GOVERNMENT OF ANDHRA PRADESH
ABSTRACT

Registration & Stamps Department – Clarifications regarding registration of house sites/ houses situated in Gramakantam lands – Further instructions – Issued.

REVENUE (REGISTRATION-I) DEPARTMENT

G.O.MS.No. 297 **Dated: 19-05-2026**

Read the following:-

1.Circular Memo No. CARD/e-1730463, dated 31-03-2023.
2.Circular Memo No. REV08-22/63/2026-GENERAL-IGRS, dated 17-02-2026.
3.G.O.Ms.No.187, Revenue (Assignment-I) Department, dated 27-05-2015.
4.G.O.Ms.No.361, Revenue (Assignment-I) Department, dated 29-09- 2015.

&&&&&

ORDER:

In the circular memo second read above, Government issued detailed operational guidelines to Registering Officers for regulating the registration of ancestral non-agricultural properties in rural and non-ULB areas in order to prevent fraudulent alienations, protect genuine property owners and ensure transparency and uniformity in registration procedures. The said circular, inter alia, clarified that production of certificates from Revenue Authorities shall not be insisted upon as a mandatory requirement for registration of ancestral non-agricultural properties situated in non-ULB areas and that a self-declaration by the executants regarding ownership and possession of the property would be sufficient, subject to compliance with the provisions of the Registration Act and other applicable laws. Specific instructions governing registration procedures in ULB areas were issued vide reference 1st read above.

2. Government have further examined difficulties being faced by citizens while registering documents relating to house sites and houses situated in Gramakantam lands, particularly in rural habitation areas where old house sites are in existence. Further, Revenue records do not contain details of such properties.

3. It has been reported that in several cases Gramakantam survey numbers or portions thereof continue to appear in the prohibited property lists under Section 22-A, resulting in denial of registration of genuine house site/house transactions and thereby causing hardship to the public.

4. Government reiterate that Gramakantam lands generally denote lands situated within the habitation area of a village meant for residential purposes and that Government had earlier issued orders in G.O.Ms.No.187 dated 27-05-2015 and G.O.Ms.No.361 dated 29-09-2015 withdrawing Gramakantam lands from the purview of prohibited properties under Section 22-A of the Registration Act, subject to protection of lands meant for public or community purposes by the concerned local bodies.

5. However, it has been noticed that certain practical issues are arising in the field. In some villages, only a portion of a Gramakantam survey number has been included in the prohibited property list under Section 22-A, but due to absence of sub-division in the revenue records the entire survey number is being treated as prohibited for registration. In some other cases, only specific sub-divisions of a Gramakantam survey number are included in the prohibited property list, whereas the property presented for registration refers to the main survey number without sub-division, resulting in ambiguity while processing the document. It has also been noticed that in several cases old house sites situated in Gramakantam areas do not have clear link documents as the properties have devolved through inheritance over generations.

(P.T.O)

6. After careful examination of the matter and in continuation of the instructions issued in the references read above, the following guidelines shall be followed by the Registering Officers while dealing with properties situated in Gramakantam survey numbers:

Sl. No.	Category of Property	Instructions to Registering Officer
1	If Property is situated in a survey number classified as Gramakantam in Web Land records	The Registering Officer shall proceed with registration irrespective of whether the said survey number is included in prohibited properties list or not.
2	Property having a link document clearly Indicating that it forms part of a Gramakantam survey number	The Registering Officer shall admit the document for registration.
3	No link document available, but a residential house exists on the property	The Registering Officer shall admit the document if a house tax receipt issued by the local body is produced.
4	Ancestral vacant house sites in Gramakantam situated in Urban local body Areas, where no link document and no house tax receipt supported for the property exists.	The Registering Officer shall ensure production of Vacant Land Tax (VLT) receipt or other appropriate verification records as mentioned in the instructions issued in Circular Memo dated 31-03-2023 vide ref 1st read above, and thereafter admit the document for registration.
5	Ancestral vacant house sites situated in Rural Gramakantam areas (Non- ULB) where no link document and no house tax receipt supported for the property exists	The Registering Officer shall follow the guidelines issued in Circular Memo No. REV08-22/63/2026-GENERAL-IGRS, dt. 17-02-2026 vide ref 2nd cited. As clarified therein, Registering Officers shall not insist upon production of certificates from Revenue Authorities as a mandatory requirement for registration of ancestral non-agricultural properties situated in Non-ULB areas. Instead, a self-declaration by the executant(s) consisting of derivation of title by inheritance/succession, peaceful possession and enjoyment, and non-inclusion of the property in the prohibited list under Section 22-A of the Registration Act, 1908, shall be incorporated in the document presented for registration.

7. It is further clarified that these instructions shall apply only to survey numbers recorded as Gramakantam in Web Land records.

8. It is also reiterated that the Registering Officer performs a statutory function under the Registration Act, 1908 and registration of a document does not by itself confer title to the property, and that the responsibility regarding correctness of ownership, possession and extent of property rests entirely on the parties of the document. The declarations prescribed in the circular memo second cited shall therefore be incorporated in the document and the executants shall be liable for civil or criminal action in case of suppression or misrepresentation of facts.

9. The Inspector General, Registration & Stamps Department, Andhra Pradesh, Tadepalli shall take further necessary action accordingly.

(BY ORDER AND IN THE NAME OF THE GOVERNOR OF ANDHRA PRADESH)

G.SAI PRASAD
SPECIAL CHIEF SECRETARY TO GOVERNMENT(FAC)

To
The Inspector General, Registration & Stamps Department, A.P., Tadepalli
Copy to:-
The PS to the Hon'ble Minister for Revenue, Registration & Stamps.
The PS to Chief Secretary to Government, Andhra Pradesh.
The PS to Spl.CS to Government, Revenue, Registration & Stamps Department.
SF/SC.

//FORWARDED BY ORDER//

SECTION OFFICER

<u>ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వం</u>

<u>సారాంశం</u>

రిజిస్ట్రేషన్ స్టాంప్స్ శాఖ – గ్రామకంఠం భూముల్లో ఉన్న ఇంటి స్థలాలు / ఇళ్ల రిజిస్ట్రేషన్‌కు సంబంధించిన వివరణలు – తదుపరి సూచనలు – జారీ చేయబడినవి.

<u>రెవెన్యూ (రిజిస్ట్రేషన్-I) శాఖ</u>

G.O.MS.No. 297 **Dated: 19-05-2026**

<u>క్రింది విషయాలు పరిశీలించబడినవి:</u>

1. Circular Memo No. CARD/e-1730463, dated 31-03-2023.
2. Circular Memo No. REV08-22/63/2026-GENERAL-IGRS, dated 17-02-2026.
3. G.O.Ms.No.187, Revenue (Assignment-I) Department, dated 27-05-2015.
4. G.O.Ms.No.361, Revenue (Assignment-I) Department, dated 29-09- 2015.

&&&&&

<u>ఉత్తర్వులు:</u>

1. పై రెండవ సూచనలో పేర్కొన్న సర్క్యులర్ మెమోలో, గ్రామీణ మరియు యు.ఎల్.బి. (ULB) కాని ప్రాంతాలలో ఉన్న పూర్వీకుల వ్యవసాయేతర ఆస్తుల నమోదును నియంత్రించేందుకు, మోసపూరిత బదిలీలను నివారించేందుకు, నిజమైన ఆస్తి యజమానులను రక్షించేందుకు మరియు నమోదు ప్రక్రియల్లో పారదర్శకత, ఏకరూపతను నిర్ధారించేందుకు రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులకు ప్రభుత్వం సవివర కార్యాచరణ మార్గదర్శకాలను జారీ చేసింది. ఆ సర్క్యులర్‌లో, ముఖ్యంగా, యు.ఎల్.బి. కాని ప్రాంతాల్లో ఉన్న పూర్వీకుల వ్యవసాయేతర ఆస్తుల నమోదుకు రెవెన్యూ అధికారుల నుండి ధృవపత్రాలను తప్పనిసరి అర్హతగా కోరరాదని, ఆస్తిపై యాజమాన్యం మరియు స్వాధీనంపై పత్రాన్ని అమలు చేసే వ్యక్తుల స్వీయ ప్రకటన సరిపోతుందని, అయితే అది రిజిస్ట్రేషన్ చట్టం మరియు ఇతర వర్తించే చట్టాల నిబంధనలకు లోబడి ఉండాలని స్పష్టం చేయబడింది. యు.ఎల్.బి. ప్రాంతాల్లో నమోదు విధానాలను నియంత్రించే ప్రత్యేక సూచనలు పై మొదటి సూచన ద్వారా జారీ చేయబడ్డాయి.

2. గ్రామకంఠం భూముల్లో ఉన్న ఇళ్ల స్థలాలు మరియు ఇళ్లకు సంబంధించిన పత్రాల నమోదులో పౌరులు ఎదుర్కొంటున్న ఇబ్బందులను ప్రభుత్వం మరింత పరిశీలించింది. ముఖ్యంగా గ్రామీణ నివాస ప్రాంతాల్లో పాత ఇళ్ల స్థలాలు ఉన్న సందర్భాల్లో. అదనంగా, రెవెన్యూ రికార్డుల్లో అటువంటి ఆస్తుల వివరాలు లేవు.

3. అనేక సందర్భాల్లో గ్రామకంఠం సర్వే నంబర్లు లేదా వాటి భాగాలు సెక్షన్ 22A కింద నిషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో కొనసాగుతున్నందున, నిజమైన ఇళ్ల స్థలం/ఇళ్ల లావాదేవీల నమోదును నిరాకరించడం జరుగుతోందని, తద్వారా ప్రజలకు ఇబ్బందులు కలుగుతున్నాయని నివేదించబడింది.

4. ప్రభుత్వం పునరుద్ఘాటిస్తూ, గ్రామకంఠం భూములు సాధారణంగా గ్రామ నివాస ప్రాంతంలో నివాస అవసరాల కోసం ఉన్న భూములను సూచిస్తాయని, మరియు ప్రభుత్వం ఇంతకుముందు జి.ఓ.ఎం.ఎస్. నం.187 తేదీ 27–05–2015 మరియు జి.ఓ.ఎం.ఎస్. నెం.361 తేదీ 29–09–2015 ద్వారా, సంబంధిత స్థానిక సంస్థలు ప్రజా లేదా సామూహిక అవసరాల కోసం ఉద్దేశించిన భూములను రక్షించాలనే షరతుతో, గ్రామకంఠం భూములను రిజిస్ట్రేషన్ చట్టంలోని సెక్షన్ 22–A కింద నిషేధిత ఆస్తుల పరిధి నుండి తొలగిస్తూ ఉత్తర్వులు జారీ చేసినట్లు గుర్తుచేస్తోంది.

5. అయితే, ప్రయోగాత్మకంగా కొన్ని సమస్యలు తలెత్తుతున్నట్లు గమనించబడింది. కొన్ని గ్రామాల్లో, గ్రామకంఠం సర్వే నంబర్‌లోని కొంత భాగం మాత్రమే సెక్షన్ 22–A కింద నిషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో చేర్చబడినప్పటికీ, రెవెన్యూ రికార్డుల్లో ఉపవిభజన లేకపోవడం వల్ల మొత్తం సర్వే నంబర్‌ను నమోదుకు నిషేధితంగా పరిగణిస్తున్నారు. మరికొన్ని సందర్భాల్లో, గ్రామకంఠం సర్వే నంబర్‌లోని నిర్దిష్ట ఉపవిభాగాలు మాత్రమే

నిషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో ఉన్నప్పటికీ, నమోదుకు సమర్పించిన ఆస్తి ప్రధాన సర్వే నంబర్‌ను మాత్రమే సూచించడం వల్ల పత్రం పరిశీలనలో అనిశ్చితి ఏర్పడుతోంది. అలాగే, అనేక సందర్భాల్లో గ్రామకంతం ప్రాంతాల్లో ఉన్న పాత ఇళ్ల స్థలాలకు స్పష్టమైన లింక్ పత్రాలు లేవని, ఎందుకంటే ఆస్తులు తరతరాల వారసత్వం ద్వారా బదిలీ అవుతూ వచ్చాయని కూడా గమనించబడింది.

6. పై సూచనల్లో జారీ చేసిన ఆదేశాల కొనసాగింపుగా మరియు విషయాన్ని జాగ్రత్తగా పరిశీలించిన అనంతరం, గ్రామకంతం సర్వే నంబర్లలో ఉన్న ఆస్తులకు సంబంధించి వ్యవహరించే సమయంలో రిజిస్ట్రేషన్ అధికారులు క్రింది మార్గదర్శకాలను అనుసరించాలి:

క్రమ సంఖ్య	ఆస్తివర్గం	రిజిస్ట్రేషన్ అధికారికి సూచనలు
1.	వెబ్ ల్యాండ్ రికార్డుల్లో గ్రామకంతంగా వర్గీకరించ బడిన సర్వే నంబర్‌లో ఉన్న ఆస్తి	ఆ సర్వే నంబర్ నిషేధిత ఆస్తుల జాబితాలో వున్నా లేకపోయినా, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి రిజిస్ట్రేషన్ ప్రక్రియను కొనసాగించాలి.
2.	గ్రామకంతం సర్వే నంబర్‌లో భాగమని స్పష్టంగా చూపించే లింక్ డాక్యుమెంట్ కలిగిన ఆస్తి	రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి ఆ పత్రాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ కోసం స్వీకరించాలి.
3.	లింక్ డాక్యుమెంట్ అందుబాటులో లేక పోయినా, ఆ స్థలంలో నివాస గృహం వున్నప్పుడు	స్థానిక సంస్థ జారీ చేసిన ఇంటి పన్ను రసీదు సమర్పించినట్లయితే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి పత్రాన్ని స్వీకరించాలి.
4.	పట్టణ స్థానిక సంస్థ (ULB) పరిధిలోని గ్రామకంతంలో ఉన్న పూర్వీకుల ఖాళీ ఇంటి స్థలాలు. ఆస్తికి లింక్ డాక్యుమెంట్ మరియు ఇంటి పన్ను రసీదు రెండూ లేనప్పుడు	రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి, పై సూచించిన మొదటి సూచనలో పేర్కొన్న 31-03-2023 తేదీ సర్క్యులర్ మెమో ప్రకారం ఖాళీ భూమి పన్ను (VLT) రసీదు లేదా ఇతర తగిన ధృవీకరణ రికార్డులను సమర్పింపజేసి, అనంతరం పత్రాన్ని రిజిస్ట్రేషన్ కోసం స్వీకరించాలి.
5.	గ్రామకంతం గ్రామీణ ప్రాంతాల్లో (నాన్-ULB) వున్న పూర్వీకుల ఖాళీ ఇంటి స్థలాలు. ఆస్తికి లింక్ డాక్యుమెంట్ మరియు ఇంటి పన్ను రసీదు రెండూ లేనప్పుడు	రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి, Circular Memo No. REV08-22/63/2026-GENERAL-IGRS, తేదీ 17.02.2026లో జారీ చేసిన మార్గదర్శకాలను అనుసరించాలి. అందులో స్పష్టం చేసినట్లుగా, నాన్-ULB ప్రాంతాల్లో ఉన్న పూర్వీకుల వ్యవసాయేతర ఆస్తుల రిజిస్ట్రేషన్ కోసం రెవెన్యూ అధికారుల ధృవపత్రాలను తప్పనిసరి అర్హతగా కోరరాదు. దానికి బదులుగా, వారసత్వం/ఉత్తరాధికారంతో హక్కు పొందిన వివరాలు, ప్రశాంత స్వాధీనం మరియు వినియోగం, అలాగే ఆస్తి Registration Act, 1908 లోని సెక్షన్ 22-A కింద నిషేధిత జాబితాలో లేనిదని పేర్కొంటూ, అమలు దారులు స్వయంఘోషణ (Self Declaration) ను రిజిస్ట్రేషన్‌కు సమర్పించే పత్రంలో చేర్చాలి.

7. ఈ సూచనలు వెబ్ ల్యాండ్ రికార్డుల్లో గ్రామకాంతంగా నమోదు చేయబడిన సర్వే నంబర్లకు మాత్రమే వర్తిస్తాయని మరింత స్పష్టం చేయబడింది.

8. అలాగే, రిజిస్ట్రేషన్ అధికారి Registration Act, 1908 ప్రకారం చట్టబద్ధమైన విధిని నిర్వహిస్తారని, పత్రం రిజిస్ట్రేషన్ చేయడం ద్వారా ఆస్తిపై హక్కు స్వయంగా కలుగదని, మరియు ఆస్తి యాజమాన్యం, స్వాధీనం, విస్తీర్ణం యొక్క సరైనతకు సంబంధించిన పూర్తి బాధ్యత పత్రంలోని పక్షాలదేనని పునరుద్ఘాటించబడింది. రెండవ సూచనలో పేర్కొన్న సర్క్యులర్ మెమో ప్రకారం అవసరమైన ప్రకటనలు పత్రంలో చేర్చబడాలి. వాస్తవాలను దాచిపెట్టడం లేదా తప్పుగా చూపించడం జరిగితే, అమలు దారులపై సివిల్ లేదా క్రిమినల్ చర్యలు తీసుకోబడతాయి.

9. ఆంధ్రప్రదేశ్, తాడేపల్లిలోని ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంప్స్ శాఖ తగిన తదుపరి చర్యలు తీసుకోవాలి.

(ఆంధ్రప్రదేశ్ గవర్నర్ ఆదేశానుసారం మరియు వారి పేరుమీద)

జి. సాయి ప్రసాద్
ప్రత్యేక ప్రధాన కార్యదర్శి, ప్రభుత్వం (FAC)

కు:
ఇన్స్పెక్టర్ జనరల్, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంప్స్ శాఖ, ఆంధ్రప్రదేశ్, తాడేపల్లి.

<u>ప్రతులకు:</u>
గౌరవ రెవెన్యూ, రిజిస్ట్రేషన్ & స్టాంప్స్ మంత్రిగారి పి.ఎస్.
ఆంధ్రప్రదేశ్ ప్రభుత్వ ప్రధాన కార్యదర్శిగారి పి.ఎస్.
రెవెన్యూ, రిజిస్ట్రేషన్ డ స్టాంప్స్ శాఖ ప్రత్యేక ప్రధాన కార్యదర్శిగారి పి.ఎస్.
SF/SC.

//ఆదేశానుసారం పంపించబడినది//

సెక్షన్ ఆఫీసర్