જમીન / મિલકત દસ્તાવેજ નોંધણી માર્ગદર્શિકા

Property & Land Registration Guide Gujarat (Garvi Portal)

સત્તાવાર પોર્ટલ
garvi.gujarat.gov.in

પરિચય: ગુજરાતમાં કોઈપણ જમીન, મકાન, ફ્લેટ કે પ્લોટની ખરીદ-વેચાણ કરતી વખતે રજિસ્ટ્રેશન એક્ટ ૧૯૦૮ હેઠળ **સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરી (Sub-Registrar Office)** ખાતે દસ્તાવેજ નોંધણી કરાવવી ફરજિયાત છે. ગુજરાત સરકારના **'ગરવી ગુજરાત' (Garvi Gujarat)** પોર્ટલ દ્વારા સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ગણતરી, ઈ-સ્ટેમ્પિંગ અને સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીની એપોઈન્ટમેન્ટ ઓનલાઈન મેળવી શકાય છે.

ભાગ ૧: દસ્તાવેજના પ્રકાર અને ફી માળખું (FEES & CHARGES)

દસ્તાવેજનો પ્રકાર	સ્ટેમ્પ ડ્યુટી (Stamp Duty)	રજિસ્ટ્રેશન ફી (Registration Fee)
વેચાણ દસ્તાવેજ (Sale Deed)	મિલકતના જંત્રી કે વેચાણ કિંમતના **૪.૯%**	મિલકત કિંમતના **૧%** (મહિલાઓ માટે મુક્તિ)
બક્ષિસ લેખ (Gift Deed)	સગાં-સંબંધમાં નિયમ મુજબ રાહત દર	મિલકત કિંમતના **૧%** (નિયમોને આધીન)
હક્ક કમી / વેચાણ કરાર	નિશ્ચિત સ્ટેમ્પ ડ્યુટી (નિયમ મુજબ)	નિયત સરકારી ફી મુજબ
ગિરોખત (Mortgage Deed)	લોનની રકમના આધારે (૦.૫% થી ૧%)	મહત્તમ મર્યાદાને આધીન નક્કી સરકારી ફી

ભાગ ૨: જરૂરી દસ્તાવેજોની યાદી (CHECKLIST FOR REGISTRATION)

પક્ષકારોના વ્યક્તિગત પુરાવા

- **ખરીદનાર અને વેચનારના આધાર કાર્ડ** (ઓરિજિનલ અને ઝેરોક્ષ).
- **PAN કાર્ડ** (રૂ. ૫ લાખથી વધુ વ્યવહાર માટે ફરજિયાત).
- **૨ સાક્ષીઓ (Witnesses):** આધાર કાર્ડ અને ઓરિજિનલ ઓળખકાર્ડ સાથે.
- **પાસપોર્ટ સાઈઝ ફોટોગ્રાફ્સ:** ખરીદનાર, વેચનાર અને સાક્ષીઓના.

મિલકત સંબંધી દસ્તાવેજો

- **જમીનના આધાર:** ૭/૧૨, ૮-અ ના ઉતારા તથા હક્ક પત્રક ૬-અ.
- **મિલકત કાર્ડ / ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટ / લેઆઉટ પ્લાન.**
- **જૂના વેચાણ દસ્તાવેજ:** ટાઈટલ ક્લિયર રિપોર્ટ (Title Clearance Report).
- **તલાટી / નગરપાલિકાનો એન.ઓ.સી. (NOC)** અને વેરા પહોંચ.

ભાગ ૩: દસ્તાવેજ નોંધણીની સ્ટેપ-બાય-સ્ટેપ પ્રક્રિયા

૧ દસ્તાવેજ ટાઇપિંગ અને જંત્રી ડ્યુટી ગણતરી

- દસ્તાવેજ લેખક (Document Writer) અથવા વકીલ પાસે દસ્તાવેજનો મસૂદો (Draft) તૈયાર કરાવો.
- ગરવી ગુજરાત પોર્ટલ પરથી મિલકતનો જંત્રી દર (Jantri Rate) ચકાસી સ્ટેમ્પ ડ્યુટી નક્કી કરો.

૨ ઈ-સ્ટેમ્પિંગ (e-Stamping) અને રજિસ્ટ્રેશન ફી ચુકવણી

- અધિકૃત ઈ-સ્ટેમ્પ સેન્ટર અથવા પોર્ટલ પરથી ઈ-સ્ટેમ્પ પેપર ખરીદો.
- ઓનલાઈન ગરવી પોર્ટલ પર રજિસ્ટ્રેશન ફી અને સ્ટેમ્પ ડ્યુટીની ચુકવણી કરો.

૩ ઓનલાઈન એપોઈન્ટમેન્ટ સ્લોટ બુકિંગ (Slot Booking)

- garvi.gujarat.gov.in પોર્ટલ પર લોગિન કરી **"Public Data Entry"** માં વિગતો ભરો.
- તમારી નજીકની સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરી (Sub-Registrar Office) પસંદ કરી તારીખ અને સમયનો સ્લોટ બુક કરો.

૪ કચેરી ખાતે રુબરૂ હાજરી અને ફોટો/થમ્બ વેરિફિકેશન

- નક્કી કરેલા સમયે ખરીદનાર, વેચનાર અને ૨ સાક્ષીઓએ ઓરિજિનલ આઈડી સાથે કચેરીએ હાજર રહેવું.
- કચેરીમાં બાયોમેટ્રિક (અંગૂઠાનું નિશાન) અને વેબકેમ દ્વારા લાઈવ ફોટો લેવામાં આવશે.
- ચકાસણી પૂર્ણ થયા બાદ દસ્તાવેજ નોંધણી નંબર (Registration No.) ફાળવવામાં આવશે.

ભાગ ૪: દસ્તાવેજ નોંધણી પછીની કાર્યવાહી (POST REGISTRATION)

હક્ક પત્રકે નોંધ પડાવવી (Mutation)

- દસ્તાવેજ થયા બાદ રેવન્યુ રેકોર્ડ (૭/૧૨) માં **૧૩૫D ની નોટિસ** સાથે નોંધ પડે છે.
- ઇ-ધરા કેન્દ્ર અથવા તલાટી પાસે મ્યુટેશનની ખાતરી કરી હક્ક પત્રકમાં નામ દાખલ કરાવવું.

નગરપાલિકા / કોર્પોરેશન નામ ટ્રાન્સફર

- મકાન કે ફ્લેટ માટે સિટી સરવે કાર્ડ અને આકારણી રજિસ્ટરમાં નામ ટ્રાન્સફર કરાવવું.
- લાઈટ બિલ અને વેરા બિલમાં નવું નામ દાખલ કરવા અરજી કરવી.

ચેતવણી: મિલકત ખરીદતા પહેલાં વર્તમાનપત્રમાં 'ટાઈટલ ક્લિયર પબ્લિક નોટિસ' આપવી હિતાવહ છે, જેથી ભવિષ્યમાં મિલકત સંબંધિત કોઈ કાનૂની વિવાદ કે બોજો ના રહે.