पत्रांक–08 / विविध(पत्राचार)सम्परिवर्त्तन–36–24 / 2021– 769 (8) / रा0

बिहार सरकार

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

प्रेषक,

जय सिंह,
सरकार के सचिव।

ई–मेल

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना–15, दिनांक– 22/12/23

विषय – बिहार कृषि भूमि (गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए सम्परिवर्त्तन) अधिनियम, 2010 की धारा–4(1) के अन्तर्गत अवधारित सम्परिवर्त्तन फीस की वसूली के संबंध में।

महाशय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में कहना है कि कतिपय स्रोतों से यह सूचना प्राप्त हो रही है कि कृषि भूमि का गैर कृषि कार्यो में सम्परिवर्त्तन के मामलों में कृषि भूमि से इतर किस्म की भूमि यथा–व्यवसायिक, वाणिज्य, आवासीय, इत्यादि के दर / बाजार मूल्य का 10% सम्परिवर्त्तन फीस जिला स्तर पर अवधारित किया जा रहा है। यह बिहार कृषि भूमि (गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए सम्परिवर्त्तन) अधिनियम, 2010 के संगत प्रावधानों के अनुकूल नहीं है।

2. बिहार कृषि भूमि (गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए सम्परिवर्त्तन) अधिनियम, 2010 की धारा–2(क) में "कृषि भूमि"एवं धारा–2(ठ) में "बाजार मूल्य" को परिभाषित किया गया है तथा धारा–4(1) में सम्परिवर्त्तन फीस के संबंध में प्रावधान किये गये है:–

"**सम्परिवर्त्तन फीस लगाने तथा वसूल करने की शक्ति।**–4(1) इस अधिनियम के प्रवृत्त होने की तिथि के प्रभाव से कृषि भूमि के प्रत्येक दखलकार या स्वामी को सरकार के द्वारा समय–समय पर क्षेत्रों के लिए यथा अधिसूचित भूमि के बाजार मूल्य का 10% गैर कृषि प्रयोजन के लिए सम्परिवर्त्तन फीस का भुगतान करना होगा।"

3. उक्त अधिनियम की धारा–2(क) के तहत "कृषि भूमि" शब्द परिभाषित है, जिसके अनुसार "कृषि भूमि" से अभिप्रेत है कृषि एवं सहबद्ध क्रियाकलापों के लिए प्रयुक्त भूमि"। इसी प्रकार अधिनियम की धारा–2(ठ) के तहत "बाजार मूल्य" परिभाषित है, जिससे अभिप्रेत है, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के प्रावधानों के अधीन समाहर्त्ता द्वारा यथा अवधारित कृषि भूमि का मूल्य।

4. बिहार विशेष सर्वेक्षण एवं बन्दोबस्त (यथा संशोधित) नियमावली, 2012 के नियम–14 के उप नियम–(5)(क)(i) के अन्तर्गत राजस्व ग्राम के प्रत्येक रैयत के लिए उसके द्वारा धारित भूमि के विवरण एवं प्रकृति के अनुसार बन्दोबस्त लगान तालिका वार्षिक आधार पर

तैयार किये जाने का प्रावधान किया गया है, जिसमें वासगीत की भूमि, कृषि योग्य भूमि, भीठ भूमि, चौर दियारा, पथरीली एवं बलुआही भूमि, विभिन्न सरकारी अथवा सरकार द्वारा नियंत्रित विभागों की भूमि, शहरी क्षेत्र की भूमि तथा व्यवसायिक भूमि के रूप में राज्य की भूमि का वर्गीकरण किया गया है।

5. रजिष्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अन्तर्गत भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा–47–क के कार्यान्वयन हेतु बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन का निवारण) नियमावली, 1995 एवं बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन का निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2006 के अधीन भूमि का न्यूनतम आकलित मूल्य का मार्गदर्शक रजिस्टर को "*न्यूनतम मूल्य रजिस्टर*" अर्थात एम0भी0आर0 के रूप में विर्निदिष्ट किया गया है। राजस्व थाना/मौजा में अवस्थित किसी भूमि/भू–खण्ड का न्यूनतम आकलित मूल्य का मार्गदर्शक रजिस्टर को निबंधन विभाग, बिहार सरकार द्वारा अधिसूचित कर जिला गजट में प्रकाशित किया जाता है। उक्त अधिसूचना में कृषि भूमि भी सम्मिलित रहता है। बिहार कृषि भूमि (गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए सम्परिवर्त्तन) अधिनियम, 2010 के प्रावधानों के अधीन संबंधित राजस्व थाना/मौजा अन्तर्गत अधिसूचित "कृषि भूमि" का बाजार मूल्य पर ही 10% प्रतिशत सम्परिवर्त्तन फीस निर्धारित किया जाना है।

अतः अनुरोध है कि बिहार कृषि भूमि (गैर–कृषि प्रयोजनों के लिए सम्परिवर्त्तन) अधिनियम, 2010 की धारा–4(1) के अन्तर्गत अवधारित सम्परिवर्त्तन फीस की वसूली में उपर्युक्त निरूपित प्रावधानों के आलोक में कार्रवाई की जाय तथा इसे संबंधित सभी अधीनस्थ कार्यालयों के मध्य अनुपालनार्थ परिचारित कराया जाय।

विश्वासभाजन,

(जय सिंह)
सरकार के सचिव।

D:\sanjeev\sec-8\Santosh Jee\Letter\Sec\Letter-12.12.23.docx