2026:AHC:106406

HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD

WRIT - C No. - 10073 of 2026

Rohtash Singh @ Rohtash

.....Petitioner(s)

Versus

State of U.P. and 3 others

.....Respondent(s)

Counsel for Petitioner(s) : Samarth Sinha, Vijay Sinha
Counsel for Respondent(s) : C.S.C.

With Writ -C Nos. 10076 of 2026 and 10079 of 2026

A.F.R.
Reserved on 28.4.2026

Delivered on 08.5.2026

Court No. - 32

HON'BLE SAURABH SHYAM SHAMSHERY, J.

1. Heard Sri Samarth Sinha and Sri Vijay Sinha, learned Advocates for the petitioners and Sri P.K.Asthana, learned counsel for the respondents.

2. Present bunch of three writ petitions are arising out of a case of deficiency of stamp duty for 3 sale deeds purchased by the petitioner of different area of a single arazi.

3. In the sale deed, respective land in question was shown as an agricultural land and accordingly stamp duty and registration fee was paid. However, on inspection under Section 47A (3) of Indian Stamps Act, respective reports were submitted by concerned A.D.M that stamp

duty is to be determined considering respective land in dispute as non agricultural land being situated at Link Marg, Vista Farmhouse Colony.

4. It was further found that respective lands in dispute were not used for agriculture purpose. Surrounding lands were sold as small residential plots, there was a boundary wall wherein more than 60000 bricks were used and accordingly, notices were issued to the petitioner whereby he was asked to submit respective reply.

5. During proceedings, District Magistrate himself conducted an inspection on 23.7.2025 and for reference, one of the report is reproduced hereinafter: Other two reports are of similar nature:

"स्थल निरीक्षण आख्या

विलेख संख्या 5370/06.04.2022 के माध्यम से एक किता आराजी कृषि भूमि गाटा संख्या 4704 मि० में से विकीत क्षेत्रफल 0.0768 हे० स्थित मौजा टप्पल, परगना टप्पल व तहसील खैर, जिला अलीगढ़, कृषि भूमि दर्शाकर उक्त विलेख के माध्यम से अन्तरण किया गया है।

दिनांक 23.07.2025 को न्यायालय के द्वारा स्वयं प्रश्नगत वाद में निहित कयशुदा सम्पत्ति का स्थलीय निरीक्षण किया गया। निरीक्षण के समय क्षेत्रीय नायव तहसीलदार, राजस्व निरीक्षक व लेखपाल उपस्थित थे। मौके पर कयशुदा भूमि का चन्हांकन विलेख में अंकित चौहद्दी एवं उपस्थित स्थआनीय लोगों के अनुसार किया गया, जो टप्पल से मिलिक जाने वाले लिंक मार्ग पर स्थित है। उक्त भूमि मौके पर गैर कृषिक रूप में प्रयोग की जा रही है, जिसमें सीमेंटिड व इन्टरलाकिंग की सड़के निर्मित है तथा प्लाटिंग का कार्य हो रहा है। कय की गयी सम्पत्ति विस्टा फार्म हाउस कालोनी में अन्दर स्थित है।"

6. In the reports, it was not mentioned as to whether petitioner was issued notice to remain present since his presence was not noted.

7. The petitioner was asked to submit his reply to the notice, which he submitted through his Advocate wherein he has stated that lands in question are used for agriculture purpose, it is not part of any colony, it is surrounded by other agricultural land and boundary wall was constructed to protect the land.

8. At this stage Court takes note that sale deed was executed by the petitioner being Director of Contour Buildcon Private Ltd.

9. In the aforesaid circumstances, the District Magistrate passed respective orders dated 30.07.2025 and held that there was a deficiency of stamp duty with a specific finding that respective land in question was situated at Link Marg of Vista Farmhouse Colony and it is not used for agriculture purpose and being surrounded by lands used for residential purpose and about 60000 bricks were used to construct the boundary wall of lands in dispute. Accordingly, respective impugned orders of similar nature were passed and for reference one of the impugned order is mentioned hereinafter:-

> *"उभय पक्षों के तर्कों को सुना गया तथा पत्रावली का गम्भीरता पूर्वक अवलोकन किया गया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट होता है कि विलेख संख्या 13152 / 30.07.2022 के माध्यम से एक किता आराजी कृषि भूमि गाटा संख्या 4704 मि0 में से विकीत क्षेत्रफल 0.691 है0 स्थित मौजा टप्पल, परगना टप्पल व तहसील खैर, जिला अलीगढ़, कृषि भूमि दर्शाकर उक्त विलेख के माध्यम से अन्तरण किया गया है। जांच अधिकारी के अनुसार मौके पर काफी भिन्नता पायी गयी। मौके पर विस्टा फार्म्स हाउस कालोनी में लिंक मार्ग पर स्थित है, जो मौके पर अकृषक रूप में है, मौके पर कोई कृषि कार्य नहीं किया जा रहा है तथा आस-पास भी प्लांटिंग हो रही है एवं विकीत सम्पत्ति की बाउण्ड्री वॉल में लगभग 60 हजार ईंट संलग्न है, जिसको न दर्शाकर स्पष्ट रूप से करापवंचन किया गया है। इस प्रकार उक्त भूमि का मूल्यांकन तत्समय तत्स्थान पर लागू मूल्यांकन सूची के प्रारूप-3 पेज सं0 60 वीकोड 1124 के कालम 5 के अनुसार 5,200/-रूपया प्रति वर्ग मी0 एवं रेट लिस्ट के सामान्य निर्देश के पेज सं0 71 के क्रमांक 16 के अनुसार 6/-रूपया प्रति ईंट की निर्धारित दर से करते हुए निम्नवत किया जाना अपेक्षित है।*
>
> *विक्रीत भूमि का कुल क्षेत्रफल 0.691 है0 यानी रकवा 6910 वर्ग मी0X5,200/-रूपया प्रति वर्ग मी0 की दर से=3,59,32,000/-रूपया, ईंटों की कीमत 60,000x6/-=3,60,000/-रूपया कुल मालियत 3,62,92,000/- रूपया होती है, जिस पर निर्धारित दर 7 प्रतिशत की दर से देय स्टाम्प शुल्क रूपया 25,40,440/- व रूपया 3,62,920/- का निबन्धन शुल्क देय है। जबकि प्रलेख पर रूपया 5,21,000/- का स्टाम्प शुल्क व रूपया 74,360/- का निबन्धन शुल्क अदा किया गया है। इस प्रकार प्रश्नगत प्रलेख में रूपया 20,19,440/- स्टाम्प शुल्क व रूपया 2,88,560/-रूपया निबन्धन शुल्क की कमी प्रथम दृष्टचा पायी गयी है, जिसकी वसूली हेतु प्रकरण सन्दर्भित किया है।*
>
> *प्रश्नगत वाद में मुख्य विवादयक बिन्दु यह पाया गया कि <u>उक्त विलेख के माध्यम से क्रयशुदा सम्पत्ति आवासीय प्रयोजन की भूमि है अथवा कृषकीय प्रयोजन की भूमि है। क्रेता के द्वारा प्रस्तुत जवाब के माध्यम से जांच अधिकारी की आख्या का पूर्ण रूप से खण्डन करते हुये कहा है कि क्रयशुदा सम्पत्ति के आस-पास कोई आवासीय गतिविधि</u>*

नहीं है तथा बिना किसी ठोस साक्षय एवं आधार के आवासीय दर से स्टाम्प देयता का निर्धारण किया गया है जबकि मौके पर आज भी कृषि कार्य हो रहा है, तथा विकासशील ग्राम होने के कारण 0.100 है0 तक दो गुना दर से मूल्यांकन करते हुये निर्धारित दर से स्टाम्प अदा किया जा चुका है। क्रेता का यह कथन स्वीकार किये जाने योग्य नहीं है, क्योंकि किसी भी भूमि मूल्यांकन उसके आस-पास स्थापित गतिविधियों के आधार पर किया जाता है। मात्र यह कथित करने से कि मौके पर कृषि कार्य हो रहा है, जिसके समर्थन में कोई भी साक्षय प्रस्तुत नहीं किया गया है इसलिये मात्र कथन के आधार पर कोई भी भूमि कृषि भूमि के रूप में स्थापित नहीं हो सकती है। क्रेता के द्वारा अपने जवाब में यह तथ्य भी अंकित किया है कि जांच अधिकारी के द्वारा जांच आख्या मौके के अनुसार नहीं है, जिसका किसी भी अभिलेखीय साक्षय से क्रेता के द्वारा खण्डन नहीं किया गया है, जबकि जांच अधिकारी के द्वारा अपनी आख्या के साथ संलग्न नजरी नक्शा व फोटोग्राफ्स के माध्यम से यह तार्किक रूप से स्थापित किया गया है कि कयशुदा सम्पत्ति में किसी प्रकार की फसल बोई हुई दर्शित नहीं हो रही है तथा आस-पास में विभिन्न प्रकार के आवासीय प्लाट व सड़कें पड़ी हुई हैं एवं प्लाट की नींव भरी हुई है, फोटोग्राफ्स में दिख रहे हैं। उपरोक्त समस्त तथ्यों की पुष्टि स्वयं न्यायालय के द्वारा किये गये स्थलीय निरीक्षण दिनांक 23.07.2025 से फोटोग्राफ्स से हो जाती है। इस प्रकार उपरोक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि कयशुदा सम्पत्ति आवासीय प्रयोजनीयता की भूमि है तथा उपरोक्त आराजी के गाटा संख्या 4704 मि0 में से केता पक्ष (जिनमें स्वंय विक्रेता के रूप में कान्टूर बिल्डकॉन कं0 है) के द्वारा विभिन्न पक्षकारों/केताओं को कुछ समय के पश्चात ही आवासीय भूखण्ड के रूप में विक्रय किया गया है, जिसकी पुष्टि उप निबन्धक खैर के द्वारा उपलब्ध करायी गयी पंजीकरण सूची(इंडेक्सिंग) से हो रही है, जिसका विवरण इस प्रकार से है:- 8496/2022, 8500/2022, 8516/2022, 8572/2022, 8583/2022, 8595/2022, 8599/2022, 8611/2022, 8612/2022, 8616/2022, 8624/2022, 8627/2022, 8630/2022, 8631/2022, 8641/2022, 8656/2022 तथा वर्ष 2023 में भी लगभग 23 विलेखों का पंजीकरण आवासीय दरों से किया गया है, जिससे स्पष्ट है कि कय की गयी सम्पत्ति की प्रयोजनीयता/उपादेयता तत्समय भी आवासीय थी। इस प्रकार केता के द्वारा प्रस्तुत जवाब दिनांक 21.05.2025 बलहीन एवं निराधार होने के कारण निरस्त किये जाने योग्य है, क्योंकि जांच अधिकारी के द्वारा अपनी आख्या में अंकित तथ्यों के आधार पर कय की गयी सम्पत्ति को आवासीय प्रकृति भूमि होने के कारण को तार्किक रूप से स्थापित किया है, इसलिये जांच अधिकारी की आख्या स्वीकार किये जाने का पर्याप्त आधार है, जिसकी पुष्टि स्वयं न्यायालय के द्वारा दिनांक 23.07.2025 को किये गये स्थलीय निरीक्षण से हो जाती है। इस प्रकार क्रेता का जवाब दिनांक 21.05.2025 निराधार एवं बलहीन होने के कारण अस्वीकार किया जाता है। तदनुसार जांच अधिकारी/अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0) अलीगढ़ की जांच आख्या दिनांक 14.11.2022 के अनुसार विकीत सम्पत्ति का मूल्यांकन किया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है। इस प्रकार विलेख संख्या 13152/30.07.2022 के माध्यम से एक किता आराजी कृषि भूमि गाटा संख्या 4704 मि0 में से विकीत क्षेत्रफल 0.691 है0 स्थित मौजा टप्पल, परगना टप्पल व तहसील खैर, जिला अलीगढ़, कृषि भूमि दर्शाकर उक्त विलेख के माध्यम से अन्तरण किया गया है। जांच अधिकारी के अनुसार मौके पर काफी भिन्नता पायी गयी है। मौके पर विस्ता फार्म्स हाउस कालोनी में लिंक मार्ग पर स्थित है, जो मौके पर भिन्नता पायी गयी। मौके पर विस्टा फार्म्स हाउस

कालोनी में लिंक मार्ग पर स्थित है, जो मौके पर अकृषक रूप में है, मौके पर कोई कृषि कार्य नहीं किया जा रहा है तथा आस-पास भी प्लांटिंग हो रही है एवं विकीत सम्पत्ति की बाउण्ड्री वॉल में लगभग 60 हजार ईंट संलग्न है, जिसको न दर्शाकर स्पष्ट रूप से करापवंचन किया गया है। उक्त भूमि का मूल्यांकन तत्समय तत्स्थान पर लागू मूल्यांकन सूची के प्रारूप-3 पेज सं० 60 वीकोड 1124 के कालम 5 के अनुसार 5,200/- रूपया प्रति वर्ग मी० एवं रेट लिस्ट के सामान्य निर्देश के पेज सं० 71 के क्रमांक 16 के अनुसार 6/-रूपया प्रति ईंट की निर्धारित दर से करते हुए इस प्रकार से किया जाता है।

विक्रीत भूमि का कुल क्षेत्रफल 0.691 है0 यानी रकवा 6910 वर्ग मी० X5,200/-रूपया प्रति वर्ग मी० की दर से=3,59,32,000/-रूपया, ईंटों की कीमत 60,000X6/-=3,60,000/-रूपया कुल मालियत 3,62,92,000/- रूपया होती है, जिस पर निर्धारित दर 7 प्रतिशत की दर से देय स्टाम्प शुल्क रूपया 25,40,440/- व रूपया 3,62,920/- का निबन्धन शुल्क देय है। जबकि प्रलेख पर रूपया 5,21,000/-का स्टाम्प शुल्क व रूपया 74,360/- का निबन्धन शुल्क अदा किया गया है। इस प्रकार प्रश्नगत प्रलेख में रूपया 20,19,440/- स्टाम्प शुल्क व रूपया 2,88,560/-रूपया निबन्धन शुल्क की कमी प्रथम दृष्टया पायी गयी है। केता द्वारा विलेख निष्पादन के समय वास्तविक तथ्यों को छिपाया गया है इसलिये अर्थदण्ड अधिरोपित करने का भी पर्याप्त आधार है।

आदेश

अतः उपर्युक्त विवेचना के आधार पर विलेख संख्या 13152/30.07.2022 को स्टाम्प अधिनियम की धारा 33/40(ख) के अन्तर्गत अवरुद्ध करते हुए क्रेता पर कमी स्टाम्प 20,19,440/-रूपया, कमी निबन्धन शुल्क 2,88,560/-रूपया, अर्थदण्ड 5,00,000/- रूपये तथा विलेख निष्पादन की दिनांक 24.05.2022 से धनराशि जमा करने की वास्तविक दिनांक तक 1.5 प्रतिशत मासिक साधारण ब्याज की दर से अधिरोपित किया जाता है। आदेश की एक प्रति सहायक आयुक्त स्टाम्प, अलीगढ़ को प्रेषित हो। बाद वसूली एवं आवश्यक कार्यवाही पत्रावली दाखिल राजस्व अभिलेखागार की जाय।'

10. The petitioner thereafter submitted respective appeals however all the appeals were decided by separate orders dated 27.01.2026.

11. In the aforesaid circumstances, petitioner has approached this Court by filing present bunch of writ petitions.

12. Learned Counsel for the petitioner submitted that inspection was not conducted in terms of the Indian Stamp Act,1899 and the U.P. Stamp (Valuation of Property) Rules 1997. It was conducted in the absence of petitioner. No notice was issued to the petitioner to participate in the inspection. The District Magistrate has passed the impugned order only on the basis of report without making any independent application of

mind that respective land in questions are used only for the purpose of agriculture. Land was not declared ‘Abadi’ under Section 80 of U.P. Land Revenue Code, 2006.

13. The deficiency of stamp duty was wrongly determined on basis of small sale exemplars and he has placed reliance on a judgment passed in **Anuj Kumar Singh and 2 Ors. Vs. State of U.P. and 2 Ors., 2025:AHC:211526.**

14. Per contra, learned counsel for the respondents has vehemently supported the impugned orders that there is no material with the petitioner to dispute the spot inspection report, prepared by the Collector by conducting an inspection himself.

15.The surrounding area is purchased by the petitioner’s construction company i.e. Contour Buildcon Private Ltd. which was later on sold for residential purpose and there were as many as 23 sale exemplars on record.

16. The petitioner has already purchased sufficient part from same gata and later on sold for the purpose of residential area. There is no possibility that area which is surrounded by residential plots could be used only for agriculture purpose, rather it has potentiality to be used as commercial land in near future.

17. Heard learned counsel for the parties and perused the records.

18. First issue for consideration before this Court is whether spot inspection conducted by District Magistrate himself on 23.7.2025 and report thereof could not be relied upon since spot inspection was conducted without issuing any notice to the petitioner and for that Court takes note of U.P. Stamp (Valuation of Property) Rules, 1997 and Rule 7 (3) of said rules provides that Collector may inspect the property after due notice to the parties to the instrument, therefore, it is not mandatory for the District Magistrate to conduct an inspection. However, if an

inspection is conducted, notice ought to have been given to the petitioners, but nothing has been recorded in the inspection report therefore, there is an irregularity.

19. Now question would be that whether a report prepared in absence of petitioner would prejudice him to the effect that impugned orders be set-aside and for that Court takes note of inspection report dated 23.7.2025 wherein it was mentioned that lands in question were situated at Link Road, lands were not utilised for agriculture purpose, there were cemented roads with interlocking, plotting work work was going on and land was situated within Vista Farm House Colony.

20. Petitioner has vaguely denied aforesaid report and stated that there was no construction on the lands in dispute or near the said lands. However, it is not under dispute that lands were purchased by Contour Buildcon Private Ltd. which is surrounded by at least three sides of lands already purchased by said company.

21. Petitioner has not come up with any specific evidence whatsoever that lands in question were used for agricultural purpose except a vague denial.

22. It is also not denied that petitioner has already purchased other parts of same Gata and within a few period, it was sold to other persons in form of small lands as residential plots and this specific finding is not being denied either in writ petition or during arguments, therefore, Court finds that no prejudice is caused to petitioner, therefore, only on basis that petitioner was not issued notice before conducting inspection, it may be an irregularity but not an illegality.

23. Learned counsel for the petitioner has failed to show any basis to deny the aforesaid facts that *Modus Operandi* of petitioner was that he purchased various parts of single Gata allegedly for the purpose of agriculture, but within a very short period it was sold to various vendors

in small area of plots for residential purpose, therefore, it is very possible that same *Modus Operandi* would be followed for the lands in question.

24. Now, second question for consideration would be that when sale deeds were executed, it was utilized for agriculture purpose or completely for residential purpose and later on can still defficiency in stamp duty be pointed out or calculated.

25. At this stage Court takes note of a Full Bench judgment passed by this Court in **Smt. Pushpa Sareen Vs. State of U.P., 2015, (3) ADJ 136,** that there is no bar if the market value of the property is determined with reference to the use to which the land is a capable reasonably of being put to immediately or in the proximate future. The possibility of land becoming becoming available in the immediate or near future for better use and enjoyment reflects upon the potentiality of the land. This potential has to be assessed with reference to the date of the execution of the instrument. In other words, the power of the Collector cannot be unduly circumscribed by ruling out the potential to which the land can be advantageously deployed at the time of the execution of the instrument or a period reasonably proximate thereto. Again the use to which land in the area had been put is a material consideration. If the land surrounding the property in question has been put to commercial use, it would be improper to hold that this is a circumstance which should not weigh with the Collector as a factor which influences the market value of the land. For reference, relevant part of said judgment is reproduced hereinafter:

> " *The true test for determination by the Collector is the market value of the property on the date of the instrument because, under the provisions of the Act, every instrument is required to be stamped before or at the time of execution. In making that determination, the Collector has to be mindful of the fact that the market value of the property may vary from location to location and is dependent upon a large number of circumstances having a bearing on the comparative advantages or disadvantages of the land as well as the use to which the land can be put on the date of the execution of the instrument.*
>
> *Undoubtedly, the Collector is not permitted to launch upon a speculative inquiry about the prospective use to which a land may be put to use at an uncertain future date. The market value of the property has to be determined*

with reference to the use to which the land is capable reasonably of being put to immediately or in the proximate future. The possibility of the land becoming available in the immediate or near future for better use and enjoyment reflects upon the potentiality of the land. This potential has to be assessed with reference to the date of the execution of the instrument. In other words, the power of the Collector cannot be unduly circumscribed by ruling out the potential to which the land can be advantageously deployed at the time of the execution of the instrument or a period reasonably proximate thereto. Again the use to which land in the area had been put is a material consideration. If the land surrounding the property in question has been put to commercial use, it would be improper to hold that this is a circumstance which should not weigh with the Collector as a factor which influences the market value of the land."

26. Considering the above position of law and above referred *Modus Operandi* of petitioner and that there is not much denial about the commercial activities which are surrounded to the lands in question purchased by the petitioner which was rightly taken note of by Collector, therefore, impugned orders has a support of not only facts of the case, but position of law also.

27. In the aforesaid circumstances, Court does not find that there is any illegality in the impugned orders, accordingly, all the writ petitions are dismissed.

(Saurabh Shyam Shamshery,J.)

May 8, 2026
SB

Digitally signed by :-
SANDEEP BHATTACHARYA
High Court of Judicature at Allahabad