

## विनिमय-पत्र (बदलैन)

1. प्रथम पक्ष (1) श्री/श्रीमती .....  
पिता/पति का नाम .....  
व्यवसाय..... निवास ग्राम/मुहल्ला.....  
डाकधर..... थाना.....जिला.....  
राष्ट्रीयता.....

(नोट : - प्रथम पक्ष में यदि एक से अधिक व्यक्ति शामिल हों तो सभी की विवरणी अलग-अलग अंकित करें) ।

2. द्वितीय पक्ष (2) श्री/श्रीमती.....  
पिता/पति का नाम.....  
व्यवसाय..... निवास ग्राम/मुहल्ला.....  
डाकधर..... थाना.....जिला.....  
राष्ट्रीयता .....

(नोट : - द्वितीय पक्ष में यदि एक से अधिक व्यक्ति शामिल हों तो सभी की विवरणी अलग-अलग अंकित करें) ।

3. लेख्य प्रकार :- विनिमय-पत्र (बदलैन)

4. मूल्य :- .....

5. सम्पति - (एकड़-डिसमिल/वर्गफीट).....भूमि जिसका पूरा विवरण नीचे अनुसूची (क) और (ख) में दिया गया है।

(नोट : - लेख्यकारीगन प्रत्येक पृष्ठ पर अपना हस्ताक्षर करेंगे)

- : संदर्भ : -

1. अनुसूची (क) में लिखी हुई भूमि प्रथम पक्ष ..... की है और इस पर प्रथम पक्ष का अधिकार और दखल कब्जा विवाद रहित है और नीचे अनुसूची (ख) में दी हुई भूमि उपर्युक्त लेख्यकारी द्वितीय पक्ष ..... की है और इस पर उनका अधिकार और दखल कब्जा विवाद रहित है ।

2. हम दोनों पक्ष अपनी-अपनी सुविधा और लाभ हानि सोचकर मन और शरीर की स्वस्थता में दस्तावेज में वर्णित अनुसूची (क) एवं (ख) की भूमि आपस में बदलैन कर दस्तावेज निष्पादित कर रहे हैं ।

अनुसूची (क) में दी गई भूमि जो उक्त प्रथम पक्ष श्री/श्रीमती.....  
.....की सम्पति थी आज दिनांक ..... से  
श्री/श्रीमती..... द्वितीय पक्ष की

सम्पत्ति हो गयी तथा अनुसूची 'ख' में वर्णित भूमि, जो उक्त द्वितीय पक्ष श्री/श्रीमती..... की संपत्ति थी, आज दिनांक से श्री/श्रीमती..... प्रथम पक्ष की संपत्ति हो गयी।

3. हम दोनों पक्षों ने दोनों सम्पत्ति का मूल्य जो अलग-अलग ..... रूपये होता है, एक दूसरे पक्ष से रूपये पैसे का लेन-देन नहीं करके सम्पत्ति के बदले उसी मूल्य की सम्पत्ति देकर मूल्य अदा किया। अब एक पक्ष से दूसरे पक्ष या दूसरे पक्ष से पहले पक्ष का कोई लेन-देन बाकी नहीं रहा।
4. दोनों ही पक्ष ने एक दूसरे पक्ष का दखल कब्जा उसके पक्ष वाली बदलैन भूमि पर करा दिया और अपना-अपना दखल कब्जा हटा लिया।
5. दोनों पक्ष फिर भी इस बात की प्रतिज्ञा करते हैं कि अगर किसी कारण से कोई पक्ष-अपनी बदलैन वाली भूमि से बेदखल हो जाय, तो जिस दिन से बेदखल होता है उस दिनांक से उपस्थित दिनांक तक ..... प्रति ..... सूद समेत उसके दूसरे सम्पत्ति से वसूल पायेगा।
6. दोनों ही पक्ष अपना-अपना नाम सरकारी या गैर सरकार कार्यालयों में दर्ज करायें और बदलैन वाले भूमि का लगान चुकायें और उसकी रसीद अपने नाम से प्राप्त करें।
7. हम दोनों का बदलैन और दस्तावेज का कथन एवं प्रतिज्ञा हम दोनों के उत्तराधिकारी एवं स्थानापन्न पर भी बाध्य होगा तथा किसी पक्ष के उत्तराधिकारी द्वारा किसी प्रकार का एतराज मान्य नहीं होगा।
8. हम दोनों आपस में विश्वास दिलाते हैं कि हम दोनों के उक्त भूमि पर कोई ऋण भार या स्वामित्व का झंझट नहीं है।
9. हम दोनों पक्षों में यह भी तय हुआ कि बदलैन का दस्तावेज प्रथम पक्ष के यहाँ रहेगा और द्वितीय पक्ष बाजाप्ते उसी दस्तावेज का नकल लेकर रखेगा और उसी से सभी कार्य करेगा जैसे मूल दस्तावेज के समकक्ष समझा जायेगा।
10. इसलिए यह बदलैन-पत्र लिख दिया कि समय पर काम आये और प्रमाण रहे।

## अनुसूची (क)

(जो प्रथम पक्ष द्वितीय पक्ष को बदलने में दे रहे हैं)

मौजा ..... परगना ..... थाना अंचल .....  
अवर निबन्धन कार्यालय ..... जिला निबन्धन कार्यालय .....  
जिला ..... थाना सं० ..... तौजी सं० .....  
खाता सं० ..... खेसरा ..... रकबा .....  
लगान..... किस्म .....

चौहद्दी :-

उत्तर :-

दक्षिण :-

पूरब :-

पश्चिम :-

माप :- (फीट/मीटर)

उत्तर :-

दक्षिण :-

पूरब :-

पश्चिम :-

(नोट : - अगर एक से अधिक सम्पत्ति हो तो सम्पत्ति की विवरणी हरेक सम्पत्ति के लिए अलग-अलग अंकित करें)

जमीन/सम्पत्ति का किस्म :-

(क) ग्रामीण क्षेत्र :- कृषि/आवासीय/व्यवसायिक/अन्य..... ।

कृषि के मामले में:- सिंचित/असिंचित/एक फसला/दो फसला/चौर/बलुआही/  
अन्य..... ।

भूमि का मूल्य: -.....

(ख) शहरी क्षेत्र :- आवासीय/आवासीय-सह-व्यवसायिक/व्यवसायिक/औद्योगिक  
(जो लागू नहीं हो उसे काट दें)

भूमि का मूल्य: -.....

(ग) भवन की स्थिति में :-

(i) निर्माण वर्ष:-.....

(ii) किस सड़क पर अवस्थित है:-प्रधान सड़क/मुख्य  
सड़क/शाखा सड़क/ग्रामीण सड़क/अन्य.....

(iii) संरचना का प्रकार%- Delux / R.C.C. / R.B.C. /  
एसवेस्टस, खपरैल/फुस इत्यादि..... ।  
संरचना का क्षेत्रफल:- (वर्गफीट में).....

भवन का मूल्य :-.....

(घ) भूमि पर पेड़ होने या उद्यान की स्थिति में :-

(i) अन्तरित भूमि में वृक्षों की संख्या:-.....

(ii) वृक्ष का उम्र:-.....

(iii) वृक्ष का किस्म (फलदार/इमारती/अन्य) :-

.....

वृक्षों का मूल्य:-.....

### अनुसूची (ख)

(जो द्वितीय पक्ष प्रथम पक्ष को बदलने में दे रहे हैं)

मौजा ..... परगना ..... थाना अंचल .....

अवर निबंधन कार्यालय ..... जिला निबंधन कार्यालय .....

जिला ..... थाना सं० ..... तौजी सं० .....

खाता सं० ..... खेसरा ..... रकबा .....

लगान..... किस्म .....

चौहद्दी :- उत्तर :-

दक्षिण :-

पूरब :-

पश्चिम :-

माप :- (फीट/मीटर)

उत्तर :-

दक्षिण :-

पूरब :-

पश्चिम :-

(नोट : - अगर एक से अधिक सम्पत्ति हो तो सम्पत्ति की विवरणी हरेक सम्पत्ति के लिए अलग-अलग अंकित करें)

जमीन/सम्पत्ति का किस्म :-

(क) ग्रामीण क्षेत्र :- कृषि/आवासीय/व्यवसायिक/अन्य..... ।

कृषि के मामले में:- सिंचित/असिंचित/एक फसला/दो फसला/चौर/बलुआही/

अन्य..... ।

(ख) शहरी क्षेत्र :- आवासीय/आवासीय-सह-व्यवसायिक/व्यवसायिक/औद्योगिक

(जो लागू नहीं हो उसे काट दें)

(ग) भवन की स्थिति में :-

(i) निर्माण वर्ष:-.....

(ii) किस सड़क पर अवस्थित है:-प्रधान सड़क/मुख्य  
सड़क/शाखा सड़क/ग्रामीण सड़क/अन्य.....

(iii) संरचना का प्रकार%- Delux / R.C.C. / R.B.C. /

एसवेस्टस, खपरैल/फुस इत्यादि.....।

संरचना का क्षेत्रफल:- (वर्गफीट में).....

भवन का मूल्य :-.....

(घ) भूमि पर पेड़ होने या उद्यान की स्थिति में :-

(i) अन्तरित भूमि में वृक्षों की संख्या:-.....

(ii) वृक्ष का उम्र:-.....

(iii) वृक्ष का किस्म (फलदार/इमारती/अन्य) :-

.....

वृक्षों का मूल्य:-.....

(1) गवाह नं०- 1 का हस्ताक्षर..... हस्ताक्षर प्रथम पक्ष .....

नाम:-.....

पिता/पति का नाम :-.....

पता:-.....

.....

(2) गवाह नं०- 2 का हस्ताक्षर.....हस्ताक्षर द्वितीय पक्ष.....

नाम:-.....

पिता/पति का नाम :-.....

पता:-.....

.....

## दस्तावेज तैयार करने हेतु निर्देश -

1. विनिमय-पत्र उसे कहते हैं जो दो विक्रय-पत्रों की एक साथ व्यवस्था करे । इसलिए विक्रय-पत्र की सभी आवश्यकताओं की पूर्ति इसमें होनी आवश्यक है ।
2. दो विक्रय पत्रों के साथ एक होने के कारण विनिमय-पत्र में दोनों ही सम्पत्तियों के मूल्यों के योग पर ही विनिमय-पत्र का मूल्य निर्धारित होगा । एक सम्पत्ति के मूल्य पर नहीं ।
3. विनिमय-पत्र दोनों पक्षों को जमीन देता है और दोनों पक्षों से लेकर मूल दस्तावेज एक पक्ष को मिलता है । विवाद तब उत्पन्न होता है जब दोनों पक्ष मूल दस्तावेज के लिए लड़ पड़ते हैं । अतः इस प्रकार का कथन रहना आवश्यक है कि मूल दस्तावेज किस पक्ष के पास रहेगा और नकल किस पक्ष के पास रहेगा। यह आपसी समझौता की बात है।
4. जहाँ तक सम्भव है काली स्याही का रोशनाई वाला कलम अथवा जेल रोशनाई वाला कलम ही प्रयोग करें।
5. यदि दस्तावेज भूमि के हस्तान्तरण से सम्बंधित है तो मौजा का नाम, तौजी संख्या, खाता संख्या, खेसरा संख्या, राजस्व थाना संख्या, हल्का नम्बर चौहदी, क्षेत्रफल साफ एवं सही भरें। साथही साथ भूमि से संबंधित नजरी नक्शा ए4 साईज के कागज पर दोनों पक्षों द्वारा हस्ताक्षर कर संलग्न करें। **देहाती क्षेत्र की भूमि से 200 मीटर/ शहरी क्षेत्र में 50 मीटर के त्रिज्या के अंतर्गत पड़ने वाली विशेषताओं को नजरी नक्शा में दर्शाएँ।**
6. अंतलेखन, खण्डन, कूटलेखन, से जहाँ तक सम्भव है बचें। यदि अंतलेखन खण्डन कूटलेखन करना ही पड़े तो उसके बगल में हाशिए में हस्ताक्षर करें एवं विलेख के अन्त में प्रमाण पत्र दें।
7. निष्पादन का अर्थ है हस्ताक्षर करना। हस्ताक्षर के नीचे तिथि अवश्य दें। परन्तु तिथि को खण्डन, अन्तरलेखन न करें।
8. यदि निष्पादक पढ़ा लिखा नहीं हो तो पढ़ा-लिखा व्यक्ति निष्पादक के बदलें में दस्तखत करें जो इस प्रकार होगा। " हस्ताक्षर श्री 'क' बाकलम श्री 'ख' निष्पादक ने मेरे समक्ष इस दस्तावेज पर बाँए अंगूठे का छाया या निशान दिया और उन्हें विलेख को पढ़कर सुना समझा दिया गया"।
9. दस्तावेज के सभी पन्ने पर निष्पादक का हस्ताक्षर/छाप जो जरूरी हो अवश्य दें यह दस्तावेज की सुरक्षा के लिए आवश्यक है।
10. भूमि हस्तान्तरण सम्बंधी विलेख के साथ काश्तकारी अधिनियम के अधीन सूचना, भू-हदबंदी अधिनियम के अधीन घोषणा-पत्र एवं भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 47(4) के अधिन प्रपत्र को संलग्न करना न भूले।
11. मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन शुल्क आदि के संबंध में जानकारी हेतु निबंधन पदाधिकारी से निःसंकोच संपर्क करें।
12. भूमि अथवा मकान के हस्तान्तरण में वास्तविक मूल्य को न छिपाये - यह आपके हित में है। भविष्य में कभी भी समस्या खड़ी हो सकती है।
13. सम्पत्ति का पूर्ण विवरण जैसे - अंचल, तौजी संख्या, खाता, खेसरा, क्षेत्रफल, चौहदी अंकित किया जाएगा। यदि सम्पत्ति फ्लैट, मकान है, तो फ्लैट संख्या, अपार्टमेन्ट का नाम दर्शाए।
14. सम्पत्ति कैसे प्राप्त की गई है उल्लेख करें जैसे बिक्री पत्र से दान अथवा उतराधिकार से।
15. अन्य आवश्यक प्रपत्र जो कार्यालय द्वारा निर्धारित किये गये हैं, उसे संलग्न करें।