ipe v/;k;% enkd ,o iath;u Qhl

5-1 dj iz'kklu

राज्य में मुद्रांक शुल्क (मु.श.) एवं पंजीयन फीस (पं.फ.) भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899, पंजीयन अधिनियम 1908, भारतीय मुद्रांक नियम, 1975 एवं छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शिका निर्धारण एवं पुनरीक्षण नियम, 2000 के अधिन निर्मित नियमों द्वारा संचालित कि जाती है। मु.श. का आरोपण विलेखों के निष्पादन एवं पं.फ. का आरोपण विलेखों के पंजीकरण पर किया जाता है। जिला पंजीयक (जि.पं.) का कार्य उपपंजीयकों (उ.पं.) के प्रतिदिन कार्यों, मुद्रांकों के मूल्यांकन के संबंध में आदेश पारित करना, शास्ति, वापसी एवं उनका निरीक्षण एवं लोक कार्यालयों के अधिकारी जों मुद्रांक शुल्क के आरोपण में संलग्न है को मार्गदर्शन करना है।

उप पंजीयक का कार्यालय वह स्थल है जहां पर समस्त पंजीकरण का कार्य किया जाता है एवं जहां पर आम नागरीकों से अधिकतम आपसी संवाद होता है।

सचिव, वित्त सह वाणिज्यिक कर (पंजीकरण) शासन स्तर पर नीतियों के निर्धारण, निगरानी एवं नियंत्रण करने का उत्तरदायी .है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक (म.नि.पं. एवं अ.मु.) विभाग का प्रमुख होता है, जिसकी सहायता के लिए दो उपमहानिरीक्षक पंजीयन, 16 जिला पंजीयकों एवं 88 उपपंजीयकों होते है:

pkVZ 5-1% laxBukRed lajpuk

5-2 vkrfjd y[kkijh{kk

विभाग का आंतरिक लेखापरीक्षा ईकाई (आं.ले.ई.) आंतरिक नियंत्रण प्रणाली का एक महत्वपूर्ण अंग है एवं उसे समस्त नियंत्रकों का नियंत्रक के रूप में परिभाषित किया जाता है। यह संगठन को आश्वासीत करता है कि निर्धारित प्रणालियाँ सुचारू रूप से कार्य कर रही है।

आं.ले.ई. में एक वरिष्ठ लेखाधिकारी एवं दो सहायक आंतरिक लेखापरीक्षा अधिकारी (स.आं.ले.प.अ.) स्वीकृत पदो में से स.आं.ले.प.अ. के दोनों पद रिक्त थे। निर्धारित कर्मचारियों की अनुपलब्धता में वर्ष 2015–16 के दौरान एक भी इकाई की लेखापरीक्षा की योजना बनाई नहीं जा सकी।

ge foÙk foHkkx l vu'kl djr g fd dePkkfj;k dh fu;fDr gr i;kIRk dne mBk; rkfd fu;fer y[kkijh{kk dk dk; fd;k tk ld ;g ennk io y[kkijh{kk ifronuk e Hkh bxr fd; x; Fk] mlds ckotn ;g ink vkt rd fjDr gA bl idkj bl 'kklu dk rRdky /;ku e yk;k tkuk vko';d gA

5-3 y[kkijh{kk ifj.kke

वर्ष 2015–16 में हमने 105 ईकाइयों में से नौ[1] उपपंजीयक कार्यालयों के अभिलेखों की नमूना जांच सम्पादित किये गये। हमने सम्पत्ति का अवमूल्यांकन, विलेखों का गलत वर्गीकरण एवं अन्य अनियमितताओं के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस के कम आरोपण/अनारोपण के 163 प्रकरणों, जिसमें राशि ₹ 7.30 करोड़ सन्नहित थे का वर्गीकरण निम्न rkfydk 5-1 में वर्णन किया है:

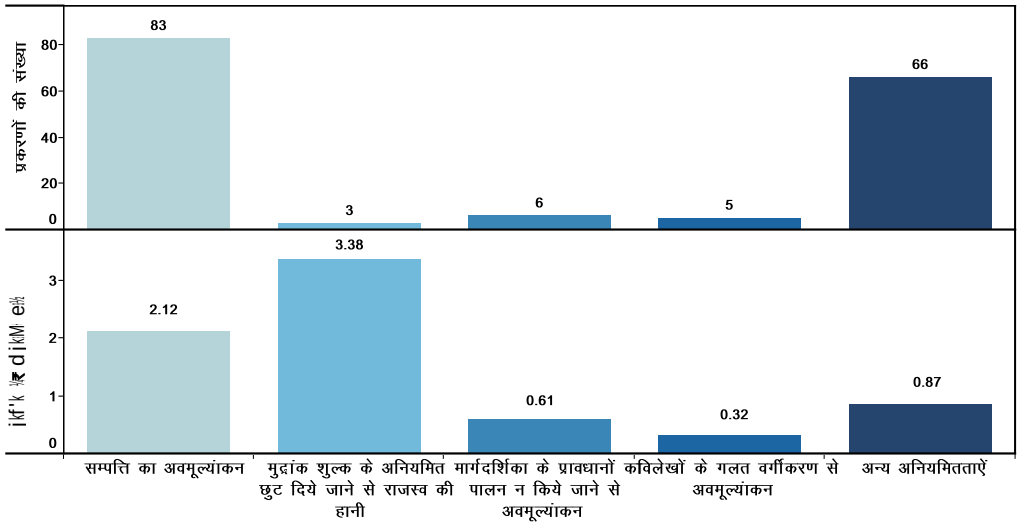
rkfydk 5-1% y[kkijh{kk ifj.kke

¼₹ djkM e½

l-Ø-	J.kh	idj.kk dh l[;k	jkf'k
1.	विलेखों के गलत वर्गीकरण से अवमूल्यांकन	5	0.32
2.	मार्गदर्शिका के प्रावधानों का पालन न किये जाने से अवमूल्यांकन	6	0.61
3.	सम्पत्ति का अवमूल्यांकन	83	2.12
4.	मुद्रांक शुल्क के अनियमित छुट दिये जाने से राजस्व की हानि	3	3.38
5.	अन्य अनियमितताऐं	66	0.87
;kx		163	7-30

[1] उ.पं., अंबिकापुर; उ.पं., बलौदा बाजार; उ.पं., धमतरी; उ.पं., जांजगीर–चांपा; उ.पं., जगदलपुर; उ.पं., नवागढ़;उ.पं., रायपुर; उ.पं., राजनांदगांव एवं उ.पं., तखतपुर

चार्ट 5.2: श्रेणीवार कंडिकाओं का वर्गीकरण



वर्ष 2015–16 में विभाग ने अवनिर्धारण के आठ प्रकरणों में ₹ 44.43 लाख की राशि स्वीकारते हुए दो प्रकरणों में ₹ 1.00 लाख की वसूली की गई।

प्रारूप कंडिकाओं के जारी किये जाने के पश्चात् विभाग ने दो प्रकरणों में राशि ₹ 1.00 लाख की वसूली कर ली गई है।

कुछ प्रमुख प्रकरणों जिसमें ₹ 1.92 करोड़ के वित्तीय प्रभाव सम्मलित है को निम्नलिखित कंडिकाओं में वर्णन किया गया है।

5-4 foy[kksa dk xyr oxhZdj.k

rhu nLrkostksa dh iath;u dh nkjku m-i- }kjk foy[kksa dk oxhZdj.k mudh of.kZr fo"k;oLrq dh vuqlkj u dj mlds fo"k; ij fd;k x;kA ftlds QyLo:i foy[kksa dk xyr oxhZdj.k gqvk ,oa enkd 'kqYd ,oa iath;u Qhl ¼eq-'kq- ,oa i-Q-½ dh jkf'k ₹ 13-09 yk[k dh de olwyh gqbZA

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 के धारा 3 के अनुसार निष्पादकों द्वारा किसी दस्तावेज को कोई दिया गया कोई विशिष्ट नाम एकमात्र पैमाना नहीं है और यह भी की दस्तावेज का प्रकार मानने का कोई आधार नहीं है; दस्तावेज में वर्णित विषयवस्तु एवं पक्ष जो इसमें सम्मलित है के अभिप्राय के अनुसार प्रशनों का निर्धारण किया जाना चाहिए। छत्तीसगढ़ शासन द्वारा अपने अधिसूचना (मार्च 2014) में स्पष्ट किया गया है कि विनिमय की विषयवस्तु से संबंधित संपत्ति के बाजार मूल्य में अंतर होने की स्थिति में अंतर की शेष राशि पर मुद्रांक शुल्क प्रभार्य होगा। जिन भूमियों/भवनों का विनिमय किया जा रहा है वह नजूल/पट्टे के न हों। छत्तीसगढ़ बाजार भाव मार्गदर्शिका सिद्धांत के प्रारूप 1 के उपबंध एक अनुसार अगर शहरी क्षेत्रों में 0.202 हेक्टेयर एवं उससे कम की कृषि भूमि का विक्रय होने पर संपत्ति का मूल्यांकन स्लैब दर से किया जावेगा। आगे भारतीय मुद्रांक अधिनियम के अनुसूची I अनुसार यदि ऐसी भूमि के स्वामी या पट्टेदार से भिन्न व्यक्ति द्वारा उस भूमि पर भवन निर्माण से संबंधित है तथा उसमें यह अनुबंध हो कि निर्माण पश्चात्, ऐसा भवन यथास्थिति, उस अन्य व्यक्ति या भूमि के स्वामी या पट्टेदार द्वारा संयुक्त या पृथकतः धारित किया जायेगा या यह कि ऐसे भवन का उनके द्वारा संयुक्त या पृथकतः विक्रय किया जायेगा या यह कि इसका एक भाग उनके द्वारा संयुक्त या पृथकतः धारित किया जायेगा तथा उनका शेष भाग उनके द्वारा संयुक्त या पृथकतः विक्रय किया जायेगा तो ऐसे अनुबंध पर मुद्रांक शुल्क, सम्पत्ति के बाजार मूल्य का दो प्रतिशत होगा।

दो उपपंजीयक कार्यालयों के माह अप्रैल 2013 एवं मार्च 2015 के मध्य कुल 45,871 पंजीकृत विलेखों में से 8,868 विलेखों के नमूना जाँच (नवम्बर 2015 एवं जनवरी 2016) किये जाने पर हमने पाया की उपपंजीयकों द्वारा 3 विलेखों का पंजीकरण (जून 2013 एंव मार्च 2015 के मध्य) में उसके लिखत पे न कर उसके विषय अनुसार वर्गीकरण कर पंजीकरण किया गया, जिसका विवरण निम्न rkfydk 5-2 में वर्णित है:

rkfydk 5-2% foys[kksa dk xyr oxhZdj.k ls lEifÙk;ksa dk voewY;kadu dk fooj.k

¼₹ yk[k esa½

m-i- dk;kZy; dk uke	nLrkost Ø- ,oa fnukad	i{k.k dh izd`fr	ekxZnf'kZdk vuqlkj cktkj Hkko	eq-'kq-@i-Q- dk de vkjksi.k
रायपुर	11763 दि. 30.03.2015	एक आपसी विनिमय दस्तावेज जिसमें नजूल (परिवर्तित) सम्पत्ति का अपरिवर्तित सम्पत्ति से विनिमय किया गया। शासन के अधिसूचना (मार्च 2014) अनुसार विनिमय विलेखों में प्रश्नाधिन सम्पत्ति नजूल नहीं होगी। अतः अधिसूचना अनुसार यह विलेख विनिमय का ना होकर हस्तांतरण का होगा।	89.87	4.67 / 0.68
रायपुर	10972 दि. 30.03.2015	उपरोक्त नियमानुसार विनिमय सम्पत्तियों का मूल्य बराबर होना चाहिए। एक दस्तावेज में पाया गया कि पक्षकारों द्वारा सम्पत्ति के विनिमय के अलावा राशि ₹ 23.06 लाख का अतिरिक्त भुगतान कर किया गया, जिसे सम्पत्ति के मूल्यांकन में सम्मलित नहीं किया गया था। अतः इसका वर्गीकरण विनिमय विलेख न होकर हस्तांतरण विलेख से किया जाना चाहिए था।	47.06	1.98 / 0.31
धमतरी	63 दि. 20.06. 2013	एक विलेख में चार व्यक्तियों द्वारा अपने हक की भूमि एक भागीदार फर्म को दिया एवं करार के शर्त 4 अनुसार समस्त भागीदार फर्म अपने अंश पूंजी अनुसार लाभ हानी के भागीदार होंगें। अतः यह सामान्य करार न होकर एक विकास अनुबंध होगा, जिसपर दो प्रतिशत के दर से मुद्रांक शुल्क आरोपण होगा, परन्तु उ.पं. द्वारा मात्र ₹ 100 मुद्रांक शुल्क आरोपित किया गया।	195.00	3.89 / 1.56
;ksx	3		331-93	10-54@2-55

अतः भारतीय मुद्रांक अधिनियम के धारा 3 अनुसार विलेख विनिमय/करार न होकर एक हस्तांतरण विलेख होगा, जिस पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस (मु.श. एवं पं.फ.) कि राशि ₹ 13.97 लाख (मु.शु.–₹ 11.31 लाख एवं पं.फ.–₹ 2.66 लाख) आरोपणिय थी। परंतु विलेखों के पंजीकरण के दौरान उ.पं. द्वारा विलेखों के विषयवस्तु की अनदेखी कर उनके विषय के आधार पर विलेखों को विनिमय एवं सामान्य करार मानकर ₹ 0.88 लाख (मु.शु. –₹ 0.77 लाख एवं पं.फ.–₹ 0.11 लाख) का आरोपण किया। अतः विलेखों के गलत वर्गीकरण से मु.शु. एवं पं.फ. की राशि ₹ 13.09 लाख (मु.शु.–₹ 10.54 लाख एवं पं.फ. –₹ 2.55 लाख) का अवरोपण हुआ।

प्रकरण शासन एवं महानिरीक्षक पंजीयन को इंगित (जुलाई 2016) किया गया एवं महानिरीक्षक पंजीयन द्वारा उत्तर (अक्टूबर 2016) में कहा कि दस्तावेज क्र. 11763 दि. 30.03.2015 में जि.पं. द्वारा विलेख को उचित मुद्रांकित पाया गया है एवं शेष दो प्रकरणों में कार्यवाही जारी है।

दस्तावेज क्र. 11763 दि. 30.03.2015 के संबंध में उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि जि.पं. द्वारा उचित मुद्रांकित के संबंध में दिये गये आदेश की प्रति लेखापरीक्षा को जाँच हेतु प्रस्तुत नहीं कराये गये। शेष दो प्रकरणों में कार्यवाही की प्रगति अपेक्षित है (नवम्बर 2016)।

5-5 eq[; ekxZ esa fLFkr lEifÙk;ksa dk voewY;kadu

> eq[; ekxZ esa fLFkr lEifÙk;ksa dk eq[; ekxZ ls brj ekudj ewY;kadu fd;k x;kA ifj.kkeLo:i lEifÙk;ksa dk voewY;kadu gqvk ,oa eqnzkad ,oa iath- dh jkf'k ₹ 74-91 yk[k dh de izkfIr gqbZA

छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शिका के प्रारूप एक के उपबंध 5 अनुसार शहरी क्षेत्र में स्थीत मुख्य मार्ग से 20 मीटर की गहराई/दूरी तक स्थित भू–खण्ड़ों को मुख्य मार्ग से लगी मानकर मुख्य सड़क के लिए निर्धारित दर पर गणना कि जावेगी। परन्तु यह भी कि यदी कोई पक्षकार 20 मीटर के अधिक गहराई तक की भूमि क्रय करता है तब संपूर्ण भू–खण्ड़ों को मुख्य मार्ग से लगी मानकर गणना की जावेगी। आगे कृषि भूमियों के लिए यह सीमा 46 मीटर तक है।

चार[2] कार्यालयों के कुल 68,856 पंजीकृत विलेखों में से 10,480 विलेखों के नमूना जाँच किये जाने पर पाया (नवम्बर 2015 से फरवरी 2016 के मध्य) गया कि 29 विलेखों में संपत्तियों मुख्य मार्ग में स्थित थी, परंतु उ.पं. द्वारा उसे मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर उसकी गणना की गई, जैसा की rkfydk 5-3 में वर्णित है:–

rkfydk 5-3% eq[; ekxZ ls vyx ekudj nLrkostksa esa fd;s x;s x.kuk dk fooj.k

m-ia- dk;kZy; dk uke	izdj.kksa dh la[;k	izdj.k dh izd`fr	cktkj Hkko ¼₹ djksM+ esa½		eq-'kq-@ia-Q- dk de vkjks.k ¼₹ yk[k esa½
			ekxZnf'kZdk vuqlkj	foys[k vuqlkj	
रायपुर	13	विलेखों के विषयवस्तु एवं संलग्न नक्शा, खसरा इत्यादि अनुसार संव्यवहारित संपत्ति अपने क्षेत्र में मुख्य मार्ग में स्थित था। परंतु उ.पं. द्वारा मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर इसका मूल्यांकन किया गया।	17.83	10.14	58.51/7.59
अंबिकापुर	12	विलेखों के विषयवस्तु एवं संलग्न नक्शा, खसरा इत्यादि अनुसार संव्यवहारित संपत्ति अपने क्षेत्र में मुख्य मार्ग में स्थित था। परंतु उ.पं. द्वारा मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर इसका मूल्यांकन किया	2.47	1.91	3.62/0.42

[2] उ.पं., अंबिकापुर; उ.पं., धमतरी; उ.पं., जगदलपुर एवं उ.पं., रायपुर

		गया।			
धमतरी	2	विलेखों के विषयवस्तु एवं संलग्न नक्शा, खसरा इत्यादि अनुसार संव्यवहारित संपत्ति अपने क्षेत्र में मुख्य मार्ग में स्थित था। परंतु उ.पं. द्वारा मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर इसका मूल्यांकन किया गया।	0.82	0.39	3.18 / 0.34
जगदलपुर	2	विलेखों के विषयवस्तु एवं संलग्न नक्शा, खसरा इत्यादि अनुसार संव्यवहारित संपत्ति अपने क्षेत्र कें मुख्य मार्ग में स्थित था। परंतु उ.पं. द्वारा मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर इसका मूल्यांकन किया गया।	0.71	0.55	1.13 / 0.12
;kx	29		21-83	12-99	66-44@8-47

उपरोक्त तालिका दर्शित करती है कि मार्गदर्शिका के प्रावधानों अनुसार इन सम्पत्तियों का बाजार भाव ₹ 21.83 करोड़ था। जबकी उ.पं. द्वारा इन सम्पत्तियों को मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर इनका मूल्य ₹ 12.99 करोड़ परिगणित किया गया। अतः संपत्तियों का राशि ₹ 8.84 करोड़ का अवमूल्यांकन हुआ एवं तदनुसार मु.शु. एवं पं.फ. की राशि ₹ 74. 91 लाख (मु.शु.–₹ 66.44 लाख एवं पं.फ.–₹ 8.47 लाख) का कम आरोपण हुआ, जिसका विवरण *ifjf'k"V 5-1* में दर्शाया गया है।

हमने शासन एवं महानिरीक्षक पंजीयन को सूचित (जुलाई 2016) किया एवं महानिरीक्षक पंजीयन ने उत्तर (अक्टूबर 2016) में कहा कि मूल्यांकन हेतु प्रकरणों को जि.पं. को प्रेषित कर दिया गया है। इन प्रकरणों में आगे कि प्रगति अपेक्षित है (नवम्बर 2016)।

5-6 df"k lEifÙk;ksa dk voeY;kdu

uxj fuxe@uxj ifj"kn@uxj iapk;r {ks=ksa esa fLFkr df"k Hkwfe;ksa ds ckt kj Hkko dk fu/kkj.k djrs le; ekxnf'kdk ds iko/kkuks dk ikyu ugha fd;k x;k] ftlds QyLo:i e-'kq- ,oa iQ- dh jkf'k ₹ 53-81 yk[k dh de olyh gbA

उ.पं., रायपुर के कुल 38,833 पंजीकृत विलेखों में से 7,249 विलेखों के नमूना जाँच (दिसम्बर 2015) में हमने पाया कि मार्च 2015 में पंजीकृत 15 विलेखों में कृषि सम्पत्तियों का बाजार भाव का गणना मार्गदर्शिका के प्रावधानों अनुसार नहीं किया गया है, जिसका विवरण rkfydk 5-4 में वर्णित है:

rkfydk 5-4% df"k lEifÙk;ksa ds voeY;kdu dk fooj.k

l- Ø-	idj.kks dh l[;k	i{k.k dh idfr	ckt kj Hkko ¼₹ djkM+ esa½		e-'kq-@i-Q- dk de vkjki.k ¼₹ yk[k esa½
			foy[k vuqlkj	ekxnf'kdk vuqlkj	
ekxnf'kdk dk micU/k ik:i 3 dk micU/k ikp% नगरीय क्षेत्रों में 0.202 कृषि भूमि से कम का विक्रय होता है एवं क्रेता द्वारा कृषि प्रयोजनार्थ हेतु क्रय किया गया है एवं क्रेता की भूमि से लगी हुई है,					

जैसा कि पटवारी द्वारा सत्यापित किया गया है उसका मूल्यांकन उस क्षेत्र के हेक्टेयर दर से किया जावेगा। अन्यथा संपत्ति का मूल्यांकन उस क्षेत्र का प्लाट दर अनुसार स्लैब आधार पर किया जायगा एवं शहर के मध्य स्थित संपत्तियों को यह लाभ नहीं दिया जायगा।					
1	7	सात विलेखों में संपत्ति रायपुर शहर के मध्य में स्थित था एवं राजस्व अभिलेखों के अनुसार संपत्ति पड़त[3] थी एवं पटवारी के प्रमाण पत्र अनुसार संपत्ति क्रेता से लगी होने का भी कोई प्रमाण उपलब्ध नहीं था। परंतु उ.पं. द्वारा संपत्ति का मूल्यांकन स्लैब दर अनुसार न कर हेक्टेयर दर से किया गया, जैसा कि *ifjf'k"V 5-2* में वर्णित है।	3.09	9.30	37.98 / 4.97
ekxnf'kdk dk mic/k% ik:i 1 dk mic/k N% IgifBr ik:i 1 dk mic/k ,d% जब एक से अधिक व्यक्ति एक ही परिवार के सदस्य न होकर नगरीय क्षेत्र में कृषि भूमि का क्रय करते है एवं प्रत्येक के खाते में 0.202 हेक्टेयर तक आति है तो उसका मूल्यांकन प्रत्येक क्रेता के प्लाट दर पर स्लैब दर अनुसार किया जावेगा।					
2	1	आठ व्यक्तियों एक ही परिवार के सदस्य न होकर रायपुर नगर निगम क्षेत्र के अंतर्गत 0.166 हेक्टेयर कृषि भूमि का क्रय किया गया। चूंकि भूमि का क्षेत्रफल 0.202 हेक्टेयर से कम था, उ.पं. द्वारा इसका बाजार भाव समस्त भूमि पर स्लैब दर से न कर प्रत्येक क्रेता के हिस्से में आये संपत्ति पर स्लैब दर अनसुार किया जाना चाहिए था, जैसा कि *ifjf'k"V 5-3* में वर्णित है।	3.21	4.37	6.01 / 0.93
ekxnf'kdk dk mic/k% ik:i 3 dk mic/k N% दो फसलीय कृषि पद्धति आधारीत संपत्ति का मूल्यांकन उस कृषि भूमि के किस्म के अनुसार दर पर 25 प्रतिशत जोड़कर किया जावेगा। आगे सिंचित भूमि के मूल्यांकन हेतु मार्गदर्शिका में पृथक दर दिये गये हुए है।					
3	4	दो विलेखों जिसमें दो फसलीय कृषि सम्पत्तियों एवं अन्य दो विलेखों में पटवारी अभिलेख अनुसार भूमि नहर/ट्यूबवेल से सिंचित थी। परंतु उ.पं. द्वारा इन सम्पत्तियों का मूल्यांकन असिंचित दर से किया गया, जैसा कि *ifjf'k"V 5-4* में वर्णित है।	0.86	1.02	1.00 / 0.11
ekxnf'kdk dk mic/k% ik:i 1 dk mic/k ,d% नगर निगम/नगर परिष्द क्षेत्रों में स्थित 0.202 से कम कृषि भूमियों का मूल्यांकन प्लाट दर पर स्लैब दर अनुसार किया जावेगा। आगे मार्गदर्शिका के विशेष अपबंध अनुसार माना एवं नक्टी ग्राम में क्रमशः 0.101 हेक्टेयर एवं 0.150 हेक्टेयर से कम कृषि भूमियों का मूल्यांकन मार्गदर्शिका के प्रारूप 1 के उपबंध एक अनुसार किया जायेगा।					
4	3	प्रत्येक विलेख में भूमि दो पक्षकारों से क्रय किया गया था। चूंकि	0.60	1.00	2.48 / 0.33

[3] पड़त यानी ऐसी कृषि भूमि जिसमें पिछले तीन वर्षों से कोई भी कृषि कार्य/गतिविधि नहीं किये जा रहे है।

		प्रत्येक पक्षकार के अपने भूमि हेतु पृथक खसरा एवं किसान किताब[4] थे तो प्रत्येक सम्पत्ति का अलग–अलग मूल्यांकन किया जाना चाहिए था। जबकि निष्पादकों द्वारा दोनों विक्रेताओं की अपनी अपनी सम्पत्ति को मिलाने से सम्पत्ति निर्धारित सीमा से अधिक हो गई (नगर परिषद्, बीरगांव–0.202 हेक्टेयर/माना–0.101 हेक्टेयर/नक्टी–0.150 हेक्टेयर) एवं उसका मूल्यांकन हेक्टेयर से किया गया। (विस्तृत विवरण ifjf'k"V 5-5 में)।			
;kx	15		7-76	15-69	47-47@6-34

उपरोक्त तालिका में देखा जा सकता है कि मार्गदर्शिका के प्रावधानों अनुसार इन सम्पत्तियों का बाजार भाव ₹ 15.69 करोड़ था। जबकि उ.पं. द्वारा इनका मूल्यांकन ₹ 7.76 करोड़ किया गया। परिणामस्वरूप मु.शु. एवं पं.फ. की राशि ₹ 53.81 लाख (मु.शु.–₹ 47.47 लाख एवं पं.फ.–₹ 6.34 लाख) का कम आरोपण हुआ।

प्रकरण शासन एवं महानिरीक्षक पंजीयन को प्रेषित (जुलाई 2016) किया गया एवं महानिरीक्षक पंजीयन ने अपने उत्तर (अक्टुबर 2016) में कहा कि मूल्यांकन हेतु प्रकरण जि.पं. को संदर्भित कर दिये गये है। इन प्रकरणों में आगे कि प्रगति अपेक्षित है (नवम्बर 2016)।

5-7 lEifÙk;ksa dk voewY;kadu

lEifÙk;ksa ds cktkj Hkko dh x.kuk djrs oDr m-i- }kjk ekxZnf'kZdk ds izko/kkuksa dk ikyu ugha fd;k x;kA ifj.kkeLo:i lEifÙk;ksa dk voewY;kadu gqvk] ftlls eq-'kq- ,oa i-Q- dh jkf'k ₹ 50-00 yk[k dh de izkfIr gqbA

पंजीकरण अधिकारी यानी उ.पं., भारतीय मुद्रांक अधिनियम, पंजीकरण अधिनियम एवं बाजार भाव मार्गदर्शिका सिद्धांत के अनुरूप दस्तावेजों में देय मु.शु. एवं पं.फ. की परिगणना उपरोक्त मार्गदर्शिका एवं दरों के अनुसार संपत्तियों के मूल्यांकन पर करेगा। आगे भारतीय मुद्रांक अधिनियम के धारा 47(क) पंजीयन अधिकारी को यह शक्ति देता है कि अगर कोई ऐसे पर्याप्त कारण जिससे यह प्रतित होता है कि दस्तावेज में वर्णित बाजार भाव सही नहीं है तो वह मुद्रांक संग्रहक को सही बाजार भाव गणना करने हेतु प्रेषित कर सकेगा।

तीन[5] उपपंजीयक कार्यालयों के कुल 61,818 पंजीकृत विलेखों में से 8,861 दस्तावेजों के नमूना जाँच (दिसम्बर 2015 एवं फरवरी 2016) में हमने पाया कि 12 विलेखों जिसमें 63,330.18 वर्ग मीटर की भूमि का पंजीयन अप्रैल 2013 एवं मार्च 2015 के मध्य करते हुए उसका मूल्यांकन ₹ 6.25 करोड़ किया गया। परंतु मार्गदर्शिका के प्रावधानों अनुसार इन सम्पत्तियों का बाजार भाव ₹ 13.40 करोड़ था। उ.पं. द्वारा सम्पत्तियों के बाजार भाव की गणना करते वक्त मार्गदर्शिका के प्रावधानों का पालन न किये जाने के कारण मु.शु. एवं पं.फ. की राशि ₹ 50.00 लाख (मु.शु.–₹ 44.28 लाख एवं पं.फ.–₹ 5.72 लाख) की कम प्राप्ति हुई, जैसा कि *ifjf'k"V 5-6* में वर्णित है।

[4] किसान किताब में कास्तकारों द्वारा कुल अधिपत्य कृषि भूमि एवं उस पर निर्धारित कर का विवरण होता है।

[5] उ.पं., अंबिकापुर; उ.पं., जगदलपुर एवं उ.पं., रायपुर

प्रकरण शासन एवं महानिरीक्षक पंजीयन को प्रेषित (जुलाई 2016) किया गया एवं महानिरीक्षक पंजीयन ने उत्तर (अक्टुबर 2016) में कहा कि उचित मूल्यांकन किये जाने हेतु प्रकरणों को जि.पं. को भेज दी गई है। इन प्रकरणों में आगे कि कार्यवाही अपेक्षित है (नवम्बर 2016)।