

v/; k; -v  
LVEi 'kYd , oa fucl/ku Qhl

**5-1 dj i'kkl u**

भारतीय स्टाम्प अधिनियम (भा0 स्टा0 अधिनियम) 1899, भारतीय निबन्धन अधिनियम, 1908 (भा0 नि0 अधिनियम) तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों जैसा कि उत्तर प्रदेश में लागू है, में स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस से प्राप्तियाँ विनियमित की जाती हैं। विलेखों के निष्पादन पर उपरोक्त अधिनियम के अधीन निर्धारित दरों के अनुसार स्टाम्प शुल्क आरोपणीय है। उ0प्र0 स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के प्रावधानों के अनुसार जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दर सूची के अनुसार विलेखों का मूल्यांकन किया जाता है।

शासन स्तर पर नीति निर्धारण, अनुश्रवण तथा नियंत्रण का कार्य प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन द्वारा किया जाता है। महानिरीक्षक (निबन्धन) (म0नि0नि0), स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग के विभागाध्यक्ष होते हैं तथा विभाग के निबन्धन कार्य के कार्यान्वयन पर समग्र अधीक्षण तथा नियंत्रण का संचालन करते हैं। उनकी सहायता जिला स्तर पर 96 सहायक महानिरीक्षक (स0म0) तथा तहसील स्तर पर 354 उप निबन्धक (उ0नि0) द्वारा की जाती हैं।

**5-2 ys[ kki jh{kk ds ifj .kke**

स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग ने वर्ष 2013-14 के दौरान ₹ 9,520.92 करोड़ के राजस्व की वसूली की। वर्ष 2013-14 में विभाग के 424 इकाइयों में से 369 इकाइयों की नमूना जाँच में ₹ 322.61 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस के कम आरोपण एवं अन्य अनियमितताओं के 1,676 मामले प्रकाश में आये, जो निम्नलिखित श्रेणियों के अन्तर्गत आते हैं जैसाकि l kj .kh 5.1 में दर्शाया गया है।

l kj .kh 5-1  
ys[ kki jh{kk ds ifj .kke

		(₹ djkm+ e)	
Øe l d; k	Jf. k; k;	Ekkeyka dh l d; k	/kujkf' k
1.	सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	236	6.72
2.	विलेख पत्रों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण	553	30.82
3.	अन्य अनियमितताएँ	887	285.07
; ks		1]676	322-61

स्रोत: लेखापरीक्षा कार्यालय में उपलब्ध सूचनाएं।

वर्ष के दौरान विभाग ने विगत वर्ष के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों के 77 मामलों में ₹ 16.57 लाख की अनियमितता को स्वीकार किया। विगत वर्षों में इंगित किये गये 78 मामलों में ₹ 17.26 लाख की वसूली की गयी। वर्ष 2013-14 की टिप्पणियों पर विभाग का उत्तर अप्राप्त है।

कुछ निदर्शी मामलें जिसमें ₹ 12.77 करोड़ की धनराशि सन्निहित है, की चर्चा अनुवर्ती प्रस्तारों में की गयी है।

**5-3 ys[ kki jh{kk vki fRr; k;**

उप निबन्धकों के कार्यालयों में अभिलेखों की हमारी जाँच में सम्पत्ति के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण, विलेख पत्र के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण के मामले प्रकाश में आये, जिनका उल्लेख इस अध्याय के अनुवर्ती प्रस्तारों में किया गया है। ये मामले उदाहरणात्मक हैं तथा हमारे द्वारा किये गये नमूना जाँच पर आधारित हैं। इस प्रकार की त्रुटियाँ प्रत्येक वर्ष हमारे द्वारा इंगित की जाती हैं परन्तु ऐसी अनियमितताएं न केवल बनी रहती हैं, अपितु हमारी लेखापरीक्षा होने तक पकड़ में नहीं आती हैं। शासन को आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली सुदृढ़ करने की आवश्यकता है, जिससे भविष्य में इस प्रकार की कमियों की पुनरावृत्ति होने से बचा जा सके।

**5-4 Hkfe ds voeW; kdu ds dkj.k LVKEi 'kq'd dk de vkjksi.k**

उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 143 में प्रावधान है कि जहाँ हस्तान्तरणीय अधिकारों के साथ एक भूमिधर अपने खाते व उसके भाग का कृषि, बागवानी या पशुपालन के अलावा अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग करता है, तो परगने का प्रभारी स्वयं या प्रार्थना पत्र पर और ऐसी जाँच करने के पश्चात जो नियत की जाये, उस आशय की घोषणा कर सकता है। पुनश्च, मुख्य सचिव ने अपने पत्र दिनांक 11 जून 2010 द्वारा जो सभी आयुक्तों एवं जिलाधिकारियों को सम्बोधित था, इस बात पर जोर दिया कि अगर भूमि पूरी तरह या आंशिक रूप से आवासीय प्रयोजनों के लिए प्रयोग की जाती है, तो सम्बन्धित उप जिलाधिकारी स्वतः प्रेरणा से उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा 143 के अधीन सम्पूर्ण भूमि को आबादी घोषित करें। इस अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत यदि भूमि अकृषि घोषित की जाती है तो स्टाम्प शुल्क के आरोपण के उद्देश्य से उसका मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना चाहिए।

हमने उप निबन्धक द्वितीय हापुड़ के बही एक खण्ड, विक्रय विलेख और दर सूची की जाँच में पाया (मार्च 2014) कि 54,997.40 वर्ग मीटर भूमि का कृषि दर पर ₹ 3.56 करोड़ से मूल्यांकित करते हुए चार विक्रय विलेख जनवरी 2014 एवं मार्च 2014 की अवधि में पंजीकृत हुए थे, जिस पर ₹ 24.70 स्टाम्प शुल्क अदा किया गया था। जाँच में हमने पाया कि इन चार विलेखों के पंजीकृत होने से पूर्व ही आराजी संख्या 338, 340, 342, 385 एवं 644 दिनांक 28.12.2009 और 22.04.2013 को उ0प्र0 ज0उ0 और भू0 सु0 अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत अकृषि भूमि घोषित की जा चुकी थी। अतएव सम्पत्तियों का मूल्यांकन आवासीय दर से ₹ 11.22 करोड़ किया जाना था और स्टाम्प शुल्क ₹ 78.34 लाख आरोपणीय था। सम्बन्धित उप निबन्धक द्वारा दस्तावेजों के पंजीयन में इन पहलुओं को ध्यान में नहीं रखा। इसके परिणाम स्वरूप ₹ 53.64 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ। विवरण I kj.kh 5-2 में दर्शाया गया है।

I kj.kh 5-2

Hkfe ds voeW; u l s LVKEi 'kq'd dk de vkjksi.k

										(₹ 000)	
क्र.सं.	सूची संख्या	दिनांक	कृषि दर	अकृषि दर	मूल्य (₹)	स्टाम्प शुल्क (₹)	मूल्य (₹)	स्टाम्प शुल्क (₹)	मूल्य (₹)	स्टाम्प शुल्क (₹)	
1	1608/10	मार्च 2014	28 जनवरी 2009	338,340,342	40,470.0	2,31,59,000	2,000	8,09,40,000	56,65,800	16,21,500	40,44,300
2	1609/10	मार्च 2014	28 जनवरी 2009	385	10,120.0	82,46,000	2,000	2,02,40,000	14,16,800	5,77,500	8,39,300
3	118/6	जनवरी 2014	22 अप्रैल 2013	644	2,203.0	20,75,000	2,500	55,10,000	3,75,700	1,35,500	2,40,200
4	119/6	जनवरी 2014	22 अप्रैल 2013	644	2,203.7	20,75,000	2,500	55,10,000	3,75,700	1,35,500	2,40,200
					54 996-7	3 55 55 000		11 22 00 000	78 34 000	24 70 000	53 64 000

स्रोत: लेखापरीक्षा निष्कर्षों के आधार पर उपलब्ध सूचना।

मामला विभाग और शासन को प्रतिवेदित किया गया (अप्रैल 2014 और मई 2014)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिए मामलों को स्टाम्प कलेक्टर को सन्दर्भित कर दिया गया।

**5-5 LVKEi 'kq'd , oa fucl?ku Ohl dk de vkjksi.k**

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (उत्तर प्रदेश में लागू किये जाने हेतु यथा संशोधित) के अनुसूची-एक खा के अनुच्छेद 23 के अन्तर्गत किसी हस्तान्तरण विलेख की विषय वस्तु वाली किसी सम्पत्ति का बाजार मूल्य अथवा उस विलेख में उल्लिखित मूल्य, इनमें से जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क प्रभारणीय है। उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति

का मूल्यांकन) नियमावली 1997 के अनुसार किसी जिले में स्थित विभिन्न श्रेणियों की भूमि की बाजार दरे पंजीकरण प्राधिकारियों के मार्ग दर्शन हेतु सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा द्विवार्षिक निर्धारित की जाती है। अग्रेतर महानिरीक्षक निबन्धन ने जून 2003 में जारी दिशा निर्देश द्वारा स्पष्ट किया है कि स्टाम्प शुल्क के आरोपण के लिए एक ही आराजी को विभिन्न उद्देश्यों लिए बाँटा नहीं जाना चाहिए यथा एक को कृषि और दूसरे को गैर कृषि उद्देश्यों के लिए। उसी दिशा निर्देश में यह भी निर्दिष्ट किया गया है कि अगर सम्पत्ति आवासीय सम्पत्तियों से घिरी हुई है तो उन सम्पत्तियों को नजदीक की आवासीय सम्पत्ति की प्रकृति के जैसा मूल्यांकित किया जाना चाहिए।

#### 5-5-1 vkokl h; Hkfe dk df'k nj l seW; kdu

5-5-1-1 हमने 72 उपनिबन्धक कार्यालयों के बही एक, खण्ड एवं निबन्धित विलेखों की जाँच में पाया (अप्रैल 2013 और मार्च 2014 के मध्य) कि 97 विलेखों में 2.93 लाख वर्ग मीटर भूमि का निबन्धन कृषि दर पर ₹ 13.52 करोड़ से मूल्यांकित करते हुए मार्च 2012 से जनवरी 2014 की अवधि में पंजीकृत हुए थे, जिस पर ₹ 86.48 लाख स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस अदा किया गया था। हमने पाया कि उसी आराजी का हिस्सा पूर्व में अथवा उसी दिन आवासीय दर पर बेचा गया और इस प्रकार प्रश्नगत भूखण्ड का मूल्यांकन भी आवासीय दर से किया जाना चाहिए था। आवासीय दर पर उनका सही मूल्यांकन ₹ 92.12 करोड़ होता है। जिस पर ₹ 5.21 करोड़ स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस के रूप में आरोपणीय था, जबकि ₹ 86.48 लाख स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस के रूप में केवल आरोपित किया गया। इस प्रकार सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन के परिणाम स्वरूप ₹ 4.35 करोड़ स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस के रूप में कम आरोपित हुआ जैसा कि ifjf'k"V-XXIV में विवरण दिया गया है।

हमने मामला विभाग और शासन को प्रतिवेदित किया (मई 2013 और जून 2014 के मध्य)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि 91 मामलों में सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिए कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित किया जा चुका है। इन 91 मामलों में से 13 मामलों में विभाग ने ₹ 12.37 लाख आरोपित कर दिया है और नौ मामलों में ₹ 4.90 लाख की वसूली की गयी। छः मामलों में विभाग ने लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार नहीं किया। विभाग के उत्तर से हम सहमत नहीं है क्योंकि इसी प्रकार के 91 प्रकरण में विभाग ने लेखापरीक्षा आपत्ति स्वीकार किया है।

5-5-1-2 हमने मोहम्मदी, पुरवा, सिराथु, मंझनपुर और महसी के पाँच उप निबन्धक कार्यालयों के बही एक, खण्ड एवं निबन्धित विलेखों की जाँच में पाया (मई 2013 और अगस्त 2013 के मध्य) कि नौ विलेखों में 24,882 वर्ग मीटर भूमि का निबन्धन कृषि दर पर ₹ 53.55 लाख से मूल्यांकित करते हुए जून 2012 से फरवरी 2013 की अवधि में पंजीकृत किये गये थे जिस पर ₹ 2.65 लाख स्टाम्प शुल्क और ₹ 67,890 निबन्धन फीस अदा किया गया था। जबकि सम्पत्तियां, आवासीय सम्पत्तियों से घिरी हुई थी। अतः इनका मूल्यांकन भी आवासीय दर से किया जाना चाहिए था। आवासीय दर पर उनका सही मूल्यांकन ₹ 7.21 करोड़ होता है। जिस पर ₹ 39.76 लाख स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस के रूप में आरोपणीय था परन्तु केवल ₹ 3.33 लाख स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस के रूप में आरोपित किया गया। इस प्रकार सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन के परिणाम स्वरूप ₹ 36.43 लाख स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस के रूप में कम आरोपित हुआ।

हमने मामला विभाग और शासन को प्रतिवेदित किया (सितम्बर 2013 और दिसम्बर 2013 मध्य)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि नौ मामलों, सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिए कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित किया जा चुका है। इन नौ मामलों में से दो मामलों में विभाग ने ₹ 1.77 लाख आरोपित किया और ₹ 7,940 की वसूली की गयी।

**5-5-2 I Ei fRr; ka dk voeW; ka du**

आयुक्त स्टाम्प के अक्टूबर 2008 जारी निर्देश के अनुसार किसी सम्पत्ति का मूल्यांकन विलेख के निष्पादन तिथि के समय उसकी वास्तविक स्थिति के अनुरूप किया जाना चाहिए।

हमने केराकत, मडियाहूँ एवं बिलारी के तीन उपनिबन्धक कार्यालयों के बही एक, खण्ड एवं निबन्धित विलेखों की जाँच में पाया (मई 2013 और सितम्बर 2013 के मध्य) कि 13,934.66 वर्ग मीटर गैर कृषि भूमि का कम दर (वाणिज्य भूमि का आवासीय एवं आवासीय भूमि का कृषि दर पर मूल्यांकन) पर ₹ 88.10 लाख से मूल्यांकित करते हुए चार विक्रय विलेख मार्च 2012 से नवम्बर 2012 की अवधि में पंजीकृत किये गये थे, जिस पर ₹ 6.35 लाख स्टाम्प शुल्क तथा निबंधन फीस अदा किया गया था। हमने पाया कि दो मामलों में चौहद्दी में स्थित भूखण्ड ऊँचे दर पर बेचे गए और दो मामलों में भूखण्ड आवासीय घोषित थे। इनका सही मूल्यांकन ₹ 5.41 करोड़ आंकलित किया गया। सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन के फलस्वरूप ₹ 28.33 लाख स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस कम आरोपित हुआ। विवरण I kj .kh 5-3 में दर्शाया गया है।

I kj .kh 5-3

I Ei fRr; ka dk voeW; ka du

Ø0 I Ø	tu in dk uke	bdkb/ dk uke	foØhr {ks=Qy oxl eh0 ea	foysk ds vuq kj eW;	ifr oxl eh0 ylxu Hkfe dk nj	vkjks .kh; eW;	vkjks .kh; LVkEi 'kq'd , oa fucl/ku Qhl	vkjks i r LVkEi 'kq'd , oa fucl/ku Qhl	vllrj
1	जौनपुर	उ०नि० मडियाहूँ	688.66	51,65,000	12,500	86,09,000	6,12,630	3,71,550	2,41,080
2	जौनपुर	उ०नि० केराकत	9,750.00	2,05,000	1,800	1,75,50,000	8,87,500	12,300	8,75,200
3	मुरादाबाद	उ०नि० बिलारी	1,870.00	18,40,000	8,000	1,49,60,000	10,47,200	1,29,000	9,18,200
4	मुरादाबाद	उ०नि० बिलारी	1,626.00	16,00,000	8,000	1,30,08,000	9,20,560	1,22,000	7,98,560
; ksx			13 934-66	88 10 000		5 41 27 000	34 67 890	6 34 850	28 33 040

स्रोत लेखा परीक्षा की जाँच के आधार पर उपलब्ध सूचना।

हमने मामलों को विभाग और शासन को प्रतिवेदित किया (जुलाई 2013 और जुलाई 2014 के मध्य)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि ये चारो मामलों में सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिए कलक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिया गया है। दो मामलों में विभाग ने ₹ 2.55 लाख आरोपित किए, जिसमें से ₹ 14,400 वसूल कर लिए गए।

**5-5-3 'kqkf.kd I l.Fkk dh Hkfe dk d'k nj I s eW; ka du fd; k tkuk**

हमने खैरागढ़, हरदोई (सदर), लालगंज अझारा तथा रानीगंज के चार उप निबन्धक कार्यालयों के बही एक, खण्ड एवं निबन्धित विलेखों की जाँच में पाया (जून 2013 से सितम्बर 2013 के मध्य) कि छः विलेखों में 27,169 वर्ग मीटर भूमि का निबन्धन कृषि दर पर ₹ 50.68 लाख से मूल्यांकित करते हुए फरवरी 2012 से फरवरी 2013 की अवधि में पंजीकृत किये गये थे, जिस पर ₹ 3.67 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस अदा किया गया था। हमने पाया कि भूखण्डों का विक्रय शैक्षणिक उद्देश्यों हेतु किया गया था न कि कृषि उद्देश्य के लिये, जैसाकि विलेखों में व्यक्त किया गया था। इस प्रकार प्रश्नगत भूमि का मूल्यांकन आयुक्त स्टाम्प के निर्देश दिनांक 16 अगस्त 1999 के अनुसार आवासीय दर से सम्पत्ति की सम्भाव्यता के अनुसार किया जाना था। आवासीय दर पर उनका सही मूल्यांकन ₹ 4.82 करोड़ होता है। जिस पर ₹ 31.61 लाख स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस के रूप में आरोपणीय था, जबकि केवल ₹ 3.67 लाख स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस के रूप में आरोपित किया गया। इस

प्रकार सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन के परिणाम स्वरूप ₹ 27.94 लाख स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस के रूप में कम आरोपित हुआ।

हमने मामलों को विभाग एवं शासन को प्रतिवेदित किया (अगस्त 2013 एवं मई 2014 के मध्य)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि पाँच मामलों को सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिये कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिया गया। प्रतापगढ़ के एक प्रकरण में विभाग ने लेखापरीक्षा की आपत्ति को स्वीकार नहीं किया एवं बताया कि भविष्य में भूमि का प्रयोग शिक्षा एवं क्रीड़ा स्थल के लिये किया जायेगा और यह भी बताया कि सम्पत्ति का मूल्यांकन भविष्य के उपयोग एवं सम्भाव्यता के आधार पर नहीं किया जा सकता। विभागीय उत्तर तथ्यों पर आधारित नहीं है, क्योंकि प्रश्नगत दस्तावेज में स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है कि भूमि शिक्षा एवं क्रीड़ा स्थल के लिये है और किसी भविष्य शब्द का प्रयोग नहीं किया गया है। अग्रेतर, विभाग का उत्तर विरोधाभासी है, क्योंकि ऐसे ही पाँच प्रकरणों में विभाग द्वारा लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया गया है।

5-6 Hkkjrh; LVKEi vf/kfu; e dh /kkjk 27 ds rgr vko'; d rF; ka dks fNik; s tkus l s Hkfe dk voelW; u

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 के प्रावधानों के अनुसार सभी तथ्य एवं परिस्थितियाँ, जो विलेख में शुल्क की प्रभार्यता या उस प्रभार्य शुल्क की राशि को प्रभावित करती हों, को पूर्णतया एवं सत्यता पूर्वक व्यक्त किये जायेंगे। भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 64 के अन्तर्गत कोई व्यक्ति जो सरकार को गलत आशय के साथ%

- किसी ऐसे विलेख का निष्पादन करे जिसमें वे सब तथ्य एवं परिस्थितियाँ जिनका भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 द्वारा उस विलेख में व्यक्त किया जाना अपेक्षित है, पूर्णतया एवं सत्यतापूर्वक व्यक्त न किया गया हो या
- किसी विलेख में जिसकी तैयारी के लिये वह नियुक्त किया गया हो या उससे सम्बद्ध हो, उन तथ्यों एवं परिस्थितियों को पूर्णतया और सत्यता पूर्वक उसमें व्यक्त करने में उपेक्षा करे या व्यक्त न करे, या
- इस अधिनियम के अधीन शुल्क या दण्ड से सरकार को वंचित करने के प्रयत्न में कोई और कार्य करे,

वह कारावास से, जिसकी अवधि तीन माह तक हो सकेगी या जुर्माने से जो दस हजार रुपये तक हो सकेगा, या दोनों से दण्डनीय होगा।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 64 के अन्तर्गत जहाँ कोई व्यक्ति जिस पर इस अधिनियम के अधीन शुल्क अदा करने का दायित्व हो, किसी विलेख के सम्बन्ध में भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 64 के अधीन किसी अपराध के लिये दण्डित किया गया हो, तो मजिस्ट्रेट उस दण्ड के अतिरिक्त जो उस अपराध के लिये आरोपित किया जाय, उस व्यक्ति से शुल्क एवं दण्ड यदि कोई हो, की राशि जो इस अधिनियम के अधीन यदि विलेख के लिये देय है, को वसूली का निर्देश भी देगा और वह उसी प्रकार वसूल की जा सकेगी, जैसेकि वह मजिस्ट्रेट द्वारा आरोपित जुर्माना हो।

हमने उप निबन्धक गंगापुर वाराणसी कार्यालय के बही एक, विक्रय विलेख एवं दर सूची की जाँच में पाया (अगस्त 2013) कि तीन विलेखों में 11,320 वर्ग मीटर भूमि का निबन्धन अगस्त 2012 से जून 2013 की अवधि में हुआ। जिसमें सम्पत्ति की मालियत को प्रभावित करने वाले तथ्यों को प्रदर्शित नहीं किया गया है। इसी प्रकार, भूमि की प्रकृति, विक्रीत भूमि की चहार दिवारी इत्यादि जैसे तथ्यों को छिपाने से लेखापरीक्षा भूमि की वास्तविक प्रकृति/प्रास्थित का निश्चय नहीं कर सका। इन विलेखों में भूमि का मूल्यांकन ₹46 लाख कृषि दर से किया गया, जबकि आवासीय दर से सही मालियत ₹4.54 करोड़ थी। इस प्रकार ₹22.48 लाख का स्टाम्प शुल्क प्रभार्य था, किन्तु ₹2.11 लाख का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया। भारतीय स्टाम्प अधिनियम की

धारा 27 के उल्लंघन के परिणामस्वरूप भूमि के अवमूल्यन से ₹20.37 लाख का स्टाम्प शुल्क कम प्राप्त हुआ।

हमने प्रकरण को शासन एवं विभाग को प्रतिवेदित किया (सितम्बर 2013 से मई 2014)। विभाग ने उत्तर में बताया कि (अक्टूबर 2014) सभी मामलें उचित मूल्यांकन के लिए कलक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिये गये हैं।

### 5-7 ysƒki = dk xyr oxhƒdj.k

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (भा0 स्टा0 अधि0) के प्रावधानों के अन्तर्गत अनुसूची में उल्लिखित प्रत्येक विलेख पर स्टाम्प शुल्क निर्धारित दर से प्रभार्य होगा। किसी विलेख पर स्टाम्प शुल्क, उस हस्तान्तरण विलेख में अभिलिखित संव्यवहार की वास्तविक प्रकृति या विषय वस्तु पर निर्भर करता है न कि विलेख में निष्पादक द्वारा दिये गये विवरण या नामावली पर। भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (उत्तर प्रदेश में लागू किये जाने हेतु यथा संशोधित) के अनुसूची-एक खा के अनुच्छेद 23 के अन्तर्गत किसी हस्तान्तरण विलेख की विषय वस्तु वाली किसी सम्पत्ति का बाजार मूल्य अथवा उस विलेख में उल्लिखित मूल्य, इनमें से जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क प्रभारणीय है। उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली 1997 यथा संशोधित जुलाई 2013 के अनुसार किसी जिले में स्थित विभिन्न श्रेणियों की भूमि की बाजार दरे पंजीकरण प्राधिकारियों के मार्ग दर्शन हेतु सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा द्विवार्षिक निर्धारित की जाती है।

हमने उप निबन्धक, चतुर्थ गाजियाबाद कार्यालय की बहियों, लेखपत्रों एवं दर सूची की जाँच में पाया (दिसम्बर 2013) कि नौ<sup>1</sup> कम्पनियों ने एक कन्सोर्टियम अनुबन्ध 28 मई 2005 को उप निबन्धक पंचम नई दिल्ली कार्यालय में निष्पादित किया था। यह कन्सोर्टियम अनुबन्ध गाजियाबाद में इन्द्रापुरम हैबीटेड सेण्टर नाम से एक सामाजिक-सांस्कृतिक-सह-मनोरंजक-सह-व्यवसायिक परिसर के निर्माण, विकास, अनुरक्षण एवं प्रचालन की भू-सम्पत्ति की परियोजना थी। यह परियोजना 5.08 हैक्टैयर क्षेत्रफल पर निर्माण की थी, जोकि एन0एच0 24 बाई पास पर स्थित प्लाट सं0 16 इन्द्रापुरम पर थी, जिसके लिये कन्सोर्टियम ने 3 फरवरी 2006 को 90 वर्ष की अवधि का एक पट्टा विलेख निष्पादित किया।

हमने पाया कि कन्सोर्टियम के सदस्यों द्वारा 25 जुलाई 2013 को एक अनुपूरक कन्सोर्टियम अनुबन्ध निष्पादित किया गया, जिसके माध्यम से तीन सदस्यों द्वारा दूसरे सदस्यों<sup>2</sup> को 39.36 प्रतिशत अंश अंतरित किया गया तथा ₹1,000/- का स्टाम्प शुल्क एवं ₹10,000/- का निबन्धन शुल्क अदा किया गया था। दस्तावेज के लिखत की जाँच में पाया गया कि इस दस्तावेज को अनुपूरक कन्सोर्टियम अनुबन्ध के रूप में गलत वर्गीकृत किया गया था, क्योंकि इस दस्तावेज के माध्यम से 19,994.88 वर्ग मीटर भूमि का अन्तरण किया गया था। इस प्रकार, इस दस्तावेज को हस्तांतरण विलेख मानते हुये इसका मूल्यांकन ₹87.98 करोड़ किया जाना चाहिये था। ₹6.16 करोड़ स्टाम्प शुल्क के रूप में प्रभार्य था, जबकि इस पर मात्र ₹1,000 का स्टाम्प शुल्क

<sup>1</sup> (1) मेसर्स इन्द्रापुरम हैबीटेड सेण्टर प्राइवेट लिमिटेड (आई एच सी पी एल) (पूर्व में शोमैन क्लब्स एवं इन्न प्राइवेट लि0) (2) ए इ जेड इन्फ्राटेक प्राइवेट लि0 (ए आइ पी एल) (पूर्व में एरेन्स कोलमेट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लि0) (3) एस एम टावर्स प्राइवेट लि0 (4) मेसर्स एमटेक्स फौबट्रेड प्राइवेट लि0 (5) मेसर्स माधवन टाइ अप प्राइवेट लि0 (6) मेसर्स एरेन्स डेवलपर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लि0 (7) मेसर्स एरेन्स आर इन्टरटेनमेण्ट प्राइवेट लि0 (8) वाटिका लैण्ड बेस लि0 (9) आर एस अवतार सिंह एण्ड कम्पनी।

<sup>2</sup> मेसर्स इन्द्रापुरम हैबीटेड सेण्टर प्राइवेट लिमिटेड से मेसर्स माधवन टाइ अप प्राइवेट लि0 (एमटीपीएल) (18.36 प्रतिशत हिस्सा अन्तरित) (अन्य मूल सदस्य के पक्ष में), मेसर्स इन्द्रापुरम हैबीटेड सेण्टर प्राइवेट लिमिटेड से मेसर्स एलुवियन बिल्डान प्राइवेट लि0 (10 प्रतिशत हिस्सा अन्तरित) (अन्य सदस्य के पक्ष में), मेसर्स इन्द्रापुरम हैबीटेड सेण्टर प्राइवेट लिमिटेड से मेसर्स एलन बिल्डान प्राइवेट लि0 (10.886 प्रतिशत हिस्सा अन्तरित) (अन्य सदस्य के पक्ष में) एवं मेसर्स एरेन्स डेवलपर्स एण्ड इंजीनियर्स प्राइवेट लि0 से मेसर्स एलन बिल्डान प्राइवेट लि0 (0.062 प्रतिशत हिस्सा अन्तरित) (अन्य सदस्य के पक्ष में) एवं मेसर्स एरेन्स आर इन्टरटेनमेण्ट प्राइवेट लि0 से (0.052 प्रतिशत हिस्सा अन्तरित) (अन्य सदस्य के पक्ष में)।

आरोपित किया गया। इसके परिणाम स्वरूप ₹ 6.16 करोड़ स्टाम्प शुल्क कम प्राप्त हुआ।

हमने प्रकरण को शासन एवं विभाग को प्रतिवेदित किया (जनवरी 2014 एवं अप्रैल 2014 के मध्य)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि मामलों को सही मूल्यांकन के लिये कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिया गया है।

#### 5-8 iVVk foys[k ds voeW; u l s LVKEi 'kYd dk de vkjki .k

भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1 खा के अनुच्छेद 35 के प्रावधानों के अन्तर्गत जहाँ पट्टा 30 वर्ष से अधिक अवधि के लिये या शाश्वत के लिये तात्पर्य हो या किसी निश्चित अवधि के लिए तात्पर्यित न हो, स्टाम्प शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य के बराबर प्रतिफल वाले हस्तान्तरण पत्र की भांति देय है।

भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 2(16) विभिन्न प्रकार के पट्टों को परिभाषित करता है। पट्टा से तात्पर्य किसी अचल सम्पत्ति के प्रयोग का अधिकार एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति में, किसी निश्चित अथवा अनिश्चित अवधि के लिये किसी प्रतिफल के भुगतान अथवा भुगतान की प्रतिज्ञा पर अन्तरण से है। भा0 स्टा0 अधिनियम की अनुसूची 1 खा के अनुच्छेद 35 का स्पष्टीकरण (2) यह व्याख्या करता है कि जहाँ पट्टा में यह व्यवस्था हो कि पट्टाग्रहीता किसी निश्चित अवधि के पट्टे के उपरान्त, अनिश्चित अवधि के लिये पट्टा अधिकार धारण करेगा, तो ऐसी स्थिति में इस अनुच्छेद के लिए पट्टे को निश्चित अवधि का नहीं माना जायेगा।

#### 5-8-1 uCcs o"kkā ds iVVk foys[k dks rhl o"kkā dk ekuk tkuk

हमने उप निबन्धक, कार्यालय सैफई इटावा के पट्टा अनुबन्धों से सम्बन्धित अभिलेखों की जाँच में पाया (जनवरी 2014) कि 31 अक्टूबर 2012 को 10,680 वर्ग मीटर की एक भूमि का एक 90 वर्ष का पट्टा विलेख (पट्टा अवधि 30 वर्षों का जिसमें प्रत्येक 30 वर्षों पर पट्टे को दो बार बढ़ाये जाने का प्राविधान था) मेसर्स मदर डेरी फ्रूट एवं वेजीटेबल्स प्राइवेट लिमिटेड के पक्ष में निष्पादित किया गया। पट्टाग्रहीता द्वारा ₹ 38.62 लाख के मूल्य पर ₹ 1.93 लाख का स्टाम्प शुल्क अदा किया गया था। चूंकि पट्टा 30 वर्ष से अधिक अवधि का था, अतः विलेख का मूल्यांकन विक्रय विलेख की भांति ₹ 9.40 करोड़ किया जाना अपेक्षित था, जिस पर ₹ 46.99 लाख का स्टाम्प शुल्क आरोपणीय था। इस प्रकार सरकार को ₹ 45.06 लाख के स्टाम्प शुल्क से वंचित होना पड़ा।

प्रकरण शासन एवं विभाग को प्रतिवेदित किया गया (फरवरी 2014 एवं जून 2014 के मध्य)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि सम्पत्ति के सही मूल्यांकन के लिये मामले पर वाद दायर कर दिया गया है।

#### 5-8-2 'kk'or iVVk dks chl o"khz; iVVk ekuuk

हमने उपनिबन्धक द्वितीय मथुरा कार्यालय के पट्टा अनुबन्धों से सम्बन्धित अभिलेखों की जाँच के दौरान पाया (फरवरी 2014) कि 220.26 वर्ग मीटर आच्छादित क्षेत्रफल सहित 1,443.43 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड शिवम् पब्लिक स्कूल के पक्ष में एक पट्टा विलेख के रूप में 23 अक्टूबर 2013 को अनिश्चित अवधि के लिए निष्पादित हुआ। पट्टा ग्रहीता ने ₹ 20,000 की मालियत पर ₹ 800 स्टाम्प शुल्क तथा ₹ 100 निबन्धन फीस अदा किया। चूंकि पट्टा विलेख अनिश्चित अवधि का था, अतः विलेख को विक्रय विलेख की भांति ₹ 92.22 लाख की मालियत पर ₹ 6.56 लाख स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस आरोपणीय था। इस प्रकार शासन को ₹ 6.55 लाख के स्टाम्प शुल्क से वंचित होना पड़ा।

प्रकरण शासन एवं विभाग को प्रतिवेदित किया गया (फरवरी 2014 और जुलाई 2014 के मध्य)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि सम्पत्ति के सही मूल्यांकन के लिये मामले पर वाद दायर कर दिया गया है।

### 5-8-3 i Vvk foyS[k dk fucl/ku u gkuk

रजिस्ट्रेशन अधिनियम 1908 की धारा 17 के प्रावधानों के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति के पट्टों का पंजीयन वर्षानुवर्ष हो अथवा एक वर्ष से अधिक का अभिप्रेत हो, अनिवार्य है। भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची एक खा के अनुच्छेद 35 के प्रावधानों के अन्तर्गत, 20 वर्ष से अधिक किन्तु 30 वर्षों से अनधिक अवधि के पट्टों पर स्टाम्प शुल्क प्रतिफल के लिये हस्तान्तरण की भाँति कुल औसत वार्षिक आरक्षित किराये की राशि के छः गुने पर प्रभाय है।

भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 2(16) विभिन्न प्रकार के पट्टों को परिभाषित करता है। पट्टा से तात्पर्य किसी अचल सम्पत्ति के प्रयोग का अधिकार एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति में, किसी निश्चित अथवा अनिश्चित अवधि के लिये किसी प्रतिफल के भुगतान अथवा भुगतान की प्रतिज्ञा पर अन्तरण से है।

हमने उप निबन्धक कुण्डा के पट्टा अनुबन्ध से सम्बन्धित अभिलेखों की जाँच के दौरान पाया (सितम्बर 2013) कि नगर पंचायत कुण्डा द्वारा अप्रैल 1989 से मार्च 2013 के दौरान 100 दुकानों का 30 वर्ष की अवधि के लिये ₹ 100 के स्टाम्प पेपर पर पट्टे पर दिया गया एवं न तो उसको उपनिबन्धक कार्यालय में प्रस्तुत किया गया और न ही उसे निबन्धित कराया गया। रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अनुसार कथित विलेखों का पंजीयन अनिवार्य था, लेकिन विभाग ऐसे पट्टों के बारे में अनभिज्ञ था। ₹ 62.42 लाख की मालियत पर ₹ 6.79 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 1.23 लाख निबन्धन फीस आरोपणीय था। इन मामलों में पट्टा गृहीताओं ने केवल ₹ 10,000 का स्टाम्प शुल्क अदा किया और कोई निबन्धन फीस अदा नहीं किया गया। इस प्रकार से सरकार ₹ 7.92 लाख के स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस से वंचित रहा एवं पाँच प्रकरण छोड़ कर शेष प्रकरण कालबाधित होने के कारण वसूली सम्भव नहीं है।

प्रकरण शासन एवं विभाग को प्रतिवेदित किया गया (अक्टूबर 2013 से जून 2014)। विभाग ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2014) कि पट्टा विलेखों के सही मूल्यांकन के लिये मामलों पर वाद दायर कर दिया गया है।

### 5-9 vkUrfjd ys[kki jh{kk

आन्तरिक लेखापरीक्षा संगठन के आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली का एक महत्वपूर्ण घटक है और सामान्यतया सभी नियन्त्रणों का नियन्त्रण के रूप में परिभाषित किया गया है। यह संगठन को विश्वस्त बनाता है कि निर्धारित प्रणालियां तर्कसंगत तरीके से कार्य कर रही हैं।

यहाँ एक तकनीकी लेखापरीक्षा प्रकोष्ठ है जो महानिरीक्षक (निबन्धन) के पूर्ण देखरेख में आन्तरिक लेखापरीक्षा का कार्य करती है। तकनीकी लेखापरीक्षा के लिए दो अतिरिक्त महानिरीक्षक (निबन्धन) तथा आठ सहायक महानिरीक्षक (निबन्धन) तैनात किए गए हैं। आन्तरिक लेखापरीक्षा आयोजना जैसे कि लेखापरीक्षा के लिए आयोजित इकाईयों की संख्या, लेखा परीक्षित इकाईयों की संख्या एवं कमी का विवरण I kj.kh 5-4 में दर्शाया गया है।

I kj.kh 5-4  
vkUrfjd ys[kki jh{kk

o"kl	mi yC/k dly bclkbz; ka dh l a; k	vk; kfr bclkb; ka dh l a; k	o"kl ds nkjku ys[kk i jh{kr bclkb; ka dh l a; k	deh	deh dk i fr'kr
2009-10	493	331	299	32	9.67
2010-11	496	237	228	09	3.80
2011-12	496	250	243	07	2.80
2012-13	503	280	267	13	4.64
2013-14	504	309	307	02	0.65

स्रोत: विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

यह दर्शाता है, कि विभाग द्वारा लेखापरीक्षा आयोजना अपने लक्ष्य को धीरे धीरे प्राप्त कर रही है। अनुरोध के बावजूद भी विभाग द्वारा वर्ष के दौरान उठायी गयी आपत्तियों और निस्तारित आपत्तियों की संख्या तथा उनमें सन्निहित धनराशि का विवरण उपलब्ध नहीं कराया गया।