

Read any land paper in 60 seconds — the key pointers

Cut-out companion to the full guide at agrizameen.com · Independent third-party education — not a government document · Fictional samples · Not legal advice

1 · Jamabandi / RoR

THE RECORD

- ✓ **Header first:** right village, tehsil, latest record year.
- ✓ **Khewat → khatauni → khasra:** match every number to deed & map.
- ✓ **Shares total 1** — deceased owner? demand the fauti mutation.
- ✓ **Land class matters:** gair-mumkin / banjar ≠ farmland price.
- ✓ **Remarks column last & hardest:** pull every red-ink intkal order.

2 · Namantaran / Intkal

THE CHANGE

- ✓ **दर्ज ≠ मंजूर:** only a sanctioned, incorporated mutation counts.
- ✓ **Mirrors the deed:** number, date, parties, khasra, area — exactly.
- ✓ **Chain complete:** every past deed has its own mutation.
- ✓ **Fauti lists all heirs;** notices to co-sharers on record.
- ✓ **Track online,** screenshot status with date.

3 · Registry / Sale deed

THE TRANSFER

- ✓ **E-stamp verified** on issuer portal; duty on DLC/circle value or higher.
- ✓ **Parties = record names;** all co-owners sign; photos + thumbs.
- ✓ **Recitals cite deed/mutation nos.** you can independently pull.
- ✓ **Money banked;** 1% TDS if price > ₹50L (Sec 194-IA).
- ✓ **Chauhaddi = map = ground;** every page signed.
- ✓ **Pull certified copy + Index-II yourself** from the SR office. Then mutate.

4 · Agreement to sell

THE PROMISE

- ✓ **Transfers nothing** — no registry, no ownership (Suraj Lamp: no GPA sales).
- ✓ **Money math in writing:** bayana, balance, last date for registry.
- ✓ **Two-way default clauses** (forfeit vs double-return).
- ✓ **No possession before registry;** registered > notarised.

5 · Patta / E-Patta

THE STATE'S PAPER

- ✓ **Issuer + register entry no.** — verifiable at the issuing office.
- ✓ **Freehold or leasehold?** Read conditions & lock-ins fully.
- ✓ **QR / e-patta check online** — never trust a photocopy alone.
- ✓ **Patta ≠ registry** (outside Tamil Nadu's usage).

6 · EC · Map · Conversion

THE SUPPORT

- ✓ **EC:** check years + old khasra nos.; "Nil" covers registered deals only; mortgage needs a registered release.
- ✓ **Map/tatima:** recorded rasta; demarcation for every "min" plot.
- ✓ **90A / NA / CLU before building** — and inside the master-plan zone.

★ Before you pay — tick all 12

- | | |
|---|---|
| ☐ Latest certified fard read; year current | ☐ Map/tatima seen; "min" plot demarcated |
| ☐ Every red-ink intkal ends in a sanctioned order | ☐ Chauhaddi in deed = ground = map |
| ☐ Shares total 1; fauti done, all heirs in | ☐ Seller ID = record name; all co-owners signing |
| ☐ 30-yr deed chain + Index-II pulled by me | ☐ Stamp on DLC value+; payments banked; TDS if due |
| ☐ EC/search done; any rehan has registered release | ☐ Patta/conversion permits my intended use |
| ☐ Girdawari 3–5 yrs matches the record | ☐ Lawyer's written title opinion in file |

Scam lines that should end the meeting: "GPA pe sasta" · "registry baad mein" · "notary hi registry hai" · "cash do, stamp bachao" · "nishandehi ki zaroorat nahi".

Golden rule: Record ↔ Deeds ↔ Ground — all three must tell the same story before a rupee moves.

कोई भी ज़मीनी कागज़ 60 सेकंड में पढ़ें — मुख्य जाँच-बिंदु

पूरी गाइड agrizameen.com पर · स्वतंत्र तृतीय-पक्ष शिक्षा — सरकारी दस्तावेज़ नहीं · काल्पनिक नमूने · क़ानूनी सलाह नहीं

1 · जमाबंदी / RoR

रिकॉर्ड

- ✓ पहले हेडर: सही गाँव, तहसील, नवीनतम वर्ष।
- ✓ खेवट → खतोनी → खसरा: हर नंबर बैनामे व नक्शे से मिलाएँ।
- ✓ हिस्सों का जोड़ 1 — मालिक दिवंगत? फ़ौती नामांतरण माँगें।
- ✓ क्रिस्म देखें: ग़ैर-मुमकिन/बंजर खेती के दाम की ज़मीन नहीं।
- ✓ कैफ़ियत कॉलम सबसे आख़िर में, सबसे ग़ौर से: हर लाल इंतक़ाल का आदेश निकालें।

2 · नामांतरण / इंतक़ाल

बदलाव

- ✓ दर्ज ≠ मंज़ूर: सिर्फ़ मंज़ूर होकर रिकॉर्ड में चढ़ा नामांतरण मान्य।
- ✓ बैनामे से हू-ब-हू मेल: नंबर, तारीख़, पक्षकार, खसरा, रकबा।
- ✓ कड़ी पूरी: अतीत के हर बैनामे का अपना नामांतरण।
- ✓ फ़ौती में सभी वारिस; सह-हिस्सेदारों को नोटिस दर्ज।
- ✓ ऑनलाइन ट्रैक करें, तारीख़ सहित स्क्रीनशॉट रखें।

3 · रजिस्ट्री / बैनामा

हस्तांतरण

- ✓ ई-स्टाम्प जाँच हुआ; ड्यूटी DLC/सर्कल मूल्य या अधिक पर।
- ✓ पक्षकार = रिकॉर्ड के नाम; सभी सह-मालिकों के हस्ताक्षर, फ़ोटो-अँगूठा।
- ✓ पूर्व-वृत्तांत में दस्तावेज़/नामांतरण नंबर — जो आप ख़ुद निकाल सकें।
- ✓ भुगतान बैंक से; ₹50 लाख से ऊपर 1% TDS (194-IA)।
- ✓ चौहद्दी = नक्शा = मौक़ा; हर पत्रे पर हस्ताक्षर।
- ✓ प्रमाणित प्रति + इंडेक्स-II ख़ुद निकालें — फिर तुरंत नामांतरण।

4 · इकरारनामा

वादा

- ✓ हक़ नहीं बदलता — रजिस्ट्री नहीं तो मालिकाना नहीं (सूरज लैम्प: GPA सेल नहीं)।
- ✓ पैसे का गणित लिखित: बयाना, शेष, रजिस्ट्री की अंतिम तारीख़।
- ✓ दोनों तरफ़ की चूक-शर्तें (ज़ब्त बानाम दुगाना)।
- ✓ रजिस्ट्री से पहले क़ब्ज़ा नहीं; पंजीकृत > नोटरी।

5 · पट्टा / ई-पट्टा

सरकार का काग़ज़

- ✓ जारीकर्ता + रजिस्टर प्रविष्टि नं. — कार्यालय में मिलान योग्य।
- ✓ फ़्रीहोल्ड या लीज़होल्ड? शर्तें व लॉक-इन पूरे पढ़ें।
- ✓ QR / ई-पट्टा ऑनलाइन जाँच — सिर्फ़ फ़ोटोकॉपी पर भरोसा कभी नहीं।
- ✓ पट्टा ≠ रजिस्ट्री (तमिलनाडु के अर्थ को छोड़कर)।

6 · EC · नक्शा · रूपांतरण

सहायक

- ✓ EC: अवधि + पुराने खसरा नं.; "निरंक" सिर्फ़ पंजीकृत लेन-देन; रेहन की पंजीकृत मुक्ति ज़रूरी।
- ✓ नक्शा/ततीमा: दर्ज रास्ता; हर "मिन" प्लॉट की निशानदेही।
- ✓ निर्माण से पहले 90A / NA / CLU — और मास्टर-प्लान ज़ोन के भीतर।

★ भुगतान से पहले — बारहों पर टिक करें

- | | |
|---|---|
| ☐ नवीनतम प्रमाणित फ़र्द पढ़ी; वर्ष ताज़ा | ☐ नक्शा/ततीमा देखा; "मिन" की निशानदेही |
| ☐ हर लाल इंतक़ाल का "मंज़ूर" आदेश देखा | ☐ बैनामे की चौहद्दी = मौक़ा = नक्शा |
| ☐ हिस्सों का जोड़ 1; फ़ौती पूर्ण, सभी वारिस दर्ज | ☐ विक्रेता की पहचान = रिकॉर्ड; सभी सह-मालिक हस्ताक्षरकर्ता |
| ☐ 30-वर्षीय बैनामा-कड़ी + इंडेक्स-II ख़ुद निकाली | ☐ स्टाम्प DLC मूल्य+ पर; भुगतान बैंक से; देय TDS |
| ☐ EC/सर्च पूरी; हर रेहन की पंजीकृत मुक्ति | ☐ पट्टा/रूपांतरण मेरा उपयोग अनुमत करता है |
| ☐ 3-5 वर्ष की गिरदावरी रिकॉर्ड से मेल | ☐ वकील की लिखित टाइटल-राय फ़ाइल में |

ये जुमले सुनते ही मीटिंग ख़त्म: "GPA पे सस्ता" · "रजिस्ट्री बाद में" · "नोटरी ही रजिस्ट्री है" · "कैश दो, स्टाम्प बचाओ" · "निशानदेही की ज़रूरत नहीं"।

स्वर्णिम नियम: रिकॉर्ड ↔ दस्तावेज़ ↔ मौक़ा — तीनों एक कहानी कहें, तभी एक भी रुपया आगे बढ़े।