பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலகம்,
சென்னை - 600 028.

சுற்றறிக்கை

எண்.12446/C1/2019, நாள் : 08.02.2021.

பொருள்: இணையவழி தானாக பட்டா மாறுதல்(Automatic mutation of Patta) - சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்ய தேவை எழாத (Non involving Sub division) ஆவணப் பதிவுகள் பொறுத்து முழுமையாக இணையவழி தானாக பட்டா மாற்றம் நடைமுறைப்படுத்தப்பட உள்ளது - அறிவுரைகள் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை:
1. பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.56154/சி1/2018, நாள்.25.05.2018
2. பதிவுத்துறை தலைவர் அலுவலக மேல் வரைவு எண்.1852/சிஎஸ்1/2013, நாள்.06.01.2021 உடன் அனுப்பப்பட்ட அரசு ஆணை (நிலை) எண்.84, வருவாய் மற்றும் பேரிடர் மேலாண்மை துறை (SS-II(2), நாள்.04.02.2020
3. ஆணையர், நில அளவை மற்றும் நில வரித்திட்டம் நேர்முக கடித எண். கே8/30417/2019 (Sy) நாள்.03.02.2021

******

மாண்புமிகு தமிழ்நாடு முதலமைச்சர் அவர்களால் ஸ்டார் 2.0 மென்பொருள் 12.02.2018 அன்று துவக்கிவைக்கப்பட்டுள்ளது. 13.02.2018 லிருந்து ஸ்டார் 2.0 மென்பொருளில் ஆவணப்பதிவுகள் நடைபெற்று வருகின்றன. இந்த புதிய மென்பொருளானது வருவாய் துறையின் "தமிழ் நிலம்" மென்பொருளுடன் இணைக்கப்பட்டு அனைத்து சர்வே எண்களுக்கும் பட்டா மாற்றம் செய்ய தேவையான விண்ணப்பத்தினை ஆவணப்பதிவு முடிந்தவுடன் மென்பொருள் வழியே அனுப்பிவைக்கும் வகையில் வடிவமைக்கப்பட்டுள்ளது.

2. பார்வை 2-ல் குறிப்பிடும் அரசாணையின்படி, அசையாச் சொத்து குறித்த உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும் ஆவணப் பதிவுகளின்போது சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்ய தேவை எழாத (Non involving Sub division) சொத்துக்கள் பொறுத்து ஆவணப் பதிவு முடிந்தவுடன் சார்பதிவாளர் கணினிவழி ஒப்புதல் வழங்கிடும் நிலையில் அக்கணமே முற்றிலும் இணையவழி தானாக பட்டா மாற்றம் மேற்கொள்ளப்படும் நடைமுறையினை அமல்படுத்திட அரசால் ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

3. இதனடிப்படையில் நில அளவை மற்றும் நில வரித்திட்டம் ஆணையரகத்தால் தெரிவிக்கப்பட்ட நடைமுறைகளுக்குட்பட்டு சோதனை அடிப்படையில் செங்கல்பட்டு வருவாய் மாவட்டத்தில் அமைந்த சில வருவாய் வட்டங்களைப்(Taluk)

....2

Verified RealEstate ™

பொறுத்து சம்பந்தப்பட்ட சார்பதிவகங்களில் மேலே விவரிக்கப்பட்ட திட்டமானது நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டதில், பார்வை 3-ல் கண்ட கடிதப்படி சில நடைமுறை குறைபாடுகள் குறித்தும் அதனைக் களைவது தொடர்பாக சார்பதிவாளர்களால் ஆவணப் பதிவின்போது மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய நடவடிக்கைகள் குறித்தும் விபரம் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அக்கடித நகல் பார்வைக்காகவும் தக்க நடவடிக்கைக்காகவும் இதனுடன் அனுப்பப்படுகிறது.

4. பார்வை 3-ல் கண்ட கடிதப்படி, அசையாச் சொத்து குறித்த உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும் ஆவணப் பதிவுகளின்போது சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்ய தேவை எழாத (Non involving Sub division) சொத்துக்கள் பொறுத்து ஆவணப் பதிவு முடிந்த நிலையிலேயே தானாக முற்றிலும் இணையவழி பட்டா மாற்றம் தொடர்பாக, சார்பதிவாளரால் கணினிவழி ஒப்புதல் வழங்கிடும் நிலையில் பார்வை 2-ல் கண்ட அரசாணையில் பத்தி 3 உட்பிரிவு (2) கண்டுள்ள ஐந்து காரணிகளை கவனத்தில் கொண்டு முழுமையாகப் பரிசீலித்து அதன் பின்னரே கணினிவழி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும் என உறுதிபட அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

5. அதன்படி, அசையாச் சொத்து பொறுத்த ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த நபரின் பெயரும், ஏற்கனவே வழங்கப்பட்ட இணையவழி பட்டாவில் கண்டுள்ள நில உரிமையாளர் பெயரினையும் ஒப்பீடு செய்து இரண்டும் ஒன்றாக இருக்கும் நிகழ்விலேயே 'Automatic Patta Mutation' குறித்து ஒப்புதல் குறியீடு சார்பதிவாளரால் வழங்கப்படவேண்டும்.

6. இணையவழி சிட்டா-வில் கண்ட பட்டாதாரர் இறந்து வாரிசுதாரர்களால் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நிலையிலும் கூட்டுப் பட்டாபடி பட்டாதாரர் பெயரும் ஆவணத்தில் கண்ட விற்பனை செய்பவரின் பெயரும் ஒன்றாக இல்லாமல் மாறுபட்ட நிலையிலும் பொருளில் கண்டபடி 'Automatic Patta Mutation' க்கு சார்பதிவாளரால் ஒப்புதல் வழங்குவது தவறானது ஆகும் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

7. தற்போது எழுதிக் கொடுக்கப்படும் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் பரப்பும், அவ்வாவணத்தை எழுதிக் கொடுக்கும் நில உரிமையாளருக்கு ஏற்கனவே வழங்கப்பட்ட இணையவழி பட்டாவில் கண்ட சொத்தின் பரப்பும் வேறுபட்டிருப்பின், அவ்வாவணத்திற்கு ஆவணப் பதிவின்போது 'Automatic Patta Mutation' க்கு சார்பதிவாளரால் ஒப்புதல் வழங்குவது தவறானது ஆகும் எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

8. செங்கல்பட்டு வருவாய் மாவட்டத்தை தொடர்ந்து பொருளில் கண்ட 'Automatic Patta Mutation' நடைமுறை கீழ்க்கண்ட வருவாய் மாவட்டங்களுக்கும் 08.02.2021 முதல் விரிவுபடுத்தப்பட உள்ளது எனத் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

1. பெரம்பலூர் 2. கரூர் 3. திண்டுக்கல் 4. சிவகங்கை
5. திருப்பூர் 6. தர்மபுரி 7. இராணிப்பேட்டை 8. விழுப்புரம்
9. வேலூர் 10. திருவாரூர்

....3

Verified RealEstate TM

9. எனவே, பொருளில் கண்டபடி அசையாச் சொத்து குறித்த உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும் ஆவணப் பதிவுகளின்போது சர்வே எண் உட்பிரிவு செய்ய தேவை எழாத (Non involving Sub division) சொத்துக்கள் பொறுத்து 'Automatic Patta Mutation' நிகழ்வுகளில் சார்பதிவாளர்கள் இச்சுற்றறிக்கையின் அடிப்படையில் எவ்வித தவறுகளுக்கும் விடுதல்களுக்கும் இடமின்றி செயல்பட்டு பொது மக்களின் நலன் கருதி அரசால் நடைமுறைப்படுத்தப்பட்ட இத்திட்டம் முழு வெற்றிபெற ஒத்துழைப்பு நல்கிட கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

10. மேற்குறிப்பிடும் நிகழ்வுகளில் உரிய கவனமின்றி அரசின் திட்டத்திற்கு குந்தகமாக சார்பதிவாளர்கள் செயல்படும் நிகழ்வுகள் பதிவுத்துறை தலைவரின் கவனத்திற்கு தெரியவரின், சம்பந்தப்பட்ட சார்பதிவாளர்கள் மீது உரிய அரசு விதிகளின்கீழ் ஒழுங்கு நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

ஒம்/08.02.2021
பதிவுத்துறை தலைவர்

/ஆணையின்படி/

கூடுதல் பதிவுத்துறை தலைவர்
(முத்திரை மற்றும் பதிவு)
8/2/21

பெறுநர்:

அனைத்து துணைப்பதிவுத்துறை தலைவர்கள்.
அனைத்து மாவட்டப்பதிவாளர்கள்.
அனைத்து சார்பதிவாளர்கள்.

நகல் :

1. இயக்குநர், பதிவுத்துறை பயிற்சி நிலையம், சென்னை – 14.
2. அனைத்து உயர்அலுவலர்கள், பதிவுத்துறை தலைவவர் அலுவலகம்.
3. பதிவுத்துறை தலைவரின் நேர்முக எழுத்தர்.
4. அரசு முதன்மை செயலாளர், - தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.
   வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை,
   தலைமைச் செயலகம்.
5. ஆணையாளர், நில அளவை மற்றும் நிலவரித்திட்டம்,
   சேப்பாக்கம், சென்னை.
6. நேர்முக உதவியாளர்(தனி),
   மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சர்.
7. கணினி மென்பொருள் பிரிவு. - இணையத்தில் மேலேற்றம் செய்வதற்கு.
8. முக்கிய ஆணைக் கோப்பு.

Verified RealEstate

Dr. R. SELVARAJ, I.A.S.,
Commissioner of Survey and
Settlement.

SURVEY HOUSE, CHEPAUK,
CHENNAI – 600 005
Office : 044-2851 1210
Fax : 044-2852 0894
Email ID : dir-sur@nic.in

D.O. R.C. K8 /30417/2019 (Sy) dt. 03.02.2021

Dear Dr. Shankar,

Sub: Automatic Mutation of Land Records for NISD applications – fully automatic mode – enabled for Chengalpattu district – incorrect marking of some transactions to Automatic Mutation by Sub Registrars – Necessary action requested - regarding.

Ref: (1) G.O. (Ms) No.84, Revenue and Disaster Management Department, Survey and Settlement Wing [SS-II(2)] section, dated: 04.02.2020.

(2) Your D.O. Letter No. 1852/CS1/2013 dated: 01.02.2021

(3) My D.O. Letter No. K8/30417/2019(Sy), Dated: 18.11.2020

******

I invite kind attention to the references cited.

2) In continuation of the meeting convened by the Additional Chief Secretary to Government, Revenue and Disaster Management department on 22-01-2021, Automatic Mutation in fully Automatic Mutation mode (with document signing on both sides) was enabled for all taluks in Chengalpattu district on 25-01-2021. As per the list of application IDs furnished by NIC through emails dated: 29-01-2021, 01-02-2021 & 02.02.2021, so far 49 NISD transactions have been automatically mutated. On examination of the documents related to these automatically mutated instances it has been noticed that the following transactions have been incorrectly marked for Automatic Mutation by the Registration authorities concerned.

[P.T.O]

Verified RealEstate ™

Sl. No.	Application IDs	Remarks
1	2021/0103/35/211518	Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of the seller in the registered document.
2	2021/0103/35/211592	Pattadhar deceased; property sold by legal heirs (Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of the seller in the registered document)
3	2021/0103/35/211829	Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of the seller in the registered document.
4	2021/0103/35/211805	UDS - Joint Patta (Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of the seller in the registered document.),
5	2021/0103/35/211826	Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of the seller in the registered document.
6	2021/0103/35/212047	Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of seller the in the registered document.
7	2021/0103/35/212042	Mismatch in extent of conveyance and the extent in the online land record.
8	2021/0103/35/212036	Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of the seller in the registered document.
9	2021/0103/35/212028	Pattadhar deceased; property sold by legal heirs
10	2021/0103/35/212015	Mismatch of name of Pattadhar in online Chitta and the name of the seller in the registered document.

3) With regard to incorrect marking of the above transactions by the registration authorities concerned, I am to state that in my D.O. letter dtd:18-11-2020 (2nd cited) I have already requested you to issue necessary instructions to all registering authorities to scrupulously follow the criteria specified in the G.O. cited for Automatic Mutation (Kindly refer to Sl.no: 1 in the table in para 4 of the reference 2nd cited).

Verified RealEstate ™

4) As per the condition specified in para 3 (II)1 in the G.O. 1st cited, the registering authority has to examine 'Whether the seller(s) name(s) matches with the landowner's name in the Online Patta'. Only if the names match, the transaction can be marked for 'Automatic Mutation'.

5) In the above instances, as the names in online Chitta / Patta and the names of the sellers are not matching, the registration authorities concerned have violated the above condition stipulated in the G.O. The instance at Sl.No.7, reveals that the extent of land conveyed does not match the extent of the parcel (of the specified sub-division no) in the online land records (in chitta). Therefore, I request you to take necessary action against the registration authorities who have marked those transactions for 'Automatic Mutation'.

6) Further, I request you to kindly issue circular instructions to all the registering authorities to scrupulously follow the criteria for Automatic Mutation mentioned in para no 3 (II) 1 to 5 of the G.O. 1st cited, since the success of 'Automatic Mutation' purely depends on the correctness of flagging of NISD transactions to 'Automatic Mutation' by registering authorities.

Yours Sincerely,

with regards,

R. [signature] 03/7/17

(R. SELVARAJ)

To:

Dr. P. Shankar, IAS.,
Inspector General of Registration,
100, Santhome High Road,
Chennai-28.

Copy to:

1. The Additional Chief Secretary to Government,
   Revenue and Disaster Management Department,
   Secretariat, Chennai – 9. (For kind information).

2. The Deputy Director General,
   State Informatics Officer,
   National Informatics Centre,
   'Rajaji Bhavan', Besant Nagar, Chennai – 20.

Verified RealEstate ™