अध्याय–II
सम्पत्तियों का मूल्यांकन
सम्पत्तियों के कम मूल्यांकन से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण
हक त्याग के अभिलेखों में पूर्ण विवरण के अभाव में पंजीयन शुल्क की अवसूली

अध्याय–II

सम्पत्ति का मूल्यांकन

2.1 सम्पत्तियों के कम मूल्यांकन के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कम वसूली

मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का निर्धारण सम्बन्धित अधिनियम/नियमों एवं विभागीय निर्देशो के अनुसार निर्धारित की गई दरों पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर किया जाएगा। उप पंजीयको (उ.पं.) द्वारा सम्बधित अधिनियम/नियमो एवं विभागीय निर्देशों की अनुपालना नही किये जाने से मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कम वसूली हुई।

2.1.1 विक्रय लेख्य पत्र पर

रा. मु. अ. की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण विलेख पर मु.क. सम्पति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होगा। राजस्थान मुद्रांक नियमावली 2004 के नियम 58 के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण जिला स्तरीय समिति (जि.स्त.स.) द्वारा अनुमोदित दरों या महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) द्वारा निर्धारित दरों मे जो भी उच्चतर हो के आधार पर किया जायेगा। पं.शु. सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत अधिकतम 25,000 रुपये एवं दिनांक 9 अप्रेल 2010 से अधिकतम 50,000 रुपये प्रभार्य होगा। महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) द्वारा जारी परिपत्र 2/2004 के बिन्दु 5(ब) के अनुसार, यदि सम्पत्ति कोने पर स्थित है तो उक्त

29 उ.पं.का.[1] के 2006–07 से 2010–11 तक की अवधि के अभिलेखों की संवीक्षा में हमने पाया (अक्टुबर 2010 से नवम्बर 2011) कि 123 विक्रय लेख्य पत्रों में वाणिज्यिक दरों के स्थान पर आवासीय दर लगाने, कोने पर स्थित भूखण्ड पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त भूमि की कीमत प्रभार्य न करने, सिंचित भूमि की दरें लागू न करने व निर्माण पर पूर्ण विवरण के अभाव में गलत छूट दिये जाने के कारण कम

[1] आमेर, अजमेर–।।, अलवर–।, आंसीद, भिवाडी, ब्यावर, बीकानेर–।, बून्दी, डीडवाना, गंगापुरसिटी, जयपुर–IV, जैसलमेर, जोधपुर–।।, जोधपुर–।।।, जायल, कोटा–।।, नीम का थाना, निम्बाहेडा, नोहर, नोखा, पीलीबंगा, राजाखेडा, रावतसर, रेवदर, सांगानेर–।।, श्रीमाधोपुर, सीकर, उदयपुर–।, व उदयपुर–।।।

मुल्याँकन किया गया। सम्पत्ति के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरुप मु.क. एवं पं.शु. की राशि ₹ 95.95 लाख कम प्रभार्य हुई। जिसका विवरण नीचे सारणी में

दिया गया है:-

क्र. सं.	ध्यान में आई कमियॉ/अनियमितताएँ	लेख्य पत्रों की संख्या	निहित राशि ₹ में
1	वाणिज्यिक दरों के स्थान पर आवासीय दर लगाना	17	28,34,008
2	वाणिज्यिक दरों के स्थान पर कृषि दर लगाना	1	31,08,437
3	कोने के भूखण्ड पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त भूमि की लागत न लगाना	4	7,642
4	सिंचित भूमि की दरें न लगाना	4	2,01,875
5	निर्माण पर गलत छूट दिया जाना	1	25,494
6	निर्धारित डी.एल.सी दरें न लगाना	13	11,40,809
7	निर्धारित प्रतिशत पर मुद्रांक कर न लिया जाना	2	26,798
8	अन्य	81	22,49,885
	योग	123	95,94,948

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर आठ उ.पं.[2] द्वारा अवगत कराया गया (मई 2011) कि 15 प्रकरणों में ₹ 4.26 लाख की वसूली हेतु सम्बन्धित निष्पादकों को नोटिस जारी कर दिये गये थे।

उ.पं. अलवर-I, आसींद, डीडवाना व जायल ने अवगत कराया (फरवरी से मई 2011) कि 25 प्रकरणों मे ₹ 0.45 लाख की वसूली प्रक्रियाधीन थी।

उ.पं. जायल का एक प्रकरण में प्रत्युत्तर (मई 2011) कि, खसरा गिरदावरी रिपोर्ट के अनुसार कृषि भूमि असिंचित है, मान्य नही था, क्योंकि जमाबन्दी में कृषि भूमि सिंचित दर्शायी गयी थी।

उ.पं. आसींद द्वारा एक प्रकरण में अवगत कराया गया (मई 2011) कि मामले की जॉच कर तद्नुसार कार्यवाही की जायेगी (निहित राशि 0.13 लाख)।

उ.पं. रेवदर द्वारा 5 प्रकरणो में (निहित राशि 1.10 लाख) अवगत कराया गया (मई 2011) कि सम्पत्ति के मूल्यांकन में अविकसित भूमि की जि.स्त. स. की दर ली गई थी। प्रत्युतर स्वीकार्य नही है क्योकि भूमि आवासीय प्रयोजनार्थ रुपान्तरित की जा चुकी थी व उच्च मार्ग के लगती हुई थी, और इसलिये सम्पति के मूल्यांकन हेतु विकसित भूमि के लिये निर्धारित जि.स्त.स. की दर ली जानी चाहिए थी तथा वही लागू की जानी चाहिये थी।

उ.पं. सांगानेर-II द्वारा एक प्रकरण मे अवगत कराया गया (मई 2011) कि (राशि ₹ 0.36 लाख) की वसूली कर ली गई थी।

[2] ब्यावर, बीकानेर-I, नीम का थाना, नोहर, पीलीबंगा, राजाखेड़ा, जैसलमेर तथा उदयपुर-I ।

उ.पं. आमेर द्वारा दो प्रकरणों में अवगत कराया गया (दिसम्बर 2011) कि लेख्य पत्रों का पंजीयन विक्रेता द्वारा चैक लिस्ट में उल्लेखित जि.स्त.स. की दर के अनुसार किया गया था, जिनका सत्यापन उस दिन सर्वर निष्क्रिय होने के कारण सारथी साफ्टवेयर से नही किया जा सका था। प्रत्युत्तर स्वीकार्य नहीं क्योंकि दरें, उन्हें स्वीकारने से पूर्व अन्य माध्यमों से सुनिश्चित की जा सकती थी। शेष 73 प्रकरणों में प्रत्युत्तर प्रतीक्षित थे (जनवरी 2012)।

शासन उप सचिव (वित्त) द्वारा अवगत कराया गया (दिसम्बर 2011) कि सम्बन्धित दस्तावेजों में मु.क. एवं पं.शु. की वसूली के लिये सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित कर दिया गया है (सितम्बर 2011)।

2.1.2 मुख्त्यारनामों पर

रा.मु.अ. 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 44 (ईई) (ii) के अनुसार बिना प्रतिफल के अचल सम्पति के अन्य व्यक्ति को विक्रय करने सम्बन्धी अधिकार के मुख्त्यारनामों के लेख्य पत्रों के निष्पादन पर सम्पति के बाजार मूल्य पर दो प्रतिशत की

उ.पं. कोटा–I व बून्दी के अभिलेखों की संवीक्षा के दौरान हमने पाया (जनवरी व अप्रेल 2011) कि मुख्त्यारनामों के आधार पर दो विक्रय लेख्य पत्र निष्पादित किये गये थें, जो उचित रुप से मुद्रांकित नही थें इसलिये विक्रय लेख्य पत्रों के निष्पादन हेतु साक्ष्य के रुप में स्वीकार्य नही थे। मुख्त्यारनामा धारकों द्वारा ₹ 1.67 करोड कीमत की आवासीय भूमि पर देय मुद्रांक कर 3.34 लाख के स्थान पर कृषि भूमि की दर से ₹ 60.27 लाख पर ₹ 1. 21 लाख मु.क. का भुगतान किया गया। इसके परिणामस्वरुप ₹ 2.13 लाख के मुद्रांक कर की कम वसूली हुई।

हमारे द्वारा ध्यान मे लाये जाने पर उ.पं. बून्दी और कोटा–I द्वारा अवगत कराया गया (अप्रेल व मई 2011) कि मुख्त्यारनामे भूमि की प्रकृति कृषि मानते हुये उचित रुप से मुद्रांकित किये गये थें। प्रत्युतर मान्य नही थे क्योकि मुख्त्यारनामो के पंजीयन के समय कृषि भूमि को प्लाटों में (अर्थात आवासीय भूमि में) विभाजत की गई थी। अत: मु.क. के उद्देश्य के लिये भूमि की प्रकृति आवासीय मानी जानी चाहिये थी।

शासन उप सचिव (वित्त) द्वारा अवगत कराया गया (दिसम्बर 2011) कि सम्बन्धित दस्तावेजों में मु.क. एवं पं.शु. की वसूली के लिये सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित (सितम्बर 2011) कर दिया गया है।

2.1.3 कम्पनी द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि क्रय करने पर

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र 1/2010 द्वारा निर्देश दिये गये है कि यदि किसी निजी शिक्षण संस्था/कम्पनी द्वारा कृषि भूमि क्रय की जाती है, जिसका उद्देश्य उसके आर्टिकल ऑफ एशोसिएशन में कृषि कार्य करना शामिल नही है तो उस पर वाणिज्यिक/औद्योगिक दरो पर मु. क. और पं.शु. वसूल किया

वर्ष 2010-11 के लिये उ.पं. जैसलमेर के अभिलेखों की नमूना जॉच में हमने पाया (नवम्बर 2011) कि वर्ष 2010-11 में एक कम्पनी द्वारा विण्ड पावर प्रोजेक्ट की स्थापना के लिये कृषि भूमि के क्रय से सम्बन्धित एक लेख्यपत्र (दस्तावेज संख्या 1273 दिनांक 28.04.2010) का पंजीयन उ.पं. द्वारा त्रुटिपूर्वक भूमि की कीमत औधोगिक दर ₹ 2.93 करोड़ के स्थान पर कृषि भूमि हेतु निर्धारित दरों पर ₹ 6.64 लाख (अंकित मूल्य ₹ 41.00 लाख) पर किया गया। इसके परिणामस्वरुप ₹ 12.71 लाख के मु.क. एवं पं.शु. का कम आरोपण हुआ।

उ.पं. जैसलमेर द्वारा अवगत कराया गया (नवंबर 2011) कि भूमि का मूल्यांकन पंजीयन के समय कृषि भूमि हेतु निर्धारित दर के आधार पर गणना कर किया गया था। प्रत्युत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूमि का क्रय उद्योग स्थापना (विण्ड फार्म) कार्य हेतु किया गया था। जिसके साक्ष्य में विण्ड फार्म के विकास के लिए भूमि का अर्जन करने हेतु कम्पनी के प्रतिनिधि के पक्ष में अधिकार पत्र दिनांक 15 मार्च 2010 तथा कलेक्टर जैसलमेर का भूमि रूपान्तरण आदेश 13 जुलाई 2010 जारी किया गया था। कृषि भूमि की दर से भूमि का पंजीयन किये जाने से महानिरीक्षक (पंजीयन एवं मुद्रांक) के परिपत्र 1/2010 का उल्लंघन हुआ।

2.2 हक त्याग के दस्तावेजों मे सम्पत्ति का अपूर्ण विवरण होने के कारण पंजीयन शुल्क की अवसूली

राजस्थान पंजीयन नियमावली-1955 के नियम 91(5) में दस्तावेज के लिए यह जरूरी है कि उसमें अचल सम्पत्ति का पूर्ण विवरण हो। यदि पूर्वजों की सम्पत्ति का हक त्याग पिता, माता, पुत्र, पुत्री, भाई एवं बहिन (छः निकट संबंधियों) के पक्ष किया जाता है तो (अधिसूचना दिनांक 21 मार्च 1998 आर्टिकल-I (1)) पं.शु. ₹ 100 एवं छः निकट संबंधियों के अलावा अन्य के पक्ष में घोषित सम्पत्ति की बाजार दर की मालियत पर

उ.पं. नदबई के दस्तावेजों की समीक्षा (मार्च 2011) में पाया कि हक त्याग के दो मामलो में छः निकट संबंधियों के पक्ष में उक्त दस्तावेजों का पंजीयन किया जाकर ₹ 200 पं. शु. वसूला गया। दस्तावेजों के विवरण में पाया गया कि उक्त पूर्वजों की सम्पत्ति का

हक त्याग छः निकट संबंधियों के पक्ष में न होकर परिवार के अन्य सदस्यों के पक्ष में था। अतः सम्पत्ति की बाजार दर पर एक प्रतिशत से पं.शु. वसूल किया जाना चाहिये था। दस्तावेज में सम्पत्ति के विवरण के अभाव में हम सम्पत्ति का बाजार मूल्य निकालाने में असमर्थ थे। उ.पं. द्वारा अपूर्ण विवरण के दस्तावेज स्वीकार करने से निर्धारित पं.शु. की अपवंचना हुयी।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर उ.पं. ने उत्तर दिया (मई 2011) कि आगे से अचल सम्पति के हक त्याग के दस्तावेजों में छः नजदीकी रिश्तो के अलावा अन्य का पूर्ण विवरण अंकित करवा लिया जाएगा। इन दोनों दस्तावेजों में भुगतान योग्य पं.शु. की वसूली कर लेखापरीक्षा को सूचित कर दिया जायेगा।

शासन उप सचिव (वित्त) ने अवगत कराया (दिसम्बर 2011) कि संबंधित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित (सितम्बर 2011) कर दिया गया है कि दस्तावेजो में लेखा परीक्षा की आपत्तियों पर वसूली की जावे।