

**പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ
പത്തൊൻപതാം സമ്മേളനം**

നക്ഷത്ര ചിഹ്നമിടാത്ത
ചോദ്യം നമ്പർ.2700

13.03.2020 -ൽ മറുപടിയ്ക്ക്.


ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡങ്ങൾ

ചോദ്യം
ശ്രീ.കെ.എൻ.എ ഖാദർ

ഉത്തരം
ജി.സുധാകരൻ
(പൊതുമരാമത്തും രജിസ്ട്രേഷനും വകുപ്പ് മന്ത്രി)

(എ)	ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നതിന് അടിസ്ഥാനമാക്കിയിട്ടുള്ള മാനദണ്ഡങ്ങൾ വിശദമാക്കുമോ;	(എ)	കേരള സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 28 എ പ്രകാരം സംസ്ഥാനത്ത് ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിക്കുന്നത് ആർ.ഡി.ഒ മാറാണ്. ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച പ്രായോഗിക മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നത് റവന്യൂ വകുപ്പാണ്. കേരള സ്റ്റാമ്പ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 28 എ, 1995 ലെ കേരള സ്റ്റാമ്പ് റൂൾസ് (Fixation of fair value of land) ലെ റൂൾ 3 എന്നിവയിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള കാര്യങ്ങൾ മാത്രമാണ് രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പിൽ ലഭ്യമായിട്ടുള്ളത്. ആയതിന്റെ പകർപ്പ് ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.
(ബി)	ഭൂമിയുടെ തരം അനുസരിച്ച് ന്യായവില എപ്രകാരമാണ് വ്യത്യാസപ്പെടുന്നത്; നിരക്കുകൾ അറിയിക്കാമോ;	യും (ബി) യും	
(സി)	ന്യായവില കൃത്യമായി നിശ്ചയിക്കാത്ത ഒട്ടേറെ സർവ്വേ നമ്പരുകൾ സംസ്ഥാനത്തുള്ളതു കാരണം വരുമാന ചോർച്ച ഉണ്ടാകുന്നതായി കണ്ടെത്തിയിട്ടുണ്ടോ; ഇത് തടയാൻ എന്ത് നടപടികളാണ് രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പ് സ്വീകരിക്കുന്നത്; വിശദമാക്കുമോ?	(സി)	ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയത്തിലെ അപാകത കാരണം ചില സ്ഥലങ്ങളിൽ വില കൂടുതലും മറ്റ് സ്ഥലങ്ങളിൽ കുറവുമാണ്. വ്യാപകമായി വൻതോതിലുള്ള വരുമാന ചോർച്ച വകുപ്പിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടില്ല. ന്യായവില അപാകത പരിഹരിക്കുന്നതിനായി ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുന്ന സർവ്വേ നമ്പരുകൾ സബ് രജിസ്ട്രാർമാർ ബന്ധപ്പെട്ട ആർ.ഡി.ഒ.മാരുടെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുത്താറുണ്ട്. ഫെയർവാല്യൂവിൽ കുറയാത്ത വില രേഖപ്പെടുത്തിയ ആധാരങ്ങൾ

			രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയല്ലാതെ മറ്റ് അധികാരങ്ങൾ ഒന്നും രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പിനില്ല. വസ്തുവിന്റെ ന്യായവില നിർണ്ണയിക്കാത്തത് ആധാരത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ നിഷേധിക്കാൻ തക്കകാരണമല്ല.
--	--	--	--


സെക്ഷൻ ഓഫീസർ



GOVERNMENT OF KERALA

നം. 7086/ഇ2/10/നി.വ.

നികുതി (ഇ) വകുപ്പ്
തിരുവനന്തപുരം തീയതി 05-05-2010

പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ
തിരുവനന്തപുരം

41695

സർ,

വിഷയം : നികുതി വകുപ്പ് - രജിസ്ട്രേഷൻ - ഭൂമിയുടെ ന്യായവില വിജ്ഞാപനം - രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടികൾ സുഗമമാക്കുന്നത് - സംബന്ധിച്ച്

- സൂചന :
1. താങ്കളുടെ 23-03-2010-ലെ RR6-12815/06 നമ്പർ കത്ത്
 2. 05-04-2010-ലെ ഇതേ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്.
 3. താങ്കളുടെ 13-04-2010-ലെ RR-6-12815/06 നമ്പർ കത്ത്.
 4. 05-05-2010-ലെ ഇതേ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്.

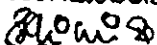
ഭൂമിയുടെ ന്യായവില വിജ്ഞാപനത്തിൽ ചില സർവ്വെ നമ്പരുകളിലും സബ് ഡിവിഷൻ നമ്പരുകളിലും ഉൾപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിർണ്ണയിക്കത്തക്കവുമായും ഭൂമി ശരിയായി ക്ലാസ്സിഫൈ ചെയ്യാത്തതുമായും രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തുന്നതിന് തടസ്സമുണ്ടാകുന്നതായി സൂചന (1) പ്രകാരം താങ്കൾ സർക്കാരിനെ അറിയിച്ചിരുന്നു. 'ഒരു ആധാരത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ല എന്ന കാരണത്താൽ ആധാരത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ നിരസിക്കുന്നതിന് രജിസ്ട്രേഷൻ ഉദ്യോഗസ്ഥന് 1908-ലെ രജിസ്ട്രേഷൻ ആക്ട് പ്രകാരം അധികാരമില്ല' എന്ന് നിയമവകുപ്പ് വ്യക്തമാക്കിയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ രജിസ്റ്ററിംഗ് ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ സംശയങ്ങൾ ഭൂമികരിക്കുന്നതിനും ആധാരങ്ങളുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ സംസ്ഥാനത്തൊട്ടാകെ വന്നിട്ടുള്ള പ്രയാസങ്ങൾ ഭൂമികരിക്കുന്നതിനും രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടികൾ സുഗമമാക്കുന്നതിനുമായി സൂചന (2) പ്രകാരം സർക്കാർ നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകുകയുണ്ടായി. എന്നാൽ വീണ്ടും ചില പ്രായോഗിക വൈഷമ്യങ്ങൾ പുണ്ടിക്കാട്ടിക്കൊണ്ടുള്ള താങ്കളുടെ സൂചന (3) കത്തിനെത്തുടർന്നാണ്

സൂചന (4) ലെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ സർക്കാർ നൽകിയിട്ടുള്ളത്. സൂചന (2) ലേയും (4) ലേയും നിർദ്ദേശങ്ങളുടെ തുടർച്ചയായാണ് ഈ നിർദ്ദേശം നൽകുന്നത്.

സൂചന (2) ൽ വിലയാധാരങ്ങൾ എന്ന് പരാമർശിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും സൂചന (2) ലേയും (4) ലേയും നിർദ്ദേശങ്ങൾ എല്ലാത്തരം ആധാരങ്ങൾക്കും ബാധകമാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കുന്നു. അതായത് 1959 ലെ കേരളാ മുദ്ര പത്ര നിയമം 45 എ വകുപ്പ് പ്രകാരം എല്ലാ ആധാരങ്ങൾക്കും ഭൂമിയുടെ വിലയായോ, പ്രതിഫല സംഖ്യയായോ ആധാരത്തിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള തുകയോ ഭൂമിക്ക് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ന്യായവിലയോ ഏതാണോ കൂടുതൽ അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കേണ്ടത്. ന്യായവില നിശ്ചയിക്കപ്പെടാത്ത ഭൂമി ഉൾപ്പെട്ടുവരുന്ന ആധാരങ്ങളിന്മേൽ ഭൂമിയുടെ മുഖ്യമായോ പ്രതിഫല സംഖ്യയായോ ആധാരങ്ങളിൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള തുകയെ അടിസ്ഥാനമാക്കി സ്റ്റാമ്പ് ഡ്യൂട്ടി ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.

മേൽ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടികൾ സംസ്ഥാനത്തൊട്ടാകെ സുഗമമായി നടക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ നിർദ്ദേശം ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്.


വിശ്വസ്തതയോടെ.
എം. ഷീല
അണ്ടർ സെക്രട്ടറി
പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിക്കു വേണ്ടി.

അംഗീകാരത്തോടെ

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

പുറത്തേഴുത്ത് നം. ആർ.ആർ. 6-12815/2006

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലുടെ ആഫീസ്,
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി 07/05/2010.

സർക്കാർ കത്തിന്റെ പകർപ്പ് അറിവിലേക്കും അനന്തര നടപടികൾക്കുമായി അയക്കുന്നു. എല്ലാ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ(ജനറൽ)മാരും ടി കത്തിന്റെ പകർപ്പ് തങ്ങളുടെ അധികാര പരിധിയിലുള്ള സബ് രജിസ്ട്രാർമാർക്ക് നൽകേണ്ടതും സർക്കാർ നിർദ്ദേശസൂചിച്ച് പ്രവർത്തിക്കാൻ നിർദ്ദേശിക്കേണ്ടതുമാണ്.

താങ്കളുടെ വിശ്വസ്തൻ

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിനു വേണ്ടി

പകർപ്പ് - എല്ലാ രജിസ്ട്രേഷൻ ഡി.ഐ.ജിമാർക്കും, എല്ലാ ജില്ലാ രജിസ്ട്രാർ (ജനറൽ & ആഡിറ്റ്)മാർക്കും


സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

*THE KERALA STAMP (FIXATION OF FAIR VALUE OF LAND) RULES, 1995

SRO. No. 645/95.— In exercise of the powers conferred by Section 69 of the Kerala Stamp Act, 1959 (17 of 1959), read with Sections 28A, 45A and 45C thereof, Government of Kerala hereby make the following Rules, namely:—

RULES

1. **Short title and commencement.**— (1) These rules may be called the Kerala Stamp (Fixation of Fair Value of Land) Rules, 1995.

(2) They shall be deemed to have come into force on and with effect from the 1st day of April, 1994. **

2. **Definitions.**— In these rules, unless the context otherwise requires,—

(a) "Act" means the Kerala Stamp Act, 1959 (17 of 1959);

(b) "Collector" means the Chief Officer who is in charge of the administration of a Revenue District;

(c) "Registering Officer" means an Officer registering documents under the Registration Act, 1908 (Central Act XVI of 1908);

(d) "Revenue Divisional Officer" means the Chief Officer in charge of the administration of a Revenue Division;

(e) "Members of family" means husband, wife, children and the legal heirs of the deceased children, if any;

(f) "Village" means a Revenue Village.

3. **Fixation of Fair Value of Land.**— (1) The Revenue Divisional Officer, shall for the purpose of fixation of fair value of land as required under Section 28A of the Act, ascertain the fair value of land by classifying the lands as those lying in (i) Municipal Corporation Areas (ii) Municipalities and (iii) Rural areas.

(2) Within each of the above categories, the lands may again be classified as commercial area, residential area, areas adjoining railway station, bus stations, factories, educational institutions etc., agricultural lands (wet and dry) and others as provided in sub-section (2) of the said section.

(3) Based on the above classification and categorisation to be used for comparative valuation, in the same village/area/survey number, for different types of land and also considering the mitigating circumstances, if any, such as land being rocky/water logged or in close proximity to dumping yards, grave yards or similar other circumstances, the RDO shall fix a draft of the fair value of lands in his jurisdiction.

(4) The draft of the fair value prepared under sub-rule (3) shall be notified in the Gazette, inviting objections or suggestions, if any, thereon from interested persons.

(5) Copies of the notifications published under sub-rule (4) shall be exhibited in conspicuous places in the office of the RDO, the taluk offices, the village offices, offices of the Grama Panchayats concerned.

(6) The objections and suggestions under sub-rule (4) shall be filed before the Revenue Divisional Officers concerned within a period of sixty days from the date of notification of the draft fair value in Gazette.

(7) After the expiry of the period fixed under sub-rule (6) the RDO shall consider, on merit, the objections and suggestions received within the time limit and shall fix the final fair value of lands in his jurisdiction within a period of sixty days from the date of expiry of the period specified in sub-rule (6).

(8) Fair value shall be fixed in units of "Are".]

Case Law

Fair value fixed by Revenue Divisional Officer under R.3 and R.4 of Fair Value Rules can be a relevant piece of evidence for determining the market value of the land. However, such fixation of fair value should be within a reasonable time of the date of notification under S.4(1) of Land Acquisition Act and while determining the market value based on such fair value, suitable adjustment has to be made having regard to various positive or negative factors, if any, of the land under acquisition. *State of Kerala v. Thomas and Another* — 2016 (1) KHC 400 : 2016 (1) KLT 502 : 2016 (1) KLU 456 : 2016 (2) KLU 84.

4. **Publication of fair value of land.**— (1) The Revenue Divisional Officer shall, after having fixed the fair value of the land as provided in Rule 3, publish a notification in Form 'A' appended to these rules and cause copies of the same exhibited in his office, the Taluk Office, the Village Office, Office of the local body and Offices of the District Registrar and Sub-Registrars concerned.

(2) The Revenue Divisional Officer shall forward copies of the notification to the Superintendent of Government Presses for publication in the Official Gazette and to the District Collector, the Board of Revenue and the Government for information.

(3) The Revenue Divisional Officer shall also forward copies of the Notification to the Inspector General of Registration, the District Registrar and the Sub-Registrars concerned.

5. **Filing of Appeal.**— (1) An appeal under sub-section (4) of Section 28A of the Act shall be in Form B affixing court fee stamp to the value of Rs.25.

(2) If the appeal is not preferred in the prescribed form or, without adequate court fee [1x x x x], shall be dismissed in limine.

1. Substituted by G.O.(P) No. 22/04/2004, published in K.G. Ext. No. 430 dt. 19/02/2004 as SRO. No. 160/2004. Prior to the substitution it read as:

(3) Based upon above classification and categorisation to be used for comparative valuation in the same village/area for different types of land, Revenue Divisional Officer shall proceed to fix fair value of all lands in his jurisdiction.

(4) Necessary reductions shall be granted if there are mitigating circumstances, such as lands being rocky/water logged or in close proximity of dumping yards, grave yards or similar other characteristics. *Chandrasekhar v. State of Kerala* dt. 19/02/2004 as SRO.

any, the fair value of the land and all other facts and circumstances affecting the chargeability of any instrument with duty, or the amount of the duty with which it is chargeable, shall be fully and truly set forth therein.

¹⁹(2) In the case of instruments relating to immovable property chargeable with an *ad valorem* duty on the fair value of the land and property and not on the value set forth in the instrument or consideration, such instrument shall fully and truly set forth the value of all other properties including building, if any, in the land involved.]

Comments and Case Law

This Section corresponds to Section 27 of the Indian Stamp Act.

Non-compliance: In view of the provision, the parties to a document are required to set forth in the document fully and truly the consideration (if any) and all other facts and circumstances affecting the chargeability of that document with the duty or the amount of the duty with which it is chargeable. But failure to comply with the requirements of that section is merely punishable under S.64 of the Stamp Act. No provision of the Stamp Act empower the Revenue to make an independent inquiry of the value of the property conveyed for determining the duty chargeable. *Himalaya House Co. Ltd. v. Chief Controlling Revenue Authority and Another* — 1972 KHC 427 : 1972 (1) SCC 726 : AIR 1972 SC 899 : 1972 (3) SCR 332.

¹⁹28A. **Fixation of fair value of land.**— (1) Every Revenue Divisional Officer shall, subject to such rules as may be made by the Government in this behalf, fix the fair value of the lands situate within the area of his jurisdiction, for the purpose of determining the duty chargeable at the time of registration of instruments involving lands.

²⁰(1A) Subject to such rules as may be prescribed, the fair value of land fixed under sub-section (1) may be revised by the Revenue Divisional Officer every five years or earlier if so directed by the Government, if in the opinion of the Government any substantial change of the fair value of land has taken place.

(1B) Notwithstanding anything contained in this Act or the Rules made thereunder, the Government may, by notification published in the Official Gazette, make an increase of a fixed percentage in the fair value of land fixed as per sub-section (1), from time to time, before revision is made under sub-section (1A) and the value so increased shall be deemed to be the fair value of the land.]

- (2) The Revenue Divisional Officer shall, in fixing the fair value of a land under sub-section (1), have regard *inter alia* to the following matters, namely:—
- development of the area in which the land is situate such as the commercial importance, facilities for water supply, electricity, transport and communication;
 - proximity of the land to markets, bus stations, railway stations, factories, educational institutions or other institutions;
 - the geographical lie of the land, the nature of the land such as dry, waste, wet or garden land, fertility, nature of crop, yielding capacity and cost of cultivation; and

18. Inserted by the Kerala Finance Act, 2013 (29 of 2013), published in K.G. Ext. No. 2150 dt. 23/07/2013 (w.e.f. 01/04/2013).

19. Omitted by Act 16 of 1991 and inserted by the Kerala Finance Act, 1994 (19 of 1994), published in K.G. Ext. No. 784 dt. 29/07/1994 (w.e.f. 01/04/1994).

20. Inserted by the Kerala Finance Act, 2014 (29 of 2014), published in K.G. Ext. No. 1899 dt. 23/07/2014 (w.e.f. 01/04/2014).

(d) such other matters as may be provided in the rules made under this Act.

(3) The fair value of land fixed under sub-section (1) ²¹and the revised fair value of land fixed under sub-section (1A) shall be published in such manner as may be provided in the rules made under this Act.

(4) Any person aggrieved by the fixation of fair value under sub-section (1) ²²for the revision of fair value under sub-section (1A) may, within ²³one year] of its publication under sub-section (3), appeal to the Collector.]

²⁴(5) After the publication of the increased fair value of land under sub-section (1B), any person aggrieved by the fixation of fair value of land in an appeal under sub-section (4) may, within a period of one year from the date of publication of the notification under sub-section (1B), file an application to the Collector to review the order passed in appeal and the Collector shall dispose of the same in such manner and within such period as may be prescribed.]

²⁵Provided that the Collector may admit an appeal preferred after the said period of one year if he is satisfied that the appellant had sufficient cause for not preferring the appeal within the said period.]

Case Law

Fair value fixed by Revenue Divisional Officer under R.3 and R.4 of Fair Value Rules can be a relevant piece of evidence for determining the market value of the land; However, such fixation of fair value should be within a reasonable time of the date of notification under S.4(1) of Land Acquisition Act and while determining the market value based on such fair value, suitable adjustment has to be made having regard to various positive or negative factors, if any, of the land under acquisition. *State of Kerala v. Thomas and Another* — 2016 (1) KHC 400 : 2016 (1) KLT 502 : 2016 (1) KJ 456 : 2016 (2) KJ 84.

Purchase of property from Official Liquidator: Reinstatement of: Contention that irrespective of stamp duty is payable on the fair value of the land or the amount or value of consideration for such conveyance, whichever is higher. Hence, stamp duty has to be paid on the actual value for which property is sold. *Shafi S. v. Official Liquidator, High Court of Kerala and Another* — 2013 (2) KHC 602 : 2013 (2) KLT 988 : 2013 (3) KJ 62.

Land described as 'walam' in village records and as 'puralidam' in sale deed: Whether mutation value register will take precedence over the entries in the BTR. A rectification deed need not be executed to change the nature of land in the sale deed in tune with that of what is described in BTR. Mutation can be effected without rectification deed. Entries in BTR can be sought to be corrected on the basis of present condition of land. *Parved Salim v. State of Kerala and Others* — 2012 (4) KHC 79 : 2012 (4) KLT 211 : ILR 2012 (4) Ker. 340 : 2012 (4) KJ 426.

Scope of: If the value as set forth in the document is less than the fair value of land, registering authority has to pass an order directing payment of proper stamp duty within a period of 7 days. On payment of such stamp duty, Registrar is obliged to register the document. A person who is aggrieved by the decision of the Registrar directing payment of proper stamp duty, can file an appeal before the Collector. *Parakkudy and Others v. Sub-Registrar, Perumbavoor and Others* — 2010 (3) KHC 793 : 2010 (3) KLT 1005 (DB).

21. Inserted by the Kerala Finance Act, 2014 (29 of 2014), published in K.G. Ext. No. 1899 dt. 23/07/2014 (w.e.f. 01/04/2014).

22. Inserted by the Kerala Finance Act, 2014 (29 of 2014), published in K.G. Ext. No. 1899 dt. 23/07/2014 (w.e.f. 01/04/2014).

23. Substituted by Act 14 of 2013, published in K.G. Ext. No. 2150 dt. 23/07/2013, for the words "thirty days" (w.e.f. 01/04/2010).

24. Inserted by Kerala Taxation Laws (Amendment) Act, 2014 (1 of 2014), published in K.G. Ext. No. 1 dt. 01/01/2015 (w.e.f. 13/11/2014).

25. Amended by Act 14 of 2013, published in K.G. Ext. No. 1 dt. 01/01/2015 (w.e.f. 13/11/2014).

Handwritten signature and initials