अध्याय – 4: स्टाम्प शुल्क

4.1.1 कर प्रबंध

स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) तथा पंजीकरण फीस (आर.एफ.) से प्राप्तियां उपयुक्त संशोधनों के साथ हरियाणा सरकार द्वारा यथा अपनाए गए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. अधिनियम), पंजीकरण अधिनियम, 1908 (आई.आर. अधिनियम), पंजाब स्टाम्प नियम, 1934 तथा हरियाणा स्टाम्प (दस्तावेजों के अवमूल्यांकन की रोकथाम) नियम, 1978 के अन्तर्गत विनियमित की जाती हैं। अपर मुख्य सचिव, राजस्व तथा आपदा प्रबंधन विभाग, हरियाणा, विभिन्न दस्तावेजों के पंजीकरण के संबंध में प्रबंधन हेतु उत्तरदायी हैं। एस.डी. तथा आर.एफ. के उद्ग्रहण एवं संग्रहण पर समग्र नियंत्रण एवं अधीक्षण, पंजीकरण महानिरीक्षक (आई.जी.आर.), हरियाणा, चण्डीगढ़ के पास निहित है। आई.जी.आर. की सहायता उपायुक्तों (डी.सीज), तहसीलदारों तथा नायब तहसीलदारों द्वारा क्रमश: रजिस्ट्रारों, उप–रजिस्ट्रारों (एस.आरज) तथा संयुक्त उप–रजिस्ट्रारों (जे.एस.आरज) के रूप में कार्य करते हुए की जाती है।

4.1.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

2015–16 में राजस्व विभाग के 90 यूनिटों के अभिलेखों की नमूना–जांच ने 1,949 मामलों में ₹ 61.12 करोड़ के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस, इत्यादि का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण तथा अन्य अनियमितताएं प्रकट की जो निम्नलिखित श्रेणियों के अंतर्गत आती हैं जैसा कि **तालिका 4.1** में दर्शाया गया है।

तालिका 4.1: लेखापरीक्षा के परिणाम

क्र. सं.	श्रेणियां	मामलों की संख्या	राशि (₹ करोड़ में)
1.	निम्नलिखित के कारण स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की अवसूली/कम वसूली		
	• अचल संपत्ति का अवमूल्यांकन	529	31.06
	• संयुक्त करार/दस्तावेजों में बिक्रय विलेखों का गलत वर्गीकरण	246	17.93
	• भूमि की खरीद पर आवासीय दरों का अप्रभारण	413	7.77
2.	करार विलेखों में उल्लिखित राशि से कम प्रतिफल पर संपत्ति की बिक्री के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	59	0.66
3.	अधिगृहीत भूमि के बंधक विलेखों/मुआवजा प्रमाण–पत्रों पर स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट	86	0.72
4.	विविध अनियमितताएं[1]	616	2.98
योग		**1,949**	**61.12**

[1] आवासीय इकाइयों ''अधिमान्य'' श्रेणीगत प्लाट्स, पट्टा अनुबंध, गिरवी दस्तावेज इत्यादि पर एस.डी. और आर.एफ. की कम वसूली से संबंधित मामले।

वर्ष के दौरान, विभाग ने 244 मामलों में आवेष्टित ₹ 58.98 करोड़ की राशि के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की जो कि वर्ष के दौरान इंगित की गई थी।

₹ 42.33 करोड़ से आवेष्टित कुछ महत्वपूर्ण मामलों पर निम्नलिखित अनुच्छेदों में चर्चा की गई है:

4.2 अचल संपत्ति के कम मूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

खसरा, जिन पर आवासीय कालोनियों को विकसित करने के लिए भूमि प्रयोग परिवर्तन लाइसेंस जारी किए गए थे, पर लागू दरों की बजाय कृषीय भूमि के लिए सामान्य खसरा दरों पर विक्रय के लिए 92 विलेख पंजीकरण किए गए फलस्वरूप ₹ 34.84 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ। आगे, 57 विलेख पार्टियों के मध्य अनुबंध से कम प्रतिफल पर निष्पादित एवं पंजीकृत किए गए थे परिणामस्वरूप ₹ 85.10 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

आई.एस. अधिनियम की धारा 27 निर्धारित करती है कि शुल्क या शुल्क की राशि जिसके साथ यह प्रभार्य है, वाले किसी दस्तावेज की प्रभार्यता प्रभावित करने वाले प्रतिफल तथा अन्य सभी तथ्य एवं परिस्थितियां इसमें पूर्णतया अथवा सत्यता से सामने रखी जानी चाहिए। आगे, आई.एस. अधिनियम की धारा 64 में प्रावधान है कि कोई व्यक्ति, जो सरकार को धोखा देने के उद्देश्य से दस्तावेज निष्पादित करता है जिसमें सभी तथ्य एवं परिस्थितियां जो कि इस दस्तावेज में सामने रखनी अपेक्षित हैं; पूर्णतया एवं सत्यत: नहीं रखी गई है तो वह जुर्माने से दंडनीय है जो ₹ 5,000 प्रति दस्तावेज तक बढ़ सकता है। जे.एस.आरज/एस.आरज द्वारा पंजीकृत हस्तांतरण विलेखों की लेखापरीक्षा ने प्रकट किया कि अचल संपत्ति के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 35.69 करोड़ राशि के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ जैसा नीचे विवरण दिया गया है।

4.2.1 वर्ष 2012-13 से 2014-15 के एस.आरज/जे.एस.आरज के 12 कार्यालयों[2] के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा (जनवरी से नवंबर 2015) ने प्रकट किया कि अप्रैल 2012 और फरवरी 2015 के मध्य की अवधि के दौरान कृर्षीय भूमि के लिए सामान्य खसरा दरों पर विक्रय के लिए 92 विलेख पंजीकृत किए गए। इन विलेखों में संपादित खसरा उन खसराज से मेल खाते थे जिन पर आवासीय कालोनियां विकसित करने के लिए अप्रैल 2006 से फरवरी 2014 तक भूमि प्रयोग का परिवर्तन (सी.एल.यू.) जारी किए गए थे जो प्रत्येक 92 मामलों में हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण की तिथि से पूर्व थे। इस प्रकार भूमि का मूल्य आवासीय दरों के आधार पर ₹ 748.78 करोड़ निर्धारित किया जाना देय था, जिस पर ₹ 53.93 करोड़ का एस.डी. उद्ग्रहणीय था। परंतु ये विलेख कृषीय भूमि के लिए नियत दरों पर ₹ 351.32 करोड़ निर्धारित किया गया जिस पर ₹ 19.09 करोड़ एस.डी. उदग्रहित किया गया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 34.84 करोड़ (₹ 53.93 करोड़ - ₹ 19.09 करोड़) के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

[2] बल्लभगढ़, धारूहेड़ा, फरीदाबाद, गन्नौर, गुड़गांव, कालका, मानेसर, नीलोखेड़ी, राई, रेवाड़ी, सोहना तथा सोनीपत।

यह इंगित किए जाने पर, 11 एस.आरज/जे.एस.आरज[3] ने बताया (फरवरी 2015 और मई 2016 के मध्य) कि 90 मामले निर्णय के लिए आई.एस. अधिनियम की धारा 47–ए के अंतर्गत कलैक्टर को भेजे गए थे। वसूली पर आगे प्रगति रिपोर्ट और एस.आर. गन्नौर से उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.2.2 14 पंजीकरण कार्यालयों[4] के एस.आरज/जे.एस.आरज के कार्यालय में निष्पादित डीड राईटर्ज/अनुबंधों के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा (नवंबर 2014 और सितंबर 2015) ने प्रकट किया कि ₹ 1.78 करोड़ का एस.डी. 57 हस्तांतरण विलेखों पर उद्गृहीत किया गया जो ₹ 41.30 करोड़ मूल्य की अचल संपत्तियों के विक्रय के लिए (अप्रैल 2013 और अगस्त 2015 के मध्य) पंजीकृत किए गए थे। संबंधित पार्टियों के मध्य जनवरी 2012 और फरवरी 2015 के मध्य निष्पादित अनुबंधों के साथ इन विलेखों के क्रास सत्यापन ने दर्शाया कि कुल विक्रय मूल्य जैसा कि अनुबंधों में दर्शाया गया था ₹ 60.09 करोड़ था जिस पर ₹ 2.63 करोड़ का एस.डी. उद्ग्रहणीय था। इस प्रकार हस्तांतरण विलेख उससे कम प्रतिफल पर निष्पादित और पंजीकृत किए गए जो पार्टियों के मध्य अनुबंध किए गए थे। हस्तांतरण विलेखों में अचल संपत्तियों के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 85.10 लाख के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, 10 एस.आरज/जे.एस.आरज[5] ने नवंबर 2015 और अप्रैल 2016 के मध्य बताया कि 48 मामले निर्णय के लिए आई.एस. अधिनियम की धारा 47–ए के अंतर्गत कलैक्टर को भेजे गए थे। शेष चार एस.आरज/जे.एस.आरज[6] से उत्तर प्राप्त नहीं हुआ था (अक्तूबर 2016)।

मामला मई/जून 2016 में सरकार को सूचित किया गया; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.3 संयुक्त करार के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

14 मामलों में संयुक्त करारों के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 2.46 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

अक्तूबर 2013 में जारी हरियाणा सरकार अधिसूचना के अनुसार कोई करार, जो किसी अचल संपत्ति के निर्माण, विकास या विक्रय या हस्तांतरण (किसी भी तरीके से) हेतु प्रोमोटर या डवैलपर, किसी नाम से ज्ञात, को प्राधिकार या शक्ति देने से संबंधित हो, पर एस.डी. देय होगा जैसा कि अचल संपत्ति के विक्रय के लिए हस्तांतरण पर उद्ग्रहणीय होता है।

---

3 बल्लभगढ़, धारूहेड़ा, फरीदाबाद, गुड़गांव, कालका, मानेसर नीलोखेड़ी, राई, रेवाड़ी, सोहना तथा सोनीपत।

4 बल्लभगढ़, बावल, फरीदाबाद, फारूखनगर, गन्नौर, गुड़गांव, हथीन, कैथल, खानपुर कलां, मोहाना, पलवल, पुंडरी, सोहना तथा टोहाना।

5 बल्लभगढ़, बावल, फरीदाबाद, गन्नौर, गुड़गांव, हथीन, खानपुर कलां, पलवल, पुंडरी तथा टोहाना।

6 फारूखनगर, सोहना, कैथल तथा मोहाना।

छ: एस.आरज[7] के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा (जनवरी 2014 और अक्तूबर 2015 के मध्य) ने प्रकट किया कि अक्तूबर 2013 और नवंबर 2014 के मध्य भूमि के संबंध में 14 संयुक्त करार पंजीकृत किए गए थे जिन पर भूमि के विक्रय से अनावेष्टित करार के मामले में लागू अनुसार कुल एस.डी. उद्गृहित किया गया है। इन करारों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि भूमि के मालिकों ने डवैलपरर्ज को निर्मित शॉप-कम-फ्लैट्ज और आवासीय घर बनाने के अधिकार के साथ भूमि का स्वामित्व लेने का प्राधिकार दे दिया और यह अक्तूबर 2013 की अधिसूचना के क्षेत्र के अंतर्गत था। कलैक्टर द्वारा नियत दरों के अनुसार, डवैलपर्ज को हस्तांतरित कृषीय भूमि का मूल्य ₹ 47.45 करोड़ परिकलित किया गया जिस पर ₹ 2.46 करोड़ का एस.डी. उद्ग्रहणीय था। इस प्रकार, विकसित करने के लिए करारों के रूप में इन दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 2.46 करोड़ के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, चार एस.आरज[8] ने बताया (अक्तूबर 2015 और मई 2016 के मध्य) कि आठ मामले आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टर को भेजे गए थे। वसूली पर आगे रिपोर्ट और एस.आरज, बास और निसिंग से उत्तर प्राप्त नहीं हुए (अक्तूबर 2016)।

मामला सरकार को मई 2016 में सूचित किया गया; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.4 प्राइम खसरा वाली भूमि पर नॉन प्राइम दरों के लागू करने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने प्राइम खसरा भूमि का गलत ढंग से कृषीय भूमि पर नियत दर से निर्धारण किया परिणामस्वरूप ₹ 1.55 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

नवंबर 2000 में जारी हरियाणा सरकार के अनुदेशों के अनुसार मूल्यांकन समिति को प्राइम भूमि अर्थात् राष्ट्रीय राजमार्गों, राज्य राजमार्गों पर स्थित भूमि, लिंक सड़कों के 2-3 एकड़ तक दायरे, विकसित कालोनियों/वार्डों/सैक्टरों के लिए पृथक दरें तय करनी होती है और स्टॉम्प शुल्क के अपवंचन को रोकने के लिए कलैक्टर की दर सूची में खसरा नंबर लिखने होते हैं। तत्पश्चात्, इन प्राइम खसरों में स्थित अचल संपत्तियों के उचित मूल्यांकन के लिए ये दरें पंजीकरण प्राधिकारी के पास भेज दी जाती हैं। आगे, हरियाणा राज्य को यथा लागू आई.एस. अधिनियम की धारा 27 प्रावधान करती है कि प्रभार्य शुल्क या शुल्क की राशि वाले किसी दस्तावेज की प्रभार्यता प्रभावित करने वाले प्रतिफल तथा अन्य सभी तथ्य एवं परिस्थितियां इसमें पूर्णतया अथवा सत्यत: सामने रखी जानी चाहिए।

---

[7] बल्लभगढ़, बास, फरीदाबाद, मानेसर, निसिंग तथा तिगांव।

[8] बल्लभगढ़, फरीदाबाद, मानेसर तथा तिगांव।

एस.आरज/जे.एस.आरज के 20 कार्यालयों[9] के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा (मई 2014 से अगस्त 2015) ने प्रकट किया कि 110 हस्तांतरण विलेख अप्रैल 2011 और मई 2014 के मध्य की अवधि के दौरान कृषीय भूमि के लिए नियत सामान्य खसरा दरों पर विक्रय के लिए पंजीकृत किए गए। तथापि, इन विलेखों में संपादित खसराज उच्चतर भूमि दरों वाले प्राईम खसराज के साथ मेल खाते थे। इस प्रकार, भूमि का मूल्य कलैक्टर द्वारा प्राइम भूमि के लिए नियत दरों पर ₹ 75.81 करोड़ निर्धारित किया जाना देय था जिस पर ₹ 3.30 करोड़ का एस.डी. उद्ग्रहणीय था उसकी बजाय कृषीय भूमि के लिए नियत निर्धारित दरों पर ₹ 43.90 करोड़ जिस पर ₹ 1.75 करोड़ का एस.डी. उद्गृहीत किया गया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.55 करोड़ (₹ 3.30 करोड़ – ₹ 1.75 करोड़) के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी एस.आरज/जे.एस.आरज ने बताया (सितंबर 2014 और जुलाई 2016 के मध्य) कि मामले निर्णय के लिए आई.एस. अधिनियम की धारा 47–ए के अधीन कलैक्टर के पास भेजे गए थे तथा लंबित राशि वसूल करने के लिए प्रयास किए जाएंगे।

मामला जून 2016 में सरकार को सूचित किया गया; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.5 'बिक्री पर हस्तांतरण' का निर्मुक्त विलेख के रूप में गलत वर्गीकरण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने बिक्री पर हस्तांतरण का निर्मुक्त विलेख के रूप में गलत वर्गीकरण किया और कलैक्टर दर के अनुसार ₹ 87.16 लाख की बजाय ₹ 1,850 के स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण किया। परिणामस्वरूप ₹ 87.14 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

दिसंबर 2005 में हरियाणा सरकार के स्पष्टीकरण और भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. अधिनियम), की अनुसची 1–ए में अनुच्छेद 55 के अनुसार, यदि पैतृक संपत्ति का दस्तावेज बहिन या भाई (परित्यक्त के माता–पिता के बच्चे) या परित्यक्त के पुत्र या पुत्री या पिता या माता या पति/पत्नी या पोता–पोती या भतीजा या भतीजी या सहभागी[10] के पक्ष में निष्पादित होता है, स्टाम्प शुल्क ₹ 15 की दर पर उद्ग्रहित किया जाएगा और किसी अन्य मामले में वही शुल्क अचल संपत्ति की बिक्री के संबंध में हस्तांतरण के रूप में हिस्सा, ब्याज, त्यागे गए दावे के भाग के बाजार मूल्य के बराबर राशि का उद्गृहित किया जाएगा।

26 एस.आरज/जे.एस.आरज[11] के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा (अगस्त और दिसंबर 2015 के मध्य) ने प्रकट किया कि नवंबर 2012 और मार्च 2015 के मध्य 83 निर्मुक्त विलेख, जो कि सरकार को उपर्युक्त स्पष्टीकरण में अनुमत हैं, से अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए। पंजीकरण प्राधिकारियों ने केवल ₹ 1,850 एस.डी. निर्मुक्त

---

9 असंध, बल्लभगढ़, बल्लाह, बिलासपुर, छछरौली, धारूहेड़ा, फतेहाबाद, घरौंडा, हिसार, इसराना, जगाधरी, करनाल, खरखोदा, मतलौडा, मुलाना, मुस्तफाबाद, नीलोखेड़ी, रादौर, रेवाड़ी तथा शहजादपुर।

10 एक व्यक्ति जिसे हिंदू अविभाजित परिवार से संपत्ति विरासत में मिली है।

11 आदमपुर, बरवाला, बल्लभगढ़, बालसंमद, बास, बेहल, बूंदकलां, बाधडा, बवानी खेड़ा, भिवानी, फारूखनगर, फरीदाबाद, गुड़गांव, हांसी, हिसार, जगाधरी, लोहारू, मानेसर, मोहाना, नारनौंद, पटौदी, रायपुररानी, सोहना, सिवानी, तिगांव तथा तोशाम।

विलेखों के रूप में उद्गृहित किए जबकि ये विलेख कलैक्टर दर पर ₹ 17.40 करोड़ की राशि के विक्रय पर हस्तांतरण के तौर पर पांच से सात प्रतिशत की दर पर ₹ 87.16 लाख के एस.डी. के लिए उद्ग्राह्य थी। 'विक्रय पर हस्तांतरण' के निर्मुक्त विलेखों के रूप में गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 87.14 लाख के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, 14 एस.आरज/जे.एस.आरज[12] ने बताया (जनवरी और मई 2016 के मध्य) कि आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टर को 42 मामले निर्णय के लिए भेजे गए थे।

मामला सरकार को जून 2016 में सूचित किया गया था; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.6 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

खून के रिश्तों से अन्य व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरण विलेखों के निष्पादन के लिए प्रावधान के उल्लंघन में स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य राजकोष को ₹ 48.02 लाख के राजस्व की हानि हुई।

16 जून 2014 के सरकारी आदेश के अनुसार सरकार किसी दस्तावेज पर प्रभार्य एस.डी. को छूट दे सकती है यदि यह मालिक द्वारा उसके जीवनकाल में किसी भी खून के रिश्तों जैसे माता-पिता, बच्चे, पोता-पोती, भाईयों, बहनों और पति/पत्नी के मध्य परिवार के भीतर अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित हों।

वर्ष 2014-15 के लिए एस.आरज/जे.एस.आरज के नौ कार्यालयों[13] में हस्तांतरण विलेखों के पंजीकृत दस्तावेजों के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा (मार्च से दिसंबर 2015) ने प्रकट किया कि हस्तांतरण विलेखों के 33 दस्तावेज जो सरकार के उपर्युक्त आदेशों में अनुमत थे से अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए थे। पंजीकरण प्राधिकारियों ने हस्तान्तरियों को एस.डी. से छूट दे दी जो सरकार के उपर्युक्त आदेशों के उल्लंघन में थी। इस प्रकार, एस.डी. की अनियमित छूट से राज्य राजकोष को ₹ 48.02 लाख तक के राजस्व की हानि हुई।

यह इंगित किए जाने पर, सभी एस.आरज/जे.एस.आरज ने बताया (अगस्त से दिसंबर 2015) कि मामले कलैक्टर को आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत भेजे जाएंगे।

मामला अप्रैल 2016 में सरकार को सूचित किया गया था; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

---

[12] बरवाला, बल्लभगढ़, बास, फारूखनगर, फरीदाबाद, गुड़गांव, हांसी, जगाधरी, लोहारू, मोहाना, सोहना, सिवानी, तिगांव तथा तोशाम।

[13] बाधड़ा, बवानी खेड़ा, बूंदकलां, चरखी दादरी, फरीदाबाद, फारूखनगर, लोहारू, सिवानी तथा सोहना।

4.7 छूट की गलत अनुमति

पंजीकरण प्राधिकारियों ने पोल्ट्री फीड निर्माण इकाइयों और शिक्षा समिति के प्रयोजन हेतु ऋणों के लिए गैर कृषकों को ₹ 46.54 लाख के स्टाम्प शुल्क की छूट की अनुमति दी जो सरकार के वर्तमान आदेशों के अनुसार स्वीकार्य नहीं थी।

हरियाणा सरकार, 7 जून 2012 के आदेश के अंतर्गत कृषकों द्वारा, ट्रैक्टर की इसके उपसाधनों के साथ खरीद, ट्रैक्टर ट्राली और थ्रैशर, डीजल इंजन पर आधारित ट्यूबवैल लगाने, ट्यूबवेल की बोरिंग और विद्युतीकरण, भूमिगत पाइपें बिछाने, जलमार्ग बनाने, भूमि के समतल करने और पुनर्स्थापन और बागवानी के विकास और पंपिंग सैटों की खरीद, केन क्रैशर बैलगाड़ियों या हल और छिड़काव उपकरणों, कृषि प्रयोजनों के लिए छिड़काव वाली सिंचाई, सुअर पालन, डेयरी, पौल्ट्री, मत्स्य पालन, और फसल ऋणों, कृषि ऋणों, अवधि ऋणों, किसान क्रेडिट कार्ड और कोई अन्य संबंधित प्रयोजन ऋण प्राप्त करने के लिए किसी भी वाणिज्यिक बैंक के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों के संबंध में आई.एस. अधिनियम के अंतर्गत प्रभार्य 1.5 प्रतशत एस.डी. की छूट देती है।

एस.आरज आदमपुर, नीलोखेड़ी और नारनौंद के अभिलेखों (अप्रैल 2014 और अक्तूबर 2015) की लेखापरीक्षा संवीक्षा ने प्रकट किया कि दिसंबर 2013 और नवंबर 2014 के मध्य अचल संपत्ति की प्रतिभूति के विरूद्ध वाणिज्यिक बैंक से तीन मामलों में पोल्ट्री फीड निर्माण इकाइयों और एक मामले में शिक्षा सोसाइटी के प्रयोजन से ₹ 31.03 करोड़ के ऋण लेने के लिए चार दस्तावेज निष्पादित किए गए। सरकार के उपर्युक्त आदेशों के अनुसार, यथा विनिर्दिष्ट केवल कृषि वस्तुओं की खरीद के लिए ऋण प्राप्त करने के लिए कृषकों द्वारा निष्पादित दस्तावेजों के संबंध में एस.डी. की छूट दी जा सकती थी। इन व्यक्तियों/सोसाइटी को एस.डी. की गलत छूट के परिणामस्वरूप ₹ 46.54 लाख के एस.डी. का अनुद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सभी एस.आरज ने मार्च और अप्रैल 2016 में बताया कि मामले कलैक्टर के पास आई.एस. अधिनियम की धारा 47–ए के अंतर्गत भेजे गए थे।

मामला अप्रैल 2016 में सरकार को सूचित किया गया; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.8 गलत दरें लागू करने के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली

पंजीकरण प्राधिकारियों ने दस्तावेजों के पंजीकरण के समय लागू कलैक्टर की दर के बजाय अनुबद्ध दरों के आधार पर ₹ 4.53 करोड़ की भूमि का मूल्य निर्धारण किया परिणामस्वरूप ₹ 42.44 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

मई 2010 में जारी सरकारी आदेश के अनुसार एस.डी. बेची जाने वाली भूमि के कलैक्टर दर पर उद्गृहीत की जाएगी न कि क्रेता और विक्रेता के मध्य अनुबद्ध मूल्य के आधार पर। यदि पंजीकरण प्राधिकारी के पास यह विश्वास करने के लिए कारण है कि संपत्ति या प्रतिफल का मूल्य दस्तावेज में सही नहीं दिखाया गया है तो वह, ऐसे दस्तावेज को पंजीकृत करने के बाद, मूल्य या प्रतिफल जो भी मामला हो और उस पर देय उपयुक्त शुल्क के निर्धारण के लिए कलैक्टर को भेज सकता है।

वर्ष 2013-14 और 2014-15 के लिए एस.आरज/जे.एस.आरज के 16 कार्यालयों[14] के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा ने प्रकट किया कि पंजीकरण प्राधिकारियों ने 27 मामलों में भूमि का मूल्य पहले दोनों पक्षों के मध्य अनुबद्ध दरों के आधार पर ₹ 4.53 करोड़ निर्धारित किया और ₹ 23.69 लाख के एस.डी. का उद्ग्रहण किया जबकि दस्तावेजों के पंजीकरण के समय लागू कलैक्टर दर के अनुसार अचल संपत्ति का वास्तविक मूल्य ₹ 13.46 करोड़ था और एस.डी. ₹ 66.13 लाख उद्ग्रहणीय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 42.44 लाख (₹ 66.13 लाख - ₹ 23.69 लाख) के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी एस.आरज/जे.एस.आरज ने नवंबर 2015 और अप्रैल 2016 के मध्य बताया कि सभी मामले आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टर को भेजे गए थे।

मामला मई 2016 में सरकार को सूचित किया गया; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.9 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

19 मामलों में किसानों जिन्होंने अधिगृहीत भूमि के मुआवजे की प्राप्ति के दो वर्षों के बाद आवासीय/वाणिज्यिक या कृषीय भूमि खरीदी थी, को स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 27.20 लाख की सीमा तक स्टाम्प शुल्क का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

आई.एस. अधिनियम के अधीन जनवरी 2011 को जारी सरकारी आदेश के अनुसार सरकार उन किसानों द्वारा निष्पादित विक्रय विलेखों के संबंध में एस.डी. की छूट देती है, जिनकी भूमि हरियाणा सरकार द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिगृहीत की जाती है और जो उनके द्वारा मुआवजा राशि की प्राप्ति के दो वर्षों के भीतर राज्य में कृषीय भूमि खरीदते हैं। छूट मुआवजा राशि तक सीमित होगी और नियमानुसार कृषीय भूमि की खरीद में शामिल अतिरिक्त राशि पर एस.डी. उद्ग्रहणीय होगा।

12 एस.आरज[15] के अभिलेखों (जून 2014 और अक्तूबर 2015) की लेखापरीक्षा संवीक्षा ने प्रकट किया कि 17 मामलों में किसानों ने, जिनकी भूमि सरकार द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिगृहीत की गई थी, ₹ 4.10 करोड़ मूल्य की आवासीय/वाणिज्यिक भूमि खरीदी। अन्य दो मामलों में, किसानों ने ₹ 1.41 करोड़ मूल्य की कृषीय भूमि मुआवजा राशि की प्राप्ति के दो वर्षों बाद खरीदी। इन मामलों में पांच से सात प्रतिशत की दर पर ₹ 29.50 लाख राशि का एस.डी. उद्गृहीत किया जाना था क्योंकि किसानों ने आवासीय/वाणिज्यिक भूमि या कृषीय भूमि मुआवजे की प्राप्ति के दो वर्षों बाद खरीदी थी और इसलिए वे एस.डी. की छूट के योग्य नहीं थे। तथापि, विभाग ने 19 में से सात मामलों में ₹ 10.52 लाख राशि के उद्ग्रहणीय एस.डी. के विरूद्ध ₹ 2.30 लाख राशि के एस.डी. का उद्ग्रहण किया परिणामस्वरूप ₹ 8.22 लाख राशि

---

[14] असंध, बबैन, फतेहाबाद, जगाधरी, जींद, कैथल, लाडवा, मोहाना, पंचकुला, पेहवा, पिल्लुखेड़ा, पुंडरी, राजौंद, शाहबाद, सफीदों तथा थानेसर।

[15] बिलासपुर, फारूखनगर, फरीदाबाद, गुड़गांव, हांसी, ईस्माइलाबाद, जगाधरी, करनाल, मानेसर, पेहवा, रेवाड़ी तथा थानेसर।

तक
एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ जबकि शेष 12 मामलों में एस.डी. उद्गृहीत ही नहीं किया गया। उन 12 मामलों से देय एस.डी. ₹ 18.98 लाख था। कोई एस.डी. की इस अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 27.20 लाख (₹ 8.22 लाख + 18.98 लाख) के एस.डी. का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, चार एस.आरज[16] ने बताया (जून 2014 से जनवरी 2016) कि आठ मामले कलैक्टर को भेजे जा चुके थे जबकि सात एस.आरज[17] ने बताया कि नौ मामले आई.एस. अधिनियम की धारा 47–ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे जाएंगे। एस.आर. करनाल से उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

मामला सरकार को अप्रैल 2016 में सूचित किया गया; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।

4.10 पट्टा विलेखों पर स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने परिगणना त्रुटि के कारण ₹ 15.81 लाख की बजाय ₹ 4.28 लाख के स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण किया और अग्रिम किराए पर स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण नहीं किया परिणामत: ₹ 11.53 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

आई.एस. अधिनियम की अनुसूची 1–ए का अनुच्छेद 35, औसत वार्षिक आरक्षित किराय की राशि के अतिरिक्त और पट्टे की अवधि के आधार राशि पर जुर्माने के मूल्य या प्रीमियम या अग्रिम के बराबर प्रतिफल के लिए निर्धारित दरों पर विलेख डीड के लिए एस.डी. के उद्ग्रहण का प्रावधान करता है।

एस.आरज/जे.एस.आरज ढांड, करनाल तथा पंचकुला के कार्यालयों के अभिलेखों (दिसंबर 2014 से दिसंबर 2015) की लेखापरीक्षा संवीक्षा ने प्रकट किया कि 9 से 99 वर्षों तक श्रृंखलित अवधियों के लिए पट्टे के आठ दस्तावेज अक्तूबर 2013 और अक्तूबर 2014 के मध्य पंजीकृत किए गए थे। पट्टाधारियों ने अनुबंध की समयावधि के दौरान देय ₹ 19.85 लाख राशि का अग्रिम किराया और ₹ 5.07 करोड़ राशि का वार्षिक औसत किराया प्राप्त किया। पंजीकरण प्राधिकारियों ने परिगणन त्रुटि के कारण ₹ 15.81 लाख की बजाय ₹ 4.28 लाख एस.डी. उद्गृहीत किया और अग्रिम किराए पर एस.डी. उद्गृहीत नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 11.53 लाख के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी एस.आरज/जे.एस.आरज ने अप्रैल 2016 में बताया कि सभी मामले कलैक्टर को आई.एस. अधिनियम की धारा 47–ए के अधीन निर्णय के लिए भेजे जा चुके थे।

---

16 बिलासपुर, फरीदाबाद, मानेसर तथा थानेसर।

17 फारूखनगर, गुड़गांव, हांसी, ईस्माइलाबाद, जगाधरी, पेहवा तथा रेवाड़ी।

मामला मई 2016 में सरकार को सूचित किया गया; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (अक्तूबर 2016)।