Office of Inspector General of Registration,
Chennai.

Circular

No.21090/ C1/ 2022, dated. 29 -06-2022

Sub: Registration of documents - place for registering documents relating to land - Section 28 of The Registration Act, 1908 - misuse of the provision - curtailing fraudulent documents – additional instructions issued - reg

Ref:
1. Deputy Inspector General of Registration, Madurai letter no. 6549/B1/2021, dated.30.09.2021
2. District Registrar, Palayamkottai letter no.6744/A1/2021 , dated.30.09.2021
3. Inspector General of Registration , Chennai – 28 Circular No.37248/C1/2021 , dated.29.06.2022

*****

It has come to the notice of this department from the report 1st and 2nd cited that fraudulent documents have been registered by unscrupulous people misusing the provision of section 28 of the Registration Act, 1908 in respect of registration of documents in any one of the Sub-Registrar Offices if schedule of properties lie in multiple jurisdictions. It is also noticed from the reports that the Registering Officers have also been misusing the provisions knowingly in connivance with the fraudsters.

Verified RealEstate™

Based on the report, a circular 3rd cited has been issued to curtail such misuse of section 28 of the said Act if the owner of the properties is different.

In furtherance to the circular, the following additional guidelines are issued to curtail the misuse of the section even if the multijurisdictional properties belong to one owner.

1. No registering officer shall accept for registration of a deed containing more than one property (belonging to same owner) which are located in different Sub Registrar offices, wherein a very small/insignificant property (i.e., a property having below 1/5th of extent or value when compared to other substantial properties) is added artificially with an intent to create artificial jurisdiction in the concerned Sub Registrar office. The document should be returned to the presentant through a Check Slip advising him to present the document for registration before the SR office wherein the substantial portion of property lies within.

   (வெவ்வேறு சார்பதிவாளர் அலுவலக அதிகார வரம்பிற்குட்பட்ட ஒரே நபருக்கு சொந்தமான ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்களை கொண்ட ஒரு ஆவணத்தினை ஒரு குறிப்பிட்ட சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்திடும் நோக்குடன் செயற்கையாக அதிகார வரம்பை உருவாக்க முக்கியத்துவமற்ற/மிக அற்பமான சிறிய சொத்து (அதாவது, இதர கணிசமான சொத்துக்களை ஒப்பு நோக்குகையில் அதன் பரப்பு மற்றும் மதிப்பிற்கு ஐந்தில் ஒரு பங்குக்கும் குறைவாக இருப்பின்) சேர்க்கப்பட்டு பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அவ்வாவணத்தினை பதிவுக்கு ஏற்காமல் கணிசமான சொத்து அடங்கிய சார்பதிவகத்தில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்திட

Verified by RealEstate™

ஆவணதாரரை அறிவுறுத்தி சம்பந்தப்பட்ட சார்பதிவாளரால் சரிபார்ப்புச் சீட்டு அளித்திட வேண்டும்.)

2. The registering officer shall not accept for registration of a deed containing more than one property which are located in different Sub Registrar offices, wherein, if a property has been purchased in the seller's name 90 days prior to the date of presentation of subject document and added in the subject document to create an artificial jurisdiction in the concerned Sub Registrar office. Such documents should be returned with check slip asking the registrant to present it in the SR office in which substantial portion of property lies.

(வெவ்வேறு சார் பதிவாளர் அலுவலக எல்லைக்குட்பட்ட ஒன்றுக்கும் மேற்பட்ட சொத்துக்களைக் கொண்ட ஆவணத்தினை ஒரு குறிப்பிட்ட சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்யும் நோக்கில் அச்சார்பதிவகத்தைப் பொருத்து செயற்கையான அதிகார வரம்பினை உருவாக்க மேற்படி ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளுக்கு முன்னர் 90 நாட்களுக்குள் அக்குறிப்பிட்ட சார்பதிவகத்தில் மேற்படி ஆவணத்தின் விற்பனையாளர் பெயரில் வாங்கப்பட்ட சொத்தும் சேர்க்கப்பட்டு பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அவ்வாணத்தினை பதிவுக்கு ஏற்காமல் கணிசமான அளவு சொத்து அடங்கிய சார்பதிவகத்தில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்திட ஆவணதாரரை அறிவுறுத்தி சம்பந்தபட்ட சார்பதிவாளரால் மறுப்பு சீட்டு அளித்திட வேண்டும்)

3. If an instrument comprising two properties (belonging to same owner) situate within the jurisdiction of different Sub Registrar

Verified RedEstate ™

offices and if it appears that both properties are found to be almost equal in proportion in respect of extent and value, then the document should compulsorily be kept pending and 'Status Report' regarding the other property situate in other Sub-Registrar office (as to any legal impediment with regard to the registration of the property) should be obtained from the other SR office through their respective Deputy Inspector General of Registration. The subject document may be registered if there are no legal impediments in respect of such other property as per the 'Status Report' received from the other SR office with the concurrence of the respective Deputy Inspector General of Registration.

(பதிவுக்கு தாக்கலாகும் ஆவணத்தின்படி ஒரே நபருக்கு சொந்தமான இரண்டு சொத்துக்கள் வெவ்வேறு சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களின் அதிகார வரம்பிற்குட்பட்டிருந்து இரு சொத்துக்களின் பரப்பு மற்றும் மதிப்பு கிட்டத்தட்ட சரிசமமாக இருந்தால் அவ்வாவணம் பதிவுக்கு தாக்கலாகும் சார்பதிவகத்தில் நிலுவையில் வைக்கப்பட்டு வேறு சார்பதிவக அதிகார எல்லைக்குட்பட்ட சொத்தை பொருத்து சட்டம் மற்றும் விதிகளின்படி அச்சொத்தின்மீது ஆவணப் பதிவுக்கு தடை உள்ளதா என்பது குறித்து மேற்படி சார்பதிவகத்தினை கட்டுப்பாட்டில் கொண்டுள்ள துணை பதிவுத் துறை தலைவரின் ஒப்புதலுடன் கூடிய நிகழ் நிலை அறிக்கையினை அச்சார்பதிவாளரிடம் பெற்று , பதிவிற்கு தடையேதுமில்லாதிருப்பின் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும்.

4. This circular is issued based on the powers conferred under section 69(1) (j) of the Registration Act, 1908.

Verified © RealEstate

5. District Registrar (Admin) and (Audit) should thoroughly check these kinds of registrations as to whether the procedure laid down in this circular was followed and send report to concerned DIG and IGR, in case any deviation or any act with malafide intention is found.

Deviation if any found in this regard will be viewed seriously. The concerned District Registrar (Admin) and (Audit) will also be held responsible for such inappropriate registrations occurred within their jurisdiction.

The receipt of this circular may be acknowledged hierarchically.

Sd./ 29.06.2022
Inspector General of Registration

/By Order/

District Registrar (Inspection)

To

All Sub Registrars,

All District Registrars

All Deputy Inspector General of Registration,

Director, RTI,

Copy to

Special PA to Hon'ble Minister, Commercial Taxes Department,

The Secretary, Commercial Taxes and Registration Department,

Verified RegiEstate