பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்
சென்னை-28

சுற்றறிக்கை

எண்.16713/E3/2025, நாள்.31.07.2025

பொருள்: மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கை – இந்திய முத்திரை சட்டப் பிரிவு 47A-ன் கீழான நடவடிக்கை பரிந்துரைத்தல் – உரிய சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பினை நிர்ணயம் செய்தல் – நெறிமுறைகள் வகுத்தல் – தொடர்பாக.

பார்வை: 1. மாண்புமிகு உச்சநீதிமன்றத்தால் CA.No.75-76 of 2025-ல் வழங்கப்பட்ட தீர்ப்பு.

2. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண் .7482 /எல்1 /2003-1, நாள்.31.03.2003.

3. பதிவுத்துறைத்தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.26000/என்1/2018, நாள்.18.06.2018.

****

பார்வையில் கண்ட தீர்ப்பாணையில் பதிவு அலுவலர் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு முன்மொழிவு அனுப்ப வேண்டிய முறை பின்பற்றபடாதது குறித்தும், தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-யால் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களின் மதிப்பு குறைத்தல், தடுத்தல்) விதிகள் 1968-ன் படி உரிய வழிமுறைகளை பின்பற்றப்படாதது குறித்தும் தெரிவிக்கப்பட்டு துறையால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட மேல்முறையீடு வழக்கு தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 2-ல் காணும் சுற்றறிக்கையில் வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவான மதிப்பில் ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யபப்படும்போது பதிவு அலுவலர் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 47A(1)-ன் கீழ் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு ஆவணம் அனுப்பப்படும் என்ற விவரத்தை ஆவணதார்ருக்கு அறிவித்து அதன் நகலினை மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு அனுப்பும் முன்மொழிவுடன் சேர்த்து அனுப்ப தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

Verified RealEstate ™

பார்வை 3-ல் காணும் சுற்றறிக்கையில் உரிய ஆதாரங்கள் இருந்து சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட கூடுதலான மதிப்பில் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு

முன்மொழிவு அனுப்பும்போது சம்மந்தப்பட்ட மாவட்டப்பதிவாளர் (நிர்வாகம்)-ன் ஒப்புதலை பெறவேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

வருங்காலங்களில் இது போன்ற இனங்களில், நீதிமன்ற வழக்குகளை முறையாக நடத்திடும் பொருட்டு, பதிவு அலுவலர் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)-க்கு முன்மொழிவு அனுப்பும்போது கடைபிடிக்க வேண்டிய நடைமுறை குறித்தும் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது கடைபிடிக்கப்பட வேண்டிய வழிமுறைகள் குறித்தும் கீழ்கண்டவாறு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

பார்வை 1-ல் காணும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பாணையில் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

18. Under Section 47-A(1) and under Section 47-A(3), if the Registering Authority has reason to believe that the instrument of conveyance did not reflect the correct market value of the property, then the Registering Authority has the power to refer the same to the Collector for determination of market value of the property and the Collector, on reference, under Section 47-A(1), may determine the market value of such property in accordance with the procedure prescribed. Enquiry by the Registering Authority is a pre-condition for making reference to the Collector for determination of market value of the property. The determination of market value without Notice of hearing to parties is liable to be set aside. When the Registering Authority finds that the value set forth in an instrument was less than the minimum value determined in accordance with the Rules, in that event, the Registering Authority is empowered to refer the instrument to the Collector for determination of market value of such property and the Stamp Duty payable thereon.

21. It has been rightly held in the case of Mohali Club, Mohali v. State of Punjab, reported in AIR 2011 P&H 23, that the Registering Officer, after registration of the document, can refer the same for adjudication before the Collector, if he has reason to believe that there was deliberate undervaluation of the property. Such a reference is not a mechanical act, but the Registering Officer should have a basis for coming to prima facie

Verified @ RealEstate™

finding of undervaluation of the property. Duty is enjoined upon the Registering Officer to ensure that Section 47-A(1) does not work as an engine of oppression nor as a matter of routine, mechanically, without application of mind as to the existence of any material or reason to believe the fraudulent intention to evade payment of proper Stamp Duty.

The expression 'reason to believe' is not synonymous with subjective satisfaction of the officer. The belief must be held in good faith, it cannot be merely a pretence. It is open to the Court to examine the question whether the reasons for the belief must have a rational connection or a relevant bearing to the formation of the belief and are not irrelevant or extraneous to the purpose of the section. The word 'reason to believe' means some material on the basis of which the department can re-open the proceedings. However, satisfaction is necessary in terms of material available on record, which should be based on objective satisfaction arrived at reasonably.

22. Rule 3 of the Tamil Nadu Stamp (Prevention of Undervaluation of Instruments) Rules, 1968 (for short, "the Rules 1968") is as under:-

"3. Furnishing of statement of market value.-

(1) x x x x x

(4) The registering officer may also look into the "Guide- lines Register" containing the value of properties sup- plied to them for the purpose of verifying the market value.

Explanation : The "Guidelines Register" supplied to the officers is intended merely to assist them to ascertain prima facie, whether the market value has been truly set forth in the instruments. The entries made therein regarding the value of properties cannot be a substitute for market price. Such entries will not foreclose the enquiry of the Collector under Section 47-A of the Act or fetter the discretion of the authorities concerned to satisfy themselves on the reasonableness or otherwise of the value expressed in the documents."

இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47AA-ன் படி கிராமங்களைப் பொருத்து ஒவ்வொரு சர்வே எண்ணிற்கும் நகரங்களை பொறுத்து ஒவ்வொரு தெருவிற்கும் மாவட்ட அளவிலான துணைக்குழுக்கள் வழிகாட்டி குழுவின் நெறிமுறைப்படி சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டியை நிர்ணயம் செய்கின்றன. இவ்வாறு சட்டப்பூர்வமாக நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு பதிவுத்துறை இணையதளம் http://tnreginet.gov.in -ல்

Verified @ RealEstate™

வெளியிடப்பட்டுள்ளது. இம்மதிப்பை விட குறைவான மதிப்பில் ஒரு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது பதிவு அலுவலர் இந்திய முத்திரை சட்டப் பிரிவு 47A(1)–ன் கீழ் தெரிவிக்கப்பட்ட 'reason to believe' மற்றும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பில் சொல்லப்பட்ட 'objective satisfaction' பூர்த்தி செய்ததாக கொண்டு பார்வை 2–ல் கண்ட சுற்றறிக்கையின்படி ஆவணதாரருக்கு இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47AA–ன் படி நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவான மதிப்பில் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதால் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(1)–ன் கீழ் மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கை எடுத்திட மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)–க்கு அசல் ஆவணம் அனுப்பப்படும் என்ற விவரத்தை தெரிவித்து அதற்கு அத்தாட்சியாக அவரின் கையொப்பத்தையும் பெறவேண்டும். மேலும் இவ்விவரத்தை ரசீதிலும் குறிப்பிட்டு வழங்க வேண்டும்.

உரிய ஆதாரங்கள் இல்லாத பட்சத்தில் எக்காரணம் கொண்டும் சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட அதிக மதிப்பை பரிந்துரைத்து முன்மொழிவு அனுப்பக்கூடாது என தெரிவிக்கப்படுகிறது. **கிரைய உடன்படிக்கை போன்ற உரிய ஆதாரங்கள் இருப்பின் அதனை ஆவண பதிவின்போதே ஆவணதாரருக்கு தெரிவித்து ஏன் அம்மதிப்பை பின்பற்றக்கூடாது என்பதற்கான விளக்கத்தினை ஆவணதாரரிடம் பெற வேண்டும்.** ஆவண பதிவிற்கு மதிப்பு குறித்து உரிய ஆதாரத்துடன் புகார்கள் பெறப்படும் நிலையில் மனுதாரரை விசாரணைக்கு அழைத்து பெறப்பட்ட புகார் மனுவின் நகலை ஆதாரத்துடன் அளித்து அவரின் விளக்கத்தை பெற்று இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A–ன் கீழ் உரிய நடவடிக்கை எடுக்க உகந்த இனமா என முடிவு செய்ய வேண்டும். பின் பார்வை 3–ல் காணும் சுற்றறிக்கையின்படி மாவட்டப்பதிவாளரிடம் உரிய அனுமதி பெற்று அதன்பின்பே உயர்மதிப்பில் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணத்தை மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)–க்கு அனுப்ப வேண்டும்.

தணிக்கை மற்றும் ஆண்டாய்வில் உரிய மதிப்பு பின்பற்றப்படவில்லை என ஆதாரத்துடன் குறிப்புரை எழுதப்பட்ட நிலையில் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(3)–ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுப்பதற்கு முன்பாக மனுதாரரை விசாரணைக்கு அழைத்து தணிக்கை குறிப்புரை நகலை அவருக்கு அளித்து அவரின் விளக்கத்தை பெற்று இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(3)–ன் கீழ் உரிய நடவடிக்கை எடுக்க உகந்த இனமா என முடிவு செய்ய வேண்டும். மதிப்பு குறைவு என எழுதப்பட்ட இனங்களுக்கு மட்டுமே இந்திய முத்திரை

Verified @ RealEstate TV

சட்டம் பிரிவு 47A(3)–ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும். ஆவணத்தின் தன்மை குறித்து எழுதப்பட்ட தணிக்கை குறிப்புரைகளை பொறுத்து இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 33(A)–ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

சார்பதிவாளரிடமிருந்து இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47A(1)–ன் கீழ் முன்மொழிவு பெறப்பட்டதும் தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களுக்கான மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968 விதி 4–ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) படிவம் I–ஐ ஆவணதாரருக்கு முன்மொழிவு பெறப்பட்ட 15 நாட்களுக்குள் அனுப்ப வேண்டும்.

பார்வை 1–ல் காணும் உச்சநீதிமன்ற தீர்ப்பாணையில் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

"If the Registering Officer is bona fide of the view that the sale consideration shown in the sale deed is not correct and the sale is undervalued, then it is obligatory on the part of the Registering Authority as well as the Special Deputy Collector (Stamps) to assign some reason for arriving at such a conclusion. In such circumstances, if the document in question is straightway referred to the Collector without recording any prima facie reason, the same would vitiate the entire enquiry and the ultimate decision. In the case on hand, it is not in dispute that the Form I notices did not contain any reason."

இதில் தெரிவித்துள்ளவாறு மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) படிவம்–I ல் ஆவணம் இந்திய முத்திரை சட்டம் பிரிவு 47AA–ன் படி உரிய நடைமுறையை பின்பற்றி தயாரிக்கப்பட்ட வழிகாட்டி மதிப்பை தாங்கியிராவிடில் இக்காரணத்தை படிவம்–I ல் தெரிவித்து வழிகாட்டி வடிப்புடன் படிவம்–I ல் ஆவணதாரருக்கு அனுப்பப்பட வேண்டும். அதில் விதி 4 தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களுக்கான மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968 விதி 4–ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர்களுக்கும் எழுதி வாங்கியவர்களுக்கும் படிவம்–I அனுப்பப்பட வேண்டும். இதில் பதிவு அலுவலர் பரிந்துரைத்த மதிப்பை ஏன் பின்பற்றக்கூடாது என்பதற்கும் ஆவணத்தில் தெரிவித்த மதிப்பு சரியான சந்தை மதிப்பாக இருப்பின் அதற்கான ஆதாரங்களுடன் படிவம்–I கிடைக்கப்பெற்ற 21 நாட்களுக்குள் அவரது விளக்கத்தை அளிக்க தெரிவிக்க வேண்டும்.

Verified @ RealEstate™

ஆவணதாரர்கள் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட கைமாற்றுத்தொகை மற்றும் முத்திரைத் தீர்வை விதிப்புக்கு தேவையான இதர காரணிகள் மறைக்கப்பட்டதன் வழி வருவாய் இழப்பு ஏற்படுவதாக புகார் மனுக்கள் மூலம் விவரம் அறியவரும் நிகழ்வுகளில் உரிய விசாரணைக்கு பின்னர் இந்திய முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 47A ன் கீழ் மதிப்பு குறைவு நடவடிக்கை எடுத்திட உகந்த வழக்கு என பதிவு அலுவலர் முடிவு செய்யும் இனங்களில், புகார் மனு, ஆதார ஆவணங்கள் மற்றும் ஆவணதாரர்களிடமிருந்து பெறப்படும் விளக்கங்களை இணைத்து மாவட்ட அலுவலர் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியல்(முத்திரை)க்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்திட அனுப்பப்பட வேண்டும். அதனைத் தொடர்ந்து மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர்(முத்திரை) பதிவு அலுவலரின் பரிந்துரையில் தெரிவிக்கப்பட்ட காரணங்களை குறிப்பிட்டு தமிழ்நாடு முத்திரை (ஆவணங்களுக்கான மதிப்பு குறைவு தடுத்தல்) விதிகள் 1968ன் விதி 4-ல் கூறப்பட்டுள்ளவாறு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர்களுக்கும், எழுதிவாங்கியவர்களுக்கும் படிவம்-I அறிவிப்பு அனுப்பப்பட வேண்டும். இதில் பதிவு அலுவலர் பரிந்துரைத்த மதிப்பை ஏன் பின்பற்றக்கூடாது என்பதற்கும் ஆவணத்தில் தெரிவித்த மதிப்பு சரியான சந்தை மதிப்பாக இருப்பின் அதற்கான ஆதாரங்களுடன் படிவம் I கிடைக்கப்பெற்ற 21 நாட்களுக்குள் அவரது விளக்கத்தை அளிக்க தெரிவிக்க வேண்டும்.

படிவம்-I அறிவிப்புக்கு விளக்கம் பெறப்பட்ட பின்பு சம்மந்தப்பட்ட ஆவணதாரர்களுக்கு மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) அல்லது சம்மந்தப்பட்ட வட்டாட்சியர் இடத்தை பார்வையிடும் நாளை தெரிவித்து கடிதம் அனுப்பப்பட வேண்டும். படிவம்-I அறிவிப்பை பெற்றுக்கொண்டு விளக்கம் பெறாத நிலையிலும் இடத்தை பார்வையிடும் நாளை தெரிவித்து கடிதம் அனுப்பப்பட வேண்டும். இடத்தின் தோராய வரைபடத்தை வரைந்து அதில் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும். அதன்பின்பு வேறு ஆதாரங்கள் ஏதும் இருப்பின் அதனையும் சேகரிக்க வேண்டும். பின்பு தற்காலிக சந்தை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்து அதற்கான காரணத்தையும் அதில் தெரிவித்து விதி 6-ன் படி படிவம்-II அனுப்ப வேண்டும். விதி 5-ல் கூறப்பட்டுள்ள மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டிய சொத்துக்கு பொருந்தும் காரணங்களை தற்காலிக சந்தை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்ததற்கு குறிப்பிட்டு சொல்ல வேண்டும்.

Verified @ RealEstate

படிவம் –II ல் தற்காலிக நிர்ணய மதிப்பை ஏன் இறுதி செய்யக்கூடாது என்ற காரணங்களுடன் ஒரு குறிப்பிட்ட தேதியில் நேரில் ஆஜராகி விளக்கம் அளிக்க தெரிவிக்க வேண்டும். அவ்வாறு நேரில் தோன்றி விளக்கம் அளித்த பின்பு சம்மந்தப்பட்ட ஆவணதாரர் தெரிவித்த காரணங்களையும் கருத்தில் கொண்டு இறுதி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். படிவம் –IIல் தெரிவித்த தற்காலிக நிர்ணய மதிப்பை ஏற்று ஆவணதாரர் குறைவு முத்திரை தீர்வை செலுத்தும் நிலையில் உரிய சான்றை (படிவம் –III) ஆவணத்தில் சேர்க்க வேண்டும். மேலும் பார்வை 1ல் கண்ட தீர்ப்பாணையில் கீழ்கண்டவாறு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

31. The scheme of the Stamp Act and the relevant rules makes it abundantly clear that the Collector is obligated to communicate the provisional order to the parties concerned in respect of fixation of the correct value of the property and also the duty payable in Form II. In the case on hand, Form II was issued. To that extent, there is no dispute. However, after the issue of Form II, the parties concerned have to be given an opportunity to submit their representation in respect of determining the market value of the subject property. Thereafter, as contemplated in Rule 7 of the Rules 1968, the Collector, after considering the representation if received in writing and the submissions that might have been urged at the time of hearing or even in the absence of any representation from the parties concerned, proceed to pass the final order. It appears from the material on record that in the case on hand, the Collector (Stamps) directly issued the final order without complying with sub-rules (2), (3) and (4) respectively of Rule 4 and also without following Rule 6 of the Rules 1968. This could be said to be in violation of the Rules 4 and 6 respectively of the Rules 1968.

ஆகவே எக்காரணம் கொண்டும் படிவம் –II க்குப் பின் ஆவணதாரரை நேரில் அழைத்து விசாரிக்காமல் இறுதியாணை பிறப்பிக்கக்கூடாது என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

படிவம் –IIல் கூறப்பட்ட தேதியில் நேரில் ஆஜராகாத நிலையில் மீண்டும் ஒரு வாய்ப்பு வழங்கப்பட வேண்டும். இரண்டாவது முறையும் ஆஜராகாத நிலையில் உரிய ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் இறுதியாணை பிறப்பிக்கலாம். ஆவணதாரருக்கு அனுப்பப்படும் அனைத்து கடிதங்களும் விரைவு அஞ்சல் வழி அனுப்பப்பட வேண்டும். அக்கடிதத்தை ஆவணதாரர் பெற்றுக்கொண்டதற்கு ஆதரவாக இந்திய அஞ்சல் துறையின் இணையவழி அதற்கான சான்றை அச்சுப்பிரதி எடுத்து கோப்பில் தவறாது பராமரிக்க வேண்டும்.

Verified @ RealEstate™

மேற்கண்டவாறான வழிமுறையை தவறாது பின்பற்ற அனைத்து பதிவு அலுவலர்கள், மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) கேட்டுக்கொள்ளப்படுகின்றனர்.

இந்த சுற்றறிக்கையினை பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ஒப்புதலை சார்பதிவாளர்கள் மாவட்டப்பதிவாளர்களிடமும், மாவட்டப்பதிவாளர்கள் துணைப்பதிவுத்துறைத் தலைவர்களிடமும், துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்கள் மற்றும் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்கள் (முத்திரை)/தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) ஆகியோர் பதிவுத்துறைத்தலைவர் அவர்களிடமும் உடன் வழங்கிட கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

ஒம்./-31.07.2025
பதிவுத்துறை தலைவர்

//ஆணையின்படி//

கூடுதல் பதிவுத்துறைத்தலைவர் (வழிகாட்டி)

<u>பெறுநர்</u>:-
அனைத்து
சார்பதிவாளர்கள்/மாவட்டப்பதிவாளர்கள் (நிர்வாகம்) மற்றும் (தணிக்கை)
துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்கள்
தனித்துணை ஆட்சியர் (முத்திரை)/மாவட்ட வருவாய் அலுவலர்(முத்திரை)

<u>நகல்</u>:-

1. பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம்
2. சிஎஸ் பிரிவு (பதிவுத்துறை வலைதளத்தில் பதிவேற்றம் செய்திட)
3. E1/E2/N1/N2/N3/N4/N பிரிவு கண்காணிப்பாளர்
4. E3 முக்கிய ஆணைக்கோப்பு/தனி நகல்-1

Verified RealEstate™