बिहार सरकार

मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग
(निबंधन)

भूमि निबंधन से संबंधित दस्तावेजों के e-filing या अन्य प्रकार से निबंधन कराने का तरीका: –

- आवेदक विभागीय वेबसाईट (http://registration.bih.nic.in) पर जाएं। क्रेता या विक्रेता कोई भी आवेदक हो सकता है। यदि विक्रेता को जमीन बिक्री की राशि आंशिक रूप से मिला है तो विक्रेता को आवेदक होना उचित होगा।
- e-service लिंक पर क्लिक करें।
- e-filing (Land Registration) लिंक पर क्लिक करें।
- e-filing लॉग–इन पेज खुलेगा।
- ई–मेल एवं मोबाईल फोन की प्रविष्टि कर नया अकाउन्ट Create कर सकेंगे।
- अगर आवेदक के पास लॉग–इन आईडी और पासवर्ड पहले से है तो उसकी प्रविष्टि करें अन्यथा नया अकाउट खोले।
- आवेदक को सभी विवरण अंकित करना होगा।
- सपत्ति के ब्योरे के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य फीस की गणना स्वयं हो जायेगी
- विवरणी अंकित करने के बाद आपको जो दस्तावेज निबंधित कराना है, उसे तीन तरीके से तैयार कर सकते हैं: –

  (1) आप किसी डीड राइटर या वकील से संपर्क कर लिखवाएं, या,

  (2) विभागीय वेबसाईट के लिंक https://biharregd.gov.in/ScoreOnline/modeldeed_new.aspx पर जाकर आवश्यकतानुसार मॉडल डीड प्रारूप का सॉफ्टकॉपी (Word file) डाउनलोड कर सकते हैं, जिसमें आवश्यक प्रविष्टि एवं सुधार कर दस्तावेज स्वयं तैयार कर सकते हैं, या,

  (3) e-service के अतर्गत e-filing के क्रम में दस्तावेज से संबंधित सारी प्रविष्टियाँ करने के उपरांत मॉडल डीड Create करने का विकल्प है, जिसका उपयोग कर दस्तावेज तैयार किया जा सकता है।

- जो व्यक्ति दस्तावेज लेखक अथवा अधिवक्ता की सेवाएं नहीं लेना चाहते हैं, वैसे व्यक्ति उपरोक्त कंडिका (2) एवं (3) में से किसी तरीके का प्रयोग कर मॉडल डीड के आधार पर स्वयं दस्तावेज तैयार कर सकते हैं।
- e-filing के क्रम में दस्तावेजों के निबंधन हेतु प्रभार्य मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क का भुगतान के निम्नलिखित तरीके हैं: –

  (1) आवेदक यदि नकद भुगतान करना चाहे तो चालान का फॉर्म प्रिन्ट करके बैंक में नगद राशि उपरोक्त चालान के साथ जमा कर सकते हैं। यदि बैंक में न जाना चाहे तो वे घर बैठे भी उपरोक्त राशि जमा कर सकते हैं। इस हेतु वेबसाईट में Payment Gateway की सुविधा भी उपलब्ध है। Online Payment के माध्यम से स्टाम्प ड्यूटी एवं अन्य निबंधन शुल्क का भुगतान कर सकते हैं।

  (2) Payment through e-receipt का चयन कर O-GRAS portal पर User ID Create कर दस्तावेजों के निबंधन पर देय मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क की प्रविष्टि कर ई–चालान का सृजन कर सकते हैं। सृजित ई–चालान में अंकित राशि का भुगतान आप net banking के माध्यम से Online कर सकते हैं अथवा सृजित चालान को चयनित बैंक के किसी शाखा पर ले जाकर राशि नकद/चेक या बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से जमा कर सकते हैं, या,

(3) जिस निबंधन कार्यालय में दस्तावेज को निबंधित कराया जाना है, उस कार्यालय में यदि स्टॉक हॉल्डिंग कारपोरेशन ऑफ इण्डिया लि0 द्वारा ई–स्टाम्पिंग के माध्यम से राशि का संग्रहण किया जा रहा हो तो ई–स्टाम्प के रूप में दस्तावेजों पर देय मुद्रांक, निबंधन शुल्क एवं अन्य शुल्क का भुगतान कर सकते हैं।

- e-filing के क्रम में दस्तावेज के निबंधन या कार्यालय से किसी जानकारी हेतु आप संबंधित निबंधन कार्यालय में अपनी उपस्थिति के लिए तिथि एवं समय का चयन कर सकते हैं।
- आवेदक संबंधित निबंधन कार्यालय में निर्धारित समय पर निम्न दस्तावेज लेकर जायेंगे: –
  - ✓ यथावत मुद्रांकित तथा नियमानुसार निष्पादित मूल दस्तावेज,
  - ✓ मुद्रांक शुल्क, निबंधन एवं अन्य शुल्क तथा सर्विस चार्ज के रूप में भुगतान किये गये राशि का प्रमाण,
  - ✓ बिक्रय–पत्र, दान–पत्र, विनिमय, बंटवारा एवं बन्दोबस्ती के दस्तावेजों के लिए अनुलग्नक के रूप में बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995, यथा संशोधित, के नियम–4(1) के अधीन प्रपत्र–IV में आवश्यक प्रविष्टियों को भरकर दोनों पक्षकार द्वारा हस्ताक्षरित फॉर्म,
  - ✓ पहचानकर्त्ता के फोटो पहचान पत्र की छायाप्रति,
  - ✓ 10 लाख या उससे अधिक प्रभार्य मूल्य के बिक्रय विलेख के लिए प्रत्येक वास्तविक बिक्रेता एवं क्रेता के पैन कार्ड की छायाप्रति,
  - ✓ यदि उपरोक्त स्थिति में किसी क्रेता या बिक्रेता को पैन आवंटित नहीं है तो ऐसे प्रत्येक व्यक्ति के लिए आयकर अधिनियम के अधीन विहित प्रपत्र 60/61 सम्यक रूप से भरकर एवं हस्ताक्षरित कर पता के प्रमाण की छायाप्रति के साथ संलग्न करें,
  - ✓ सम्यक रूप से भरा हुआ प्रपत्र–13 जिसे विभागीय वेबसाईट https://www.biharregd.gov.in/e-Filing/EnclosureEntry से डाउनलोड किया जा सकता है।
  - ✓ स्वामित्व अन्तरण वाले दस्तावेज में भूमि का नजरी नक्शा, जिसमें दस्तावेज में वर्णित प्रत्येक भूखण्ड से शहरी क्षेत्र में 50 मीटर तथा ग्रामीण क्षेत्र में 200 मीटर की परिधि में पड़ने वाले प्रतीक चिन्ह का उल्लेख हो ताकि नजरी नक्शा की सहायता से भूखण्ड को चिन्हित किया जा सके।
  - ✓ यदि e-filing किया गया हो तो e-filing का Acknowledgement.
- निष्पादन, पुष्टिकरण एवं अनुमोदन के पश्चात् जिला अवर निबंधक/अवर निबंधक दस्तावेज को निबंधित करेंगे।
- स्कैनिंग करने के बाद निबंधित दस्तावेज ग्राहक को दे दिया जाएगा।

। पूरी प्रक्रिया आधे घंटे के अन्दर संपन्न ।