જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટસ)–
૨૦૧૧માં બિનખેતીના ભાવો ન હોય તો
તેની બજાર કિંમત નકકી કરવા બાબત.

ગુજરાત સરકાર,
મહેસૂલ વિભાગ,
ઠરાવ ક્રમાંકઃ એસટીપી–૧૨૨૦૦૯– ૧૦૨૭–૧૧–હ.૧,
સચિવાલય, ગાંધીનગર.
તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧.

વંચાણે લીધાઃ–

(૧) મહેસૂલ વિભાગનો તા. ૧૮.૪.૨૦૧૧ નો ઠરાવ ક્રમાંકઃ એસટીપી–૧૨૨૦૦૯–૮૫૪–૧૧–હ.૧

(૨) સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગરના તા. ૩૦.૪.૨૦૧૧ નો પત્ર ક્રમાંકઃ સ્ટેમ્પ–તાંત્રિક–૫૩–૨૦૧૧/૧૭૬

પ્રસ્તાવના :–

જંત્રી–૨૦૧૧ સમગ્ર ગુજરાત રાજયમાં તા. ૧.૪.૨૦૧૧ થી અમલમાં મૂકવામાં આવેલ છે. સદરહુ જંત્રી તૈયાર કરતી વખતે જમીન અને મિલકતોના જે પ્રકારે ઉપયોગ થતો હોય તે પ્રકાર ધ્યાને લઈને ભાવો નકકી કરવામાં આવેલ છે. અમુક વિસ્તારોમાં જયાં માત્ર ખેતીનો ઉપયોગ હતો ત્યાં બિનખેતી હેતુ જેવાં કે, રહેઠાંણ, ઔદ્યોગિક કે વાણિજયના ભાવો જંત્રી–૨૦૧૧ માં ઉપલબ્ધ નથી. આથી આવા હેતુઓ માટે જમીનને બિનખેતીમાં ફેરવવાની થાય તો તેની બજાર કિંમત નકકી કરવા કયા દરો લાગુ પાડવા તે નકકી થયેલ નથી.

જે વિસ્તારોમાં ફકત ખેતીની જમીનના ભાવો ઉપલબ્ધ છે તે વિસ્તારમાં જયારે બિનખેતીના જુદા જુદા હેતુ માટે જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવાંની બાબત હાલ વિચારણા હેઠળ છે. પરંતુ આ કાર્યવાહીને અંતે બિનખેતીના જુદા જુદા હેતુ માટે જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં સમય લાગે તેમ છે. દરમ્યાનમાં મુંબઈ ગણોતધારાની કલમ–૬૩.એએ, કચ્છ ગણોતધારાની કલમ–૮૯.એ અને સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ ઓર્ડીનન્સની કલમ–૫૫ હેઠળ પ્રામાણિક ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ખરીદવામાં આવતી ખેતીની જમીનના તેમજ રહેણાંક, ઔદ્યોગિક કે વાણિજય જેવાં બિનખેતી ઉપયોગ માટે ખરીદવામાં આવતી ખેતીની જમીનના નોંધણી માટે રજૂ થતાં દસ્તાવેજોમાં બજાર કિંમત નકકી થયેલ ન હોવાથી તેનો સ્વીકાર / નોંધણી કરવામાં આવતી નથી અને પરિણામે આવી બિનખેતીના હેતુ માટે ખેતીની જમીન ખરીદનારને દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવવામાં મુશ્કેલી અનુભવવી પડે છે.

જે વિસ્તારોમાં ફકત ખેતીની જમીનના ભાવો ઉપલબ્ધ છે તે વિસ્તારમાં જયારે બિનખેતીના જુદા જુદા હેતુ માટે જમીનના જંત્રીના દર નકકી કરવાની બાબત હાલ વિચારણા હેઠળ છે. પરંતુ આ કાર્યવાહીને અંતે બિનખેતીના જુદા જુદા હેતુ માટે જમીનના જંત્રી દર નકકી કરવામાં સમય લાગે તેમ છે. આથી આ પ્રમાણે જંત્રી દર નકકી કરવામાં આવે તેટલા સમય સુધી આવા વ્યવહારોના દસ્તાવેજોનો સ્વીકાર / નોંધણી અટકે નહિ તે માટે વચગાળાની વ્યવસ્થા નકકી કરવાની બાબત સરકારશ્રીની વિચારણા હેઠળ હતી.

ઠરાવ :–

સરકારશ્રીની પુખ્ત વિચારણાને અંતે જંત્રી–૨૦૧૧ માં જે વિસ્તારોમાં ફકત ખેતીની જમીનના ભાવો ઉપલબ્ધ છે તે વિસ્તારમાં જયારે બિનખેતી હેતુ જેવાં કે, રહેણાંક, ઔદ્યોગિક કે વાણિજયના હેતુ માટે જમીનની બજાર કિંમત નકકી કરવા જંત્રી–૨૦૦૬ (તા. ૧.૪.૨૦૦૮ થી અમલમાં) માં દર્શાવેલ તે જમીનના બિનખેતીના ભાવો મુજબનું મૂલ્યાંકન અથવા તે જમીન અંગે રજૂ થયેલ દસ્તાવેજમાં જણાવેલ અવેજની રકમ એ બંનેમાંથી જે વધુ હોય તેટલી રકમ ઉપર દસ્તાવેજમાં સ્ટેમ્પ ડયુટી વાપરી નોંધણી અર્થે રજૂ કરી શકાશે.

આવા દસ્તાવેજો નીચે જણાવેલ શરતે નોંધણી અર્થે સ્વીકારવાના રહેશે.

(૧) નોંધણી માટે સ્વીકારવામાં આવતા આવા દસ્તાવેજોમાં સંકળાયેલ જમીનના જંત્રી–૨૦૧૧ માટે રહેણાંક, ઔદ્યોગિક અને વાણિજયના બિનખેતીના હેતુ માટેના જે બજાર ભાવો નકકી થાય તે મુજબ ભરવાપાત્ર ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઈ કરવા અંગેની બાંહેધરીનું સોગંદનામું દસ્તાવેજ નોંધણી માટે રજૂ કરનારે આપવાનું રહેશે.

(૨) ઉપરોકત જોગવાઈ મુજબ શરતી સ્વીકાર / નોંધણી માટેના દસ્તાવેજોમાં સંકળાયેલ જમીનના બિનખેતી હેતુ માટેના જંત્રી–૨૦૧૧ ના ભાવો નકકી થાય અને ભરવાપાત્ર ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી ભરપાઈ થાય ત્યાં સુધી આવા દસ્તાવેજો સ્વીકારીને નોંધણી અર્થે મુલતવી રાખવાના રહેશે. આવી ખૂટતી સ્ટેમ્પ ડયુટી (તફાવતની રકમ) સંબંધિત સબ–રજિસ્ટ્રારશ્રીએ વસૂલ કરી તે અંગે દસ્તાવેજમાં નોંધ કરવાની રહેશે.

(૩) આ વ્યવસ્થા જંત્રી–૨૦૧૧ માં જે વિસ્તારોમાં ફકત ખેતીની જમીનના ભાવો ઉપલબ્ધ છે અને બિનખેતીના જુદા જુદા હેતુ માટેની બજાર કિંમત નકકી કરવામાં આવે તેટલા સમય પૂરતી અમલમાં રહેશે.

આ ઠરાવ વિભાગની સરખા ક્રમાંકની ફાઈલ ઉપર નાણાં વિભાગની તા. ૧૧.૫.૨૦૧૧ ની મંજૂરી અન્વયે બહાર પાડવામાં આવેલ છે.

ગુજરાતના રાજયપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

(એચ.જે.શાહ)
સંયુકત સચિવ
મહેસૂલ વિભાગ,

પ્રતિ,
માન. રાજયપાલશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, રાજભવન, ગાંધીનગર.
માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજય, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
માન. મહેસૂલ મંત્રીશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજય, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
માન. નાણાંમંત્રીશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજય, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
માન. રા.ક. મંત્રીશ્રી (નાણાં) ના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજય, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી, નાણાં વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
મુખ્ય સચિવશ્રીના અંગત સચિવશ્રી, ગુજરાત રાજય, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
અગ્ર સચિવશ્રી, મહેસૂલ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
સેટલમેન્ટ કમિશનર અને જમીન દફતર નિયામકશ્રી, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગર.
સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પસ, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગર.
નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગર.
એકાઉન્ટન્ટ જનરલશ્રી, ગુજરાત રાજય, અમદાવાદ / રાજકોટ.
નિયામકશ્રી, હિસાબ અને તિજોરી, ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગર.
સર્વે જિલ્લા કલેકટરશ્રીઓ,
સર્વે નાયબ કલેકટરશ્રીઓ (સ્ટેમ્પ ડયુટી મૂલ્યાંકન તંત્ર),
સર્વે સબ–રજિસ્ટ્રાર – નોંધણી ખાતું, (સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પસ મારફત)
સિલેકટ ફાઈલ.