

# ज़मीन की सुरक्षा चेकलिस्ट

## उत्तर प्रदेश

अयोध्या, लखनऊ या गोरखपुर में ज़मीन या प्लॉट का टोकन देने से पहले 30 जाँचें

**कैसे इस्तेमाल करें:** बॉक्स पर निशान तभी लगाएँ जब दस्तावेज़ आपने खुद देख लिया हो, किसी के कहने पर नहीं।

**साथ रखें:** इसे प्रिंट करें या फ़ोन में रखें, और हर बार मौक़े पर जाते समय और बेचने वाले से मिलते समय देखें।

**मोटा नियम:** चरण 1 या 2 में एक भी खाली बॉक्स हो तो अभी टोकन न दें।

## 1. ज़मीन की पक्की पहचान

सबसे पहले

- ☐ **1 खसरा / गाटा नंबर, गाँव, तहसील और ज़िला लिखित में लें** बेचने वाले से।  
आगे की हर जाँच सही नंबर पर टिकी है। "हाईवे के पास" कोई पता नहीं है।
- ☐ **2 नई खतौनी डाउनलोड करें** और बेचने वाले का नाम, पिता का नाम और हिस्सा मिलाएँ। [upbhulekh.gov.in](http://upbhulekh.gov.in)  
अगर कई सह-खातेदार हैं तो सबको बैनामे पर दस्तख़त करने होंगे, वरना आप सिर्फ़ उनका हिस्सा खरीदते हैं।
- ☐ **3 खतौनी की श्रेणी देखें:** बेचने वाला संक्रमणीय भूमिधर होना चाहिए।  
असंक्रमणीय भूमिधर, आसामी या सरकारी पट्टे की ज़मीन खुलकर नहीं बिक सकती। आगे बढ़ने से पहले वकील से पूछें।
- ☐ **4 पक्का करें कि यह सार्वजनिक ज़मीन नहीं है:** बंजर, नवीन परती, तालाब, चारागाह, खलिहान, रास्ता, नाली, कब्रिस्तान जैसी ग्राम सभा की ज़मीन खरीदी नहीं जा सकती, बेचने वाला कुछ भी कहे।  
ये प्रविष्टियाँ खसरा / खतौनी में दिखती हैं। ऐसी ज़मीन खरीदने का मतलब ज़मीन और पैसा दोनों गँवाना है।
- ☐ **5 नज़ूल ज़मीन तो नहीं,** शहरी इलाक़ों में यह जाँचें।  
नज़ूल सरकार की पट्टे वाली ज़मीन है, लखनऊ, अयोध्या और गोरखपुर के पुराने हिस्सों में आम। साफ़ बिक्री से पहले फ़्रीहोल्ड या प्राधिकरण की अनुमति चाहिए।
- ☐ **6 गाँव के नक्शे पर प्लॉट मिलाएँ** (आकार, पड़ोसी, रास्ता)। [upbhunaksha.gov.in](http://upbhunaksha.gov.in)  
देखें कि प्लॉट तक दर्ज रास्ता या चक रोड है, सिर्फ़ खेत की मेड़ नहीं जिस पर लोग चलते हैं।

## 2. क़ानूनी जाँच

बेहतर हो आपका अपना वकील करे

- ☐ **7 कम से कम 12 साल, बेहतर 30 साल की स्वामित्व-श्रृंखला:** हर पिछला बैनामा, दानपत्र या विरासत की प्रविष्टि देखें जिससे ज़मीन बेचने वाले तक पहुँची।  
ज़्यादातर धोखाधड़ी श्रृंखला की खाली जगहों में छिपी होती है।
- ☐ **8 विरासत की ज़मीन? वरासत की प्रविष्टि देखें:** दर्ज हो चुकी हो और हर क़ानूनी वारिस दर्ज हो और दस्तख़त करे।  
छूटा हुआ भाई या बहन सालों बाद बिक्री को चुनौती दे सकता है।
- ☐ **9 भार मुक्त प्रमाण पत्र / 12 साला खोज** उप निबंधक कार्यालय से, ताकि ज़मीन पर दर्ज पिछली बिक्री, गिरवी या क़र्ज़ दिख जाए।  
[igrsup.gov.in](http://igrsup.gov.in)
- ☐ **10 अदालती मुक़दमे:** गाँव, खसरा और बेचने वाले के नाम से राजस्व और दीवानी अदालतों में खोजें। [vaad.up.nic.in](http://vaad.up.nic.in) · [ecourts.gov.in](http://ecourts.gov.in)  
यूपी के गाँवों में बँटवारे, मेड़ और विरासत के मुक़दमे आम हैं।
- ☐ **11 बेचने वाला अनुसूचित जाति से है?** ग़ैर-अनुसूचित जाति के खरीदार को बिक्री के लिए उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता, 2006 की धारा 98 में कलेक्टर की अनुमति चाहिए।  
इसके बिना बिक्री शून्य घोषित हो सकती है।
- ☐ **12 भू-उपयोग और मास्टर प्लान:** विकास प्राधिकरण (अयोध्या, एलडीए, जीडीए) के मास्टर प्लान में ज़ोन देखें।  
कृषि या ग्रीन-बेल्ट ज़ोन में रिहायशी नक्शा पास नहीं होता। यह भी पूछें कि ज़मीन हाईवे, रिंग रोड या एयरपोर्ट के अधिग्रहण नोटिस में तो नहीं।

- ☐ **13 बनाने के लिए खेती की ज़मीन ले रहे हैं?** पूछें कि एसडीएम से धारा 80 की घोषणा (अकृषिक उपयोग) हो चुकी है या नहीं, वरना उसका समय और खर्च जोड़ें।
- ☐ **14 कॉलोनी या लेआउट में प्लॉट?** देखें कि यह यूपी रेरा में पंजीकृत हो (जहाँ ज़रूरी है) और लेआउट विकास प्राधिकरण से स्वीकृत हो।  
[up-rera.in](http://up-rera.in)  
अस्वीकृत कॉलोनियों में अक्सर नक्शा, पानी या बिजली का कनेक्शन सामान्य शर्तों पर नहीं मिलता।
- ☐ **15 एनआरआई या ओसीआई खरीदार?** फ्रेमा के तहत आप कृषि भूमि, बागान या फ़ार्महाउस नहीं खरीद सकते। रिहायशी और व्यावसायिक प्लॉट की अनुमति है।  
विरासत अलग मामला है। भुगतान से पहले सलाह लें।

### 3. मौके पर जाँच

खुद जाएँ, या किसी भरोसेमंद को भेजें

- ☐ **16 प्लॉट पर खड़े होकर सीमाएँ जाँचें** नक्शे और बैनामे से मिलाकर: लंबाई, चौड़ाई, हर तरफ़ के पड़ोसी।
- ☐ **17 दो-तीन पड़ोसियों से बात करें:** मालिक कौन है, खेती कौन करता है, कोई विवाद? वे वह जानते हैं जो किसी रिकॉर्ड में नहीं दिखता।
- ☐ **18 देखें क़ब्ज़ा किसका है।** ज़मीन पर फ़सल, झोपड़ी या किरायेदार का मतलब है कि कोई और उस पर हक़ जताता है।
- ☐ **19 लेखपाल से पैमाइश कराएँ** रजिस्ट्री से पहले, खासकर जब बड़े खसरे का एक हिस्सा ले रहे हों।
- ☐ **20 ज़मीन को खुद देखें:** नदी (सरयू, गोमती, राप्ती, रोहिन) के पास नीची या बाढ़ वाली, ऊपर हाई-टेंशन लाइन, नाला, बरसात में जलभराव।

### 4. पैसा और रजिस्ट्री

जहाँ ज़्यादातर लोग पैसा गँवाते हैं

- ☐ **21 टोकन से पहले इकरारनामा करें** दाम, रक़बा, खसरा, समय-सीमा और स्वामित्व में खोट निकलने पर पूरी वापसी की शर्त के साथ।  
पंजीकृत इकरारनामा ज़्यादा मज़बूत है।
- ☐ **22 भुगतान सिर्फ़ बैंक ट्रांसफ़र, चेक या डीडी से।** आयकर अधिनियम के तहत ज़मीन के लिए ₹20,000 या ज़्यादा का नक़द अग्रिम, या ₹2 लाख या ज़्यादा नक़द लेना मना है।  
बैंक का रिकॉर्ड आपके भुगतान का सबूत भी है।
- ☐ **23 सर्किल रेट देखें।** स्टाम्प ड्यूटी सर्किल रेट के मूल्य या सौदे के दाम, जो ज़्यादा हो, उस पर लगती है।  
[awadhland.com/tools/circle-rate-lookup](http://awadhland.com/tools/circle-rate-lookup)  
सर्किल रेट से बहुत कम दाम चेतावनी है, सस्ता सौदा नहीं।
- ☐ **24 टीडीएस:** दाम ₹50 लाख या ज़्यादा हो (और ग्रामीण खेती की ज़मीन न हो) तो 1% टीडीएस काटकर जमा करें। बेचने वाला एनआरआई हो तो नियम अलग हैं।  
अपने सीए से पूछें।
- ☐ **25 मूल दस्तावेज़ देखें** सारे पिछले बैनामों के, और बेचने वाले का आधार और पैन खतौनी के नाम से मिलाएँ।
- ☐ **26 मुख्तारनामे वाली "बिक्री" से बचें।** सुप्रीम कोर्ट कह चुका है कि जीपीए, इकरारनामे या वसीयत से हुई बिक्री से मालिकाना हक़ नहीं बदलता।  
सिर्फ़ दर्ज मालिक के दस्तख़त वाले पंजीकृत बैनामे से खरीदें।
- ☐ **27 उप निबंधक कार्यालय में रजिस्ट्री** बेचने वाले की मौजूदगी, दो गवाहों और ऐसे बैनामे के साथ जो आपके जाँचे खसरे, रक़बे और सीमाओं से मेल खाए।

### 5. रजिस्ट्री के बाद

यहीं मत रुकिए

- ☐ **28 तहसील में दाखिल-खारिज:** तब तक पीछे लगे रहें जब तक खतौनी में आपका नाम न आ जाए।  
तब तक रिकॉर्ड में बेचने वाला ही मालिक दिखता है।

- ☐ **29 एक फ़ाइल रखें:** बैनामे की प्रमाणित प्रति, नई खतौनी, नक्शा, भुगतान के सबूत, स्टाम्प ड्यूटी की रसीदें।
- ☐ **30 प्लॉट की हिफ़ाज़त करें:** बाउंड्री या कम से कम पिलर और अपने नाम का बोर्ड लगाएँ, और नियमित जाते रहें।

### खतरे के संकेत: रुकें या पीछे हटें

- बेचने वाला जल्दी में है, या दाम आसपास के सौदों और सर्किल रेट से काफ़ी नीचे है।
- सिर्फ़ फ़ोटोकॉपी, मूल नहीं। "रजिस्ट्री बाद में हो जाएगी।"
- मालिक की जगह मुख्तारनामा रखने वाला बेच रहा है।
- खतौनी का नाम बेचने वाले की आईडी से नहीं मिलता, या कुछ सह-खातेदार "उपलब्ध नहीं" हैं।
- प्लॉट किसी बड़े सरकारी प्रोजेक्ट के "बिल्कुल पास" है, पर मास्टर प्लान का ज़ोन कोई नहीं दिखा पाता।
- आपसे नक़द, या किसी और के खाते में भुगतान करने को कहा जाता है।

## जुटाने वाले दस्तावेज़

मिलते ही निशान लगाएँ

- |                                                                 |                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> नई खतौनी                               | <input type="checkbox"/> मास्टर प्लान ज़ोन / लेआउट की स्वीकृति            |
| <input type="checkbox"/> खसरा / गाँव के नक्शे का अंश (भू-नक्शा) | <input type="checkbox"/> रेरा पंजीकरण (कॉलोनी के प्लॉट)                   |
| <input type="checkbox"/> पिछले बैनामे / दानपत्र (12-30 साल)     | <input type="checkbox"/> धारा 80 का आदेश (खेती की ज़मीन पर निर्माण हो तो) |
| <input type="checkbox"/> विरासत हो तो वरासत की प्रविष्टि        | <input type="checkbox"/> बेचने वाले की आईडी: आधार + पैन                   |
| <input type="checkbox"/> भार मुक्त प्रमाण पत्र                  | <input type="checkbox"/> इकरारनामा + भुगतान के सबूत                       |
| <input type="checkbox"/> मुकदमों की खोज के नतीजे                | <input type="checkbox"/> पंजीकृत बैनामा + दाखिल-खारिज का आदेश             |

**चाहते हैं कि हम आपके लिए प्लॉट जाँचें?** खसरा नंबर और गाँव +91 99841 45231 पर व्हाट्सएप करें, या [awadhland.com](http://awadhland.com) पर जाएँ। मुफ़्त सर्किल रेट खोज, स्टाम्प ड्यूटी कैलकुलेटर और प्लॉट रिटर्न कैलकुलेटर साइट पर हैं।

यह चेकलिस्ट उत्तर प्रदेश के खरीदारों के लिए सामान्य जानकारी है, क़ानूनी या टैक्स सलाह नहीं। नियम और पोर्टल बदलते रहते हैं; भुगतान से पहले स्वामित्व की जाँच वकील से और टैक्स की पुष्टि सीए से कराएँ। संस्करण: सितंबर 2026।