तद्विनांक:

उपर्युक्त की प्रतिलिपि अपर सचिव, राजस्व परिषद/आयुक्त स्टाम्प, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद को परिपालनार्थ इस अभियुक्ति 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,

(टी० जार्ज जोसेफ)

प्रमुख सचिव।