

அத்தியாயம் III
முத்திரைத் தீர்வை
மற்றும் பதிவுக்
கட்டணம்

அத்தியாயம் III

முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம்

3.1 வரி நிர்வாகம்

இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899, பதிவுச் சட்டம், 1908, மற்றும் அவற்றின் கீழ் அமைந்துள்ள விதிகள் ஆகியவற்றை பதிவுத் துறை நிர்வகிக்கிறது. பதிவுத் துறைத் தலைவர் இத்துறைக்கு தலைமை ஏற்கிறார். முகாம் அலுவலகங்களுடன் 583 பதிவு அலுவலகங்களை உள்ளடக்கிய 54 பதிவு மாவட்டங்கள் மாநிலத்தில் உள்ளன. ஆவணங்களின்¹ பதிவு, முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விதித்து வசூலித்தல், பதிவு அலுவலர்கள், அதாவது மாவட்டப் பதிவாளர்கள்/சார் பதிவாளர்களின் கடமையாகும். அரசு அளவிலான மேற்பார்வை மற்றும் கட்டுப்பாடு, வணிக வரி மற்றும் பதிவுத்துறை செயலரால் மேற்கொள்ளப்படுகிறது.

3.2 உட்தணிக்கை

ஒரு நிர்வாகம், கொள்கைப்படுத்தப்பட்ட வழிமுறைகள் நன்கு செயல்படுகின்றனவா என அறிந்து உறுதி படுத்திகொள்வதில், உட்தணிக்கை முக்கிய பங்கு வகிக்கிறது. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் அனைத்தும் உட்தணிக்கைக்கு உட்படுத்தப்படுவதற்கான செயல்முறை துறையிடம் உள்ளது. 54 தணிக்கை குழுக்கள் ஒவ்வொன்றும் ஒரு மாவட்டப் பதிவாளரின் தலைமையில் இயங்குகின்றன. உட்தணிக்கை அனைத்து அலுவலகங்களிலும் மாதாந்திர அடிப்படையில் நடைபெறுகிறது. உட்தணிக்கையை திட்டமிட்டு நடத்துவதற்கான கட்டமைப்பு மற்றும் செயல்முறைகள் பற்றி பதிவுத் துறையின் கையேடு (பகுதி-II) விளக்குகிறது. உட்தணிக்கை வழிகாட்டுதலுக்கான கையேட்டை துறை தயாரித்து (2011) வெளியிட்டுள்ளது. உட்தணிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய மற்றும் மேற்கொள்ளப்பட்ட விவரங்கள் அட்டவணை 3.1-ல் தரப்பட்டுள்ளது.

1 எந்தெந்த பத்திரங்கள் மூலம் அதிகாரம் அல்லது பொறுப்பு உருவாதல், மாறுதல், கூடுதல், மறைதல் அல்லது பதிவாதல் எற்படுகின்றதோ அல்லது ஏற்படும் சூழ்நிலை எழுகிறதோ அவை அனைத்தும் “ஆவணங்கள்” என கருதப்படுகின்றன.

அட்டவணை 3.1: உட்தணிக்கை விவரங்கள்

ஆண்டு	மேற்கொள்ளப்பட வேண்டிய உட்தணிக்கைகளின் எண்ணிக்கை	உட்தணிக்கை முடிந்தவை	நிலுவை	நிலுவை விழுக்காடு
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2019-20 வரை	19,858	15,986	3,872	19
2020-21	6,594	6,141	453	7
2021-22	7,073	6,753	320	5
2022-23	7,176	6,836	338	5
2023-24	6,981	6,536	445	6
மொத்தம்	47,682	42,252	5,428	

(ஆதாரம்: துறையின் பதிலுரை)

தணிக்கை பதிவாளர்களின் காலியிடமே உட்தணிக்கையின் நிலுவைக்குக் காரணமென்று கூறிய (பிப்ரவரி 2025) துறை, நிலுவையை முடிக்க ஒரு சிறப்புக் குழு அமைக்கப்பட்டுள்ளதென்று தெரிவித்தது. இதனால், தற்போது பெரும்பாலான அலுவலகங்களில் தணிக்கை நடந்து வருகிறது. கடந்த நான்காண்டுகளில் தணிக்கை நிலுவைத் தொகை குறைக்கப்பட்டுள்ளது பாராட்டுக்குரியது என்றாலும், 2019-20 வரையிலான தணிக்கை நிலுவைத் தொகை கணிசமாக உள்ளது. நிலுவையில் உள்ள தணிக்கைகளை விரைந்து நிவர்த்தி செய்ய இத்துறை தகுந்த நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளலாம்.

31 மார்ச் 2024 அன்று, ₹323.70 கோடி மதிப்புள்ள 61,109 பத்திகள் நிலுவையிலிருந்தன. இதன் விவரங்களை அட்டவணை 3.2-ல் காணலாம்.

அட்டவணை 3.2 : உட்தணிக்கைப் பத்திகளின் நிலுவை

ஆண்டு	ஆரம்ப இருப்பு		எழுதப்பட்ட பத்திகள்		சரி செய்யப்பட்ட பத்திகள்		நிலுவையில் உள்ளவை	
	நேர்வுகள்	தொகை (₹ கோடியில்)	நேர்வுகள்	தொகை (₹ கோடியில்)	நேர்வுகள்	தொகை (₹ கோடியில்)	நேர்வுகள்	தொகை (₹ கோடியில்)
2021-22 வரை	43,360	193.64	13,706	49.74	9,453	23.75	47,613	219.63
2022-23	47,613	219.63	17,639	58.13	12,207	20.95	53,045	256.81
2023-24	53,045	256.81	24,098	101.71	16,034	34.82	61,109	323.70

(ஆதாரம்: துறையின் பதிலுரை)

இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899ன் பிரிவு 33Aன் படி, தீர்வு நடவடிக்கைகளை முடிப்பதற்கான காலக்கெடு மூன்று ஆண்டுகள் மட்டுமே என்பதால், பழைய நேர்வுகளுக்கு தீர்வு காண உரிய நடவடிக்கை எடுக்கலாம்.

3.3 தணிக்கை முறை மற்றும் முடிவுகள்

2023-24-ஆம் ஆண்டில், 647² பதிவுத் துறை அலுவலகங்கள் தணிக்கைக்குறியதாய் இருந்தன. இவ்வலுவலகங்கள், வருவாய், பதிவான ஆவணங்களின் எண்ணிக்கை, 2022-23-ல் ஆவணம் தாங்கிய வருவாய் ஆகிய அளவு கோல்களின் அடிப்படையில் தணிக்கை மிக அவசியம், தணிக்கை அவசியம் மற்றும் தணிக்கை மேற்கொள்ளலாம் என்று வகைப்படுத்தப்பட்டன. 647 தணிக்கைக்குறிய அலுவலகங்களில், 114-ல் மாதிரி தணிக்கை (17.62 விழுக்காடு) (ஏப்ரல் 2023 முதல் மார்ச் 2024 வரை) மேற்கொள்ளப்பட்டது. மாதிரி சோதனை மேற்கொண்ட அலுவலகங்களின் வருவாய் ₹13,303.22 கோடியாக இருந்தது. இது 2022-23 மொத்த வருவாயான ₹17,559.89 கோடியில் 75.76 விழுக்காடு ஆகும்.

மதிப்பீடு மற்றும் இதர பதிவுருக்களின் மாதிரி சோதனையின் போது, ₹95.97 கோடி உள்ளடக்கிய 967 பத்திகள் தணிக்கையில் எழுதப்பட்டன. வகைப்படுத்தப்பட்ட தணிக்கையின் விவரங்கள் அட்டவணை 3.3-ல் தரப்பட்டுள்ளன.

அட்டவணை 3.3: 2023-24-ல் வகைப்படுத்தப்பட்ட பத்திகளின் விவரம்

வ. எண்	வகைப்பாடு	எண்ணிக்கை	தொகை (₹ கோடியில்)
1	தவறாக வகைப்படுத்தப்பட்டவை	605	85.84
2	குறைத்து மதிப்பிடப்பட்ட ஆவணங்கள்	63	1.07
3	மாறுதல் தீர்வை மிகுவரி அதிகமான/தவறான ஒதுக்கீடு	46	1.92
4	மற்றவை	253	7.14
	மொத்தம்	967	95.97

2023-24-ல் ₹1.15 கோடி மதிப்புள்ள 35 குறைவு மதிப்பீடு மற்றும் மற்ற பத்திகளை துறை ஒப்புக்கொண்டது. இவை அனைத்து பத்திகளும் 2007-08 மற்றும் 2023-24-க்கு இடைப்பட்ட காலத்தில் சுட்டிக்காட்டப்பட்டவை.

₹18.41 கோடி மதிப்புள்ள ஒரு சில நேர்வுகள் பின்வரும் பத்திகளில் விளக்கப்பட்டுள்ளன.

3.4 தணிக்கைக் குறிப்புகள்

ஏப்ரல் 2023 முதல் மார்ச் 2024 வரை பதிவுத்துறையின் பதிவுறுக்களை ஆராய்ந்தபோது, குறைத்து மதிப்பிடல், தவறான வகைப்பாடு மற்றும் நிறுவனங்களின் மறுசீரமைப்பின் போது மாற்றப்பட்ட சொத்துக்களைப் பதிவு செய்யத்தவறியதால் வருவாய் குறைவு ஏற்பட்டதை

2 பதிவுத்துறைத் தலைவர் அலுவலகம் (1), துணைப்பதிவுத் துறைத் தலைவர் அலுவலகங்கள் (9), மாவட்ட வருவாய் அலுவலர் (முத்திரை) அலுவலகங்கள் (2), தனித் துணை ஆட்சியர் (முத்திரை) அலுவலகங்கள் (9), மாவட்டப் பதிவாளர் அலுவலகங்கள் (50) மற்றும் சார்பதிவாளர் அலுவலகங்கள் (576).

தணிக்கை அறிந்தது. இது வெறும் மாதிரித் தணிக்கையில் அறியப்பட்டவை என்பதால், அரசு/துறை, தணிக்கைக்குட்படாத அனைத்து அலுவலகங்களையும் சீராய்ந்து இவ்வாறான தவறுகள்/குறைபாடுகள் இருப்பின் அவற்றை சரி செய்தல் வேண்டும்.

3.4.1 சொத்தின் குறைமதிப்பீடு காரணமாக முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் குறைவு வசூல்

அசையாச் சொத்து விற்கல், 1899-ஆம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச்சட்டப் பிரிவின் கூறு 23-ன் படி இரண்டு விழுக்காடு மிகுவரி உட்பட ஏழு விழுக்காடு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் 1908-ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டப் பிரிவு 78-ன் கீழ் தயார் செய்யப்பட்ட அட்டவணைப்படி நான்கு³ விழுக்காடு பதிவுக் கட்டணம் ஆகியவற்றிற்குட்பட்டதாகும். 1899-ஆம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச்சட்டப் பிரிவு 27-ன் படி, ஆவணங்களில் வசூலிக்கப்பட வேண்டிய தீர்வையை நிர்ணயிக்கும் உண்மையான விற்றுத்தொகை மற்றும் சந்தை மதிப்பினை தெரிவித்தல் வேண்டும். அரசு ஆணையின் படி⁴, கூட்டுறவு சங்கங்களின் பெயரில் பதிவாகும் ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத் தீர்வையிலிருந்து விலக்கு உண்டு.

திருப்போரூர் மற்றும் பூந்தமல்லி சார்பதிவகத்தின் பதிவுருக்களை சோதனை செய்த போது (ஜனவரி முதல் பிப்ரவரி 2024 வரை), வெண்பேடு மற்றும் வயல்லநல்லூர் கிராமம் கிராமத்தில் பல்வேறு புல எண்களில் அமைந்துள்ள 14.945 ஏக்கர் நிலப்பரப்பு, ஜூன் 2022 முதல் பிப்ரவரி 2023 வரை பதிவான நான்கு⁵ ஆவணங்களின் மூலம் கூட்டுறவுச் சங்கத்தின் உறுப்பினர்களால் அக்கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு ₹78.66 கோடிக்கு விற்பனையானது தெரிய வந்தது.

அந்த ஆவணங்களின் விவரங்களின்படி, இச்சங்கங்கள் பிப்ரவரி 2021-ல், வெண்பேடு மற்றும் வயல்லநல்லூர் கிராமங்களில் வீட்டு மனைகளை அமைப்பதற்காக வீட்டு வசதி கூட்டுறவு சங்கங்களின் பதிவாளரிடம் ஒப்புதல் பெற்றிருந்தன என்பதும், மேற்கூறிய பரிவர்த்தனைகள் அந்தத் திட்டங்களின் ஒரு பகுதியாகும் என்பதும் தெரியவந்தது. வெண்பேடு கிராமத்தில் ஒரு ஏக்கருக்கு ₹3.56 கோடிக்கும், வயல்லநல்லூர் கிராமத்தில் ஒரு ஏக்கருக்கு ₹9.38 கோடிக்கும் இந்த நிலங்களை வாங்குவதற்கு, சங்கங்கள் விற்பனையாளர்களுடன் பிப்ரவரி மற்றும் மார்ச் 2021க்கு இடையில் புரிந்துணர்வு ஒப்பந்தத்தை (MOU) செய்துள்ளன.

இந்த நிலங்கள் முதலில் சங்க உறுப்பினர்களால் மே 2022 முதல் ஜனவரி 2023 வரை மொத்தம் ₹7.50 கோடிக்கு வாங்கப்பட்டு, 2 நாட்கள் முதல் 6 மாதங்கள் வரையிலான குறுகிய காலத்திற்குள் கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு விற்கப்பட்டன. வெண்பேடு கிராமத்தில் ஒரு ஏக்கருக்கு ₹3.56 கோடிக்கும்,

3 ஜூன் 2017 முதல்.

4 அரசாணை எண்.2179, வேளாண்மை (கூட்டுறவு), நாள் 29 ஜூன் 1966

5 2650/2023, 12709/2022, 2651/2023 - சார் பதிவாளர், திருப்போரூர் மற்றும் 2022/3978 - சார் பதிவாளர், பூந்தமல்லி.

வயல்லநல்லூர் கிராமத்தில் ஒரு ஏக்கருக்கு ₹9.38 கோடிக்கும் நிலம் வாங்குவதற்கு பிப்ரவரி முதல் மார்ச் 2021 வரை புரிந்துணர்வு ஒப்பந்தம் செய்துள்ளதால், புரிந்துணர்வு ஒப்பந்தம் செய்த பின்னர் நடைபெற்ற பரிவர்த்தனைகளுக்கு வெண்பேடு கிராமத்தில் ஒரு ஏக்கருக்கு ₹3.56 கோடியும், வயல்லநல்லூர் கிராமத்தில் ஒரு ஏக்கருக்கு ₹9.38 கோடியும் நிலங்களின் சந்தை மதிப்பு மதிப்பிடப்பட்டிருக்க வேண்டும். ஆறு மாதங்களுக்குள் நிலங்களின் மதிப்பு பன்மடங்கு உயர் முடியாது என்பதால், முத்திரைத் தீர்வை உள்ள ஆவணங்களில் நிலத்தின் மதிப்பு குறைவாகவும் முத்திரை வரி விலக்கு அளிக்கப்பட்ட ஆவணங்களில் உண்மையான சந்தை மதிப்பும் தெரிவிக்கப்பட்டது என்பது தெளிவாகிறது. ஆவணங்களில் வழங்கப்பட்ட தகவல்களின் மூலம் வெளியான உண்மையான சந்தை மதிப்பை பதிவு செய்யும் அதிகாரி (RO) அறியத் தவறியதால், சொத்துக்களின் மதிப்பு ₹71.16 கோடி என கணிசமாக குறைக்கப்பட்டது. அதன் விளைவாக முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் ₹7.83 கோடி குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டது (இணைப்பு 3.1).

தனது பதிலில், தமிழ்நாடு அரசு (டிசம்பர் 2024), இந்திய முத்திரைத் சட்டம், 1899-ன் பிரிவு 47(A)(3)-ன் கீழ் விற்பனை ஆவணத்தை ஆய்வு செய்யுமாறு பூந்தமல்லி சார்பதிவாளருக்கு அறிவுறுத்துமாறு மாவட்டப் பதிவாளரிடம் கோரப்பட்டுள்ளதாகத் தெரிவித்தது. திருப்போளூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் கண்டறியப்பட்ட பத்தி குறித்து, தற்போதைய மற்றும் முந்தைய ஆவணங்கள் செயல்படுத்தப்படுவதற்கு இடைப்பட்ட கால இடைவெளி 30 நாட்களுக்குள் இருந்த ஆவணங்களை (அதாவது எட்டு ஆவணங்கள்) இந்திய முத்திரைத் சட்டம், 1899-ன் பிரிவு 47A(3)-ன் கீழ் ஆய்வு செய்ய தமிழ்நாடு அரசு ஒப்புக்கொண்டது (செப்டம்பர் 2025). மீதமுள்ள ஆவணங்களைப் பொறுத்தவரை (அதாவது 11 ஆவணங்கள்), ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்ட மதிப்பு சரியாகவே உள்ளது என்றும் தெரிவித்தது.

இந்த பதில் ஏற்கத்தக்கதல்ல, ஏனெனில் சந்தை மதிப்பு தீர்மானிக்க முடியாத பட்சத்தில் மட்டுமே சரியான சந்தை மதிப்பைத் தீர்மானிப்பதற்காகப் பிரிவு 47A (3)-ன் கீழ் ஆவணத்தை பரிந்துரை செய்ய வேண்டும். தற்போதைய பத்திகளில், முதல் பரிவர்த்தனை செயல்படுத்தப்படுவதற்கு முன்பே, கூட்டுறவுச் சங்கம் விற்பனையாளர்களுடன் செய்த MOU-ல் சொத்தின் சந்தை மதிப்புக்கு ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டது. எனவே, முந்தைய மற்றும் அடுத்தடுத்த விற்பனைகளுக்கு இடையிலான வேறுபட்ட காலத்தின் கேள்வி பொருத்தமற்றது.

பரிந்துரை 3.1:

பதிவுத்துறை அதிகாரிகள், குறுகிய காலத்திற்குள் சந்தை மதிப்புகளில் ஏற்படும் பெரும் ஏற்ற இறக்கங்களைக் கண்டறிந்து, முத்திரைத் தீர்வையைத் தவிர்ப்பதற்காக ஆவணங்களில் சந்தை மதிப்பு மறைக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை விசாரித்து, அதற்கேற்ப பிரிவு 27-ஐ பயன்படுத்த வேண்டும் என்பதை அரசு உறுதி செய்ய வேண்டும்.

3.4.2 கைமாறு தொகையுடனான அதிகார ஆவணங்களை பொது அதிகார ஆவணங்களாக தவறாக வகைப்படுத்துதல் காரணமாக முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் குறைவு வசூல்

கைமாறு தொகையுடன் அசையா சொத்தின் விற்பனைக்கு வழிவகுக்கும் அதிகார ஆவணத்திற்கு இந்திய முத்திரை சட்டம் 1899 அட்டவணை-I பிரிவுக் கூறு 48-ன் படி கைமாறும் தொகைக்கு நான்கு விழுக்காடு முத்திரை தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். மேலும், 1908-ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 78-ன் கீழ் தயாரிக்கப்பட்ட கட்டண அட்டவணையின் உள்ளீடு 11(i)-ன் படி, அதில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கைமாறு தொகைக்கு சமமான சந்தை மதிப்பில் ஒரு விழுக்காடு பதிவு கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 27-ன் படி, முத்திரைத் தீர்வைக்குட்படும் விற்றுத்தொகை மற்றும் சந்தை மதிப்பினை மற்றும் பிற அனைத்து காரணிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகள் ஆவணத்தில் முழுமையாகவும் உண்மையாகவும் தெரிவித்தல் வேண்டும். இந்தச் சட்டத்தின் பிரிவு 33A-ன்படி, எந்தவொரு ஆவணத்தையும் பதிவு செய்த பிறகு, இந்தச் சட்டத்தின் கீழ் அத்தகைய ஆவணத்திற்கு செலுத்த வேண்டிய முறையான முத்திரை வரி செலுத்தப்படவில்லை அல்லது குறைவாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது என்று கண்டறியப்பட்டால், அத்தகைய பற்றாக்குறையை செலுத்த வேண்டிய நபரிடமிருந்து நில வருவாய் நிலுவைத் தொகையாக வசூலிக்க வேண்டும்.

(அ) அம்பத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ஆவணங்களை சரிபார்த்தபோது (டிசம்பர் 2023), 9 ஏப்ரல் 2019 தேதியிட்ட ஆவண எண். 5076/2019 மூலம் சொத்தின் உரிமையாளர் M/s. V. குருசாமி நாயுடு & கோ பிரைவேட் லிமிடெட், M/s. காசாகிராண்ட் மேஜிக் ரூஃபி பிரைவேட் லிமிடெட் நிறுவனத்தை அதிகார முகவராக⁶ நியமித்து, அம்பத்தூர் கிராமத்தில் அமைந்துள்ள 9.925 ஏக்கர் நிலத்தை விற்கவும், அபிவிருத்தி செய்யவும், சொத்தின் உரிமையாளர் சார்பாக செயல்படவும் உரிமை அளிக்கப்பட்டுள்ளதை தணிக்கை கண்டறிந்தது. மேலும் அதிகார ஆவணம் (POA) எழுதி பதிவு செய்யும்போது எந்த ஒரு தொகையும் சம்பந்தப்படவில்லை என்றும் குறிப்பிடப்பட்டது. இதற்குப் பொருத்தமான முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் முறையே வசூலிக்கப்பட்டது.

இருப்பினும், 2023-24 ஆம் ஆண்டில் அதிகார முகவரின் 2019-20 ஆம் ஆண்டிற்கான சரக்குகள் மற்றும் சேவைகள் வரி விவர அறிக்கைகளை குறுக்காய்வு செய்தபோது ₹90.45 கோடி நிலை செலவிற்கு ஏற்பட்டதும் ₹0.89 கோடி 29 ஏப்ரல் 2019 அன்று TDS ஆக செலுத்தப்பட்டதும் படிவம் 26AS மூலம் தெரியவந்தது. மேலும், தமிழ்நாடு கட்டட மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமத்தில் இருக்கும் தரவுகளை ஆராய்ந்ததில் 2020-ஆம் ஆண்டு அம்பத்தூர் கிராமத்தில் உள்ள மேலே குறிப்பிடப்பட்ட நிலத்தில் அமையவுள்ள “காசா கிராண்ட் ஏதேன்ஸ்” என்ற முன்மொழிக்கப்பட்ட திட்டத்திற்கு அதிகார முனைவர் ஒப்புதல் பெற்றிருப்பதை தணிக்கை கண்டறிந்தது.

6 ஒரு அதிகார ஆவணத்தில் நியமிக்கப்பட்ட ஒரு நபர், அதைச் செயல்படுத்தும் நபரின் சார்பாகவும், அவரது பெயரிலும் செயல்பட அதிகாரம் பெற்றவர்.

எனவே, படிவம் 26AS இலிருந்து பொது அதிகார ஆவணத்தில் செலுத்தப்பட்ட தொகை மறைக்கப்பட்டு இருக்கிறது தெளிவாகிறது. இதன் விளைவாக முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் ₹4.45 கோடி குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டது (இணைப்பு 3.2 (அ)).

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு (ஆகஸ்ட் 2025) அதிகார ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாள் அதாவது 5 ஏப்ரல் 2019 முதல் செயல்பாட்டுக்கு வரும் என்றும் பதிவு செய்யப்பட்ட நாள் அதாவது 9 ஏப்ரல் 2019 அல்ல மேலும் பணம் செலுத்தப்பட்டது 8 ஏப்ரல் 2019 ஆதலால் பொது அதிகார ஆவணம் தொகையுடன் அதிகாரமாக கருத முடியாது என்றது. மேலும் சில வழக்குகளை மேற்கோள்காட்டி படிவம் 26AS மற்றும் பிற துறையின் தரவுகளை கருத்தில் கொண்டு பொது அதிகார ஆவணம் தொகையுடனான அதிகாரம் ஆவணம் கருதுவது நிலையானது அல்ல என்று கூறியது.

பதில் ஏற்கத்தக்கதல்ல, ஏனெனில் அதிகார ஆவணம் வழங்குவதில் தொகை சம்பந்தப்படவில்லை என்ற உண்மையை தவறாக சித்தரித்ததே தணிக்கையின் குறிப்பாகும், ஆனால் அரசு மேற்கோள் காட்டும் வழக்குகளே ஆவணங்கள் வகைப்பாடு/ஆவணங்கள் விளக்கம் தொடர்பான வழக்குகளாகும். மேலும், அசையாச் சொத்து தொடர்பான அதிகார ஆவணம் சட்டப்பூர்வமாக அமல் படுத்துவதற்கும் உரிமையை மாற்றுவதற்கும் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். எனவே, படிவம் 26AS இலிருந்து ஆவணம் பதிவு செய்வதற்கு ஒரு நாள் முன்னர் செலுத்தப்பட்ட தொகை அதிகார ஆவணத்திற்காகவே செலுத்தப்பட்டது என்பதை உறுதி செய்கிறது ஆனால் இது மறைக்கப்பட்டது ஆவணத்தின் கட்டணத்தை பாதிக்கிறது.

(ஆ) 2018-19 முதல் 2022-23 வரையிலான காலகட்டத்திற்கான பதிவுகளை தாமஸ் சார்பதிவாளர் ஆவணங்களை சரிபார்த்தபோது, 13 அக்டோபர் 2022 தேதியிட்ட ஆவண எண்.1475/2022 மற்றும் 1470/2022 மூலம், வாங்குபவர் முறையே ₹6.62 கோடி மற்றும் ₹4.81 கோடியை அதிகார முகவருக்கு (M/s. நிவாஸா சிட்டி டெவலப்மென்ட் எஸ்எல்பி) செலுத்தியதாகவும், தொகையில் ஒரு சதவீதத்தில் TDS அதிகார முகவரின் நிரந்தர கணக்கு எண்ணில் செலுத்தப்பட்டதாகவும் தணிக்கை கண்டறிந்தது. மேலும், அதிகார முகவர் விற்பனையாளருக்கு பணம் செலுத்தி, விற்பனையாளரின் நிரந்தர கணக்கு எண்ணில் ஒரு விழுக்காடு TDS தொகையை ₹6.40 இலட்சம் மற்றும் ₹4.65 இலட்சம் கழித்துள்ளது தெரியவந்தது. இதிலிருந்து, அதிகார முகவர் ஏற்கனவே விற்பனையாளர்களுக்கு ₹6.40 கோடி மற்றும் ₹4.65 கோடி தொகையை செலுத்திவிட்டார் என்பது தெளிவாகிறது.

இருப்பினும், அதிகாரப் ஆவணத்தை செயல்படுத்தும்போது, ஆவண எண். 1227/2022 மற்றும் 1222/2022, தொகை செலுத்தப்பட்ட உண்மை மறைக்கப்பட்டுள்ளது, இதன் விளைவாக தொகையுடனான அதிகார ஆவணம் தவறாக வகைப்படுத்தப்பட்டு, இது பொது அதிகார ஆவணமாகக் கருதப்பட்டுள்ளது, இதன் விளைவாக முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் ₹55.06 இலட்சம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டது (இணைப்பு 3.2 (ஆ)).

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு (ஆகஸ்ட் 2025) சில வழக்குகளை மேற்கோள்காட்டி சொத்து விற்பனை தொடர்பான ஆவணத்தில், அதிகார முகவர் விற்பனையாளருக்குப் தொகையைச் செலுத்தியுள்ளார் என்ற உண்மையை மட்டும் அடிப்படையாகக் கொண்டு, பொது அதிகார ஆவணம் தொகையுடனான அதிகாரம் ஆவணமாகக் கருதுவது ஏற்புடையதல்ல என்று கூறியது. இதன் விளைவாக, அரசுக்கு எந்த வருவாய் இழப்பும் இல்லை என்றும் கூறியது.

பதில் ஏற்கத்தக்கதல்ல, ஏனெனில் அதிகார ஆவணம் வழங்குவதில் தொகை சம்பந்தப்படவில்லை என்ற உண்மையை தவறாக சித்தரித்ததே தணிக்கையின் குறிப்பாகும், ஆனால் அரசு மேற்கோள் காட்டும் வழக்குகளே ஆவணங்கள் வகைப்பாடு/ஆவணங்கள் விளக்கம் தொடர்பான வழக்குகளாகும்.

அடுத்தடுத்த விற்பனை ஆவணத்தின் விவரங்களின்படி, அதிகார முகவரிடமிருந்து சொத்தின் உரிமையாளருக்கு தொகை மாறியது தெளிவாக தெரிய வருகிறது. இருப்பினும் இந்த தகவல் அதிகார ஆவணத்தில் மறைக்கப்பட்டுள்ளது சொத்தின் உரிமையாளரின் முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணையை தவிர்ப்பதற்கான நோக்கத்தை தெளிவாக குறிக்கிறது.

பரிந்துரை 3.2:

உண்மை மறைக்கப்படுவதை அடையாளம் காண, பதிவு அதிகாரிகள் அனைத்து அதிகார ஆவணங்கள் மற்றும் அதைத் தொடர்ந்த விற்பனை ஆவணங்களையும் ஆய்வு செய்வதை அரசு உறுதி செய்ய வேண்டும்.

3.4.3 நிறுவனங்களின் ஒருங்கிணைப்பு/பிரிவின் போது மாற்றப்பட்ட சொத்துக்களுக்கு முத்திரைத் தீர்வை விதிக்கப்படவில்லை

தமிழ்நாடு அரசு, 19 பிப்ரவரி 2020 தேதியிட்ட அரசாணை Ms. எண் 47, வணிக வரிகள் மற்றும் பதிவு (J1) மூலம், 1 ஏப்ரல் 1956 முதல், நிறுவனங்களின் ஒருங்கிணைப்பு அல்லது மறுகட்டமைப்புத் திட்டத்துடன் தொடர்புடைய சொத்து பரிமாற்ற ஆவணங்களுக்கு, அசையாச் சொத்தின் சந்தை மதிப்பில் இரண்டு விழுக்காடு அல்லது பங்குகளின் மொத்த சந்தை மதிப்பில் 0.6 விழுக்காடு, எது அதிகமோ அது விதிக்கப்படும் என்று அறிவித்தது.

தமிழ்நாடு அரசு, 1 மார்ச் 2019 தேதியிட்ட அரசாணை Ms. எண். 29, வணிக வரிகள் மற்றும் பதிவு (J1) மூலம், நிறுவனங்களின் ஒருங்கிணைப்பு அல்லது மறுகட்டமைப்பு தொடர்பான அசையாச் சொத்து பரிமாற்ற ஆவணங்களுக்கு செலுத்த வேண்டிய பதிவு கட்டணத்தை ₹30,000 ஆகக் குறைத்தது.

திருவொற்றியூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 2022-23 காலகட்டத்திற்கு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களை (மார்ச் 2024) சரிபார்த்தபோது, 31 மார்ச் 2022 தேதியில் எழுதப்பட்ட ஆவண எண். 4130/2022 மூலம் 19.705 சென்ட் நிலத்தை ஐடிசி லிமிடெட் நிறுவனம் விஜிஎன் ஹோம்ஸ் பிரைவேட் லிமிடெட் நிறுவனத்திற்கு ₹117.75 கோடிக்கு விற்குது

13 மே 2022 அன்று முறையாகப் பதிவு செய்யப்பட்டு, முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டன என்பது தெரியவந்தது.

ஆவணத்தை மேலும் ஆராய்ந்ததில் (மார்ச் 2024), WIMCO லிமிடெட் (பிரிந்த நிறுவனம்) மற்றும் ITC லிமிடெட் (விளைவாக உருவாகும் நிறுவனம்) இடையே ஒரு ஏற்பாட்டுத் திட்டம் மேற்கொள்ளப்பட்டிருப்பது கவனிக்கப்பட்டது. ஏற்பாடு திட்டத்தின்படி, அனைத்து அசையும் சொத்துக்கள், அசையா சொத்துக்கள், நிலுவையில் உள்ள கடன்கள், கடன் மற்றும் பொறுப்புகள் ஆகியவற்றின் பரிமாற்றம், 1956ஆம் ஆண்டு நிறுவனங்கள் சட்டத்தின் 394 (2)ஆம் பிரிவின்படி, பத்திரம் அல்லது பரிமாற்ற ஆவணம் இல்லாமல் நடந்துள்ளது. இந்த ஏற்பாட்டுத் திட்டத்தை கல்கத்தா உயர் நீதிமன்றம் 14 மே 2014 தேதியிட்ட உத்தரவின் மூலம் அங்கீகரித்தது. அந்த உத்தரவில், பிரிக்கப்பட்ட நிறுவனத்தின் பொறியியல் அல்லாத வணிகத்துடன் தொடர்புடைய அனைத்து சொத்துக்கள் மற்றும் பொறுப்புகளும், நியமன தேதியிலிருந்து விளைந்த நிறுவனத்திற்கு (இந்த ஆவணத்தின் விற்பனையாளர்) மாற்றப்படும் என்று கூறப்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட உத்தரவின்படி, திருவொற்றியூர் நகரத்தின் எர்ணாவூர் கிராமத்தில் உள்ள 20.82 ஏக்கர் பரப்பளவிற்கு ஐடிசி லிமிடெட் நிறுவனம் முழுமையான உரிமையாளராக மாறியுள்ளது.

இருப்பினும், பதிவு அதிகாரி, முந்தைய இணைப்பு/பிரிவு பரிவர்த்தனையின் மீது முத்திரை வரி செலுத்த வலியுறுத்தாமல் இந்த ஆவணத்தைப் பதிவு செய்துள்ளார், அரசு உத்தரவின்படி இணைப்பு/பிரிவு மூலம் சொத்து பரிமாற்றத்திற்கு முத்திரை வரி விதிக்க வேண்டியது கட்டாயமாகும். இணைப்பு 3.3ல் காட்டப்பட்டுள்ளபடி, இணைப்பு/ஒதுக்கீடு போது மாற்றப்பட்ட இந்த நிலத்திற்கு பதிவு அதிகாரி முத்திரைத் தீர்வை விதிக்கத் தவறியதால் ₹2.72 கோடி வருவாய் இழப்பு ஏற்பட்டது.

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு, (ஆகஸ்ட் 2025) ₹1.69 கோடி வசூலிக்கப்பட்டுள்ளதாகவும், வில்லங்கச் சான்றிதழில் மீதம் செலுத்த வேண்டிய தொகையைப் பிரதிபலிக்கும் வகையில் ஆவணத்தின் குறியீடு-II இல் உள்ளீடுகள் செய்யப்பட்டுள்ளதாகவும் கூறியது. மேலும், இந்தத் தவறிற்காக பதிவு அதிகாரி மீது துறையால் ஒழுங்கு நடவடிக்கையும் தொடங்கப்பட்டுள்ளது என்றும் கூறியது.

பரிந்துரை 3.3:

நிறுவனங்களின் இணைப்பு/பிரிவின் விளைவாக ஏற்படும் ஆவணங்களைச் சரிபார்த்து, இணைப்பு/பிரிவின் மூலம் தமிழ்நாட்டில் அமைந்துள்ள மாற்றப்பட்ட சொத்துக்களின் விவரங்களைக் கேட்டு, தேவையான முத்திரைத் தீர்வை வசூலிக்க பதிவு அதிகாரிகளுக்குத் துறை அறிவுறுத்த வேண்டும்.

3.4.4 விற்பனை ஒப்பந்த ஆவணங்களின் தவறான வகைப்பாடு காரணமாக பதிவுக் கட்டணம் குறைவு வசூல்

பதிவுச் சட்டம், 1908, பிரிவு 78-ன் கீழ் தயாரிக்கப்பட்ட கட்டண அட்டவணைப்பின் கீழ் உள்ளீடு 1(1)-ன் படி, விற்பனை அல்லது

மறுவிற்பனை ஒப்பந்தத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள முன்பணம் அல்லது செலுத்தப்பட்ட பணத்திற்கு பதிவு கட்டணம் விதிக்கப்படும். மேற்கூறிய பரிவின் விளக்கக்குறிப்படி, உடைமை ஒப்படைக்கப்படும் அல்லது ஒப்படைக்கப்படவுள்ள விற்பனை ஒப்பந்தத்தில், உத்தேசிக்கப்பட்ட விற்பனைத் தொகையிற்கு பதிவு கட்டணம் விதிக்கப்படும். உள்ளீடு 1(o)-ன் விளக்கக்குறிப்படி, சொத்தை ஒப்படைக்கப்பது தொடர்பான விற்பனை ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யப்பட்டால், விற்பனை ஒப்பந்தத்தின் ஆவணத்தில் வெளிப்படுத்தப்பட்டுள்ள விற்பனைத் தொகையிற்கு பதிவு கட்டணம் விதிக்கப்படும்.

2022-23 காலகட்டத்திற்கான பதிவுகளை (மே 2023 முதல் மார்ச் 2024 வரை) தணிக்கை செய்ததில், புரசைவாக்கம் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில், 30 ஜூன் 2022 தேதியில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவண எண் 4954/2022 மூலம் பெரம்பூர் கிராமத்தின் டவுன் புல எண். 156/1-இல் அமைந்துள்ள 8 ஏக்கருக்கான விற்பனை ஒப்பந்தம் செய்யப்பட்டதும், மேலும் இணை-I சென்னை தெற்கு சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 22 ஏப்ரல் 2022, தேதியிட்ட 5809 ஆவணத்தில் கொளத்துவாஞ்சேரி கிராமத்தின் புல எண். 122/1 மற்றும் 122/2-இல் அமைந்துள்ள 1.27 ஏக்கருக்கான விற்பனை ஒப்பந்தம் ரத்து செய்யப்பட்டுள்ளது தெரியவந்தது. ஆவணங்களை மேலும் ஆராய்ந்ததில், விற்பனையாளர் சொத்தின் உடைமையை வாங்குபவரிடம் ஒப்படைத்திருப்பது தெரியவந்தது.

வாங்குபவருக்கு உடைமை வழங்கப்பட்டதால், ஆவணத்தை உடைமையுடன் கூடிய விற்பனை ஒப்பந்தம்/உடைமையுடன் கூடிய விற்பனை ஒப்பந்தம் ரத்து செய்தல் என வகைப்படுத்தப்பட்டிருக்க வேண்டும். விளக்கக்குறிப்படி, ஒரு சதவீத பதிவு கட்டணம் ₹170.50 கோடிக்கு வசூலிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும், ஆனால் சார்பதிவாளர்கள் ஆவணங்களை உடைமை இல்லாத விற்பனை ஒப்பந்தம்/விற்பனை ஒப்பந்தம் ரத்து செய்தல் என வகைப்படுத்தி ₹10 இலட்சம் மட்டுமே பதிவு கட்டணமாக வசூலித்துள்ளனர். இதன் விளைவாக, இணைப்பு 3.4ல் காட்டப்பட்டுள்ளபடி, ₹1.60 கோடி பதிவுக் கட்டணம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டது.

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு, (பிப்ரவரி மற்றும் ஏப்ரல் 2025-க்கு இடையில்) தணிக்கைக் குறிப்பை ஏற்றுக்கொண்டு பதிவுச் சட்டம், 1908-ன் பிரிவு 80(A)-ன் கீழ் மீதமுள்ள கட்டணத்தை வசூலிக்க நடவடிக்கை எடுக்க மாவட்ட பதிவாளரிடம் கோரப்பட்டுள்ளதாகக் கூறியது.

பரிந்துரை 3.4:

அரசு ஸ்டார் 2.0 இணையதளத்தில்⁷ உடைமையுடன் கூடிய விற்பனை ஒப்பந்தம் என ஒரு தனி வகை ஆவணத்தைச் சேர்த்து, பதிவுச் சட்டம், 1908, படி பதிவுக் கட்டணத்தை விதிக்க வேண்டும்.

7 தமிழ்நாடு வணிக வரித் துறையால் (CTD) உருவாக்கப்பட்ட ஸ்டார் 2.0 போர்டல் (எளிமைப்படுத்தப்பட்ட மற்றும் வெளிப்படையான பதிவு நிர்வாகம்), சொத்து பதிவுகளுக்கான ஒருங்கிணைந்த தளமாகும்.

3.4.5 வழிகாட்டி மதிப்பை தவறாக பின்பற்றியதால் சொத்துக்களின் குறைவு மதிப்பீடு

இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899-ன் அட்டவணை I இன் பிரிவு 23-ன் படி, அசையாச் சொத்தை கொண்டு செல்வதற்கு ஏழு விழுக்காடு முத்திரை வரி விதிக்கப்படுகிறது, இதில் இரண்டு சதவீத கூடுதல் கட்டணம் அடங்கும். பதிவுச் சட்டம், 1908 பிரிவு 78-ன் கீழ் தயாரிக்கப்பட்ட கட்டண அட்டவணையின்படி, சொத்தின் சந்தை மதிப்பின் அடிப்படையில் பதிவு கட்டணம் நான்கு விழுக்காடு விதிக்கப்படுகிறது.

சங்ககிரி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 2019-20 முதல் 2022-23 (ஆகஸ்ட் 2023) வரையிலான பதிவுகளை சரிபார்த்தபோது, சங்ககிரி கிராமத்தில் உள்ள புல எண் 31/2D6ல் அமைந்துள்ள ஒரு ஏக்கர் 55.5 சென்ட் நிலம், அதன் கிழக்கு எல்லை பள்ளிப்பாளையம் சாலையாகக் காட்டப்பட்டு ₹1.15 கோடிக்கு விற்கப்பட்டதை தணிக்கை கண்டறிந்தது. பள்ளிப்பாளையம் சாலைக்கு வழிகாட்டி மதிப்பு நிர்ணயிக்கப்படாததால், முனியப்பம் பாளையத்திற்கான, ஒரு சதுர அடிக்கு ₹167, வழிகாட்டி மதிப்பை ஏற்றுக்கொண்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டது.

சங்ககிரி கிராம வரைபடத்திலிருந்து, அந்த நிலம் ஈரோடு-சங்ககிரி சாலையின் ஓரத்தில் அமைந்திருக்கிறது என்பதும், எழுதிக்கெடுத்தவரால் அறிவிக்கப்பட்ட முனியப்பம் பாளையம் ஈரோடு-சங்ககிரி சாலையின் அருகே இல்லை என்பதும் கண்டறியப்பட்டது.

சங்ககிரி சாலைக்கான வழிகாட்டி மதிப்பு சதுர அடிக்கு ₹804. எனவே 67,735.8 சதுர அடி (1.555 ஏக்கர்) மதிப்பு ₹5.45 கோடியாகக் கணக்கிடப்படுகிறது. எனவே, முனியப்பம் பாளையத்திற்கு பொருந்தக்கூடிய வழிகாட்டி மதிப்பை தவறாக ஏற்றுக்கொண்டதன் விளைவாக, இணைப்பு 3.5ல் விவரிக்கப்பட்டுள்ளபடி ₹47.21 இலட்சம் முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டது.

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு, (ஆகஸ்ட் 2025) தணிக்கைக் குறிப்பை ஏற்றுக்கொண்டு, சங்ககிரி சார்பதிவாளர், இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899 பிரிவு 47(A)(3)-ன் கீழ் ஆவணத்தை, மாவட்டப் பதிவாளரின் அறிவுறுத்தலின்படி சொத்தின் சரியான சந்தை மதிப்பை தீர்மானிக்க. சேலம் சிறப்பு துணை ஆட்சியர் (முத்திரைகள்) க்கு பரிந்துரைத்துள்ளது என்று கூறியது.

பரிந்துரை 3.5:

சாலைகள் அல்லது மதிப்புகள் ஒதுக்கப்பட்ட தெருக்களுக்கு அருகாமையில் உள்ள சொத்துக்கள், அத்தகைய சொத்துக்களின் சரியான எல்லைகளைக் கணக்கிட்டு, அத்தகைய எல்லையின் வழிகாட்டி மதிப்பை ஏற்றுக்கொள்ளுமாறு பதிவு அதிகாரிகளுக்கு அரசு அறிவுறுத்த வேண்டும்.

3.4.6 ஆவணங்களின் தவறான வகைப்பாடு

இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899 பிரிவு 5-ன் படி, பல தனித்துவமான விஷயங்களை உள்ளடக்கிய அல்லது தொடர்புடைய எந்தவொரு ஆவணமும், தனித்தனி ஆவணங்களுக்கான தீர்வைகளின் மொத்தத் தொகையாக வசூலிக்கப்படும். இந்திய முத்திரைச் சட்டத்தின் அட்டவணை I இன் பிரிவு 61-ன் படி, குத்தகையை ஒப்படைத்தால் அதிகபட்ச முத்திரைத் தீர்வை ₹40 விதிக்கப்படும். இந்திய முத்திரைச் சட்டத்தின் அட்டவணை I இன் பிரிவு 58(a)(ii)-ன் படி, குடும்பம் அல்லாத உறுப்பினர்களிடையே அசையாச் சொத்தின் செட்டில்மண்ட் வழக்கில், சொத்தின் சந்தை மதிப்பில் ஏழு சதவிகிதம் முத்திரை வரி விதிக்கப்படும். பதிவுச் சட்டத்தின் பிரிவு 78-ன் கீழ் கட்டண அட்டவணைப் பிரிவு 1(p)-ன் படி, குத்தகையை ஒப்படைக்கும் போது ஏற்படும் மேம்பாடுகளின் மதிப்பு பதிவுக் கட்டணத்திற்குட்படுத்தப்படும்.

நான்கு சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில்⁸ (ஏப்ரல் 2023 முதல் மார்ச் 2024 வரை) 2022-23 காலகட்டத்திற்கான பதிவுகளை ஆய்வு செய்தபோது, ஜூலை 2021 முதல் மார்ச் 2023 வரை பதிவு செய்யப்பட்ட நான்கு ஆவணங்கள் மூலம் மூலம் காலி மனைகளின் குத்தகைகள் திருப்பி ஒப்படைக்கப்பட்டன/ரத்து செய்யப்பட்டன என்று தணிக்கை கண்டறிந்தது. முதலில் குத்தகைக்கு விடப்பட்ட சொத்துக்களில் ஏதேனும் மேம்பாடுகள் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை உறுதிப்படுத்த, பதிவு அதிகாரிகள் இந்த ஆவணங்களை உதவி நிர்வாகப் பொறியாளரிடம் (AEE) பரிந்துரைத்தனர். கள ஆய்வின் போது, மேம்பாடுகளின் மதிப்பு ₹4.88 கோடி என AEE தீர்மானித்துள்ளார். இந்த அறிக்கைகளின் அடிப்படையில், பதிவு அதிகாரிகள் ₹4.88 இலட்சம் பதிவுக் கட்டணமாக வசூலித்தனர், இது மேம்பாடுகளின் மதிப்பில் ஒரு சதவீதமாகும்.

காலி நிலம் மட்டுமே முதலில் குத்தகைக்கு விடப்பட்டதாலும், குத்தகை ஒப்படைப்பின் போது, கட்டிடங்களும் குத்தகைதாரருக்கு மாற்றப்பட்டதாலும், இந்த பரிவர்த்தனைகளில் அசையா சொத்துக்கள் பரிமாற்றம் நடந்துள்ளது. இந்த பரிவர்த்தனைகளில் அசையா சொத்துக்களை மாற்றுவதோடு குத்தகையை ஒப்படைப்பதும் அடங்கும். எனவே, பரிவர்த்தனைகள் குத்தகை மற்றும் செட்டில்மண்ட் ஒப்படைப்புக்கான கருவிகளாக வகைப்படுத்தப்பட்டு இந்திய முத்திரைச் சட்டத்தின் பிரிவு 5-ன் படி விதிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். இருப்பினும், பதிவு அதிகாரி, இந்த ஆவணங்களுக்கு பொருந்தக்கூடிய ₹34.13 இலட்சத்திற்கு எதிராக ₹12,810 மட்டுமே முத்திரை தீர்வையாக வசூலித்துள்ளார். இதனால், ஆவணங்களின் தவறான வகைப்படுத்தலின் விளைவாக, இணைப்பு 3.6ல் விவரிக்கப்பட்டுள்ளபடி ₹34 இலட்சம் முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டன.

8 இணை-1 கிருஷ்ணகிரி, இணை-1 பழனி, சிங்கநல்லூர் மற்றும் வடவள்ளி.

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு (செப்டம்பர் 2025) தனது கருத்தை ஆதரிக்க இரண்டு நீதிமன்ற தீர்ப்புகளை மேற்கோள்காட்டி, குத்தகையை ஒப்படைத்த பிறகு இருக்கும் கட்டிடங்கள் குத்தகைதாரருக்கு சொந்தமானவை அல்ல என்று கூறியது. முதல் தீர்ப்பில், குத்தகை எடுப்பவர் கட்டிடத்தை அகற்ற உரிமை இருந்தால், அத்தகைய ஒப்பந்தம் குத்தகை நீடித்திருக்கும் போது கட்டிடத்தின் உரிமையை குத்தகைதாரருக்கு மாற்றாது என்று உச்ச நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது. இரண்டாவது தீர்ப்பில், குத்தகைக்கு விடப்பட்ட நிலத்தில் குத்தகைதாரரின் அனுமதியுடன் கட்டப்படும் கட்டுமானங்கள் குத்தகைதாரருக்குச் சொந்தமானவை அல்ல என்று நீதிமன்றம் தீர்ப்பளித்தது.

பதில் ஏற்கத்தக்கதல்ல, ஏனெனில் முதல் நீதிமன்ற வழக்கில், குத்தகை நடைமுறையில் இருந்தபோது, கட்டிடத்தின் உரிமையை குத்தகைதாரருக்கு மாற்றாது என்று அரசால் மேற்கோள்காட்டப்பட்ட தீர்ப்பில் தெளிவாகக் கூறப்பட்டுள்ளதால். இரண்டாவது நீதிமன்ற வழக்கில், ஒரு தனிநபர் அரசாங்கத்தின் அனுமதியுடன் அரசு நிலத்தில் ஒரு தர்மசாலை, கோயில் மற்றும் கடைகளைக் கட்டினார், மேலும் இரு தரப்பினருக்கும் இடையே எந்த குத்தகை ஒப்பந்தமும் இல்லை. இருப்பினும், மேலே உள்ள பத்தியில், குத்தகைதாரரால் குத்தகைக்கு விடப்பட்ட ஒரு காலியான நிலம், குத்தகையை ஒப்படைக்கும் நேரத்தில் மேம்பாடுகளுடன் திரும்ப ஒப்படைக்கப்பட்டதை தணிக்கை கண்டறிந்தது. குத்தகை முடிவடைந்தவுடன், காலியாக உள்ள நிலத்தில் குத்தகை எடுப்பவர் செய்த மேம்பாடுகள் இறுதியில் குத்தகைதாரருக்கு மாற்றப்படும் என்பது தணிக்கையின் நிலைப்பாடு. இந்த மாற்றம் குத்தகைதாரருக்கு இவ்வாறு செய்யப்பட்ட மேம்பாடுகளுக்கான உரிமையை வழங்குகிறது, மேலும் அத்தகைய ஆவணங்கள் குத்தகை சரணடைதல் மற்றும் செட்டில்மண்ட் ஆவணங்கள் என வகைப்படுத்தப்பட்டிருக்க வேண்டும்.

3.4.7 உண்மையான சந்தை மதிப்பை பின்பற்றப்படாததால் முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் குறைவு வசூல்

இந்திய முத்திரை சட்டம் 1899 அட்டவணை 1-ன் பிரிவுக் கூறு 23-ன் படி அசையாச் சொத்து விற்றல், சொத்தின் சந்தை மதிப்பில் ஐந்து சதவீத விழுக்காடு முத்திரைத் தீர்வையை ஈர்க்கிறது. இது தவிர, இரண்டு விழுக்காடு மிகுவரி மற்றும் 1908-ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டப் பிரிவு 78-ன் கீழ் தயார் செய்யப்பட்ட அட்டவணைப்படி நான்கு விழுக்காடு பதிவுக் கட்டணம் ஆகியவற்றிற்குட்பட்டதாகும். இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 27-ன் படி, முத்திரைத் தீர்வைக்குட்படும் விற்றுத்தொகை மற்றும் சந்தை மதிப்பினை மற்றும் பிற அனைத்து காரணிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகள் ஆவணத்தில் முழுமையாகவும் உண்மையாகவும் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

இந்திய முத்திரைச் சட்டம் 1899 பிரிவு 47(A)-ன் படி, எந்தவொரு பரிமாற்ற ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யும் போது, சொத்தின் சந்தை மதிப்பு

மார்ச் 2024 உடன் முடிவடைந்த காலத்திற்கான இணக்கத் தணிக்கை (வருவாய்) அறிக்கை

ஆவணத்தில் உண்மையிலேயே குறிப்பிடப்படவில்லை என்று பதிவு அதிகாரி நம்பினால், அத்தகைய ஆவணத்தைப் பதிவு செய்த பிறகு, அத்தகைய சொத்தின் சந்தை மதிப்பு மற்றும் அதற்கு செலுத்த வேண்டிய தீர்வை நிர்ணயிப்பதற்காக அதை ஆட்சியரிடம் பரிந்துரைக்கலாம்.

- (i) சுங்குவார்சத்திரம் சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில் 2022-23 (ஆகஸ்ட் 2023) காலகட்டத்திற்கான பதிவுகளை சரிபார்த்தபோது, மாம்பாக்கம் கிராமத்தில் ஒரு ஏக்கர் 18.5 சென்ட் விவசாய நிலம் ஆவண எண் 1727/2022 (18 ஏப்ரல் 2022) மூலம் ₹70 இலட்சத்திற்கு விற்கப்பட்டது. பின்னர் வாங்கியவர் அதே சொத்தை வாங்கிய மூன்று நாட்களுக்குள் ஆவண எண் 1797/2022 (21 ஏப்ரல் 2022) மூலம் ₹1.99 கோடிக்கு விற்கப்பட்டதை தணிக்கை கண்டறிந்தது.

பரிவர்த்தனையின் வரிசையின் சுருக்கம்

ஆவண எண்	தேதி	சொத்து பரிவர்த்தனை	பரிவர்த்தனை விவரம்	தொகை (₹)	முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் செலுத்தப்பட்டது (₹)
1727/2022	18-04-2022	ஒரு ஏக்கர் 18.5 சென்ட்	கௌதம் டிரேட் & காமர்ஸ் லிமிடெட் மற்றும் திருமதி. லதா ஆகியோர் செரீன் டவுன்ஷிப் புரோமோட்டர்ஸ் எல்எஸ்பிக்கு	70,00,000	7.70
1797/2022	21-04-2022	மேலே குறிப்பிட்ட நிலம்	செரீன் டவுன்ஷிப் புரோமோட்டர்ஸ் எல்எஸ்பி டாமினன்ட் ஸ்கைஸ்க்ரேப்பர்ஸ் பிரைவேட் லிமிடெட்டுக்கு	1,99,64,000	21.96

- (ii) அம்பத்தூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில் 2022-23 (டிசம்பர் 2023) காலகட்டத்திற்கான பதிவுகளை சரிபார்த்தபோது, அம்பத்தூர் கிராமத்தில் 0.111 ஏக்கர் மேம்படுத்தப்பட்ட நிலத்தை M/s தமிழ்நாடு சிறு தொழில்கள் மேம்பாட்டுக் கழகம் (TANSIDCO) ஜூலை 04, 2022 தேதியிட்ட ஆவண எண் 9361/2022 மூலம் ₹2.78 கோடிக்கு விற்கப்பட்டது. பின்னர் ஜூலை 05, 2022 தேதியிட்ட ஆவண எண். 9416/2022 நிலம் மூலம் மீண்டும் ₹1.63 கோடிக்கு நிலம் விற்கப்பட்டதை தணிக்கை கண்டறிந்தது.

பரிவர்த்தனையின் வரிசையின் சுருக்கம்

ஆவண எண்	தேதி	சொத்து பரிவர்த்தனை	பரிவர்த்தனை விவரம்	தொகை (₹)	முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் செலுத்தப்பட்டது (₹)
9361/2022	04-07-2022	0.111 ஏக்கர்	ஸ்ரீதேவி இண்டஸ்ட்ரீஸுக்கு TANSIDCO	2,78,36,500	15.32
9416/2022	05-07-2022	மேலே குறிப்பிட்ட நிலம்	ஸ்ரீதேவி இண்டஸ்ட்ரீஸ் இருந்து ஸ்ரீ பவித்ரா ஆட்டோ புரடக்ட் பிரைவேட் லிமிடெட்டுக்கு	1,62,68,500	17.91

மேற்கண்ட விற்பனை ஆவணங்களிலிருந்து (அதாவது 9361/2022 (துணைப் பதிவாளர், அம்பத்தூர்) மற்றும் 1797/2022 (துணைப் பதிவாளர், சுங்குவார்சத்திரம்) கண்டறியப்பட்ட சந்தை மதிப்பு, பதிவுக்காக சமர்ப்பிக்கப்பட்ட அடுத்தடுத்த ஆவணங்களில் (அதாவது 9416/2022 மற்றும்

1727/2022) பின்பற்றப்படவில்லை. ஒரு சில நாட்களில் நிலத்தின் மதிப்பு பன்மடங்கு வேறுபட முடியாது என்பதால் உண்மையான சந்தையின் மதிப்பு ஆவணங்களில் குறிப்பிடப்படவில்லை என்பது தெளிவாகிறது. பதிவு அதிகாரி, அடுத்தடுத்த நாட்களில் பதிவு செய்யப்பட்ட இரண்டு ஆவணங்களில் குறிப்பிடப்பட்ட சந்தை மதிப்பில் உள்ள பெரும் வேறுபாட்டை தொடர்புபடுத்தத் தவறிவிட்டார், மேலும், சொத்தின் சந்தை மதிப்பைத் தீர்மானிப்பதற்காக, இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899-ன் பிரிவு 47(A)-ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்கவும் அவர் தவறிவிட்டார். பதிவு அதிகாரி உண்மையான சந்தை மதிப்பை மதிப்பிடத் தவறியதால், இணைப்பு 3.7ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி ₹26.96 இலட்சம் குறைவான வசூல் ஏற்பட்டது.

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு, (ஜனவரி 2025) மாற்றப்பட்ட சொத்துக்களின் சரியான சந்தை மதிப்பைத் தீர்மானிக்க இந்திய முத்திரைச் சட்டம், 1899 பிரிவு 47(A)(3)-ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க மாவட்ட பதிவாளர்கள் கோரப்பட்டுள்ளது என்று கூறியது.

பரிந்துரை 3.6:

பதிவு அதிகாரிகள், சந்தை மதிப்பீடுகளில் குறுகிய காலத்தில் ஏற்படும் பெரும் ஏற்ற இறக்கங்களை அடையாளம் காண்பதையும், முத்திரைத் தீர்வை தவிர்ப்பதற்காக ஆவணங்களில் ஏதேனும் தகவல்கள் மறைக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை விசாரிக்க வேண்டும் என்பதை அரசு உறுதி செய்ய வேண்டும்.

3.4.8 கட்டிடத்தின் மதிப்பை மறைத்ததால் முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் குறைவு வசூல்

இந்திய முத்திரைச் சட்டம் 1899 அட்டவணை 1-ன் பிரிவுக் கூறு 23-ன் படி அசையாச் சொத்து விற்கல், சொத்தின் சந்தை மதிப்பில் ஐந்து சதவீத விழுக்காடு முத்திரைத் தீர்வையை ஈர்க்கிறது. இது தவிர, இரண்டு விழுக்காடு மிகுவரி மற்றும் 1908-ஆம் ஆண்டு பதிவுச் சட்டப் பிரிவு 78-ன் கீழ் தயார் செய்யப்பட்ட அட்டவணைப்படி நான்கு விழுக்காடு பதிவுக் கட்டணம் ஆகியவற்றிற்குட்பட்டதாகும். இந்திய முத்திரைச் சட்டப் பிரிவு 27-ன் படி, முத்திரைத் தீர்வைக்குட்படும் விற்றுத்தொகை மற்றும் சந்தை மதிப்பினை மற்றும் பிற அனைத்து காரணிகள் மற்றும் சூழ்நிலைகள் ஆவணத்தில் முழுமையாகவும் உண்மையாகவும் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

நீலாங்கரை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 2022-23 காலகட்டத்திற்கு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களை ((பிப்ரவரி மற்றும் மார்ச் 2024) சரிபார்த்தபோது, 16 செப்டம்பர் 2022, தேதியிட்ட ஆவண எண் 10842/2022 மூலம் ₹10.90 கோடிக்கு 27,125 சதுர அடி தரிசு நிலம் வாங்கப்பட்டதை தணிக்கை கண்டறிந்தது. பின்னர் வாங்கியவர் அதே நிலத்தையும் ஒரு கட்டிடத்தையும்

₹12.50 கோடிக்கு (நிலத்தின் மதிப்பு ₹10.90 கோடி மற்றும் கட்டிடத்தின் மதிப்பு ₹1.60 கோடி) 2 பிப்ரவரி 2023, தேதியிட்ட ஆவண எண். 1231/2023 மூலம் வாங்கிய ஐந்து மாதங்களுக்குள் விற்கார்.

கட்டிடத்தின் சரியான மதிப்பினை உறுதிப்படுத்த, அந்த ஆவணம் உதவி நிர்வாகப் பொறியாளரிடம் (AEE- பொதுப்பணித் துறை) பரிந்துரைக்கப்பட்டது, AEE கட்டிடத்தை ₹1.57 கோடியாக மதிப்பிட்டார் (பிப்ரவரி 2023). இணைப்பு-1A⁹ல் கட்டிடத்தின் வயதை மூன்று ஆண்டுகள் என்று ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர் அறிவித்திருந்தார். தொழில்நுட்ப ரீதியாக தகுதிவாய்ந்த மதிப்பீட்டாளரான AEE, கட்டிடத்தின் வயதை மூன்று ஆண்டுகள் என உறுதிப்படுத்தினார். சொத்து வாங்கிய ஐந்து மாதங்களுக்குள் ஒப்படைக்கப்பட்டது, மேலும் கட்டிடம் இருந்ததற்கான உண்மை, ஆவண எண் 10842/2022-ன் படி, வாங்கும் நேரத்தில், ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரால் மறைக்கப்பட்டது. ஒரே சொத்தின் கொள்முதல் மற்றும் விற்பனை ஆவணங்களுக்கு இடையேயான தகவல்களை பதிவு அதிகாரி தொடர்புபடுத்தத் தவறியதால், இணைப்பு 3.8ல் காட்டப்பட்டுள்ளபடி ₹17.55 இலட்சம் முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டது.

இதற்கு பதிலளித்த, தமிழ்நாடு அரசு, (செப்டம்பர் 2025), மாவட்டப் பதிவாளரிடம், சட்ட நடவடிக்கையைத் தொடங்கவும், செலுத்த வேண்டிய தொகை வில்லங்கச் சான்றிதழில் பிரதிபலிக்கும் வகையில் ஆவணத்தின் குறியீடு-IIல் உள்ளீடுகளைச் செய்யவும் சார்பதிவாளரைய அறிவுறுத்துமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்பட்டது என்று கூறியது.

பரிந்துரை 3.7:

பதிவு அதிகாரிகள், குறுகிய காலத்திற்குள் சொத்துக்களில் ஏற்படும் மாற்றங்களை அடையாளம் காண்பதையும், முத்திரை தீர்வை தவிர்ப்பதற்காக ஆவணங்களில் ஏதேனும் தகவல்கள் மறைக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை விசாரிக்க வேண்டும் என்பதை அரசு உறுதி செய்ய வேண்டும்.

9 இணைப்பு 1A என்பது ஆவண மதிப்பை அடைய சொத்தின் சந்தை மதிப்பையும் அதன் மீதுள்ள கட்டிடத்தையும் நிர்வாகி வழங்கும் சுய அறிவிப்பாகும்.