GOVERNMENT OF TELANGANA
ప్రజా పాలన - ప్రగతి బాట
భూ భారతి
BHU BHARATI
TELANGANA RISING
భూ భారతి చట్టం
రైతుల చుట్టం
ప్రగతి పథం.. సకలజన హితం.. మన ప్రజా ప్రభుత్వం..

భూ భారతి చట్టం - రైతుల చుట్టం

భూమి హక్కులు భద్రం.. భూసమస్యల సత్వర పరిష్కారం

రైతుల మేలు కోసం ప్రజా పాలనలో చారిత్రక మార్పు

భూ భారతి - కీలక అంశాలు

- ధరణి స్థానంలో కొత్త భూమి హక్కుల రికార్డు – భూ భారతి
- హక్కుల రికార్డులలో తప్పుల సవరణకు అవకాశం
- రిజిస్ట్రేషన్, మ్యుటేషన్ చెయ్యడానికి ముందు భూముల సర్వే, మ్యాప్ తయారీ
- పెండింగ్ సాదా బైనామా దరఖాస్తుల పరిష్కారం
- వారసత్వంగా వచ్చిన భూములకు మ్యుటేషన్ చేసే ముందు నిర్ణీత కాలంలో విచారణ
- భూమి హక్కులు ఏవిధంగా సంక్రమించినా మ్యుటేషన్ చేసి రికార్డులలో నమోదు
- పాసుపుస్తకాలలో భూమి పటం
- భూ సమస్యల పరిష్కారానికి రెండు అంచెల అప్పీల్ వ్యవస్థ
- భూధార్ కార్డుల జారీ
- ఇంటి స్థలాలకు, ఆబాది, వ్యవసాయేతర భూములకు హక్కుల రికార్డు
- రైతులకు ఉచిత న్యాయ సహాయం
- గ్రామ రెవిన్యూ రికార్డుల నిర్వహణ
- మోసపూరితంగా హక్కుల రికార్డులు మార్చి ఎవరైన ప్రభుత్వ, భూదాన్, అసైన్డ్, ఎండోమెంట్, వక్ఫ్ భూములకు పట్టాలు పొందితే రద్దు చేసే అధికారం

రికార్డులో తప్పుల సవరణ
(సెక్షన్ 4, రూల్ 4 & షెడ్యూల్ - ఏ)

- హక్కుల రికార్డుల్లో తప్పుల సవరణకు, భూమి హక్కులు ఉండి రికార్డులో లేని వారు హక్కుల రికార్డులో నమోదు చేయించు కోవడానికి కొత్త చట్టం వచ్చిన సంవత్సరంలోగ దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చు.
- రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి, జిల్లా కలెక్టర్లు ఈ దరఖాస్తులు పరిశీలించి నిర్ణయం తీసుకుంటారు.
- వీరు తీసుకున్న నిర్ణయంపై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిల్లా కలెక్టర్, భూమి ట్రిబ్యునల్‌లో అప్పీల్ దాఖలు చేసుకోవచ్చు.
- ధరణి చట్టంలో రికార్డుల సవరణ కోసం నియమం లేదు. తప్పుల సవరణకు సివిల్ కోర్టులను ఆశ్రయించాల్సిందే

వ్యవసాయ భూముల రిజిస్ట్రేషన్ & మ్యుటేషన్
(సెక్షన్ 5, రూల్ 5 & షెడ్యూల్ - బి)

- కొనుగోలు, దానం, తనఖా, బదిలీ, భాగపంపకాల ద్వారా భూమిపై హక్కులు సంక్రమిస్తే తహసీల్దార్ రిజిస్ట్రేషన్ చేసి, హక్కుల రికార్డులో మార్పులు చేసి, పట్టాదారు పాసు పుస్తకం జారీ చేస్తారు. రిజిస్ట్రేషన్ మరియు మ్యుటేషన్ ఒకే రోజు జరిగిపోతుంది.

రిజిస్ట్రేషన్ & మ్యుటేషన్ ప్రక్రియ

- స్లాట్ బుకింగ్, స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ & మ్యుటేషన్ ఫీజు చెల్లింపు
- నిర్దేశించిన తేదీ నాడు భూభారతి చట్టంలో ఉన్న నమూనాలో కాని, రిజిస్ట్రేషన్ & స్థిరాస్తి బదలాయింపు చట్టం ప్రకారం సొంత దస్తావేజు వ్రాసుకొని సమర్పించాలి.
- దస్తావేజుతోపాటు పట్టాదారు పాసుపుస్తకం, భూమి పటం (ప్రభుత్వం నిర్దేశించిన తేదీ నుండి) సమర్పించాలి.
- రికార్డులలోని వివరాలతో డాక్యుమెంట్ లోని వివరాలు సరిపోలి, రిజిస్ట్రేషన్ చేసుకుంటున్న భూమి నిషేధిత జాబితాలో లేకుండా ఉండి, పి.ఓ.టి, ఎల్.టి.ఆర్, అమలులో ఉన్న ఇతర చట్టాలను ఉల్లఘించకుండా ఉన్నట్లైయితే తహసీల్దార్ రిజిస్ట్రేషన్ చేస్తారు.
- వెనువెంటనే భూభారతిలో నమోదు చేసి పాత పాసుపుస్తకం ఉంటే అందులో నమోదు చెయ్యడం లేదా కొత్త పాసుపుస్తకం జారీ చెయ్యడం చేస్తారు. సవరించిన భూభారతి రికార్డును రిజిస్టర్డ్ దస్తావేజుకు జతపరుస్తారు.
- మ్యుటేషన్‌పై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి, ఆపై జిల్లా కలెక్టర్‌కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు
- ధరణి చట్టం ప్రకారం సొంత డాక్యుమెంట్ వ్రాసుకోవడానికి అవకాశం లేదు, సర్వే మ్యాప్ లేదు, మ్యుటేషన్‌పై అభ్యంతరాలు ఉంటే సివిల్ కోర్టుకు వెళ్లడం తప్ప అప్పీల్‌కు అవకాశం లేదు.

వారసత్వంగా వచ్చిన భూములకు మ్యుటేషన్ (సెక్షన్ 7, రూల్ 7 & షెడ్యూల్ - బి)

- వారసత్వం లేదా వీలునామా ద్వారాభూమిపై హక్కులు సంక్రమిస్తే తహసీల్దార్ విచారణ చేసి హక్కుల రికార్డులో మ్యుటేషన్ చేస్తారు. నిర్ణీత వ్యవధిలో తహసీల్దార్ మ్యుటేషన్ చెయ్యకపోతే డీమ్డ్ మ్యుటేషన్‌గా పరిగణిస్తుంది. పాత పాసుపుస్తకం ఉంటే అందులో నమోదు చెయ్యడం లేదా కొత్త పాసుపుస్తకం జారీ చెయ్యడం చేస్తారు.

మ్యుటేషన్ ప్రక్రియ

- భూ భారతి పోర్టల్‌లో నిర్దేశించిన నమూనాలో దరఖాస్తు. ఎకరానికి 2500 రూపాయల మ్యుటేషన్ ఫీజు చెల్లించాలి.
- దరఖాస్తుతో పాటు వారసుల ఒప్పంద పత్రం లేదా వీలునామా కాపీ, ప్రభుత్వం నిర్దేశించిన తేదీ నుండి భూమి సర్వే పటం కూడా జత చెయ్యాలి.
- తహసీల్దార్ ముప్పై రోజులలోగా విచారణ చేసి దరఖాస్తుపై నిర్ణయం తీసుకోవాలి. ఒకవేళ అలా నిర్దేశిత కాలంలో నిర్ణయం తీసుకోకుంటే డీమ్డ్ మ్యుటేషన్‌గా పరిగణిస్తుంది.
- ధరఖాస్తుదారునికి పాత పాసుపుస్తకం ఉంటే అందులో నమోదు చెయ్యడం లేదా కొత్త పాసుపుస్తకం జారీ చెయ్యడం చేస్తారు.
- మ్యుటేషన్‌పై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి, ఆపై జిల్లా కలెక్టర్‌కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు.
- ధరణి చట్టం ప్రకారం మ్యుటేషన్ చేసే ముందు విచారణ లేదు. దీనివలన వారసుల మధ్య వివాదాలు ఏర్పడ్డాయి.

ఇతర మార్గాల ద్వారావచ్చిన భూమికి మ్యుటేషన్ (సెక్షన్ 8, రూల్ 8 & షెడ్యూల్ - బి)

- సివిల్ లేదా రెవిన్యూ కోర్టు తీర్పు, లోక్ అదాలత్ అవార్డు, అసైన్మెంట్ పట్టా, 38ఈ సర్టిఫికెట్, 13బి సర్టిఫికెట్, ఓ.ఆర్.సి, సేల్ సర్టిఫికెట్ మొదలగు వాటి ద్వారా హక్కులు సంక్రమిస్తే ఆర్.డి.ఓకు దరఖాస్తు చేసుకుంటే హక్కుల రికార్డులో మార్పులు చేసి పట్టాదారు పాసు పుస్తకం జారీ చేస్తారు.

మ్యుటేషన్ ప్రక్రియ

- భూ భారతి పోర్టల్‌లో నిర్దేశించిన నమూనాలో దరఖాస్తు. హక్కుల నిరూపణకు కావాల్సిన పత్రాలు జత చెయ్యాలి. ఎకరానికి 2500 రూపాయల మ్యుటేషన్ ఫీజు చెల్లించాలి. సి.సి.ఎల్.ఏ. నిర్దేశించిన తేదీ నుండి భూమి సర్వే పటం కూడా జత చెయ్యాలి.
- రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి విచారణ చేసి దరఖాస్తుపై నిర్ణయం తీసుకోవాలి.
- హక్కుల రికార్డులో మార్పులు చేసి ధరఖాస్తుదారునికి పాత పాసుపుస్తకం ఉంటే అందులో నమోదు చెయ్యడం లేదా కొత్త పాసుపుస్తకం జారీ చెయ్యడం చేస్తారు.
- రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి నిర్ణయంపై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిల్లా కలెక్టర్‌కు, ఆపై భూమి ట్రిబ్యునల్‌కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు
- ధరణి చట్టం ప్రకారం, కోర్టు ద్వారా భూమి హక్కులు సంక్రమించినప్పుడు తప్ప మరే విధంగా హక్కులు సంక్రమించినా మ్యుటేషన్ చేసే అవకాశం లేదు.

సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణ (సెక్షన్ 6 & రూల్ 6)

- 2014 జూన్ 2 కంటే ముందు గ్రామీణ ప్రాంతంలోని వ్యవసాయ భూమిని సాదా బైనామా ద్వారా కొనుగోలు చేసి, గత 12 ఏండ్లుగా అనుభవంలో ఉంటూ 12-10-2020 నుండి 10-11-2020 మధ్య కాలంలో క్రమబద్ధీకరణ కోసం సన్న చిన్నకారు రైతులు పెట్టుకున్న దరఖాస్తులపై ఆర్.డి.ఓలు విచారణ చేసి అర్హత ఉన్న వారినుండి ప్రస్తుత రిజిస్ట్రేషన్, స్టాంప్ డ్యూటీ వసూలు చేసి సర్టిఫికెట్ జారీ చేస్తారు. హక్కుల రికార్డులో నమోదు చేసి పట్టాదారు పాసుపుస్తకం ఇస్తారు.

మ్యుటేషన్ ప్రక్రియ

- ప్రభుత్వం ప్రకటించిన తేదీ నుండి రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారులు పెండింగ్‌లో ఉన్న దరఖాస్తులపై నోటీసులు జారీ చేసి విచారణ చేస్తారు
- స్థానిక విచారణ చేసి చుట్టు ప్రక్క రైతులను విచారిస్తారు. మౌఖిక, వ్రాత పూర్వక ఆధారాలను పరిశీలిస్తారు.
- పి.ఓ.టి., సీలింగ్, ఎల్ టి ఆర్ చట్టాల ఉల్లంఘన లేదని నిర్ధారించుకుంటారు.
- క్రమబద్ధీకరణ చేసే నాటి స్టాంప్ డ్యూటీ, రిజిస్ట్రేషన్ ఫీజు మరియు వంద రూపాయల అపరాధ రుసుము వసూలు చేసి సర్టిఫికెట్ జారీ చేస్తారు.
- హక్కుల రికార్డులో నమోదు చేసి పట్టాదారు పాసుపుస్తకం ఇస్తారు.
- ధరణి చట్టంలో సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణ కోసం ఎలాంటి నియమాన్ని పొందు పరచలేదు. దీనివలన గౌరవ హైకోర్టు సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణపై స్టే విధించింది.

పట్టాదారు పాసుపుస్తకాలు
(సెక్షన్ 10, రూల్ 10 & షెడ్యూల్ - బి)

- భూ భారతి హక్కుల రికార్డులో నమోదు అయ్యి ఉన్న అందరికి తనంత తానుగా కానీ, భూ యాజమాని దరఖాస్తు చేస్తే కానీ రికార్డులు పరిశీలించి 300 రూపాయల ఫీజు వసూలు చేసి పాసుపుస్తకం జారీ చేస్తారు.
- హక్కుల రికార్డుల్లో ఉన్న వ్యక్తి లైసెన్సుడ్ సర్వేయర్‌తో తన భూమి సర్వే చేయించుకుని మ్యాప్ తయారు చేయించుకున్నట్లయితే మండల సర్వేయర్ సరి చూసిన తరువాత తహసీల్దార్ పాసుపుస్తకంలో సర్వే మ్యాప్‌ను ఉంచుతారు.
- ఎవరైనా పాసుపుస్తకంలోని వివరాలు, హక్కుల రికార్డుతో సరిపోలడం లేదని దరఖాస్తు చేస్తే తహసీల్దార్ పరిశీలించి సరి చేస్తారు.
- తహసీల్దార్ నిర్ణయంపై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి, ఆపై జిల్లా కలెక్టర్‌కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు.
- ఈ వెసులుబాట్లు ఏవి ధరణి చట్టంలో లేవు.

అప్పీల్ వ్యవస్థ
(సెక్షన్ 15 & రూల్ 14)

- రెండు అంచెల అప్పీల్ వ్యవస్థ
- తహసీల్దారు చేసిన మ్యుటేషన్లపై లేదా తహసీల్దారు జారీ చేసిన పాసుపుస్తకాలు లేదా భూధార్‌పై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు. రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి ఇచ్చిన తీర్పుపై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిల్లా కలెక్టర్‌కు రెండవ అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు.
- రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి చేసిన మ్యుటేషన్లపై లేదా రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి చేసిన సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణపై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిలా కలెక్టర్‌కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు. జిల్లా కలెక్టర్ ఇచ్చిన తీర్పుపై అభ్యంతరాలు ఉంటే భూమి ట్రిబ్యునల్‌కు రెండవ అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు.
- ధరణి చట్టం క్రింద అప్పీల్ వ్యవస్థ లేదు. కోర్టులను ఆశ్రయించాల్సిందే.

రివిజన్ అధికారాలు
(సెక్షన్ 16 & రూల్ 15)

- మోసపూరితంగా హక్కుల రికార్డులు మార్చి ఎవరైన ప్రభుత్వ, భూదాన్, అసైన్డ్, ఎండోమెంట్, వక్ఫ్ భూములకు పట్టాలు పొందితే, వాటిని రద్దు చెయ్యమని ఎవరైనా భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్‌కు దరఖాస్తు చెయ్యవచ్చు.
- భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ తనంత తానుగా కూడా చర్యలు తీసుకోవచ్చు.
- ధరణి చట్టంలో ఇలాంటి ఏర్పాటు లేదు.

గ్రామా రెవిన్యూ రికార్డులు
(సెక్షన్ 13 & రూల్ 12)

- గ్రామ పహాణీ, ప్రభుత్వ భూముల రిజిస్టర్, మార్పుల రిజిస్టర్, నీటి వనరుల రిజిస్టర్‌లను ప్రభుత్వం నిర్వహిస్తుంది.
- భూమి హక్కుల రికార్డులోని వివరాలను ఈ రికార్డులో ఆన్లైన్ ద్వారా పొందుపరుస్తారు. మ్యుటేషన్ జరిగిన ప్రతి సారి ఆన్లైన్‌లో గ్రామ లెక్కలలో మార్పులు జరుగుతాయి.
- ప్రతి సంవత్సరం డిసెంబర్ 31 నాడు ఈ గ్రామ రెవిన్యూ రికార్డులను ప్రింట్ తీసి భద్రపరుస్తారు.
- ధరణి వచ్చిన తరువాత గ్రామ రెవిన్యూ రికార్డుల నిర్వహణ నిలిచిపోయింది. ధరణి చట్టంలో గ్రామ రెవిన్యూ రికార్డుల గురించి ప్రస్తావన లేదు.

రికార్డుల నకలు పొందడం ఎలా?
(సెక్షన్ 12 & రూల్ 11)

- భూమి హక్కుల రికార్డులు భూ భారతి పోర్టల్‌లో అందరికీ అందుబాటులో ఉంటాయి.
- ధరణి చట్టంలో ఎవరైనా తమ రికార్డులను కనిపించకుండా చేసుకునేలా అవకాశం ఉండేది. భూ భారతిలో హక్కుల పూర్తి రికార్డు పారదర్శకంగా అందరికీ అందుబాటులో ఉంటుంది.
- ఎవరైనా భూ హక్కుల రికార్డు సర్టిఫైడ్ కాపీ కావాలంటే భూ భారతిలో ఉన్న ఫారంలో పది రూపాయల ఫీజు చెల్లించి దరఖాస్తు చెయ్యాలి. తహసీల్దారు సర్టిఫీడ్ కాపీ జారీ చేస్తారు.