पत्रांक–14 / डी0एल0ए0 / भू–अर्जन (मार्गदर्शन) खंड–'क'–26 / 2016–1466 / रा0,

E-Mail

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

जय सिंह,
सचिव।

सेवा में,

सभी समाहर्त्ता,
बिहार।

पटना, दिनांकः– 12/08/2026

विषयः– **विभिन्न केन्द्रीय / राजकीय परियोजनाओं हेतु अर्जित / अर्जनाधीन भूमि के बाजार मूल्य (MVR) के निर्धारण के संबंध में।**

प्रसंगः– **पत्रांक–48 / रा0, दिनांक–15.01.2025, पत्रांक–897 / रा0, दिनांक–12.06.2025, तथा मद्यनिषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग (निबंधन), बिहार, पटना का अधिसूचना सं0–4059, दिनांक–18.06.2026**

महाशय

उपर्युक्त विषयक प्रासंगिक पत्रों की छायाप्रतियां संलग्न कर प्रेषित की जा रही है।

राज्य अंतर्गत मुख्यतः भू–अर्जन अधिनियम,2013, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम,1956 एवं रेलवे अधिनियम,1989 (संशोधित–2008) के तहत लोकहित की केन्द्रीय / राजकीय परियोजनाओं के निर्माण हेतु भूमि अधिग्रहण की कार्रवाई की जाती है। अर्जनाधीन भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु भू–अर्जन अधिनियम,2013 की धारा–26 से 30 तक में प्रावधान निरूपित है। इस हेतु भारतीय मुद्रांक अधिनियम के तहत् राज्य में लम्बे समय से मद्यनिषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग (निबंधन) बिहार, पटना द्वारा विक्रय अभिलेखों के निबंधन के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण (MVR) अद्यतन नहीं किये जाने के कारण लोकहित की विभिन्न केन्द्रीय / राजकीय परियोजनाओं के निर्माण हेतु राज्य के सभी क्षेत्रों में भूमि के बाजार मूल्य (MVR) के पुनरीक्षण में समय लगने की संभावना को दृष्टिगत रखते हुए अर्जनाधीन भूमि के बाजार मूल्य (MVR) के निर्धारण के संबंध में विस्तृत दिशा–निदेश दिये गये हैं।

वर्तमान में मद्यनिषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग (निबंधन), बिहार, पटना की अधिसूचना सं0–4059, दिनांक–18.06.2026 से बिहार स्टॉम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2026 से राज्य भर में भूमि के बाजार मूल्य (MVR) अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से ग्रामीण क्षेत्रों के लिये 1.6 गुणा तथा शहरी एवं पेरिफेरल क्षेत्रों के लिये 2.0 गुणा किया गया है।

अतएव उपरोक्त वर्णित तथ्यों के आलोक में सम्यक विचारोपरांत यह संसूचित किया जाता है कि **भू–अर्जन अधिनियम, 2013, एन0एच0एक्ट, 1956 एवं रेलवे अधिनियम, 1989 (यथा संशोधित 2008) के तहत विभिन्न केन्द्रीय / राजकीय परियोजनाओं हेतु भूमि अधिग्रहण की जानेवाली भूमि के बाजार मूल्य (MVR) का निर्धारण उक्त अधिनियमों के तहत दिनांक–18.06.2026 के पश्चात् निर्गत की जाने वाली प्रारंभिक अधिसूचना (भू–अर्जन अधिनियम, 2013, के तहत 11(1), एन0एच0एक्ट, 1956 के तहत 3A एवं रेलवे अधिनियम, 1989 (यथा संशोधित 2008) तहत 20A) की तिथि को प्रभावी मद्यनिषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग (निबंधन), बिहार, पटना की अधिसूचना सं0–4059, दिनांक–18.06.2026 में किये गये बाजार मूल्य (MVR) के निर्धारण के अनुरूप किया जाना सुनिश्चित किया जाय,** ताकि भू–अर्जन की कार्रवाई में अर्जनाधीन / अर्जित की जानेवाली भूमि के बाजार मूल्य (MVR) को लेकर होनेवाले विवादों को न्यूनीकृत किया जा सके एवं भू–अर्जन की कार्रवाई ससमय पूर्ण की जा सके।

उक्त का सुदृढतापूर्वक अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

अनु0:–यथोक्त।

विश्वासभाजन,
12/8/26
(जय सिंह)
सचिव।

Scanned with OKEN Scanner

ज्ञापांकः—1466 /रा0, दिनांकः—12/08/2026

प्रतिलिपिः—सभी प्रमंडलीय आयुक्त, बिहार एवं सभी पीठासीन पदाधिकारी, भूमि अर्जन, पुनर्वास एवं पुनर्व्यवस्थापन प्राधिकार, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

सचिव। 12/8/26

ज्ञापांकः—1466 /रा0, दिनांकः—12/08/2026

प्रतिलिपिः—सभी अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव/विभागाध्यक्ष, बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

सचिव। 12/8/26

ज्ञापांकः—1466 /रा0, दिनांकः—12/08/2026

प्रतिलिपिः—सभी अपर समाहर्त्ता/जिला भू—अर्जन पदाधिकारी/सक्षम प्राधिकार, भूमि अर्जन (CALA) बिहार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

सचिव। 12/8/26

ज्ञापांकः—1466 /रा0, पटना, दिनांकः—12/08/2026

प्रतिलिपिः—1—क्षेत्रीय पदाधिकारी, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, क्लासिकोन शिवमित्रा अपार्टमेंट ब्लॉक—बी, प्रथम तल, विवेकानन्द मार्ग, बोरिंग रोड, पटना—800013 को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

2— क्षेत्रीय पदाधिकारी, सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय (MoRTH), पटना को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

3— अधिशाषी अभियंता, सीमांत मुख्यालय, सशस्त्र सीमा बल, तृतीय तल, कर्पूरी ठाकुर सदन, आशियाना—दीघा रोड, पटना—800025 को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

4— महाप्रबंधक, पूर्व मध्य रेलवे, हाजीपुर एवं महाप्रबंधक, उत्तर—पूर्व रेलवे, गोरखपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

5— माननीय मंत्री के आप्त सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार, पटना को सूचनार्थ प्रेषित।

सचिव। 12/8/26

ज्ञापांकः—1466 /रा0, पटना, दिनांकः—12/08/2026

प्रतिलिपिः—आई0टी0 मैनेजर, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार, पटना को ई—मेल एवं विभागीय बेवसाईट पर अपलोड करने हेतु प्रेषित।

सचिव। 12/8/26

Scanned with OKEN Scanner

बिहार सरकार
मद्यनिषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग
(निबंधन)

अधिसूचना

सं०सं०–10/नि०–10–(MVR पुनरीक्षण)–03/2026 4059/ भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का अधिनियम–II) की धारा 75 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बिहार के राज्यपाल, समय–समय पर संशोधित बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 में निम्नलिखित संशोधन करने हेतु नियमावली बनाते हैं:–

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार एवं प्रारंभ:–

(i) यह नियमावली बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2026 कहा जायेगा।

(ii) इसका विस्तार बिहार राज्य के संपूर्ण क्षेत्र में होगा।

(iii) यह राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रभावी होगा।

2. बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम–5 में निम्नलिखित परन्तुक जोड़ा जाएगा:–

"परन्तु यह कि राज्यभर में भूमि का वर्गीकरण एकरूप होगा तथा ग्रामीण एवं शहरी क्षेत्रों में भूमि का वर्गीकरण निम्नलिखित श्रेणियों में किया जायेगा:–

ग्रामीण एवं पेरिफेरल क्षेत्र	शहरी एवं मेट्रोपोलिटन क्षेत्र
1. व्यावसायिक भूमि	1. प्रधान सड़क व्यावसायिक/आवासीय भूमि
2. औद्योगिक भूमि	2. मुख्य सड़क व्यावसायिक/आवासीय भूमि
3. आवासीय भूमि	3. औद्योगिक भूमि
4. उच्च मार्ग तथा मुख्य सड़कों की दोनों तरफ की भूमि	4. शाखा सड़क व्यावसायिक/आवासीय भूमि
5. सिंचित भूमि	5. अन्य सड़क (गली) आवासीय भूमि
6. असिंचित भूमि	6. कृषि/गैर आवासीय भूमि
7. अनुपजाऊ भूमि (बलुआही, पथरीली, दियारा एवं चंवर भूमि)	

3. नियम–6 के उपनियम (2)(ग) का प्रतिस्थापन:–

बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 यथासंशोधित के नियम–6 के उपनियम (2)(ग) को निम्नलिखित रूप में प्रतिस्थापित किया जाएगा:–

"जिला मूल्यांकन समिति प्रत्येक तीन वर्ष पर जिले के शहरी, पेरिफेरल एवं ग्रामीण क्षेत्रों के प्रत्येक मौजा/वार्ड में भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए भूमि/सम्पति मूल्यों के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य मार्गदर्शक पंजी (एम०वी०आर०) का वृहत् पुनरीक्षण करेगी, जो इस नियम के उपनियम (2)(च) में वर्णित प्रक्रिया के अनुसार होगा।"

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with OKEN Scanner

4. नियम–6 में उपनियम (2)(घ) निम्नवत् जोड़ा जायेगाः–

बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम–6 में उपनियम (2)(घ) के रूप में निम्नलिखित जोड़ा जाएगाः–

"उपनियम (2)(ग) में उल्लिखित तीन वर्ष की अंतरिम अवधि के दौरान प्रत्येक मौजा/वार्ड में भूमि की प्रत्येक श्रेणी के लिए प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की मार्गदर्शक पंजी (एम0वी0आर0) की दरों में प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारंभ में स्वतः 5% (पाँच प्रतिशत) की दर से वृद्धि की जाएगी।"

परन्तु यह कि, इन संशोधित प्रावधानों के अंतर्गत प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य मार्गदर्शक पंजी (एम0वी0आर0) अधिसूचना प्रकाशन की तिथि से एकमुश्त वृद्धि (Summary Revision) की जाएगी, जिसके तहत वर्तमान प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य की मार्गदर्शक पंजी (एम0वी0आर0) के दरों में ग्रामीण क्षेत्रों के लिए 1.6 गुना तथा शहरी एवं पेरिफेरल क्षेत्रों के लिए 2.0 गुना वृद्धि की जाएगी। इसके पश्चात पुनरीक्षित दरों का वार्षिक पुनरीक्षण उपर्युक्त प्रावधान (6)(2) (घ) के अनुसार किया जायेगा।

5. *i*) बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम 6(2)(च)(*i*) को निम्न रूप में प्रतिस्थापित किया जायेगाः–

"जिला अवर निबंधक प्रत्येक 03 (तीन) वर्ष पर नवम्बर माह में प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य मार्गदर्शक पंजी (एम0वी0आर0) में संशोधन हेतु जिला मूल्यांकन समिति से अनुशंसा प्राप्त करेगा। अनुशंसा की सूचना प्राप्त होने पर जिला अवर निबंधक पूर्व वर्ष की माह जनवरी से उपरोक्त दिसम्बर माह तक की अवधि में निबंधित सभी मौजा/शहरी क्षेत्र के वार्डो की मुहल्लावार प्रत्येक कोटि की भूमि/सम्पति के लिए उच्चतम मूल्य दरों वाले दस हस्तान्तरण दस्तावेज के औसत से संबंधित आकड़े, अपने क्षेत्राधिकार सहित, अधीनस्थ सभी अवर निबंधकों से प्राप्त करेगा और सभी आकड़े 31 जनवरी तक तैयार कर जिला मूल्यांकन समिति को उपलब्ध कराये जायेंगे।"

(*ii*) बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम 6(2)(च)(vii) को विलोपित किया जाएगा।

(*iii*) बिहार स्टाम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) नियमावली, 1995 के नियम 6(2)(च)(viii) के परन्तुक में प्रयुक्त शब्द पांच दस्तावेजों को शब्द दस दस्तावेजों द्वारा प्रतिस्थापित किये जायेंगे।

बिहार राज्यपाल के आदेश से,

(अजय यादव)
सरकार के सचिव।

Scanned with OKEN Scanner

ज्ञापांक–10 / नि0–10–(MVR पुनरीक्षण)–03 / 2026 4059 / पटना, दिनांक– 18.06.2026

प्रतिलिपि– उपर्युक्त अधिसूचना का निम्नलिखित अंग्रेजी अनुवाद बिहार राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अधीन उक्त राज्यादेश का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जायगा।

सरकार के सचिव।

Scanned with OKEN Scanner

(*2*) Every person required to make or deliver a statement under this section shall be deemed to be legally bound to do so within the meaning of sections 175 and 176 of the Indian Penal Code. 45 of 1860.

Enquiry and land acquisition award by Collector.

23. On the day so fixed, or on any other day to which the enquiry has been adjourned, the Collector shall proceed to enquire into the objections (if any) which any person interested has stated pursuant to a notice given under section 21, to the measurements made under section 20, and into the value of the land at the date of the publication of the notification, and into the respective interests of the persons claiming the compensation and rehabilitation and resettlement, shall make an award under his hand of—

(*a*) the true area of the land;

(*b*) the compensation as determined under section 27 along with Rehabilitation and Resettlement Award as determined under section 31 and which in his opinion should be allowed for the land; and

(*c*) the apportionment of the said compensation among all the persons known or believed to be interested in the land, or whom, or of whose claims, he has information, whether or not they have respectively appeared before him.

Land acquisition process under Act No. 1 of 1894 shall be deemed to have lapsed in certain cases.

24. (*1*) Notwithstanding anything contained in this Act, in any case of land acquisition proceedings initiated under the Land Acquisition Act, 1894,—

(*a*) where no award under section 11 of the said Land Acquisition Act has been made, then, all provisions of this Act relating to the determination of compensation shall apply; or

(*b*) where an award under said section 11 has been made, then such proceedings shall continue under the provisions of the said Land Acquisition Act, as if the said Act has not been repealed.

(*2*) Notwithstanding anything contained in sub-section (*1*), in case of land acquisition proceedings initiated under the Land Acquisition Act. 1894, where an award under the said section 11 has been made five years or more prior to the commencement of this Act but the physical possession of the land has not been taken or the compensation has not been paid the said proceedings shall be deemed to have lapsed and the appropriate Government, if it so chooses, shall initiate the proceedings of such land acquisition afresh in accordance with the provisions of this Act:

Provided that where an award has been made and compensation in respect of a majority of land holdings has not been deposited in the account of the beneficiaries, then, all beneficiaries specified in the notification for acquisition under section 4 of the said Land Acquisition Act, shall be entitled to compensation in accordance with the provisions of this Act.

Period within which an award shall be made.

25. The Collector shall make an award within a period of twelve months from the date of publication of the declaration under section 19 and if no award is made within that period, the entire proceedings for the acquisition of the land shall lapse:

Provided that the appropriate Government shall have the power to extend the period of twelve months if in its opinion, circumstances exist justifying the same:

Provided further that any such decision to extend the period shall be recorded in writing and the same shall be notified and be uploaded on the website of the authority concerned.

Determination of market value of land by Collector.

26. (*1*) The Collector shall adopt the following criteria in assessing and determining the market value of the land, namely:—

2 of 1899. (*a*) the market value, if any, specified in the Indian Stamp Act, 1899 for the registration of sale deeds or agreements to sell, as the case may be, in the area, where the land is situated; or

Scanned with OKEN Scanner

(*b*) the average sale price for similar type of land situated in the nearest village or nearest vicinity area; or

(*c*) consented amount of compensation as agreed upon under sub-section (*2*) of section 2 in case of acquisition of lands for private companies or for public private partnership projects,

whichever is higher:

Provided that the date for determination of market value shall be the date on which the notification has been issued under section 11.

Explanation 1.—The average sale price referred to in clause (*b*) shall be determined taking into account the sale deeds or the agreements to sell registered for similar type of area in the near village or near vicinity area during immediately preceding three years of the year in which such acquisition of land is proposed to be made.

Explanation 2.—For determining the average sale price referred to in *Explanation* 1, one-half of the total number of sale deeds or the agreements to sell in which the highest sale price has been mentioned shall be taken into account.

Explanation 3.—While determining the market value under this section and the average sale price referred to in *Explanation* 1 or *Explanation* 2, any price paid as compensation for land acquired under the provisions of this Act on an earlier occasion in the district shall not be taken into consideration.

Explanation 4.—While determining the market value under this section and the average sale price referred to in *Explanation* 1 or *Explanation* 2, any price paid, which in the opinion of the Collector is not indicative of actual prevailing market value may be discounted for the purposes of calculating market value.

(*2*) The market value calculated as per sub-section (*1*) shall be multiplied by a factor to be specified in the First Schedule.

(*3*) Where the market value under sub-section (*1*) or sub-section (*2*) cannot be determined for the reason that—

(*a*) the land is situated in such area where the transactions in land are restricted by or under any other law for the time being in force in that area; or

(*b*) the registered sale deeds or agreements to sell as mentioned in clause (*a*) of sub-section (*1*) for similar land are not available for the immediately preceding three years; or

(*c*) the market value has not been specified under the Indian Stamp Act, 1899 by the appropriate authority, 2 of 1899.

the State Government concerned shall specify the floor price or minimum price per unit area of the said land based on the price calculated in the manner specified in sub-section (*1*) in respect of similar types of land situated in the immediate adjoining areas:

Provided that in a case where the Requiring Body offers its shares to the owners of the lands (whose lands have been acquired) as a part compensation, for acquisition of land, such shares in no case shall exceed twenty-five per cent. of the value so calculated under sub-section (*1*) or sub-section (*2*) or sub-section (*3*) as the case may be:

Provided further that the Requiring Body shall in no case compel any owner of the land (whose land has been acquired) to take its shares, the value of which is deductible in the value of the land calculated under sub-section (*1*):

Provided also that the Collector shall, before initiation of any land acquisition proceedings in any area, take all necessary steps to revise and update the market value of the land on the basis of the prevalent market rate in that area:

Provided also that the appropriate Government shall ensure that the market value determined for acquisition of any land or property of an educational institution established

Scanned with OKEN Scanner

and administered by a religious or linguistic minority shall be such as would not restrict or abrogate the right to establish and administer educational institutions of their choice.

Determination of amount of compensation.

27. The Collector having determined the market value of the land to be acquired shall calculate the total amount of compensation to be paid to the land owner (whose land has been acquired) by including all assets attached to the land.

Parameters to be considered by Collector in determination of award.

28. In determining the amount of compensation to be awarded for land acquired under this Act, the Collector shall take into consideration—

firstly, the market value as determined under section 26 and the award amount in accordance with the First and Second Schedules;

secondly, the damage sustained by the person interested, by reason of the taking of any standing crops and trees which may be on the land at the time of the Collector's taking possession thereof;

thirdly, the damage (if any) sustained by the person interested, at the time of the Collector's taking possession of the land, by reason of severing such land from his other land;

fourthly, the damage (if any) sustained by the person interested, at the time of the Collector's taking possession of the land, by reason of the acquisition injuriously affecting his other property, movable or immovable, in any other manner, or his earnings;

fifthly, in consequence of the acquisition of the land by the Collector, the person interested is compelled to change his residence or place of business, the reasonable expenses (if any) incidental to such change;

sixthly, the damage (if any) *bona fide* resulting from diminution of the profits of the land between the time of the publication of the declaration under section 19 and the time of the Collector's taking possession of the land; and

seventhly, any other ground which may be in the interest of equity, justice and beneficial to the affected families.

Determination of value of things attached to land or building.

29. (*1*) The Collector in determining the market value of the building and other immovable property or assets attached to the land or building which are to be acquired, use the services of a competent engineer or any other specialist in the relevant field, as may be considered necessary by him.

(*2*) The Collector for the purpose of determining the value of trees and plants attached to the land acquired, use the services of experienced persons in the field of agriculture, forestry, horticulture, sericulture, or any other field, as may be considered necessary by him.

(*3*) The Collector for the purpose of assessing the value of the standing crops damaged during the process of land acquisition, may use the services of experienced persons in the field of agriculture as may be considered necessary by him.

Award of solatium.

30. (*1*) The Collector having determined the total compensation to be paid, shall, to arrive at the final award, impose a "Solatium" amount equivalent to one hundred per cent. of the compensation amount.

Explanation.—For the removal of doubts it is hereby declared that solatium amount shall be in addition to the compensation payable to any person whose land has been acquired.

(*2*) The Collector shall issue individual awards detailing the particulars of compensation payable and the details of payment of the compensation as specified in the First Schedule.

(*3*) In addition to the market value of the land provided under section 26, the Collector shall, in every case, award an amount calculated at the rate of twelve per cent. per annum on such market value for the period commencing on and from the date of the publication of the notification of the Social Impact Assessment study under sub-section (*2*) of section 4, in respect of such land, till the date of the award of the Collector or the date of taking possession of the land, whichever is earlier.

Scanned with OKEN Scanner

पत्रांकः–14/डी0एल0ए0–एल0ए0 एक्ट (दर निर्धारण समिति)–खण्ड "क"–19/2017...48.../रा0

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग

प्रेषक,

दीपक कुमार सिंह, भा0प्र0से0
अपर मुख्य सचिव,

सेवा में,

सभी प्रमंडलीय आयुक्त,
सभी समाहर्त्ता,
बिहार, पटना।

पटना, दिनांकः– 15/01/2025

विषयः– विभिन्न केन्द्रीय एवं राज्य परियोजनाओं हेतु अर्जित की जाने वाली भूमि के भू–अर्जन की प्रक्रिया में प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत करने से पूर्व कतिपय कार्यवाही सुनिश्चित करने के संबंध में।

महाशय,

उपरोक्त विषय के संदर्भ में कहना है कि राज्य के अंतर्गत लोकहित की विभिन्न केंद्रीय एवं राज्य परियोजनाओं के निर्माण हेतु भू–अर्जन की कार्यवाही मुख्यतः भूमि अर्जन, पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्षिता अधिकार अधिनियम, 2013 (संक्षेप में भू–अर्जन अधिनियम, 2013), राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम 1956, एवं रेलवे अधिनियम,1989 (संशोधित 2008) के तहत की जाती है। भूमि अर्जन की कार्यवाही में उपरोक्त वर्णित अधिनियम के प्रावधानानुसार अपनाई जाने वाली विभिन्न प्रक्रियाओं के अनुपालन के संबंध में समय–समय पर विभिन्न विभागीय पत्रों से दिशा–निर्देश संसूचित किए गए हैं। इसके बावजूद भूमि के उचित मूल्य निर्धारण एवं अर्जित की जाने वाली भूमि की प्रकृति के निर्धारण के संदर्भ में एकरूपता नहीं अपनाई जाने तथा अधिनियम में दिए गए प्रावधान एवं विभागीय दिशा–निर्देश का अनुपालन नहीं किए जाने के कारण भू–अर्जन में कठिनाईयाँ उत्पन्न हो रही हैं एवं रैयतों में उचित दर नहीं मिलने के बिंदु पर असंतोष की भावना प्रकट होती है। इस संबंध में कतिपय बिंदु पुनः Reiterate किए जा रहे हैं, जिनका सख्ती से अनुपालन किया जाए।

(2) पहला बिंदु **भूमि के वर्गीकरण से** संबंधित है।

(क) भूमि के वर्गीकरण के संबंध में मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग के पत्रांक–5021, दिनांक–18.12.2017 (प्रतिलिपि संलग्न, पृ0 1–3) में विस्तृत निर्देश दिए गए हैं। यह भी निश्चित है कि राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के एक मात्र अभिलेख जिसमें

Scanned with OKEN Scanner

(76)

जमीन की प्रकृति वर्णित होती है वह खतियान है, जो सर्वे के समय तैयार की जाती है। इस प्रकार यह खतियान कम से कम 60–70 वर्ष पुराना अथवा 100 वर्षों से ज्यादा पुराना होगा। इसलिए उस खतियान में दिए गए जमीन के वर्गीकरण के आधार पर भू–अर्जन हेतु भूमि का वर्गीकरण करना कतिपय उचित नही होगा। निबंधन विभाग के द्वारा दिए गए निर्देश में प्रत्येक तीन वर्ष पर निबंधन के उद्देश्य से भूमि के वर्गीकरण को अद्यतन करने का प्रावधान है। इस प्रकार भू–अर्जन की कार्यवाही शुरू करने से पहले भूमि के वर्गीकरण के संबंध में निबंधन विभाग के द्वारा दिए गए निर्देशों के अनुसार पंजी निश्चित रूप से अद्यतन कर लिया जाए एवं उसी आधार पर भू–अर्जन अधिनियम 2013/राष्ट्रीय राजमार्ग अधनियम/रेलवे अधिनियम के तहत प्रारंभिक अधिसूचना का प्रकाशन किया जाए। एक बार प्रारंभिक अधिसूचना के प्रकाशन के उपरांत भूमि का वर्गीकरण परिवर्त्तन करने में काफी वैधानिक कठिनाई उत्पन्न होती है, इसलिए प्रारंभिक अधिसूचना में ही सही/अद्यतन वर्गीकरण लिखना उचित है, न कि अधियाची विभाग द्वारा खतियान के आधार पर दिये गये वर्गीकरण पर, चूँकि बाजार दर का निर्धारण, निबंधन विभाग के वर्गीकरण पर ही होना है।

(ख) विभाग के पत्रांक–15/डी0एल0ए0 विविध–30/2016 –337/रा0 दिनांक–10.03.2017 (प्रति संलग्न, पृ0–4) द्वारा यह भी निर्देशित किया गया है कि "भू–अर्जन अधिनियम 2013 (RFCTLARR Act-2013) रेलवे विशेष अधिनियम 2008 एवं एन0एच0 अधिनियम 1956 के तहत किसी परियोजना के लिए भूमि अर्जन/अधिग्रहण हेतु विधिवत अधियाचना/अध्यपेक्षा (Requisition) दाखिल किये जाने के उपरांत अधिसूचना प्रकाशन के पूर्व प्रस्तावित अर्जनाधीन भूमि का स्टील फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी कर इसे अभिलेख के रूप में संधारित कर रखा जाय ताकि भविष्य में भूमि की प्रकृति के संबंध में किसी प्रकार के विवादों से बचा जा सके। फोटो एवं विडियो में समय एवं तिथि भी अंकित किया जाय। साथ ही, फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी में शामिल पदाधिकारी एवं कर्मचारी का भी चित्र इसमें रहना चाहिए। फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी इस प्रकार किया जाना चाहिए कि भविष्य में यह प्रमाणित हो सके कि वास्तव में अध्यपेक्षा दायर करने के समय भूमि की अवस्थिति, स्वरूप, प्रकृति आदि में किसी प्रकार का बदलाव बाद में नहीं किया गया है।

उपर्युक्त फोटोग्राफी एवं विडियोग्राफी पर हुए व्यय का वहन अधियाची विभाग/प्राधिकार/निकाय द्वारा भूमि अधिग्रहण हेतु उपलब्ध कराये गये राशि/आवंटन से किया जायेगा।"

(ग) अधिग्रहण की जा रही भूमि का वर्गीकरण निबंधन विभाग के परिपत्र के आधार पर करने के संबंध में पूर्व में विभाग के पत्रांक–14/डी0एल0ए0 –एल0ए0एक्ट (दर

Scanned with OKEN Scanner

निर्धारण समिति)–19/2017–150/रा0 दिनांक–15.02.2018 (प्रति संलग्न, पृ0 5–9) पत्रांक–493 दिनांक–27.04.2018 (प्रति संलग्न, पृ0 10–11) तथा 871/रा0 दिनांक–06.08.2018 (प्रति संलग्न, पृ0 12–14) के द्वारा दिये जा चुके हैं। विभागीय पत्रांक–162/रा0 दिनांक–11.02.2021 (प्रति संलग्न, पृ0 15–16) के द्वारा रेलवे एवं एन0एच0एक्ट के तहत अधिग्रहण के मामले में छः सदस्यीय समिति का प्रावधान हटा दिया गया है परंतु शेष बिंदुओं पर उपरोक्त उल्लिखित पत्रों द्वारा दिये गये निर्देश अभी भी लागू हैं।

(3) दूसरी कठिनाई अर्जित की जाने वाली **भूमि के अभिलेखों को अद्यतन** नहीं किए जाने से होती है। जिनके कारण मुआवजा भुगतान में विलंब होता है अथवा विवाद की स्थिति उत्पन्न होती है। इस संबंध में भू–अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा 11(5) में यह स्पष्ट वर्णित है कि '' उप–धारा(1) के अधीन अधिसूचना के जारी किए जाने के पश्चात कलेक्टर, धारा(19) के अधीन घोषणा जारी किए जाने के पूर्व, यथाविदित भूमि अभिलेखों को दो माह की अवधि के भीतर अद्यतन करने का कार्य अपने हाथ में लेंगे और उसे पूरा करेंगे।'' अतः भू–अर्जन अधिनियम, 2013 अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम या रेलवे अधिनियम के तहत प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत करने से पूर्व ही अधिकतम एक माह में अथवा यदि अभिलेख अद्यतन करने में विलम्ब संभावित हो तो प्रारंभिक अधिसूचना के तुरंत बाद संबंधित अधिनियम की निर्धारित अवधि में भूमि अभिलेखों को अद्यतन कर लिया जाये ताकि मुआवजा भुगतान के समय सही लाभार्थी की पहचान में विलम्ब/विवाद की स्थिति नहीं बने। इस संबंध में विभाग के पत्रांक–14/डी0एल0ए0 भू–अर्जन (सुदृढ़ीकरण)–06/2017–41/रा0 दिनांक–19.01.2017 (प्रति संलग्न, पृ0 17–19) के द्वारा निर्देश दिये गये हैं जिसे पुनः अधोहस्ताक्षरी के पत्रांक–1450 दिनांक–11.11.2024 के द्वारा reiterate भी किया गया है।

(4) तीसरा विषय **भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण** है। यह सर्वविदित है कि भारतीय मुद्रांक अधिनियम के तहत विक्रय अभिलेखों के निबंधन के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण (MVR) बिहार राज्य में लंबे समय से नहीं किया गया है। अतः पुराने MVR होने के कारण रैयतों द्वारा प्रतिकर की राषि पर असंतोष व्यक्त किया जाता है। इस संबंध में भू–अर्जन अधिनियम की धारा(26) के उप–कंडिका 3 के बाद तीसरे परंतुक में यह अंकित है कि '' परंतु यह भी कि कलेक्टर, किसी क्षेत्र में भूमि अर्जन की कोई कार्यवाहियाँ आरंभ करने के पूर्व उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित और अद्यतन करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठाएंगे।'' इस संबंध में उत्पाद

Scanned with OKEN Scanner

(74)

एवं निबंधन विभाग के द्वारा MVR के अद्यतनीकरण के संबंध में शीघ्र कार्रवाई संभावित है, अतः जिन भू-अर्जन प्रक्रियाओं में अभी प्रारंभिक अधिसूचना नहीं प्रकाशित हुई है, उनमें निबंधन विभाग की कार्रवाई की प्रतीक्षा करना श्रेयस्कर है चूँकि मुआवजा निर्धारण की Cut off तिथि प्रारंभिक अधिसूचना की तिथि होती है।

(5) यदि उपरोक्त कंडिका 2 एवं 4 की कार्यवाही प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत करने से पूर्व ही संपन्न कर ली जाए एवं कंडिका 3 की कार्यवाही यथाशीघ्र पूरी कर ली जाए तो भू-अर्जन की प्रक्रिया सुगमता के साथ संपन्न हो सकेगी। कंडिका 4 के अनुरूप बाजार मूल्य अद्यतन करने के लिए विस्तृत प्रक्रिया का निर्धारण मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग द्वारा जारी किया जाएगा।

कृपया उपरोक्त निर्देश का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए। विभाग द्वारा समय-समय पर भू-अर्जन के लिए जारी किए गए परिपत्रों के संकलन को शीघ्र आपकी सुविधा के लिए अलग से भेजा रहा है।

अनुलग्नक :-

1. पत्रांक- 5021 दिनांक-18.12.17 (पृ0 1-3)
2 पत्रांक-337 दिनांक-10.03.17 (पृ0 4)
3. संचिका सं0-150/रा0 दिनांक-15.02.18 (पृ0 5-9)
4. पत्रांक-493/ रा0 दिनांक-27.04.18 (पृ0 10-11)
5.संचिका सं0-871/रा0 दिनांक-06.08.18 (पृ0 12-14)
6. पत्रांक-162/रा0 दिनांक-11.02.21 (पृ0 15-16)
7. पत्रांक-41/रा0 दिनांक-19.01.17 (पृ0 17-19)

विश्वासभाजन,

14/1/2025

(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

ज्ञापांक-48 **दिनांक**-15/01/2025

प्रतिलिपि :- सभी अपर समाहर्त्ता/सभी जिला भू-अर्जन पदाधिकारी/सभी सक्षम प्राधिकार, भूमि अर्जन (CALA) को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

14/1/2025

(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

ज्ञापांक-48 **दिनांक**-15/01/2025

प्रतिलिपि :- विभागीय आई0टी0 मैनेजर को विभागीय वेबसाइट पर यथास्थान सुरक्षित करने हेतु प्रेषित।

14/1/2025

(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

ज्ञापांक-48 **दिनांक**-15/01/2025

प्रतिलिपि :- मुख्य सचिव, बिहार को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

14/1/2025

(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव

Scanned with OKEN Scanner

पत्रांक–14/डी०एल०ए०–एल०ए०एक्ट (दर निर्धारण समिति)खंड–क–19/2017–897/रा०.

बिहार सरकार
राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग
(भू–अर्जन निदेशालय)

प्रेषक,

दीपक कुमार सिंह,
अपर मुख्य सचिव।

सेवा में,

सभी प्रमंडलीय आयुक्त, बिहार।
सभी समाहर्त्ता, बिहार।

पटना, दिनांक 12-6-25

विषयः– विभिन्न केन्द्रीय एवं राज्य परियोजनाओं हेतु अर्जित की जानेवाली भूमि के भू–अर्जन की प्रक्रिया में प्रारंभिक अधिसूचना निर्गत किये जाने से पूर्व कतिपय कार्यवाही सुनिश्चित करने के संबंध में।

प्रसंगः– विभागीय पत्रांक–48/रा०, दिनांक 15.01.2025

महाषय,

उपरोक्त प्रासंगिक पत्र (प्रति संलग्न) के द्वारा 03 बिन्दुओं के संबंध में कतिपय परामर्श दिये गये हैं:–

1. पहला बिन्दु भूमि के वर्गीकरण से संबंधित था। दूसरा बिन्दु भूमि के अभिलेखों को अद्यतन करने से संबंधित था। तीसरा विषय भूमि के बाजार मूल्य से संबंधित था जिसके संबंध में उक्त प्रासंगिक पत्र की कंडिका–4 में यह अंकित किया गया था कि मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग, बिहार, पटना के द्वारा MVR के अद्यतीकरण के संबंध में शीघ्र कार्रवाई सम्भावित है। अतः जिन भू–अर्जन प्रक्रियाओं में अभी प्रारंभिक सूचना प्रकाशित नहीं हुई है, उनमें मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग के स्तर से कार्रवाई की प्रतीक्षा करना श्रेयस्कर है।

2. मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग के स्तर से पूरे राज्य के सभी क्षेत्रों को MVR के पुनरीक्षण में समय लगने की सम्भावना है। अतः उसकी प्रतीक्षा करने पर भू–अर्जन की कार्रवाई में विलम्ब होने की सम्भावना है। अतः इस संबंध में निम्नलिखित परामर्श के अनुसार कार्रवाई करना कृपया सुनिश्चित करें:–

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with OKEN Scanner

(क) आप अवगत है कि राज्य अंतर्गत मुख्यतः भू–अर्जन अधिनियम, 2013, राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 एवं रेलवे अधिनियम, 1989 (संशोधित, 2008) से लोकहित की विभिन्न केन्द्रीय/राजकीय परियोजनाओं हेतु भू–अर्जन की कार्रवाई की जाती है। अर्जनाधीन भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण हेतु भू–अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा–26 से 30 तक के प्रावधान प्रभावी हैं।

(ख) भू–अर्जन अधिनियम, 2013 की धारा–26 (3) के तीसरे परंतुक में यह अंकित किया गया है कि "परंतु यह भी कि कलेक्टर किसी क्षेत्र में भूमि अर्जन की कोई कार्यवाहियाँ आरंभ करने के पूर्व उस क्षेत्र में प्रचलित बाजार दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य को पुनरीक्षित एवं अद्यतन करने के लिए सभी आवश्यक कदम उठायेंगे।"

(ग) भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के संबंध में भारतीय मुद्रांक अधिनियम के तहत् मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग द्वारा निर्मित बिहार स्टॉम्प नियमावली के आलोक में विक्रय अभिलेखों के निबंधन के लिए प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य (MVR) का निर्धारण किया जाता है।

(घ) एक क्षेत्र विषेष के MVR का पुनरीक्षण अगर लम्बे समय से नहीं हुआ हो या किसी अन्य कारण से विषेष पुनरीक्षण की आवश्यकता हो तो इस संबंध में मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग की अधिसूचना में निर्गत बिहार स्टॉम्प (लिखत का न्यून मूल्यांकन निवारण) (संशोधन) नियमावली, 2013 में जोड़े गये उपनियम–7 में विशेष पुनरीक्षण की शक्तियां प्रदत्त हैं, जो कि इस प्रकार हैः–

"(7) विशेष पुनरीक्षण की शक्तियाँः– केन्द्रीय मूल्यांकन समिति के अध्यक्ष समिति की अनुशंसा के उपरांत किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र में निर्धारित प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य को विशेष पुनरीक्षण हेतु निम्नलिखित परिस्थितियों में जिला मूल्यांकन समिति को आदेश कर सकेंगेः–

(1) औद्योगिक क्षेत्र/आधारभूत संरचनाओं की परियोजनाओं की स्थापना।

(2) वृहत पैमाने पर आवासीय परियोजनाओं का विकास।

(3) कोई अन्य विशेष परिस्थिति, जिसका किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र में अचल सम्पति के मूल्यों पर गंभीर प्रभाव हो।

यह प्रावधान नियमावली के अन्य नियमों को अतिक्रमित कर सकेगा।"

Scanned with OKEN Scanner

(ड़) अतः अनुरोध है कि उपरोक्त वर्णित उप नियम के आलोक में मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग के नियमावली के ऊपर उल्लिखित उप–नियम–(7) में अंकित परिस्थतियों में किसी परियोजना हेतु भू–अर्जन की कार्रवाई के लिए अधियाचना प्राप्त होते ही आवश्यकतानुसार संबंधित मौजों के प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य (MVR) के निर्धारण/पुनरीक्षण की कार्रवाई विशेष पुनरीक्षण करते हुये केन्द्रीय मूल्यांकन समिति से करवा लिया जाय एवं तदोपरांत ही प्रारंभिक अधिसूचना के प्रकाशन की कार्रवाई की जाय।

(च) प्राक्कलित न्यूनतम मूल्य के विशेष पुनरीक्षण हेतु प्रस्ताव भेजते हुए सामान्य तौर पर उस क्षेत्र में वर्त्तमान प्रचलित बाजार मूल्य को ध्यान में रखा जाय। विशेष पुनरीक्षण हेतु प्रत्येक श्रेणी के भूमि के वर्त्तमान प्रचलित बाजार मूल्य को आधार बनाया जाये।

8. इसमें उत्पाद, मद्य निषेध एवं निबंधन विभाग की सहमति प्राप्त है।

अनु0:—यथोक्त।

विश्वासभाजन,
ह0/–
(दीपक कुमार सिंह)
अपर मुख्य सचिव।

ज्ञापांकः—14/डी.एल.ए.–एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति) खंड–क–19/2017–897/रा0 पटना, दिनांक–12-6-25

प्रतिलिपिः—सचिव, मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

12/6/25
(कमलेश कुमार सिंह)
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

ज्ञापांकः—14/डी.एल.ए.–एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति) खंड–क–19/2017–897/रा0 पटना, दिनांक–12-6-25

प्रतिलिपिः—सभी अपर समाहर्त्ता/सभी जिला भू–अर्जन पदाधिकारी/सभी सक्षम प्राधिकार भूमि अर्जन (CALA), को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

12/6/25
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

ज्ञापांकः—14/डी.एल.ए.–एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति) खंड–क–19/2017–897/रा0 पटना, दिनांक–12-6-25

प्रतिलिपिः—विभागीय आई0टी0 मैनेजर को सूचनार्थ एवं बेवसाईट पर यथास्थान प्रदर्शित करने हेतु प्रेषित।

12/6/25
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

ज्ञापांकः—14/डी.एल.ए.–एल0ए0एक्ट (दर निर्धारण समिति) खंड–क–19/2017–897/रा0 पटना, दिनांक–12-6-25

प्रतिलिपिः—सभी अपर मुख्य सचिव/सभी प्रधान सचिव/सभी सचिव/सभी विभागाध्यक्ष को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

12/6/25
निदेशक,
भू–अर्जन, बिहार।

Scanned with OKEN Scanner