இலவச வழிகாட்டி | Free Guide

நிலம் வாங்கும் முன் சரிபார்க்க வேண்டிய 10 விஷயங்கள்

பணம் கொடுக்கும் முன் இந்தப் பட்டியலை முடியுங்கள்

LAND BUYING CHECKLIST — FINISH THIS BEFORE YOU PAY



மேலும் பல இலவச வழிகாட்டிகளுக்கு:

https://pattachitta.in/

அறிமுகம் · INTRODUCTION

ஏன் இந்தச் சரிபார்ப்பு?

WHY THIS CHECKLIST?

! மோசடிகள் எப்படி நடக்கின்றன?

HOW DO FRAUDS HAPPEN?

ஒரே நிலம் இருவருக்கு விற்பனை, கடனில் உள்ள நிலத்தை மறைத்து விற்பனை, அங்கீகாரம் இல்லாத லேஅவுட், வேறொருவர் நிலத்தைப் போலி ஆவணத்தில் விற்பனை — இவை தான் பொதுவான மோசடிகள்.

The same land sold to two people, a mortgaged land sold silently, unapproved layouts, and someone else's land sold with fake documents — these are the common frauds.

✓ இந்த வழிகாட்டி என்ன தரும்?

WHAT THIS GUIDE GIVES YOU

அடுத்த இரண்டு பக்கங்களில் 10 முக்கிய சோதனைகள் உள்ளன. ஒவ்வொன்றாக முடித்து, எல்லாம் சரியாக இருந்தால் மட்டுமே அடுத்த அடி எடுங்கள்.

The next two pages list 10 key checks. Finish them one by one, and proceed only if everything is clear.

அவசரம் வேண்டாம் — **10 சோதனைகள்** முடிந்த பிறகே பணம்.

Do not rush — money only after all 10 checks.

சரிபார்ப்புப் பட்டியல் — பகுதி 1

CHECKLIST — PART 1 (CHECKS 1–5)

முதல் 5 சோதனைகள் — ஆவணங்கள் பற்றியவை:

The first 5 checks — about the documents:

✓ 1. பட்டா விற்பவரின் பெயரில் உள்ளதா?

Is the patta in the seller's name, and does it match the deed?

✓ 2. சிட்டா — நிலத்தின் வகை என்ன?

Chitta — what is the land type? Nanjai (wet) land may need conversion for housing plots.

✓ 3. EC — 13 முதல் 30 ஆண்டுகள்

EC for 13–30 years — no hidden loans, no double sales.

✓ 4. FMB ஸ்கெட்ச் + நேரடி அளவீடு

FMB sketch + physical measurement of the plot by a surveyor.

✓ 5. தாய் ஆவணங்கள் (பழைய பத்திரத் தொடர்)

Parent (mother) documents — the chain of previous deeds must link without gaps.

தொடர்ச்சி · CONTINUED

சரிபார்ப்புப் பட்டியல் — பகுதி 2

CHECKLIST — PART 2 (CHECKS 6–10)

அடுத்த 5 சோதனைகள் — மதிப்பு, அங்கீகாரம் மற்றும் நம்பகத்தன்மை:

The next 5 checks — value, approvals and trust:

✓ 6. வழிகாட்டி மதிப்பு (Guideline Value)

Check the guideline value on tnreginet.gov.in and compare it with the asking price.

✓ 7. லேஅவுட் அங்கீகாரம் — DTCP / CMDA

Layout approval — DTCP (most areas) or CMDA (Chennai metro). Unapproved layouts are risky.

✓ 8. சொத்து வரி மற்றும் கட்டண ரசீதுகள்

Property tax and utility receipts — confirm there are no pending dues.

✓ 9. திட்டம் எனில் TN RERA பதிவு

If it is a project / promoted layout, check its TN RERA registration.

✓ 10. விற்பவரின் அடையாளம் + உரிமைத் தெளிவு

Seller's ID and clear title — verify identity and take a legal opinion on the title.

10-இல் ஒன்று கூட சந்தேகம் என்றால், **நிறுத்தி விசாரியுங்கள்**.

If even one of the 10 raises a doubt, stop and enquire first.

முக்கிய குறிப்புகள் · IMPORTANT TIPS

கவனிக்க வேண்டியவை

THINGS TO REMEMBER

! பதிவு நாளுக்கு முன் முழுத் தொகையையும் கொடுத்துவிடாதீர்கள்; கட்டங்களாக, எழுத்து ஒப்பந்தத்துடன் கொடுங்கள்.

Do not pay the full amount before registration day; pay in stages, with a written agreement.

! நகல்களை மட்டும் நம்பாதீர்கள் — அசல் ஆவணங்களை நேரில் பாருங்கள், முடிந்தால் அலுவலகங்களில் உறுதி செய்யுங்கள்.

Do not rely on photocopies alone — see the original documents and verify at the offices where possible.

! நிலத்தை நேரில் சென்று பாருங்கள்; அக்கம்பக்கத்தினரிடம் கேளுங்கள் — பல உண்மைகள் அங்கேயே தெரியும்.

Visit the land in person and ask the neighbours — many truths come out right there.

! பெரிய தொகை வாங்குதலுக்கு வழக்கறிஞரின் சட்டக் கருத்து (legal opinion) அவசியம். இந்த வழிகாட்டி பொது தகவலுக்கு மட்டுமே.

For a high-value purchase, a lawyer's legal opinion is a must. This guide is general information only.

இலவச வழிகாட்டி | Free Guide

இன்னும் பல இலவச வழிகாட்டிகள்

MORE FREE GUIDES

நிலம் வாங்குதல், பட்டா, EC உள்ளிட்ட நில ஆவணங்கள் பற்றிய மேலும் பல எளிய வழிகாட்டிகளை எங்கள் இணையதளத்தில் இலவசமாகப் படிக்கலாம்.

Read many more simple guides on buying land, patta, EC and other land records — free on our website.

https://pattachitta.in/

முக்கிய குறிப்பு | Please Note

இது pattachitta.in வழங்கும் பொது தகவல் வழிகாட்டி மட்டுமே; சட்ட ஆலோசனை அல்ல. வாங்கும் முன் வழக்கறிஞரை அணுகவும். அதிகாரப்பூர்வ விவரங்களுக்கு eservices.tn.gov.in மற்றும் tnreginet.gov.in ஐ அணுகவும்.

This is a general information guide by pattachitta.in, not legal advice. Consult a lawyer before buying. For official details visit eservices.tn.gov.in and tnreginet.gov.in.