

அத்தியாயம் IV

இணக்கத்தன்மை
தொடர்பான
பிற குறைபாடுகள்

அத்தியாயம் IV

இணக்கத்தன்மை தொடர்பான பிற குறைபாடுகள்

வருவாய் மற்றும் பேரிடர் மேலாண்மைத் துறை

4.1 அரசு நிலத்தின் உரிமை மாற்றத்திற்கான மதிப்பை தவறாக நிர்ணயித்ததால் ஏற்பட்ட குறைவான வருவாய் வசூல்

தமிழ்நாடு மாநிலத் தொழில் மேம்பாட்டுக் கழகத்திற்கு (SIPCOT) நிலத்தின் உரிமையை நடைமுறையில் உள்ள அரசாணைகளின்படி நிலத்தின் மதிப்பை திருத்தி அமைக்க, நில நிர்வாக ஆணையர் தவறியதால், ₹5.20 கோடி குறைவான வருவாய் வசூல் ஏற்பட்டது.

வருவாய் நிலைப் பேராணை (RSO) 24ன் விதிமுறைகளின்படி, மாநில அரசு நிறுவனங்கள்/வாரியங்களின்¹ கோரிக்கையின் பேரில், பொது நோக்கத்திற்காகவும், அவற்றின் திட்டம் மற்றும் பணிகளின் செயலாக்கத்திற்காகவும் மாநில அரசு நிலங்களின் உரிமை மாநில அரசு நிறுவனங்கள்/வாரியங்களுக்கு மாற்றப்படுகின்றன². அவ்வாறு உரிமை மாற்றம் செய்யப்படும் நிலங்களுக்கான மதிப்பு, 'ஒற்றை சந்தை மதிப்பு'³ அடிப்படையில் நிர்ணயிக்கப்படுகிறது.

இராணிப்பேட்டை மாவட்டத்தில் உள்ள அகவலம் கிராமத்தில் SIPCOT⁴ தொழிற்பூங்கா அமைப்பதற்காக நிலம் கையகப்படுத்துதல்/உரிமை மாற்றத்திற்கான நிர்வாக அனுமதியை (AS) தமிழ்நாடு அரசு டிசம்பர் 2013ல் வழங்கியது⁵.

1 SIPCOT, SIDCO, TIDCO, TANGEDCO, TNPHC, TNHB, TNUHDB (TNSCB), TWAD, CMWSSB, TNCSC, CMRL, CMDA, ELCOT, உள்ளாட்சி அமைப்புகள் போன்றவை.

2 RSO 24ன் கீழ் அரசு நிலங்களை ஒரு நபர், ஒரு நிறுவனம் அல்லது ஒரு உள்ளாட்சி அமைப்பின் வசம் ஒப்படைக்கும் செயல்.

3 தமிழ்நாட்டில், பொது நலனைக் கருத்தில் கொண்டு, குடிநீர் திட்டங்கள், நிலத்தடி வடிகால் திட்டங்கள், திடக்கழிவு மேலாண்மை திட்டங்கள் ஆகியவற்றைச் செயல்படுத்துவதற்கும், வீடற்ற ஏழை மக்களுக்குக் குடியிருப்புகள் கட்டுவதற்கும் மட்டுமே அரசு நிலங்களுக்கு இலவசமாக மாற்றுரிமை வழங்கப்படுகின்றன.

4 தமிழ்நாடு மாநிலத் தொழில் மேம்பாட்டுக் கழகம் (SIPCOT) 1971ல் நிறுவப்பட்டது. SIPCOTன் நோக்கம், தமிழ்நாட்டில், குறிப்பாக மாநிலத்தின் தொழில்நீதியாகப் பின்தங்கிய பகுதிகளில், தொழிற்பூங்காக்களை உருவாக்குவதன் மூலம் நடுத்தர மற்றும் பெரிய அளவிலான தொழில்களை மேம்படுத்துவதாகும்.

5 அரசு நிலங்களுக்கு உரிமை மாற்றம் செய்யப்படுவதற்கான முன்மொழிவு, சம்பந்தப்பட்ட மாவட்ட ஆட்சியரால் சென்னை நில நிர்வாக ஆணையர் (CLA) பரிந்துரையுடன் தமிழ்நாடு அரசுக்கு அனுப்பப்பட வேண்டும். கையகப்படுத்தப்பட்ட/உரிமை மாற்றம் வழங்கப்பட்ட நிலத்தின் மதிப்புக்கான முழுச் செலவையும், நிலம் கையகப்படுத்தும் பணியாளர்களுக்கான சம்பள செலவுகளையும் SIPCOT ஏற்க வேண்டும்.

நிலத்தில் பணியைத் தொடங்க சட்டப்பூர்வ அனுமதி⁶ (EUP) வழங்கப்பட்ட தேதியில் நிலவிய விகிதத்தின் அடிப்படையில், ஆண்டுக்கு 12 விழுக்காடு அதிகரிப்பையும் (notional increase) சேர்த்து, நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயிக்குமாறு மே 2017ல் தமிழ்நாடு அரசு உத்தரவுகளைப் பிறப்பித்தது⁷. அரசின் புறம்போக்கு⁸ நிலங்களின் உரிமை மாற்றம்/நில மாற்றம் தொடர்பாக, பண வரம்பு ஏதுமின்றி EUP வழங்க, தமிழ்நாடு அரசு அனைத்து மாவட்ட ஆட்சியர்களுக்கும் அதிகாரங்கள் அளித்து, மே 2020ல் உத்தரவுகளை பிறப்பித்தது⁹.

அதன் பின்னர், கீழே குறிப்பிட்டுள்ள முறைகளைப் பின்பற்றி, அரசு நிலத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பை (Guideline Value - GLV) நிர்ணயிப்பதற்கான உத்தரவுகளை மார்ச் 2022ல் தமிழ்நாடு அரசு பிறப்பித்தது¹⁰:

- அரசு நிலத்தைச் சுற்றியுள்ள (ஒட்டி அமைந்த) அனைத்து நிலப் பகுதிகளையும் தேர்ந்தெடுத்தல்.
- அரசு நிலத்தைச் சுற்றியுள்ள அனைத்து தனியார் நிலங்களின் GLVயையும் கணக்கீட்டிற்கு எடுத்துக்கொள்வது.
- தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட GLVகளில் அதிகபட்சமானதை, அரசு நிலத்திற்கான GLVஆக நிர்ணயித்தல்.

நில நிர்வாக ஆணையர் (CLA) அலுவலகத்தில் நவம்பர்/டிசம்பர் 2023லும், வருவாய் மற்றும் பேரிடர் மேலாண்மைத் துறையின் அரசு செயலாளர் அலுவலகத்தில் பிப்ரவரி 2024லும் மேற்கொள்ளப்பட்ட தணிக்கையின் போது, அகவலம் கிராமத்தில் உள்ள SIPCOTக்கு வழங்கப்பட்ட நில உரிமை மாற்றம் தொடர்பான ஆவணங்களை ஆய்வு செய்ததில் பின்வரும் விவரங்கள் தெரியவந்தன:

மாவட்ட ஆட்சியரின் முன்மொழிவு (டிசம்பர் 2022) மற்றும் நிலத்தின் மதிப்பை¹¹ வசூல் செய்த பின்னர் SIPCOTக்கு, அரசு நிலத்தின் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டும் என்ற CLAn் பரிந்துரை (ஆகஸ்ட் 2023) ஆகியவற்றின் அடிப்படையில், நில உரிமை மாற்றத்திற்கான (இணைப்பு 4.1) உத்தரவுகளை தமிழ்நாடு அரசு பிறப்பித்தது (செப்டம்பர் 2023). SIPCOT-இடமிருந்து நிலத்தின் மதிப்புக்கான தொகை வசூலிக்கப்படும் வரை, ஆண்டுக்கு 12 விழுக்காடு கூடுதல் வட்டியையும் SIPCOT செலுத்த வேண்டும்.

இது தொடர்பாக, தணிக்கை பின்வருவனவற்றை கண்டது:

-
- 6 கட்டுமானம், மேம்பாடு அல்லது பிற செயல்பாடுகள் போன்ற ஒரு குறிப்பிட்ட நோக்கத்திற்காக, ஒரு தனிநபர் அல்லது நிறுவனத்திற்கு நிலத்தை ஆக்கிரமிக்க, பயன்படுத்த அல்லது உடைமையாக்கிக்கொள்ள அரசு அதிகாரத்தால் வழங்கப்படும் ஒரு சட்டப்பூர்வ அனுமதி.
 - 7 அரசாணை (நி) எண் 172, வருவாய்த் துறை, நில ஒதுக்கீட்டுப் பிரிவு, தேதி 09/05/2017.
 - 8 அரசாங்கத்திற்குச் சொந்தமான, நில வரி வருவாய்க்கு மதிப்பிடப்படாத மற்றும் குறிப்பிட்ட பயன்பாட்டுக்காக ஒதுக்கப்படாத நிலங்கள் ஆகும். இந்த நிலங்கள் பெரும்பாலும் சாலைகள், பூங்காக்கள் மற்றும் நீர்நிலைகள் போன்ற பொது நோக்கங்களுக்காக ஒதுக்கப்படுகின்றன.
 - 9 அரசாணை (நி) எண் 241, வருவாய் மற்றும் பேரிடர் மேலாண்மைத் துறை, தேதி 16/05/2020.
 - 10 அரசாணை (Ms) எண் 117, R & DM துறை நாள் 18/03/2022.
 - 11 RSO 24ன் கீழ் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழக்கமான விதிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளின்படி.

- தமிழ்நாடு அரசின் உத்தரவுகளில் (மார்ச் 2022), அரசு நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயிப்பதற்கு, உரிமை மாற்றம் செய்யப்படாத அரசு நிலத்தை ஒட்டியுள்ள தனியார் நிலங்களின் அதிகபட்சமான GLVஐ பின்பற்ற வேண்டும் என்று அறிவுறுத்தப்பட்டிருந்தது. SIPCOTக்கு நில உரிமை மாற்றம் வழங்குவற்கான உத்தரவுகளைப் பிறப்பிக்க CLA ஆகஸ்ட் 2023ல் தமிழ்நாடு அரசுக்கு பரிந்துரைத்தபோது, மேலே குறிப்பிட்ட உத்தரவுகளின் படி, நிலத்தின் மதிப்பை திருத்தி அமைக்கத் தவறிவிட்டார்.
- உரிமை மாற்றம் வழங்கப்பட்ட நிலத்தைச் சுற்றியுள்ள நிலங்களின் GLV மீதான தணிக்கை பகுப்பாய்வு, பணிகளுக்கான EUP வழங்கப்பட்ட ஆண்டில், உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலத்திற்கான GLVஐக் கணக்கிடும்போது, அந்நிலத்தை ஒட்டி அமைந்துள்ள தனியார் நிலத்தின் அதிகபட்ச GLV கருத்தில் கொள்ளப்படவில்லை என்பதை வெளிப்படுத்தியது (இணைப்பு 4.2).
- SIPCOTக்கு உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலங்களின் மதிப்பு, குறைவாக மதிப்பீடு செய்யப்பட்டதன் விளைவாக ₹5.20 கோடி குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டது (இணைப்பு 4.3).

தமிழ்நாடு அரசு அளித்த பதிலில் (ஜூன் 2025), RFCTLARR சட்டத்தின்படி¹² விற்பனை குறித்த புள்ளிவிவரங்கள் சேகரிக்கப்பட்டதாகவும், சம்பந்தப்பட்ட நிலத்தின் மதிப்பு ₹58,06,203 என கணக்கிடப்பட்டதாகவும், நிலத்தின் மதிப்பாக ₹2.59 கோடி வசூலிக்கப்பட்டதாகவும் கூறப்பட்டது. இதனால் அரசுக்கு வருவாய் இழப்பு ஏதும் ஏற்படவில்லை என்று தெரிவித்தது.

இருப்பினும், கீழ்க்கண்ட காரணங்களினால் அரசின் பதில் ஏற்புடையதாக இல்லை.

- நில உரிமை மாற்றத்திற்கான நடைமுறையில் ஒரு சீரான முறையை உறுதி செய்வதற்கும், நிலத்தை தேர்ந்தெடுப்பதில் உள்ள பாரபட்சத்தையும், சுய விருப்பத்தையும் நீக்குவதற்கும், தமிழ்நாடு அரசு மார்ச் 2022ல் உத்தரவுகளைப் பிறப்பித்தது. இருப்பினும், நில உரிமை மாற்றத்திற்கான செலவை கணக்கிடுவதற்கு மேற்கூறப்பட்ட உத்தரவுகளில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள வழிமுறை பின்பற்றப்படவில்லை என்று தணிக்கை கண்டது. தமிழ்நாடு அரசு மார்ச் 2022ல் பிறப்பித்த உத்தரவுகளின்படி, அகவலம் கிராமத்தில் உள்ள அரசு நிலத்தின் மதிப்பு ₹58 இலட்சம் இல்லை மற்றும் அதன் மதிப்பு ₹7.79 கோடி ஆகும். மேலும், அரசு நிலத்தின் மதிப்பாக ₹58 இலட்சத்திற்குப் பதிலாக ₹2.59 கோடியை ஏற்றுக்கொண்டதற்கான காரணங்களும் வழங்கப்படவில்லை. பதிலில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள RFCTLARR சட்டத்தின் விதிமுறைகள், நிலம் கையகப்படுத்துதல், இழப்பீடு, புனர்வாழ்வளிப்பு மற்றும் மறுகுடியமர்வு ஆகியவற்றுடன் தொடர்புடையவை. பொதுத்துறை நிறுவனங்கள் மற்றும் பொது நோக்கங்கள் உட்பட அரசு தனது சொந்தப் பயன்பாடு, உடைமை மற்றும் கட்டுப்பாட்டுக்காக நிலத்தைக் கையகப்படுத்தும்

12 நிலம் கையகப்படுத்துதல், புனர்வாழ்வளிப்பு மற்றும் மறுகுடியமர்வில் நியாயமான இழப்பீடு மற்றும் வெளிப்படைத்தன்மைக்கான உரிமைச் சட்டம், 2013.

செயல்பாடுகளுக்கு, இவ்விதிமுறைகள் பொருந்தும். இருப்பினும், தணிக்கை குறிப்பானது, அரசு நிறுவனங்கள்/வாரியங்களுக்கு 'அரசு நிலத்தின் உரிமை மாற்றம்' பற்றியே குறிப்பிடுகிறது.

இவ்வாறாக, SIPCOTக்கு சாதகமாக நிலத்தின் உரிமை மாற்றப்பட உத்தரவுகளைப் பிறப்பிக்குமாறு தமிழ்நாடு அரசுக்குப் பரிந்துரைத்த போது, நில நிர்வாக ஆணையர், சென்னை, நடைமுறையில் இருந்த மார்ச் 2022 தேதியிட்ட தமிழ்நாடு அரசின் உத்தரவுகளின் அடிப்படையில் நிலத்தின் மதிப்பைத் திருத்தி அமைக்கத் தவறினார். இது உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிலத்தின் விலை குறைவாக மதிப்பிடப்படுவதற்கும், அதன் விளைவாக ₹5.20 கோடி குறைவாக வசூலிக்கப்படவும் வழிவகுத்தது.

பரிந்துரை 4.1:

நில உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட, சீரான நடைமுறையை உறுதி செய்வதற்கும், அரசின் வருவாயை காப்பதற்கும், அரசு நிலத்தின் மதிப்பை நடைமுறையில் உள்ள உத்தரவுகளின்படி அரசு நிர்ணயிக்க வேண்டும்.

பிற்படுத்தப்பட்டோர், மிகப்பிற்படுத்தப்பட்டோர் மற்றும் சிறுபான்மையினர் நலத்துறை மற்றும் வருவாய் மற்றும் பேரிடர் மேலாண்மைத் துறை

4.2 நிலத்தின் மதிப்பைத் தவறாக நிர்ணயித்ததால் அரசுக்கு ஏற்பட்ட இழப்பு

'இலவச வீட்டுமனை வழங்கும் திட்டத்தின்' கீழ் நிலம் வாங்க கையகப்படுத்தப்பட்ட நிலத்தின் மதிப்பை சரியாக நிர்ணயிக்காததால் ஏற்பட்ட ₹4.35 கோடி இழப்பு.

பிற்படுத்தப்பட்டோர், மிகப்பிற்படுத்தப்பட்டோர் மற்றும் சிறுபான்மையினர் நலத்துறை, 'இலவச வீட்டு மனைகள் வழங்குதல்' என்ற திட்டத்தைச் செயல்படுத்துகிறது. இத்திட்டத்தின் கீழ், பிற்படுத்தப்பட்டோர், மிகப்பிற்படுத்தப்பட்டோர் மற்றும் சீர்மரபினர் சமூகங்களைச் சார்ந்த¹³ வீடற்ற ஏழை மக்களுக்கு சொந்த வீடு கட்டுவதற்காக வீட்டு மனைகள் வழங்கப்படுகின்றன. வீட்டு மனைகளுக்கான நிலங்கள், அரசின் சொந்த நிலங்களிலிருந்தோ அல்லது வேறு நிலங்கள் வாங்கப்பட்டோ பயனாளிகளுக்கு வழங்கப்படுகின்றன. இவ்வாறு தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட நிலங்களை வாங்குவதற்கான நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயம் செய்யும் நடைமுறையைச் சீரமைப்பதற்காக தமிழ்நாடு அரசு உத்தரவுகளைப் பிறப்பித்தது (ஆகஸ்ட் 2020). மேலும், நிலத்தின் சந்தை மதிப்பைத் தீர்மானிப்பதற்காக நில நிர்வாக ஆணையர் (CLA) ஒரு சுற்றறிக்கையை¹⁴ வெளியிட்டார் (அக்டோபர் 2020). இந்தச் சுற்றறிக்கையின்படி, நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயிக்கும்போது, ஒத்த வழிகாட்டி மதிப்புகளைக் (GLV)¹⁵

13 இந்த பலனைப் பெறுவதற்கு பயனாளிகளின் ஆண்டு வருமான வரம்பு ₹1 இலட்சம் ஆகும்.

14 நில நிர்வாக ஆணையரால் 'நிலம் கையகப்படுத்துதல்' குறித்து வெளியிடப்பட்ட 16-10-2020 தேதியிடப்பட்ட சுற்றறிக்கை.

15 வழிகாட்டி மதிப்பு, ஒரு குறிப்பிட்ட பகுதிக்குள் உள்ள சொத்துக்களுக்கு மாநில அரசு நிர்ணயிக்கும் குறைந்தபட்ச மதிப்பைக் குறிக்கிறது.

கொண்ட ஒத்த வகை நிலங்களின் விற்பனை விலை பரிசீலிக்கப்பட வேண்டும். மேலும், கையகப்படுத்தப்படும் நிலங்களின் ஒத்த வகை நிலங்களை அடையாளம் காண, அதே போன்ற GLVகள் கொண்டு விற்பனை செய்யப்பட்ட நிலங்களை அடிப்படையாக கொள்ளலாம்.

விருதுநகர் மாவட்ட பிற்படுத்தப்பட்டோர் மற்றும் சிறுபான்மையினர் நல அலுவலகத்தில் நிலம் கையகப்படுத்துதல் தொடர்பான ஆவணங்களை ஆய்வு செய்தபோது (செப்டம்பர் 2024 மற்றும் பிப்ரவரி 2025), விருதுநகர் மாவட்டத்தின் மூன்று¹⁶ கிராமங்களில் நிலம் கையகப்படுத்துவதற்காக பின்பற்றப்பட்ட GLV தவறாக நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தது தெரியவந்தது. நிலம் கையகப்படுத்துதல்-பிற்படுத்தப்பட்டோர் நலத்துறையின் சிறப்பு வட்டாட்சியர் (ST), மேற்கூறப்பட்ட மூன்று கிராமங்களிலும் கையகப்படுத்துவதற்காக நிலங்களைக்¹⁷ தேர்ந்தெடுத்தார். நில உரிமையாளர்களுக்கு வழங்க வேண்டிய நிலத்தின் மதிப்புக்கான தொகையை நிர்ணயிப்பதற்காக, மாவட்ட பிற்படுத்தப்பட்டோர் மற்றும் சிறுபான்மையினர் நல அலுவலர், சார் பதிவாளரிடம் (SR) தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட நிலத்தின் GLV, கிராமங்களில் உள்ள நிலங்களின் முந்தைய ஆண்டின் விற்பனை விவரங்கள் மற்றும் வில்லங்கச் சான்றிதழ் ஆகியவற்றை வழங்குமாறு கோரியதைத் தொடர்ந்து, அந்த விவரங்கள் அனைத்தும் வழங்கப்பட்டன. இருப்பினும், ஒத்த வகை நிலமான விவசாய நிலத்தின் GLVயை பின்பற்றுவதற்குப் பதிலாக, ST ஒரு குடியிருப்பு மனையின் GLV/விற்பனை விலையை பின்பற்றிய போதும், குழு¹⁸ அதனை ஏற்றுக்கொண்டது. விதிமுறைக்கு முரணான இந்த செயல் குறித்த விவரங்கள் அட்டவணை 4.1ல் கொடுக்கப்பட்டுள்ளன.

அட்டவணை 4.1: தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட நிலத்திற்கும் ஒத்த வகையான நிலத்திற்கும் இடையிலான ஒப்பீடு

(₹ கோடியில்)

கிராமத்தின் பெயர்	சிறப்பு வட்டாட்சியரால் தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட நிலத்தின் சர்வே எண்	நிலத்தின் அளவு ஏக்கரில்	சிறப்பு வட்டாட்சியரால் நிர்ணயிக்கப்பட்டு, குழுவால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட ஒரு ஏக்கருக்கான விலை	அருகிலுள்ள ஒத்த நிலங்களின் சர்வே எண்	நிலத்தின் சந்தை விலை	அதிகமாக செலுத்தப்பட்ட தொகை ((3*4) - (3*6))
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
மூளிப்பட்டி	242/1A & 42/1D2	3.5	0.4	242/IF	0.054	1.21
வடமலைக்குறிச்சி	85/1	5.56	0.31	82/5	0.046	1.47
கீழன்மறை நாடு	919/1A3 & 919/23	7.8	0.25	898/2B	0.036	1.67
மொத்தம்						4.35

(ஆதாரம்: துறையால் வழங்கப்பட்ட விவரங்கள் மற்றும் தணிக்கை பகுப்பாய்வு)

இது தொடர்பாக பின்வரும் தணிக்கை குறிப்புகள் முன்வைக்கப்படுகின்றன:

- CLAஆல் வெளியிடப்பட்ட சுற்றறிக்கையின்படி (அக்டோபர் 2020), நில மதிப்பை நிர்ணயிக்கும் போது, அருகிலுள்ள ஒத்த வகை நிலங்களின் GLVஉடன், விற்பனை மதிப்பு ஏதேனும்

16 மூளிப்பட்டி, வடமலைக்குறிச்சி மற்றும் கீழன்மறைநாடு.

17 தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட நிலங்கள் - மூளிப்பட்டி (242/1A மற்றும் 242/1D2- 3.5 ஏக்கர்), வடமலைக்குறிச்சி (85/1- 5.56 ஏக்கர்) மற்றும் கீழன்மறைநாடு (919/1A3 மற்றும் 919/23- 7.80 ஏக்கர்).

18 மாவட்ட ஆட்சியரின் தலைமையில் மாவட்ட அளவிலான தனிப்பட்ட பேச்சுவார்த்தைக் குழு.

இருந்தால் அதையும் சேர்த்து, பரிசீலிக்க வேண்டும். ஆனால், சிறப்பு வட்டாட்சியர், அதே மாதிரியான விவசாய நிலத்தின் GLVஐ பின்பற்றுவதற்குப் பதிலாக, வெளியிடப்பட்ட அரசாணை/சுற்றறிக்கைகளுக்கு முரணாக, மிக அதிகமான சந்தை விலை கொண்ட ஒரு குடியிருப்பு மனையின் மதிப்பை ஏற்றுக்கொண்டார்.

- மூளிடப்பட்டியில் ஒரு நில விற்பனையாளர், ஜனவரி 2022ல் நான்கு ஏக்கர் நிலத்தை சந்தை விலையான ₹5.37 இலட்சத்திற்கு (ஏக்கருக்கு ₹1.34 இலட்சம் வீதம்) வாங்கி, அடுத்த இரண்டு மாதங்களுக்குள், அதாவது மார்ச் 2022ல், நிலத்தின் ஒரு பகுதியை ₹40 இலட்சம் என்ற சந்தை விலை வீதத்தில் (ஏக்கருக்கு ₹14.78 இலட்சம் வீதம்) விற்பனை தொடர்பான ஒரு நிகழ்வை தணிக்கை கண்டது. மேலும், அதே சர்வே எண்ணில் (242/1A1) இருந்த மற்றொரு நிலம் டிசம்பர் 2022ல் ஏக்கருக்கு ₹1.34 இலட்சம் என்ற விலையில் விற்கப்பட்டிருந்தது, விற்பனை குறித்த சந்தேகத்தை ஏற்படுத்துகிறது. மேலும், அதிகரிக்கப்பட்ட விலையில் நிலம் வாங்கப்பட்டது தொடர்பான இந்த நிதி முறைகேடு குறித்து மேற்கொண்டு விசாரணை செய்யப்பட வேண்டிய தேவையுள்ளது.
- வடமலைக்குறிச்சி மற்றும் கீழன்மறைநாடு ஆகிய கிராமங்களைப் பொறுத்தவரை, சார் பதிவாளர் அதே சர்வே எண்ணில் உள்ள ஒரு குடியிருப்பு மனைக்கான GLVயையும், அருகிலுள்ள பகுதிகளில் உள்ள நிலங்களின் விற்பனை விவரங்களையும் வழங்கியிருந்தார். வடமலைக்குறிச்சியில், ஒரு குடியிருப்பு மனைக்கான GLV ஏக்கருக்கு ₹31 இலட்சம் என்றும், அதே போன்ற நில வகையைச் சேர்ந்த விவசாய நிலத்திற்கு ஏக்கருக்கு ₹4.60 இலட்சம் என்றும் SR வழங்கியிருந்தார். இதேபோல், கீழன்மறைநாட்டில், ஒரு குடியிருப்பு மனைக்கு ₹25 இலட்சம் என்றும், ஒரு விவசாய நிலத்திற்கு ₹3.60 இலட்சம் என்றும் GLV குறிப்பிடப்பட்டிருந்தது. இருப்பினும், சிறப்பு வட்டாட்சியரும், குழுவும், அருகிலுள்ள பகுதிகளில் இருந்த ஒத்த வகை நிலங்களின் GLV விவரங்களை சரிபார்க்காமல், குடியிருப்பு மனையின் விலைகளைப் பின்பற்றியது முறையற்றதாகும்.
- CLA சுற்றறிக்கையின்படி, கையகப்படுத்தப்படும் நிலத்தின் சந்தை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பில் 150 விழுக்காடை விட அதிகமாக இருந்தால், செலவிடப்படும் பணத்தின் வரம்பைப் பொருட்படுத்தாமல், CLAஆல் ஆய்வு செய்யப்பட்டு அங்கீகரிக்கப்படும். STஆல் நிர்ணயிக்கப்பட்ட சந்தை விலை GLVல் 150 விழுக்காட்டிற்கும் அதிகமாக இருந்தபோதிலும், மாவட்ட அளவிலான தனிப்பட்ட பேச்சுவார்த்தைக் குழு, சரியான நில மதிப்பை நிர்ணயிப்பதற்காக, குறிப்பிடப்பட்ட மூன்று நேர்வுகளையும், CLAn் ஆய்வுக்கு அனுப்பவில்லை.

RFCTLARR சட்டம் 2013ன்படி 1.6 கிலோமீட்டர் சுற்றளவில் உள்ள விற்பனைப் புள்ளிவிவரங்களைக் கொண்டு நிலத்தின் மதிப்பை நிர்ணயித்தல் மற்றும் இழப்பீடு ஆகியவை சிறப்பு வட்டாட்சியரால் (நிலம்

கையகப்படுத்துதல்) முறையாக தீர்மானிக்கப்படவில்லை என்று தமிழ்நாடு அரசு பதிலளித்தது (ஜூன் 2025). மேலும், இவ்விவகாரம் நில நிர்வாக ஆணையரின் கருத்துகளைப் பெறுவதற்கும், நடவடிக்கை எடுப்பதற்கும் அவரது கவனத்திற்கு கொண்டு செல்லப்படும் என்றும் அந்தப் பதிலில் கூறப்பட்டது.

இவ்வாறு, சிறப்பு வட்டாட்சியர், உரிய சரிபார்ப்பின்றி நிலத்தின் மதிப்பைத் தவறாக நிர்ணயித்ததாலும்/பின்பற்றியதாலும் உரிய அதிகாரியின் முறையான ஒப்புதல் இல்லாமல் மாவட்ட அளவிலான தனிப்பட்ட பேச்சுவார்த்தைக் குழு அதிகரிக்கப்பட்ட விலையை ஏற்றுக்கொண்டதாலும், அரசுக்கு ₹4.35 கோடி இழப்பு ஏற்பட்டது.

பரிந்துரை 4.2:

நிலம் கையகப்படுத்தப்படும் நேர்வுகளில், நடைமுறையில் உள்ள உத்தரவுகளை பின்பற்றுமாறு துறைசார்ந்த அதிகாரிகளுக்கு அரசு அறிவுறுத்த வேண்டும்.

(பிரெடெரிக் சியெம்லே)

சென்னை
நாள் 12 மார்ச் 2026

முதன்மை கணக்காய்வுத் தலைவர் (தணிக்கை-I),
தமிழ்நாடு

மேற்கையொப்பமிடப்பட்டது

(கொ. சஞ்சய் மூர்த்தி)

புது டில்லி
நாள் 27 மார்ச் 2026

இந்திய தணிக்கைத் தலைவர்