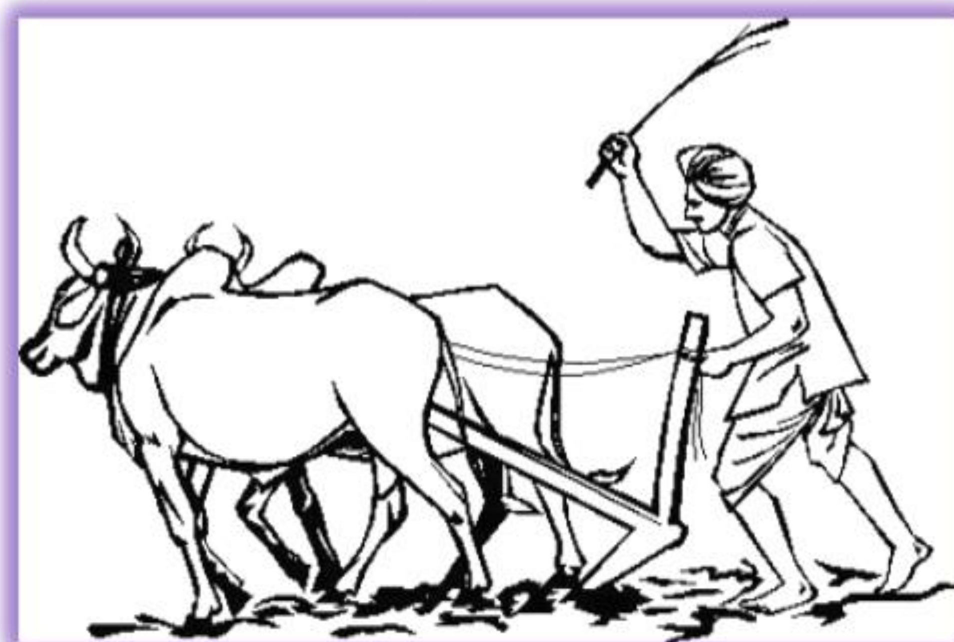
భూ భారతి - కొత్త ఆర్.ఓ.ఆర్ చట్టం



భూమి హక్కులు భద్రం
భూ సమస్యల సత్వర పరిష్కారం
రైతుల మేలు కోసం ప్రజా పాలనలో చారిత్రక మార్పు

రికార్డ్ ఆఫ్ రైట్స్ (ఆర్.ఓ.ఆర్)- భూమి హక్కుల రికార్డు

భూమిపై ఎవరికి, ఎలాంటి హక్కులు ఉన్నాయో తెలిపే రికార్డు. గ్రామాల వారీగా, ఆ గ్రామంలో ఉన్న భూమి యజమానులు, వారు కలిగి ఉన్న భూమి వివరాలను తెలిపే రికార్డు ఇది. అందుకే దీన్ని భూయజమానుల రికార్డు అనికూడా అనవచ్చు.

ఈ రికార్డులో పేరు ఉన్నవారికే భూయాజమాన్య హక్కు పత్రం మరియు పట్టాదారు పాసుపుస్తకం ఇస్తారు. ఆర్ఓఆర్ లో ఎవరి పేరు ఉంటే వారే భూమి యజమానిగా పరిగణించబడుతారు.

భూముల రిజిస్ట్రేషన్ ఈ రికార్డు ఆధారంగానే జరుగుతుంది. ప్రభుత్వం రైతులకు అందించే ఏ మేలైన ఈ రికార్డు ప్రకారమే అందజేయబడతాయి.

అందుకే ఆర్ఓఆర్ చాలా కీలకమైన భూమి రికార్డు.

తెలంగాణాలో ఆర్ఓఆర్ చట్టాలు - హక్కుల రికార్డులు

తెలంగాణాలో హక్కుల రికార్డులు - ఖాస్రా పహాణి, 1బి రిజిస్టర్/ఆర్ఓఆర్1బి, ధరణి. ఇప్పుడు భూభారతి

హైదరాబాద్ రాష్ట్రంలో **1948లో చేసిన ఆర్ఓఆర్ చట్టం** క్రింద హక్కుల రికార్డుగా ప్రకటించబడింది - ఖాస్రా పహాణి.

ఉమ్మడి రాష్ట్రంలో **1971 లో చేసిన ఆర్ఓఆర్ చట్టం** క్రింద రూపొందించబడింది - 1బి రిజిస్టర్.

ఈ 1బి రిజిస్టర్ నే 2017 లో నిర్వహించిన భూరికార్డుల ప్రక్షాళన (ఎల్.ఆర్.యూ.పి) కార్యక్రమం ద్వారా సవరించి 'ధరణి' లో పొందుపరిచారు. **2020 లో చేసిన ఆర్ఓఆర్ చట్టం** క్రింద ధరణి నే హక్కుల రికార్డుగా ప్రకటించారు.

భూభారతి - **2025 చట్టం క్రింద** హక్కుల రికార్డు

ఆర్ఓఆర్ చట్టంలో ఉండాల్సిన అంశాలు

ఆర్ఓఆర్ చట్టాల ప్రధాన ఉద్దేశ్యం హక్కుల రికార్డును రూపొందించడం, భూమిపై హక్కులు సంక్రమించినప్పుడు ఆ రికార్డులో మార్పులు చెయ్యడం.

ఆర్ఓఆర్ చట్టాలలో ఉండాల్సిన ప్రధాన అంశాలు –

- భూమి హక్కుల రికార్డును రూపొందించి, నిర్వహించడం
- హక్కుల రికార్డులో ఉన్న తప్పులను సవరించడం
- భూమిపై హక్కులు సంక్రమించినప్పుడు హక్కుల రికార్డులో మ్యుటేషన్
- హక్కుల రికార్డుకు సంబంధించిన సమస్యల పరిష్కారానికి వ్యవస్థ

ధరణి చట్టంలో లోపాలు

- ధరణిలో తప్పొప్పుల సవరణకు రెవిన్యూ అధికారులకు ఎలాంటి అధికారాలు లేవు. ధరణి సమస్యల పరిష్కారం కోసం అప్పటి ప్రభుత్వం జారీచేసిన సర్క్యులర్ కు ఎలాంటి చట్టబద్దత లేదు.
- ధరణి సమస్యలు తీరాలంటే కోర్టులను ఆశ్రయించాల్సిందే. పాత ఆర్ఓఆర్ చట్టంలో ఉన్న అప్పీల్ వ్యవస్థను రద్దు చేశారు.
- సాదా బైనామాల క్రమబద్దీకరణ కోసం చేసుకున్న పది లక్షల దరఖాస్తులను పరిశీలించి నిర్ణయం తీసుకోవడానికి చట్టం లో నియమం లేదు.
- పార్ట్ బి లో చేర్చిన పద్దెనిమిది లక్షల ఎకరాల భూమిని ధరణికి ఎక్కించడానికి నియమాలు లేవు.

ధరణి చట్టంలో లోపాలు

- అసైన్డ్ భూముల క్రమబద్దీకరణ, ఇనాం భూములకు ఓ ఆర్ సి, 38 ఈ సర్టిఫికెట్ మొదలగు మార్గాల ద్వారా భూమి హక్కులు సంక్రమించినపుడు ధరణిలో నమోదు చెయ్యడానికి నియమాలు లేవు.

- వారసత్వంగా భూమి వచ్చినప్పుడు ఎలాంటి విచారణ లేకుండానే మ్యుటేషన్ చెయ్యడం వలన వారసుల మధ్య భూమి వివాదాలు పెరిగాయి.

- కేంద్ర ప్రభుత్వం ప్రతిపాదిస్తున్నట్లుగా ప్రతి భూకమతానికి ప్రత్యేక గుర్తింపు సంఖ్య (యూ.ఎల్.పిన్/భూ-ఆధార్/భూధార్), గ్రామాలలోని ఇంటి స్థలాలకు ఆస్తి కార్డులు జారీ చెయ్యడానికి నియమాలు లేవు. ఈ కార్యక్రమాలు చాలా రాష్ట్రాలలో ఇప్పటికే అమలు జరుగున్నాయి. కానీ, అప్పటి తెలంగాణ ప్రభుత్వం వీటిని అమలు చెయ్యలేదు.

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 ధరఖాస్తుల పరిష్కారం
- ✓ వారసత్వంగా వచ్చిన భూములకు మ్యుటేషన్ చేసే ముందు నిర్ణీత కాలంలో విచారణ
- ✓ భూమి హక్కులు ఏవిధంగా సంక్రమించినా మ్యుటేషన్ చేసి రికార్డులలో నమోదు
- ✓ పాసుపుస్తకాలలో భూమి పటం
- ✓ భూ సమస్యల పరిస్కారానికి 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 ప్రభుత్వం, భూదాన్, అసైన్డ్, ఎండోమెంట్, వక్ఫ్ భూములకు పట్టాలు పొందితే రద్దు చేసే అధికారం

భూ భారతి - ధరణి స్థానంలో కొత్త భూమి హక్కుల రికార్డు (సెక్షన్ 4)

- భూమి హక్కుల రికార్డుగా భూ భారతి పోర్టల్
- ధరణిలో ఉన్న వివరాలు తాత్కాలికంగా భూభారతి లో కూడా హక్కుల రికార్డుగా కొనసాగుతాయి.
- హక్కుల రికార్డుల సవరణ కోసం ప్రభుత్వం ప్రత్యేక కార్యక్రమం నిర్వహించవచ్చు.
- రీ సర్వే చేసి కొత్త హక్కుల రికార్డు రూపొందించవచ్చు.

1971 చట్టం ప్రకారం హక్కుల రికార్డుగా ఉన్న 1బి రికార్డే ధరణి చట్టం క్రింద హక్కుల రికార్డుగా కొనసాగింది. ఎలాంటి కొత్త రికార్డు రూపొందలేదు. రికార్డు సవరణల కోసం ధరణి చట్టంలో ఎలాంటి నిబంధన లేదు.

ఆర్.ఓ.ఆర్. లో తప్పుల సవరణ
(సెక్షన్ 4, రూల్ 4 & షెడ్యూల్ – ఏ)

- హక్కుల రికార్డుల్లో తప్పుల సవరణకు, భూమి హక్కులు ఉండి రికార్డులో లేని వారు హక్కుల రికార్డులో నమోదు చేయించుకోవడానికి కొత్త చట్టం వచ్చిన సంవత్సరం లోగ దరఖాస్తు చేసుకోవచ్చు.
- రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి, జిల్లా కలెక్టర్లు ఈ దరఖాస్తులు పరిశీలించి నిర్ణయం తీసుకుంటారు.
- వీరు తీసుకున్న నిర్ణయంపై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిల్లా కలెక్టర్, భూమి ట్రిబ్యునల్ లో అప్పీల్ దాఖలు చేసుకోవచ్చు.

ధరణి చట్టం లో 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 భూమి పై 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.

వ్యవసాయ భూముల రిజిస్ట్రేషన్ & మ్యుటేషన్

(సెక్షన్ 5, రూల్ 5 & షెడ్యూల్ – బి)

- రికార్డులలోని వివరాలతో డాక్యుమెంట్ లోని వివరాలు సరిపోలి, రిజిస్ట్రేషన్ చేసుకుంటున్న భూమి నిషేదిత 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.
- మ్యుటేషన్ పై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి, ఆపై జిల్లా కలెక్టర్ కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు

ధరణి చట్టం ప్రకారం సొంత డాక్యుమెంట్ వ్రాసుకోవడానికి అవకాశం లేదు; సర్వే మ్యాప్ లేదు; మ్యుటేషన్ పై అభ్యంతరాలు ఉంటే సివిల్ కోర్టుకు వెళ్లడం తప్ప అప్పీల్ కు అవకాశం లేదు.

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

వారసత్వం లేదా వీలునామా ద్వారా భూమి పై హక్కులు సంక్రమిస్తే తహసీల్దార్ విచారణ చేసి హక్కుల రికార్డులో మ్యుటేషన్ చేస్తారు. నిర్ణీత వ్యవధిలో తహసీల్దార్ మ్యుటేషన్ చెయ్యకపోతే ఆటోమేటిక్ గా మ్యుటేషన్ జరిగిపోతుంది పాత పాసుపుస్తకం ఉంటే అందులో నమోదు చెయ్యడం లేదా కొత్త పాసుపుస్తకం జారీ చెయ్యడం చేస్తారు.

మ్యుటేషన్ ప్రక్రియ –

- భూ భారతి పోర్టల్ లో 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.

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

- తహసీల్దార్ ముప్పై రోజులలోగా విచారణ చేసి దరఖాస్తు పై నిర్ణయం తీసుకోవాలి. ఒకవేళ అలా నిర్దేశిత కాలంలో నిర్ణయం తీసుకోకుంటే దరఖాస్తుదారుని పేరు రికార్డులో ఆటోమాటిక్ గా మ్యుటేషన్ అవుతుంది.
- ధరఖాస్తుదారునికి పాత పాసుపుస్తకం ఉంటే అందులో నమోదు చెయ్యడం లేదా కొత్త పాసుపుస్తకం జారీ చెయ్యడం చేస్తారు.
- మ్యుటేషన్ పై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి, ఆపై జిల్లా కలెక్టర్ కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు

ధరణి చట్టం ప్రకారం మ్యుటేషన్ చేసే ముందు విచారణ లేదు. దీనివలన వారసుల మధ్య వివాదాలు ఏర్పడ్డాయి.

ఇతర మార్గాల ద్వారా వచ్చిన 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.ఓ కు దరఖాస్తు చేసుకుంటే హక్కుల రికార్డులో మార్పులు చేసి పట్టాదారు పాసు పుస్తకం జారీ చేస్తారు.

మ్యుటేషన్ ప్రక్రియ –

- భూ భారతి పోర్టల్ లో 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.

ఇతర మార్గాల ద్వారా వచ్చిన భూమికి మ్యుటేషన్
(సెక్షన్ 8, రూల్ 8 & షెడ్యూల్ – బి)

- రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి విచారణ చేసి దరఖాస్తు పై నిర్ణయం తీసుకోవాలి.
- హక్కుల రికార్డులో మార్పులు చేసి ధరఖాస్తుదారునికి పాత పాసుపుస్తకం ఉంటే అందులో నమోదు చెయ్యడం లేదా కొత్త పాసుపుస్తకం జారీ చెయ్యడం చేస్తారు.
- రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి నిర్ణయం పై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిల్లా కలెక్టర్ కు, ఆపై భూమి ట్రిబ్యునల్ కు 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 దరఖాస్తుల పై ఆర్.డి.ఓ లు 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 పెండింగ్ లో ఉన్న దరఖాస్తులపై నోటీసులు జారీ చేసి విచారణ చేస్తారు
- స్థానిక విచారణ చేసి చుట్టు ప్రక్క రైతులను విచారిస్తారు. మౌఖిక, వ్రాత పూర్వక ఆధారాలను పరిశీలిస్తారు.

సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణ
(సెక్షన్ 6 & రూల్ 6)

- 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 హై కోర్టు సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణ పై 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 సర్వేయర్ తో తన భూమి సర్వే చేయించుకుని మ్యాప్ తయారు చేయించుకున్నట్లయితే మండల సర్వేయర్ సరి చూసిన తరువాత తహసీల్దార్ పాసుపుస్తకం లో సర్వే మ్యాప్ ను ఉంచుతారు.

ఎవరైనా పాసుపుస్తకం లోని వివరాలు, హక్కుల రికార్డుతో సరిపోలడం లేదని దరఖాస్తు చేస్తే తహసీల్దార్ పరిశీలించి సరి చేస్తారు.

తహసీల్దార్ నిర్ణయం పై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి, ఆపై జిల్లా కలెక్టర్ కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు.

ఈ వెసులుబాట్లు ఏవి ధరణి చట్టంలో లేవు.

అప్పీల్ వ్యవస్థ
(సెక్షన్ 15 & రూల్ 14)

రెండు అంచెల అప్పీల్ వ్యవస్థ

తహసీల్దారు చేసిన మ్యుటేషన్ల పై లేదా తహసీల్దారు జారీ చేసిన పాసుపుస్తకాలు లేదా భూధార్ పై అభ్యంతరాలు ఉంటే రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారికి అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు. రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి ఇచ్చిన తీర్పు పై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిల్లా కలెక్టర్ కు రెండవ అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు.

రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి చేసిన మ్యుటేషన్ల పై లేదా రెవిన్యూ డివిజనల్ అధికారి చేసిన సాదా బైనామాల క్రమబద్ధీకరణపై అభ్యంతరాలు ఉంటే జిలా కలెక్టర్ కు అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు. జిల్లా కలెక్టర్ ఇచ్చిన తీర్పు పై అభ్యంతరాలు ఉంటే భూమి ట్రిబ్యునల్ కు రెండవ అప్పీల్ చేసుకోవచ్చు.

ధరణి చట్టం క్రింద అప్పీల్ వ్యవస్థ లేదు. కోర్టులను ఆశ్రయించాల్సిందే.

రివిజన్ అధికారాలు

(సెక్షన్ 16 & రూల్ 15)

మోసపూరితంగా హక్కుల రికార్డులు మార్చి ప్రభుత్వం, భూదాన్, అసైన్డ్, ఎండోమెంట్, వక్ఫ్ భూములకు పట్టాలు పొందితే, వాటిని రద్దు చెయ్యమని ఎవరైనా భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ కు దరఖాస్తు చెయ్యవచ్చు.

భూ పరిపాలన ప్రధాన కమీషనర్ తనంత తానుగా కూడా చర్యలు తీసుకోవచ్చు.

ధరణి చట్టం లో ఇలాంటి ఏర్పాటు లేదు.

అధికారాలు
(సెక్షన్ 17)

రికార్డింగ్ అధికారులు, అప్పీల్ & రివిజన్ అధికారులు భూ భారతి చట్టం ప్రకారం విచారణ చేసేటప్పుడు వారికి సివిల్ కోర్టుకు ఉన్న అధికారాలు ఉంటాయి.

తప్పు చేసిన అధికారుల పై ఎలాంటి చర్యలు

(సెక్షన్ 19 & 20)

మోసపూరితంగా ప్రభుత్వ భూములకు పాసుపుస్తకాలు జారీ చేస్తే కమిషనర్ తనంతట తానుగా లేదా ఎవరైనా దరఖాస్తు చేసినా ఆ పాసు పుస్తకాన్ని రద్దు చేసి భూమి స్వాధీనం చేసుకోవచ్చు. తహసీల్దార్, సంబంధిత అధికారులపై డిసిప్లీనరీ చర్యలతోపాటు క్రిమినల్ యాక్షన్ తీసుకోవచ్చు.

రికార్డులను టాంపర్ చేసినా లేదా మోసపూరిత ఉత్తర్వులు జారీ చేసిన అధికారులపై క్రిమినల్ చర్యలు తీసుకోవచ్చు. సర్వీసు నుండి తొలిగించవచ్చు.

భూమి హక్కుల రికార్డులో నమోదు లేదా తొలిగింపుకు సంబంధించి ప్రభుత్వం లేదా ప్రభుత్వ అధికారిపైన ఎలాంటి కేసు నమోదు చెయ్యడానికి వీలులేదు. సదుద్దేశం (బోనఫైడ్ బిలీఫ్, గుడ్ ఫెయిత్) తో తీసుకున్న నిర్ణయాలపై క్రిమినల్ చర్యలు ఉండవు.

సివిల్ కోర్టుల పాత్ర
(సెక్షన్ 18 & రూల్ 13)

యాజమాన్య హక్కుల నిర్ధారణ కోసం మాత్రమే సివిల్ కోర్టును ఆశ్రయించాలి.

రికార్డుల సవరణ కోసం సివిల్ కోర్టుకు వెళ్లాల్సిన అవసరం లేదు.

ధరణి చట్టం లో అన్ని రకాల సమస్యల పరిష్కారానికి సివిల్ కోర్టుకు వెళ్లాల్సిందే.

న్యాయ సహాయం

(సెక్షన్ 15(8) & రూల్ 16)

న్యాయ సేవ సంస్థలు లేదా ఇతర సంస్థలు/వ్యవస్థల ద్వారా పేదలకు, షెడ్యూల్డ్ కులాలు, షెడ్యూల్డ్ తెగల వారికి, మహిళలకు ఉచిత న్యాయ సహాయం, సలహాలు అందించాలి. భూభారతి చట్టం పై అవగాహన కల్పించాలి.

ఇలాంటి నియమం భూమి చట్టాలలో ఉంచడం దేశంలోనే ఇది మొదటి సారి.

ధరణి చట్టం లో ఉచిత న్యాయ సహాయం అందించాడానికి ఎలాంటి నియమం లేదు.

భూధార్ కార్డు

(సెక్షన్ 9 & రూల్ 9)

డిజిటల్ ఇండియా భూమి రికార్డుల ఆధునీకరణ పధకం లో భాగంగా ప్రతి భూకమతానికి ప్రత్యేక గుర్తింపు సంఖ్య (యూ ఎల్ పిన్ / భూ ఆధార్ / భూదార్) ఇవ్వాలని కేంద్ర ప్రభుత్వం సూచిస్తుంది. కొన్ని రాష్ట్రాలలో భూధార్ ఇచ్చే కార్యక్రమం మొదలు అయ్యింది.

భూ భారతి చట్టం లో ప్రతి భూకమతానికి భూధార్ సంఖ్య ఇచ్చి ప్రతి భూయజమానికి భూములను సర్వే చేయకముందు తాత్కాలిక భూధార్, సర్వే చేసిన తరువాత శాశ్వత భూధార్ ఇవ్వడానికి నియమాలు ఉన్నాయి.

ఇంటి స్థలాలకు హక్కుల రికార్డు
(సెక్షన్ 4(2) & రూల్ 3)

గ్రామీణ ప్రాంతాలలో ని అబాదీలను సర్వే చేసి ఇంటి స్థలాలకు ఆస్తి కార్డులు ఇవ్వాలనే లక్ష్యం తో కేంద్ర ప్రభుత్వం నాలుగు ఏండ్ల క్రింద స్వామిత్వా ప్రాజెక్టు ను ప్రారంభించింది. దేశ వ్యాప్తంగా సర్వే ఆఫ్ ఇండియా సహకారం తో డ్రోన్ సర్వే చేసి ఆస్తి కార్డుల జారీ చేసే ప్రక్రియ నడుస్తుంది. ఇప్పటి వరకు తెలంగాణా లో ఆబాదీలకు హక్కుల రికార్డు లేదు. గత ప్రభుత్వం ఈ ప్రాజెక్టును అమలు చెయ్యలేదు.

భూ భారతి చట్టంలో అబాదీ భూములకు మరియు గ్రామీణ ప్రాంతంలోని వ్యవసాయేతర భూములకు ప్రత్యేక హక్కుల రికార్డు రూపొందించడానికి నియమాలు ఉన్నాయి. ప్రభుత్వం నిర్ణయించిన తేదీ నుండి ఈ నియమాలు అమలులోకి వస్తాయి.

భూ భారతి చట్టము ఏ భూములకు వర్తిస్తుంది?

(సెక్షన్ 3)

వ్యవసాయ భూములకు, వ్యవసాయేతర భూములకు, ఆబాదీలకు ఈ చట్టం వర్తిస్తుంది

ప్రభుత్వ, జాగీరు, ఇనాం భూములకు వర్తించదు.

ధరణి చట్టం కేవలం వ్యవసాయ భూములకు మాత్రమే వర్తిస్తుంది.

హక్కుల రికార్డు కు ఎలాంటి విలువ ఉంది?

(సెక్షన్ 11)

భూమి హక్కుల రికార్డులో ఉన్న వివరాలు అవి తప్పు అని నిరూపించేవరకు లేదా చట్ట ప్రకారం రికార్డులలో మార్పు చేసే వరకు సరి అయినవిగా భావించాలి.

పాసుపుస్తకానికి రిజిస్టర్డ్ దస్తావేజుకు ఉన్న విలువ ఉంటుంది.

గ్రామా రెవిన్యూ రికార్డులు

(సెక్షన్ 13 & రూల్ 12)

గ్రామ పహాణీ, ప్రభుత్వ భూముల రిజిస్టర్, మార్పుల రిజిస్టర్, నీటి వనరుల రిజిస్టర్ లను ప్రభుత్వం నిర్వహిస్తుంది.

భూమి హక్కుల రికార్డులో ని వివరాలను ఈ రికార్డులో ఆన్లైన్ ద్వారా పొందుపరుస్తారు. మ్యుటేషన్ జరిగిన ప్రతి సారి ఆన్లైన్ లో 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 చట్టం లో గ్రామ రెవిన్యూ రికార్డుల గురించి ప్రస్తావన లేదు.

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

భూమి హక్కుల రికార్డులు భూ భారతి పోర్టల్ లో అందరికీ అందుబాటులో ఉంటాయి.

ధరణి చట్టం లో ఎవరైనా తమ రికార్డులను కనిపించకుండా చేసుకునేలా అవకాశం ఉండేది. భూ భారతి లో హక్కుల పూర్తి రికార్డు పారదర్శకంగా అందరికీ అందుబాటులో ఉంటుంది.

ఎవరైనా భూ హక్కుల రికార్డు సర్టిఫైడ్ కాపీ కావాలంటే భూ భారతి లో ఉన్న ఫారం లో పది రూపాయల ఫీజు చెల్లించి దరఖాస్తు చెయ్యాలి. తహసీల్దారు సర్టిఫీడ్ కాపీ జారీ చేస్తారు.

ధన్యవాదాలు