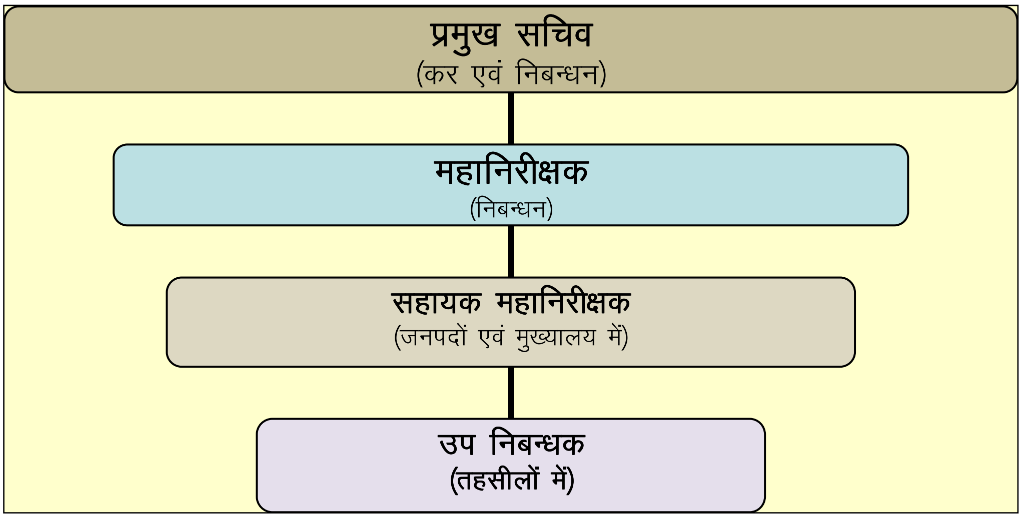
अध्याय-V
स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस

5.1 कर प्रशासन

स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस से प्राप्तियाँ भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (भा0 स्टा0 अधिनियम), भारतीय निबन्धन अधिनियम, 1908 (भा0 नि0 अधिनियम) तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों जैसा कि उत्तर प्रदेश में लागू है, से विनियमित की जाती हैं। विलेखों के निष्पादन पर उपरोक्त अधिनियमों के अधीन निर्धारित दरों के अनुसार स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस आरोपणीय है। उ0प्र0 स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के प्रावधानों के अनुसार जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार सम्पत्तियों का मूल्यांकन निश्चित 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 (विभाग) के विभागाध्यक्ष होते हैं जो निबन्धन कार्य के प्रबन्धन तथा अधीक्षण कार्य हेतु अधिकृत हैं। उनकी सहायता के लिए क्रमशः जिला स्तर पर 96 सहायक महानिरीक्षक (स0म0नि0) तथा तहसील स्तर पर 354 उप निबन्धक (उ0नि0) होते हैं।

चार्ट 5.1 संगठनात्मक ढाँचा



5.2 आन्तरिक लेखापरीक्षा

आन्तरिक लेखापरीक्षा एक संगठन के आन्तरिक नियंत्रण प्रक्रिया का एक महत्वपूर्ण घटक है और सामान्यतया सभी नियन्त्रणों के नियन्त्रण के रूप में परिभाषित किया जाता है। यह संगठन को स्वयं को विश्वस्त कराने कि निर्धारित प्रणालियाँ भली–भाँति कार्य कर रही हैं हेतु सक्षम बनाता है।

यहाँ एक तकनीकी लेखापरीक्षा प्रकोष्ठ है जो महानिरीक्षक (नि0) के सम्पूर्ण देखरेख में आन्तरिक लेखापरीक्षा का कार्य करता है। तकनीकी लेखापरीक्षा के लिए दो अतिरिक्त महानिरीक्षक (नि0) तथा आठ सहायक महानिरीक्षक (नि0) तैनात किए गये हैं।

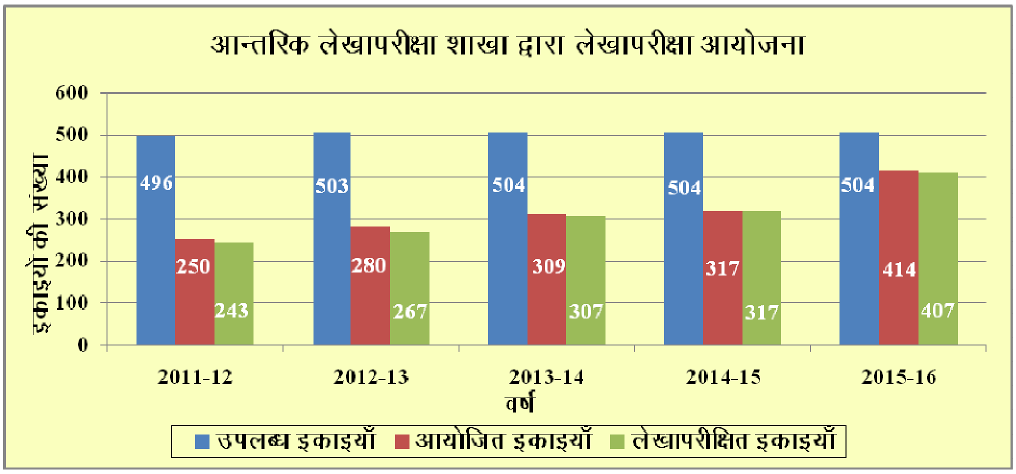
आन्तरिक लेखापरीक्षा (आ0ले0प0) आयोजना जैसे कि लेखापरीक्षा के लिए आयोजित इकाइयों की संख्या, लेखापरीक्षित इकाइयों की संख्या एवं कमी का विवरण **सारणी 5.1** में दर्शाया गया है।

सारणी 5.1
आन्तरिक लेखापरीक्षा द्वारा लेखापरीक्षा आयोजना

वर्ष	उपलब्ध कुल इकाइयों की संख्या	आयोजित इकाइयों की संख्या	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयों की संख्या	कमी	कमी की प्रतिशतता
2011–12	496	250	243	07	2.80
2012–13	503	280	267	13	4.64
2013–14	504	309	307	02	0.65
2014–15	504	317	317	00	0.00
2015–16	504	414	407	07	1.69

स्रोतः विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

सारणी 5.2



यह दर्शाता है कि विभाग आयोजित की गयी इकाइयों की लेखापरीक्षा का लक्ष्य सामान्यतया प्राप्त करने में सफल रहा ।

5.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

विभाग ने वर्ष 2015–16 में ₹ 12,403.72 करोड़ के राजस्व की वसूली की। हमने वर्ष 2015–16 के दौरान स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग की कुल 324 इकाइयों में से 134 वार्षिक इकाइयों एवं छः द्विवार्षिक इकाइयों की लेखापरीक्षा की आयोजना किया और उपरोक्त आयोजित की गयी सभी इकाइयों की नमूना जाँच की गयी जिसमें स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस आदि के कम आरोपण एवं अन्य अनियमितताओं के ₹ 31.49 करोड़ के 472 प्रकरण दर्शाये गये, जो निम्नलिखित श्रेणियों के अन्तर्गत आते हैं जैसा कि **सारणी 5.2** में उल्लिखित है।

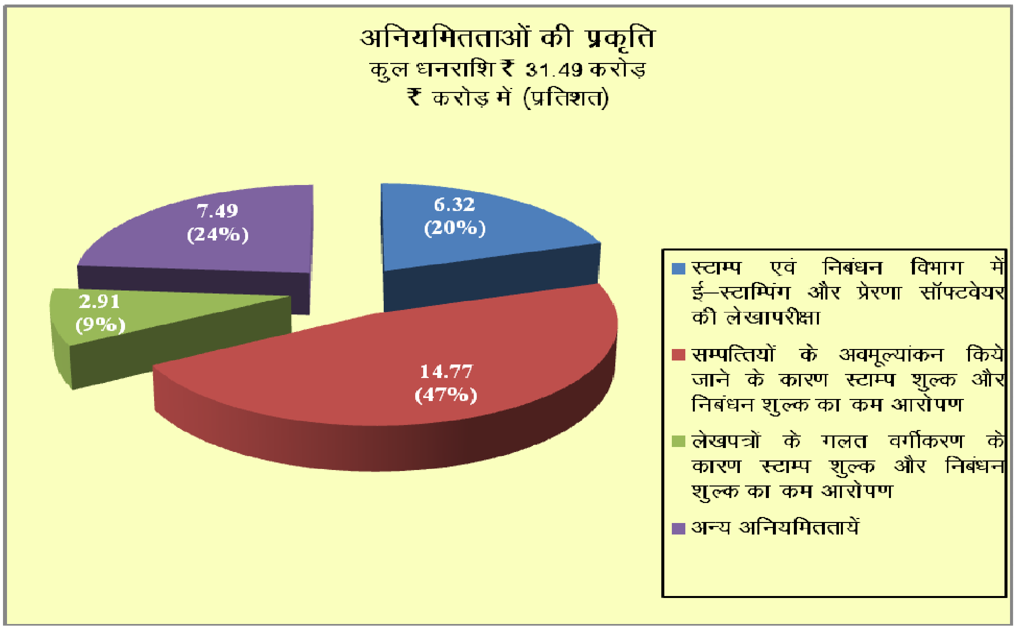
सारणी 5.2
लेखापरीक्षा के परिणाम

(₹ करोड़ में)

क्र0सं0	श्रेणियाँ	मामलों की संख्या	धनराशि
1.	**स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग में ई–स्टाम्पिंग एवं प्रेरणा सॉफ्टवेयर की लेखापरीक्षा**	1	6.32
2.	सम्पत्ति के अवमूल्यांकन से स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण	352	14.77
3.	विलेख पत्रों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण	66	2.91
4.	अन्य अनियमिततायें	53	7.49
	योग	**472**	**31.49**

स्रोतः लेखापरीक्षा कार्यालय में उपलब्ध सूचनाएं

सारणी 5.3



वर्ष के दौरान विभाग ने 190 प्रकरणों में ₹ 14.01 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया जिसमें से 163 प्रकरणों में सन्निहित ₹ 13.91 करोड़ वर्ष 2015–16 में इंगित किया गया था शेष पूर्व वर्षों के थे। 31 प्रकरणों में ₹ 10.51 लाख धनराशि की वसूली की गयी जिसमें से चार प्रकरणों सन्निहित ₹ 53,000 वर्ष 2015–16 में इंगित किये गये थे तथा शेष पूर्व वर्षों के थे।

''स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग में ई–स्टाम्पिंग एवं प्रेरणा सॉफ्टवेयर'' की लेखापरीक्षा सन्निहित ₹ 6.32 करोड़ तथा अनुपालन में कमी के कुछ निदर्शी मामलों सन्निहित ₹ 7.60 करोड़ की चर्चा निम्नलिखित प्रस्तरों में की गयी है।

5.4 स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग में ई–स्टाम्पिंग एवं प्रेरणा सॉफ्टवेयर की लेखापरीक्षा

5.4.1 प्रस्तावना

निबन्धन प्रक्रिया के कम्प्यूटरीकरण के लिये विभाग द्वारा प्रेरणा (सम्पत्ति मूल्यांकन एवं निबन्धन उपयोग) सॉफ्टवेयर को स्थल पर निबन्धन, राजस्व संग्रह की बेहतर निगरानी, विलेखपत्र की भाषा के मानकीकरण, प्रणाली में पारदर्शिता की वृद्धि, सम्पत्ति के इलेक्ट्रानिक मूल्यांकन, विलेखपत्रों के इलेक्ट्रानिक भण्डारण, सम्पत्तियों के उचित मूल्यांकन एवं राजस्व रिसाव को कम करने, नामान्तरण हेतु स्वचालित अनुस्मारक निर्गमन एवं एकल खिड़की सेवा के उद्देश्यों के साथ 01 अगस्त 2006 को लागू किया गया था। उत्तर प्रदेश सरकार के लिए इसे राष्ट्रीय सूचना केन्द्र (रा0सू0के0) द्वारा बनाया गया था। सरकार ने अपने आदेश दिनांक 26 सितम्बर 2013 के द्वारा रा0सू0के0 को ऑनलाईन सॉफ्टवेयर के विकास हेतु, जो कि अभी प्रक्रिया में है, ₹ 1.50 करोड़ स्वीकृत किया।

सरकार ने उत्तर प्रदेश में ई–स्टाम्पिंग प्रणाली लागू करने हेतु उत्तर प्रदेश ई–स्टाम्पिंग नियमावली 2013 को अधिसूचना दिनांक 21 फरवरी 2013 द्वारा अधिसूचित किया। सरकार ने स्टाम्प शुल्क प्रबन्धन प्रणाली के कम्प्यूटरीकरण को राज्य में लागू करने के लिये मई 2013 में मेसर्स स्टॉक होल्डिंग कार्पोरेशन आफ इण्डिया लि0 (स्टा0हो0का0इ0लि0) को केन्द्रीय अभिलेख अनुरक्षण अभिकरण (के0अ0अ0अ0) के रूप

में पाँच वर्षों के लिए नियुक्त किया। स्टा0हो0का0इ0लि0 ई–स्टाम्प के विक्रेता के रूप में कार्य करता है और इस प्रकार संग्रहीत स्टाम्प शुल्क को सरकारी खाते में जमा करता है। स्टा0हो0का0इ0लि0 को इस प्रकार संग्रहीत एवं जमा स्टाम्प शुल्क की धनराशि पर राज्य सरकार द्वारा एक निश्चित प्रतिशत का कमीशन भुगतान किया गया।

स्टा0हो0का0इ0लि0 द्वारा राज्य में ई–स्टाम्प का निर्गमन 13 जुलाई 2013 से शुरू किया गया। 169 उप निबन्धक कार्यालयों में वर्ष 2013 से ई–स्टाम्पिंग प्रणाली को लागू किया गया। शेष 185 उप निबन्धक कार्यालयों में इसे 01 जनवरी 2016 से लागू किया गया।

5.4.2 लेखापरीक्षा के उद्देश्य

लेखापरीक्षा यह सुनिश्चित करने के दृष्टिकोण से सम्पादित की गयी थी कि क्याः

- प्रेरणा सॉफ्टवेयर एवं ई–स्टाम्पिंग प्रणाली को समय से एवं प्रभावशाली ढंग से लागू किया गया था।
- प्रेरणा एवं ई–स्टाम्पिंग के सन्दर्भ में अधिनियम, नियमावली एवं सरकार/विभाग द्वारा निर्गत आदेशों के प्रावधानों का अनुपालन किया जा रहा था।
- आई0टी0 मानकों का अनुपालन किया जा रहा था।

5.4.3 लेखापरीक्षा का क्षेत्र एवं पद्धति

2011–12 से 2015–16 तक अवधि को आच्छादित करते हुये लेखापरीक्षा सम्पादित (अक्टूबर 2015 से मार्च 2016 तक) की गयी। 15 जनपदों[1] में से जहाँ सभी 91 उ0नि0का0 प्रेरणा एवं ई–स्टाम्पिंग दोनों से सुसज्जित थे, हमने नौ जनपदों[2] के 23 उ0नि0का0[3] को उनके राजस्व वसूली के आधार पर लेखापरीक्षा हेतु चुना जिनमें 17 उ0नि0का0 में से 14 उच्च जोखिम[4] वाले चिन्हित किए गये, 10 उ0नि0का0 में से चार मध्यम जोखिम वाले चिन्हित किए गये और 64 उ0नि0का0 में से पाँच लघु जोखिम वाले चिन्हित किए गये। नमूना निर्धारित करने के लिये यादृच्छिक सांख्यिकीय नमूने का प्रयोग किया गया।

हमने पत्रावलियों एवं विभिन्न अनुखण्डों में सॉफ्टवेयर द्वारा उत्पन्न प्रक्षेपण की जाँच की। इसके अतिरिक्त हमने महानिरीक्षक निबन्धन (म0नि0नि0), सहायक महानिरीक्षक निबन्धन (स0म0नि0) और स्टा0हो0का0इ0लि0 के कार्यालयों से सूचना एकत्रित की। 19 जनवरी 2016 को आयोजित प्रारम्भिक गोष्ठी में प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन के साथ लेखापरीक्षा के उद्देश्यों की चर्चा की गयी। हमने 28 जुलाई 2016 को शासन एवं विभाग के साथ समापन गोष्ठी आयोजित की जिसमें लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर प्रमुख सचिव के साथ चर्चा की गयी। समापन गोष्ठी के दौरान चर्चा किए गये सभी

---

[1] इलाहाबाद, बागपत, बाराबंकी, बुलन्दशहर, जी0बी0नगर, गाजियाबाद, हरदोई, जौनपुर, लखीमपुर खीरी, लखनऊ, मथुरा, मेरठ, रायबरेली, सीतापुर एवं उन्नाव

[2] इलाहाबाद, बाराबंकी, बुलन्दशहर, जी0बी0नगर, गाजियाबाद, लखनऊ, मथुरा, मेरठ और रायबरेली

[3] उ0नि0–मेजा इलाहाबाद, उ0नि0–सदर बाराबंकी, उ0नि0–स्याना बुलन्दशहर, उ0नि0–प्रथम, द्वितीय, ग्रेटरनोयडा व दादरी, जी0बी0 नगर, उ0नि0–द्वितीय, तृतीय, चतुर्थ, पंचम व मोदीनगर गाजियाबाद, उ0नि0–द्वितीय, तृतीय, चतुर्थ, पंचम, मोहनलालगंज व बक्सी का तालाब लखनऊ, उ0नि0–प्रथम, छाता व महावन मथुरा, उ0नि0–तृतीय मेरठ और उ0नि0–सदर रायबरेली

[4] उच्च जोखिमः (80 प्रतिशत आच्छादन) जहाँ पर उ0नि0का0 का राजस्व संग्रह ₹ 100 करोड़ वार्षिक से अधिक हो, मध्यम जोखिमः (40 प्रतिशत आच्छादन) जहाँ पर उ0नि0का0 का राजस्व संग्रह ₹ 100 से 50 करोड़ वार्षिक के मध्य हो व निम्न जोखिमः (8 प्रतिशत आच्छादन) जहाँ पर उ0नि0का0 का राजस्व संग्रह ₹ 50 करोड़ वार्षिक से कम हो।

संस्तुतियों को विभाग द्वारा स्वीकार किया गया। शासन/विभाग का अभिमत प्रतिवेदन में सम्मिलित कर लिया गया है।

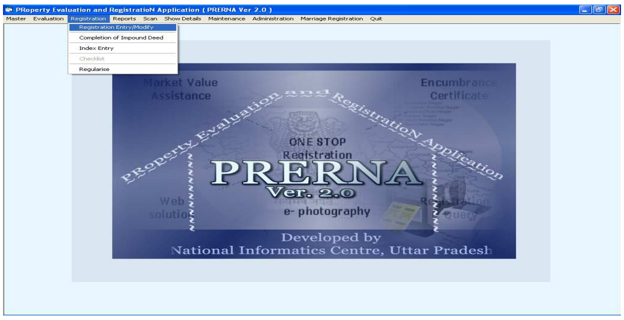
5.4.4 अभिस्वीकृति

भारतीय लेखापरीक्षा और लेखा विभाग, लेखापरीक्षा हेतु आवश्यक सूचना एवं अभिलेखों को उपलब्ध कराने के लिए दिए गये सहयोग हेतु स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग का आभार व्यक्त करता है।

लेखापरीक्षा निष्कर्ष

प्रेरणा

5.4.5 आयोजना एवं सॉफ्टवेयर का विकास



निबन्धन प्रक्रिया के कम्प्यूटरीकरण हेतु प्रेरणा सॉफ्टवेयर विभाग में 2006 में लागू किया गया। तथापि, प्रेरणा सॉफ्टवेयर सभी उप निबन्धक कार्यालयों में 9 वर्षों के बाद कार्यान्वित किया गया। सॉफ्टवेयर के आयोजना एवं विकास पर हमारे निष्कर्षों को निम्नलिखित प्रस्तरों में उल्लिखित किया गया है।

5.4.5.1 योजना का अनियोजित एवं विलम्बित कार्यान्वयन

विभाग द्वारा प्रेरणा को बिना किसी समयबद्ध कार्यक्रम निर्धारित किये कार्यान्वित किया गया।

स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग में प्रेरणा सॉफ्टवेयर के माध्यम से कम्प्यूटरीकृत निबन्धन प्रक्रिया जून 2006 में लागू की गयी।

हमने पाया कि विभाग ने उ0नि0का0 में योजना को बिना किसी समयबद्ध कार्यक्रम निर्धारित किये कार्यान्वित किया। राज्य में कुल 354 में से 169 उ0नि0का0 में यह सॉफ्टवेयर तीन चरणों में कार्यान्वित किया गया। प्रथम चरण (2006) में 106 उ0नि0का0, द्वितीय चरण (2009) में 43 उ0नि0का0 एवं तृतीय चरण (2012) में 20 उ0नि0का0 को प्रेरणा सॉफ्टवेयर से सज्जित किया गया। सॉफ्टवेयर को सभी उ0नि0का0 में 1 जनवरी 2016 से ₹ 26.12 करोड़ व्यय से लागू किया गया। राज्य के सभी उ0नि0का0 में प्रेरणा सॉफ्टवेयर के कार्यान्वयन में नौ वर्ष लगे।

5.4.5.2 सॉफ्टवेयर की अपेक्षित विशिष्टियों (एस0आर0एस0) का अभाव एवं सॉफ्टवेयर विकास अनुबन्ध (सा0वि0अ0) का विलम्ब से निष्पादन।

विभाग द्वारा प्रेरणा सॉफ्टवेयर के विकास हेतु एस0आर0एस0 तैयार नहीं किया गया तथा सा0वि0अ0 को छः वर्षों बाद निष्पादित किया।

एस0आर0एस0 तैयार करना एवं सॉफ्टवेयर तैयार करने वाली संस्था से एस0डी0ए0 का निष्पादन करना सॉफ्टवेयर के विकास के लिए प्राथमिक आवश्यकता है।

हमने पाया कि विभाग द्वारा प्रेरणा सॉफ्टवेयर के विकास के लिए एस0आर0एस0 नहीं बनाया गया था एवं रा0सू0के0 से एस0डी0ए0 का निष्पादन प्रेरणा सॉफ्टवेयर के लागू होने के छः वर्षों बाद किया गया था।

समापन गोष्ठी के दौरान शासन ने विभाग को सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में इन कमियों को दूर करने का निर्देश दिया।

5.4.5.3 उ0नि0का0 के मध्य पार्श्व संयोजन का अभाव

उ0नि0का0 एक दूसरे से संयोजित नहीं थे।

प्रेरणा सॉफ्टवेयर के अधीन उ0नि0का0 में एक दूसरे से पार्श्व संयोजन नहीं था। राज्य में प्रत्येक उ0 नि0का0 के पास स्वतन्त्र सर्वर था। प्रत्येक उ0नि0का0 में मासिक बैकअप लिया जाता था और रा0सू0के0 को भेजा जाता था। अतः एक दिन में पूरे राज्य में कुल पंजीकृत लेखपत्रों की संख्या, वसूल की गयी स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस की धनराशि एवं अन्य वसूलियों से सम्बन्धित सूचना प्रणाली में उपलब्ध नहीं थी। इसके अतिरिक्त पार्श्व संयोजन के अभाव में एक उ0नि0का0 में पंजीकृत विलेखपत्र को दूसरे उ0नि0का0 में खोजा नहीं जा सकता था। इस प्रकार, विभाग द्वारा राजस्व वसूली के बेहतर अनुश्रवण के उद्देश्य को प्राप्त नहीं किया जा सका।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया और बताया कि प्रत्येक उ0नि0का0 में इन्टरनेट संयोजन की अनुपलब्धता के कारण उ0नि0का0 के मध्य पार्श्व संयोजन स्थापित नहीं किया जा सका। प्रस्तावित ऑन लाईन प्रणाली में पार्श्व संयोजन स्थापित किया जायेगा।

5.4.5.4 अनुबन्ध को बीच में निरस्त करने से निष्फल व्यय

अनुबन्ध को बीच में निरस्त करने के कारण शासन द्वारा ₹ 1.44 करोड़ का निष्फल व्यय किया गया।

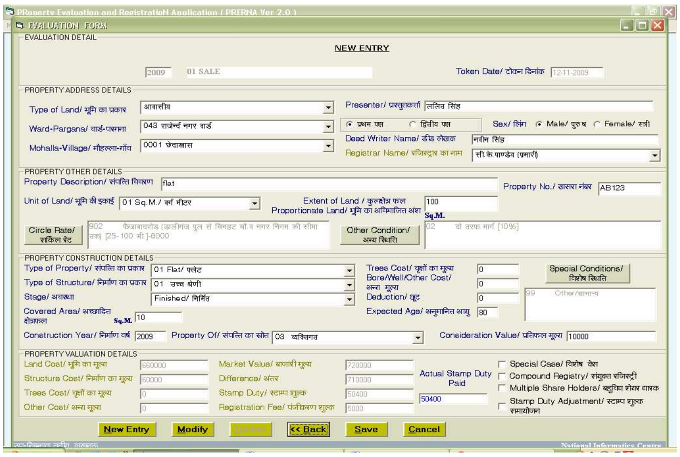
उत्तर प्रदेश के सार्वजनिक निजी साझेदारी दिशा निर्देशों के अनुसरण की कार्यवाही में विभाग ने सितम्बर 2009 में विप्रो लिमिटेड के साथ एक करार किया जिसमें उसे वेब आधारित विभागीय कम्प्यूटरीकरण हेतु सलाहकार नियुक्त किया गया। कुल समझौता राशि ₹ 2.40 करोड़ के विरुद्ध विभाग द्वारा निम्नलिखित भुगतान किया गया:

किस्त संख्या	माईल स्टोन	कुल समझौता राशि का प्रतिशत	भुगतान की गयी धनराशि (₹लाख में)
1	मोबलाईजेशन अग्रिम	10	23.97
2	बिजनेस प्रासेस डाकूमेन्ट (बी0पी0डी0) एवं बिजनेस प्रासेस री–इंजीनियरिंग (बी0पी0आर0) की संस्तुति	20	47.95
3	हाई लेवल सिस्टम रिक्वायरमेन्ट स्पेसीफिकेशन (एच0एल0एस0आर0एस0) की संस्तुति, इक्सप्रेसन आफ इन्टरेस्ट (ई0ओ0आई0) का प्रस्तुतीकरण, रिक्वेस्ट फार प्रपोजल (आर0एफ0पी0), सर्विस लेवल एग्रीमेन्ट (एस0एल0ए0) एवं दूसरे सभी दस्तावेजों का प्रलेखन	30	71.92

तथापि आई टी एवं इलेक्ट्रानिक्स विभाग के अनुदेश पर विभाग ने कम्प्यूटरीकरण कार्य विभागीय स्तर पर करने का निर्णय लिया एवं जनवरी 2011 में विप्रो लिमिटेड के साथ परामर्शी अनुबन्ध समाप्त कर दिया। इस प्रकार, अनुबन्ध को बीच में निरस्त करने के परिणामस्वरूप ₹ 1.44 करोड़ का निष्फल व्यय हुआ।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने बताया कि कम्प्यूटरीकरण कार्य विभागीय स्तर पर करने का निर्णय लिया गया था। अतः विप्रो लिमिटेड के साथ अनुबन्ध निरस्त कर दिया गया। वास्तविकता यह है कि अनुबन्ध को बीच में निरस्त करने के परिणामस्वरूप ₹ 1.44 करोड़ का निष्फल व्यय हुआ।

5.4.6 सॉफ्टवेयर में व्यापार नियमों को रेखांकित नहीं किया गया



सॉफ्टवेयर के उद्देश्यों में से एक सम्पत्ति का इलेक्ट्रानिक एवं उचित मूल्यांकन करना था। इसे प्राप्त करने के लिए सॉफ्टवेयर में प्रासंगिक अधिनियम व नियमों को सम्मिलित करना था। सॉफ्टवेयर में व्यापार नियमों को रेखांकित न करने के दृष्टान्तों का निम्नलिखित प्रस्तरों में उल्लेख किया गया है।

5.4.6.1 महत्वपूर्ण आँकड़ों को डालने का प्रावधान न होना

मास्टर डेटा में कृषि भूमि के खसरा नम्बरों को उद्भरण करने का प्रावधान प्रेरणा में न होना।

सम्पत्तियों के मूल्यांकन हेतु जनपद के जिलाधिकारी द्वारा अनुमोदित दर सूची में कृषि एवं आवासीय भूमि की दरें निर्धारित होती हैं। दर सूची में सड़क से लगे या आबादी के नजदीक के खसरा नम्बरों की कृषि भूमि की उच्च दरें निर्धारित की गयी थीं।

हमने देखा कि कृषि भूमि का मूल्यांकन सॉफ्टवेयर के माध्यम से किया गया था लेकिन सड़क से लगे एवं आबादी के निकट की भूमि का मूल्यांकन प्रभावी उच्च दर पर नहीं हुआ था। हमने देखा कि सॉफ्टवेयर में भूमि के खसरा नम्बरों को मास्टर डेटा में उद्भरण करने का प्रावधान नहीं था यद्यपि कि ये खसरा नम्बर दर सूची के भाग थे। सॉफ्टवेयर ऐसे खसरा नम्बरों के भूमि के स्वतः मूल्यांकन में असफल था। इस प्रकार, सम्पत्ति के इलेक्ट्रानिक मूल्यांकन के उद्देश्य को विभाग प्राप्त नहीं कर सका।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने बताया कि इन्टरनेट संयोजन की अनुपलब्धता के कारण लेखपत्रों का ऑनलाइन प्रस्तुतीकरण सम्भव नहीं हो पाया। तथापि रा0सू0के0 द्वारा विकसित किये जा रहे ऑनलाइन सॉफ्टवेयर में लेखपत्रों के ऑनलाइन प्रस्तुतीकरण एवं खसरा नम्बरों के उद्भारण की व्यवस्था की जायेगी।

5.4.6.2 पट्टा विलेख का मूल्यांकन

सॉफ्टवेयर में 30 वर्षों से अनधिक अवधि के पट्टा विलेखों के मूल्यांकन के प्रावधान को रेखांकित नहीं किया गया।

भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1–ख के अनुच्छेद 35 के प्रावधानों के अन्तर्गत पट्टों पर स्टाम्प शुल्क जहाँ पट्टा 30 वर्षों से अनधिक अवधि के लिए हो वहाँ स्टाम्प शुल्क पट्टा अवधि के आधार पर सम्पत्ति की आरक्षित औसत वार्षिक किराये की राशि या

मूल्य के तीन/चार/पाँच/छः गुना के बराबर प्रतिफल के लिये हस्तान्तरण पत्र की भाँति प्रभार्य होगा।

हमने देखा कि 30 वर्षों से अनधिक अवधि के पट्टा विलेखों के मूल्यांकन का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं है। 386 पट्टा विलेखों की जाँच की गयी एवं उनमें से सभी का मूल्यांकन मानवीय रूप से किया गया था।

समापन गोष्ठी के दौरान शासन ने सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में कमियों को दूर करने का आश्वासन दिया।

5.4.6.3 व्यावसायिक भवनों का मूल्यांकन

व्यावसायिक भवनों के मूल्यांकन का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं किया गया।

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली 1997 के नियम 5 (ग) (ii) के अनुसार स्टाम्प देयता के उद्देश्य हेतु व्यावसायिक भवनों का न्यूनतम मूल्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित न्यूनतम किराये से भवन के प्रत्येक तल के निर्मित क्षेत्रफल को गुणा करके निकाले गये भवन के न्यूनतम मासिक किराये का 300 गुणा होगा। यह नियम 01 दिसम्बर 2015 के पहले लागू था। 01 दिसम्बर 2015 और उसके बाद जिले के जिलाधिकारी द्वारा दर सूची में निर्धारित भूमि के प्रति वर्गमीटर और व्यावसायिक भवनों के निर्मित क्षेत्रफल के दर के आधार पर मूल्यांकन किया जाता है।

हमने देखा कि व्यवसायिक सम्पत्तियों के मूल्यांकन का प्रावधान नवम्बर 2015 तक सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं किया गया था। व्यावसायिक भवनों से सम्बन्धित नमूना जाँच किए गये सभी 286 विक्रय विलेख मानवीय रूप से मूल्यांकित थे।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने बताया कि 01 दिसम्बर 2015 से प्रभावी दर सूची पर आधारित व्यावसायिक भवनों का नया मूल्यांकन सॉफ्टवेयर में रेखांकित है।

5.4.6.4 अनुबन्ध पर प्रदत्त स्टाम्प शुल्क का समायोजन

अनुबन्ध पर प्रदत्त स्टाम्प शुल्क के समायोजन का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं किया गया था।

भा0 स्टा0 अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–ख के अनुच्छेद 5 में अनुबन्ध जो किसी स्थावर सम्पत्ति के विक्रय से सम्बन्धित है अनुबन्ध जहाँ कब्जे का किया जाना स्वीकार न किया गया हो, स्टाम्प शुल्क की देयता प्रावधानित है। ये यह भी प्रावधानित करता है कि जब ऐसे अनुबन्ध के अनुसरण में हस्तान्तरण पत्र का निष्पादन किया जाये, तब इस खण्ड के अधीन भुगतान किये गये स्टाम्प शुल्क का समायोजन हस्तान्तरण पत्र पर देय कुल स्टाम्प शुल्क के प्रति किया जायेगा।

हमने देखा कि अनुबन्ध पर प्रदत्त स्टाम्प शुल्क के समायोजन का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं था। अनुबन्ध लेखपत्र को विक्रय विलेख से जोडने का प्रावधान भी सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं था। नमूना जाँच किए गये सभी 211 विक्रय विलेखों में स्टाम्प शुल्क मानवीय रूप से समायोजित किए गये थे।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने हमारे अभिमत को स्वीकार किया और इन कमियों को सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में दूर करने का आश्वासन दिया।

5.4.6.5 सुधार लेखपत्रों को जोड़ना

सुधार लेखपत्रों को इसके मूल लेखपत्रों से जोड़ने का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं किया गया था।

भा0स्टा0 अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–ख के अनुच्छेद 34–क में शुल्क से प्रभार्य किसी लिखत में, जिसके सम्बन्ध में उचित शुल्क दिया गया हो, केवल लिपिकीय त्रुटि के सुधार करने का प्रावधान है।

हमने देखा कि सुधार लेखपत्रों को इसके मूल लेखपत्र से जोड़ने का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं है। नमूना जाँच किए गये सभी 352 सुधार लेखपत्र अपने मूल लेखपत्र से जुड़े नहीं थे।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने बताया कि सुधार लेखपत्र के माध्यम से मूल लेखपत्र में किए गये सुधार की परस्पर प्रविष्टि का प्रावधान किया जा रहा है।

5.4.6.6 चौहद्दी अंकित किए बिना आवासीय भूमि का मूल्यांकन

डेटाबेस में चौहद्दी अंकित किए बिना आवासीय भूमि के विक्रय विलेखों को उ0नि0का0 में पंजीकृत किया गया था।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 27 में प्रावधान है कि प्रतिफल (यदि कोई हो) और अन्य सब तथ्य एवं परिस्थितियाँ, जो विलेख पर शुल्क की प्रभार्यता, या उस पर प्रभार्य शुल्क की राशि को प्रभावित करते हों, उसमें सुपूर्णतया और सत्यतापूर्वक व्यक्त किए जायेंगे। जिले के जिलाधिकारी द्वारा सम्पत्तियों के मूल्यांकन हेतु अनुमोदित दर सूची में सड़क के किनारे स्थित भूमि की उच्च दरें दी गयी हैं।

हमने चयनित उ0नि0का0 में विक्रय विलेखों से सम्बन्धित डेटा एवं आवासीय भूमि से सम्बन्धित 2,150 विलेख पत्रों की जाँच की और देखा कि 294 प्रकरणों में बिक्रीत सम्पत्ति की चौहद्दी (सीमायें) प्रेरणा के माध्यम से उत्पन्न इन्डेक्स–2 रिपोर्ट में नहीं दिखाई गयी है। यद्यपि विक्रय विलेख में चौहद्दी अंकित थी। चूँकि सम्पत्ति का मूल्यांकन सीमाओं पर भी निर्भर था, यह प्रदर्शित करता है कि इन प्रकरणों में सम्पत्ति का मूल्यांकन प्रेरणा सॉफ्टवेयर द्वारा स्वतः नहीं हुआ था।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने बताया कि प्रेरणा सॉफ्टवेयर में आवासीय भूमि की चौहद्दी को अनिवार्य रूप से अंकित करने का प्रावधान किया जा रहा है।

5.4.6.7 मास्टर डेटा में दर सूची की प्रविष्टि और इसके लॉक करने से सम्बन्धित प्रमाण पत्र का अनुपलब्ध होना

मास्टर डेटा में दर सूची की प्रविष्टि और इसके लॉक करने से सम्बन्धित प्रमाण पत्र को उ0नि0का0 द्वारा प्रदान नहीं किया गया।

महानिरीक्षक निबन्धन ने आदेश दिनांक 25 जुलाई 2006 द्वारा सभी उप महानिरीक्षक/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन को निर्देशित किया था कि मास्टर डेटा में दर सूची की प्रविष्टि करने के पश्चात अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), उप महानिरीक्षक/सहायक महानिरीक्षक निबन्धन, जिला सूचना विज्ञान अधिकारी और उप निबन्धक द्वारा सम्मिलित रूप से हस्ताक्षरित इस आशय का प्रमाण पत्र देना था कि मास्टर डेटा में प्रविष्ट की गयी दर और जिलाधिकारी द्वारा जारी दर सूची में कोई अन्तर नहीं है एवं मास्टर डेटा को उनकी उपस्थिति में लॉक कर दिया गया है।

हमने चयनित उपनिबन्धक कार्यालयों के अभिलेखों की जाँच की और पाया कि दर सूची का मास्टर डेटा में प्रविष्टि करने एवं उसे लॉक किऐ जाने से सम्बन्धित प्रमाण पत्र नहीं प्रदान किया गया था। दर सूची के द्वितीय चरण के सत्यापन के अभाव में मास्टर डेटा एवं उस डेटा से सम्बन्धित मूल्यांकन में त्रुटि से इनकार नहीं किया जा सकता है।

विभाग ने समापन गोष्ठी के दौरान हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया तथा कमी को सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में दूर करने का आश्वासन दिया ।

5.4.6.8 नयी दर सूची लागू होने से पहले निष्पादित हस्तान्तरण पत्रों का मूल्यांकन

नयी दर सूची लागू होने से पहले निष्पादित हस्तान्तरण पत्रों के मूल्यांकन का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं किया गया था।

भा0स्टा0 अधिनियम, 1899 की धारा 17 प्रावधानित करती है कि सभी विलेख जिन पर शुल्क प्रभार्य है और जिनको किसी व्यक्ति द्वारा भारत में निष्पादित किया गया है, निष्पादन के पूर्व या निष्पादन के समय स्टाम्पित किए जायेंगे। निबन्धन अधिनियम, 1908 की धारा 23 में प्रावधानित है कि वसीयत से अन्यथा कोई लेखपत्र, रजिस्ट्रीकरण के लिए स्वीकार नहीं किया जायेगा यदि वह उसके निष्पादन की तारीख से चार माह के अन्दर उस प्रयोजन से सक्षम अधिकारी के समक्ष प्रस्तुत न किया जाये।

हमने चयनित उ0नि0का0 में प्रेरणा के अन्तर्गत हस्तान्तरण पत्रों से सम्बन्धित डेटा तथा नयी दर सूची लागू होने से पहले निष्पादित 503 हस्तान्तरण पत्रों का परीक्षण किया तथा देखा कि इन विलेखों में सम्पत्ति का मूल्यांकन निष्पादन के समय प्रभावी पुराने दर से किया जाना था। सॉफ्टवेयर में इन हस्तान्तरण पत्रों के स्वतः मूल्यांकन का प्रावधान रेखांकित नहीं किया गया था क्योकि पुरानी दरों को डेटाबेस में नहीं रखा गया था तथा इनको इन प्रकरणों में संदर्भित नहीं किया जा सका। इस सभी विलेखों का मूल्यांकन मानवीय रूप से किया गया।

विभाग ने समापन गोष्ठी के दौरान हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया तथा कमी को सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में दूर करने का आश्वासन दिया ।

5.4.6.9 भूतपूर्व सैनिको को स्टाम्प शुल्क से मुक्ति

भूतपूर्व सैनिकों को स्टाम्प शुल्क की देयता से मुक्ति का प्रावधान सॉफ्टवेयर में रेखांकित नहीं किया गया था।

राज्य सरकार ने अधिसूचना दिनांक 17 मई 2013 के द्वारा भूतपूर्व सैनिकों को उनके पक्ष में 200 वर्गमीटर से अनधिक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्ड के हस्तान्तरण विलेखों पर स्टाम्प शुल्क के भुगतान से मुक्त कर दिया गया था।

हमने देखा कि सॉफ्टवेयर में भूतपूर्व सैनिकों को स्टाम्प शुल्क से मुक्ति का प्रावधान रेखांकित नहीं किया गया था। नमूना जाँच किये गये भूतपूर्व सैनिकों के पक्ष में निष्पादित सभी 292 विलेखों में पाया गया कि सभी विलेखों में स्टाम्प शुल्क के भुगतान से मुक्ति मानवीय रूप से प्रदान की गयी थी।

विभाग ने समापन गोष्ठी के दौरान हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया तथा कमी को सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में दूर करने का आश्वासन दिया।

5.4.7 कार्यान्वयन

विभाग में प्रेरणा नौ उद्देश्यों की पूर्ति के लिए लागू किया गया था। चयनित इकाइयों की लेखापरीक्षा ने दर्शाया कि इनमें से तीन उद्देश्यों यथा स्थान पर निबन्धन, लेखपत्रों का इलेक्ट्रॉनिक संग्रहण तथा एकल खिड़की सेवा पूर्णरूप से प्राप्त किया गया। प्रणाली में पारदर्शिता की वृद्धि, सम्पत्ति का इलेक्ट्रॉनिक मूल्यांकन तथा सम्पत्ति का उचित मूल्यांकन के उद्देश्यों को आंशिक रूप से प्राप्त किया गया। राजस्व संग्रह का बेहतर अनुश्रवण, लेखपत्रों की भाषा का मानकीकरण तथा स्वामित्व परिवर्तन हेतु स्वतः अनुस्मारक का निर्गमन के शेष उद्देश्यों को विभाग द्वारा प्राप्त नहीं किया जा सका। प्रेरणा के कार्यान्वयन पर हमारे जाँच परिणाम निम्नलिखित प्रस्तरों में उल्लिखित हैं।

5.4.7.1 सॉफ्टवेयर में कमियाँ

5.4.7.1.1 प्रेरणा में मासिक आय विवरण (मा0आ0वि0) प्रकल्पित नहीं किया गया

प्रेरणा में सॉफ्टवेयर के द्वारा विवरणों को उत्पन्न करने का प्रावधान नहीं था।

सॉफ्टवेयर के उद्देश्यों में से एक राजस्व संग्रह का बेहतर अनुश्रवण था। परन्तु सॉफ्टवेयर में मा0आ0वि0 सूचना यथा राजस्व संग्रहण के निरीक्षण के लिए उ0नि0का0 तथा जिलावार मासिक आय सूचना उत्पन्न करने का प्रावधान नहीं था। उ0नि0का0 द्वारा उच्च अधिकारियों को प्रेषित की जाने वाली आवर्तकालिक राजस्व सूचनाओं को मानवीय रूप से तैयार किया जाता था।

विभाग ने समापन गोष्ठी के दौरान हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया तथा प्रतिवेदन को सॉफ्टवेयर द्वारा उत्पन्न करने का आश्वासन दिया।

5.4.7.1.2 ऑनलाइन भेंट नियत करने तथा दस्तावेज प्रस्तुतीकरण के प्रावधान का अभाव

प्रेरणा में दस्तावेजों के ऑनलाइन प्रस्तुतीकरण का प्रावधान नहीं है।

प्रेरणा में विभाग के द्वारा जाँच, मूल्यांकन एवं कर तथा फीस के निर्धारण हेतु दस्तावेजों के ऑनलाइन प्रस्तुतीकरण का प्रावधान नहीं है। प्रस्तुतकर्ताओं तथा दावेदारों को व्यवहार के प्रत्येक चरण पर उ0नि0का0 में उपस्थित होना पडता है। परिणामस्वरूप दस्तावेजों के सत्यापन जैसी प्रक्रियाओं में पक्षकारों के उपस्थिति के बिना निबन्धन प्रक्रिया का द्रुत समापन प्राप्त नहीं किया जा सका।

विभाग ने समापन गोष्ठी के दौरान बताया कि इन्टरनेट संयोजन की अनुपलब्धता के कारण दस्तावेजों का ऑनलाइन प्रस्तुतीकरण सम्भव नहीं हो सका तथा इसे नये ऑनलाइन सॉफ्टवेयर में सम्मिलित किया जायेगा।

5.4.8 सॉफ्टवेयर का कमतर उपयोग

5.4.8.1 आवासीय भूमि का कृषि दर से मूल्यांकन

1.92 लाख वर्ग मीटर आवासीय भूमि को कृषि दर पर ₹ 1.56 करोड़ में निबन्धित किया गया था जिसके परिणामस्वरूप ₹ 3.16 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस का कम अरोपण हुआ।

भा0स्टा0 अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–ख के अनुच्छेद 23 (उत्तर प्रदेश में इसके लागू किए जाने हेतु यथा संशोधित) के अन्तर्गत किसी हस्तान्तरण विलेख पर सम्पत्ति

का बाजार मूल्य अथवा उस विलेख में उल्लिखित मूल्य, इसमें से जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क प्रभारणीय है।

प्रेरणा में खसरा में बिक्रीत भूमि का विवरण पाने के लिए खसरा आधारित खोज उपलब्ध है। तथापि, इस विशेषता का उपयोग नहीं किया जा रहा था।

हमने चयनित उ0नि0का0 में 11,417 हस्तान्तरण विलेखों की जाँच किया और देखा कि 69 हस्तान्तरण पत्रों में 1.92 लाख वर्ग मीटर आवासीय भूमि का निबन्धन कृषि दर पर हुआ था एवं ₹ 1.56 करोड़ स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस आरोपित किया गया था। इन खसरों के कुछ भूखण्डों को इन भूखण्डों के निबन्धन से पूर्व अथवा उसी दिन आवासीय दर से मूल्यांकित किया गया था। अतः इन भूखण्डों का मूल्यांकन भी आवासीय दर पर ₹ 4.72 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस के साथ किया जाना चाहिए था। अतः प्रेरणा की विशेषता के कमतर उपयोग के परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस ₹ 3.16 करोड़ का कम आरोपण हुआ (**परिशिष्ट-XXXIV**)।

प्रमुख सचिव ने समापन गोष्ठी के दौरान आवासीय भूमि के कृषि दर से मूल्यांकन से सम्बन्धित उठायी गयी आपत्ति के प्रकरणों का विवरण माँगा। इसे लेखापरीक्षा द्वारा उन्हें उपलब्ध कराया गया। आवासीय भूमि का कृषि दर से निबन्धन की जाँच आवश्यक है और वसूली अपेक्षित है।

5.4.8.2 भूमि का अवमूल्यांकन

आवासीय घोषित 1.05 लाख वर्ग मीटर भूमि को, आवासीय दर ₹ 1.97 करोड़ के स्थान पर कृषि दर पर ₹ 0.25 करोड़ में निबन्धित किया गया था। इसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस ₹ 1.72 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम 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 सहायक कलेक्टर स्वयं या प्रार्थनापत्र पर ऐसी जाँच करने के पश्चात जो नियत की जाये, उस आशय की घोषणा कर सकता है। यदि उक्त अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत भूमि आवासीय घोषित हुयी थी तो स्टाम्प शुल्क के आरोपण के उद्देश्य से उसका मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना चाहिए।

हमने चयनित उ0नि0का0 में 1,017 हस्तान्तरण विलेखों की जाँच किया और देखा कि 11 हस्तान्तरण विलेख सन्निहित 1.05 लाख वर्ग मीटर भूमि कृषि दर पर मूल्यांकित करते हुए पंजीकृत हुए थे, जिस पर ₹ 24.91 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस अदा किया गया था। यह विलेख उन आराजी संख्याओं से सम्बन्धित थे जिन्हें उ0प्र0ज0उ0 और भू0 सु0 अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत, इन विलेखों के पंजीकरण की तिथि से पूर्व ही, आवासीय घोषित किया जा चुका था। वह आराजी संख्याएं जिन्हें उ0प्र0ज0उ0 और भू0सु0 अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत आवासीय घोषित किया गया था उन्हें उ0नि0का0 में विलेख की भाँति पंजीकृत किया गया था और वह डाटाबेस का हिस्सा बन गये थे।

सम्बन्धित उ0नि0का0 प्रेरणा में प्रदान किए गये खोज विकल्प का प्रयोग करने में असफल रहे। अतएव इन हस्तान्तरण विलेखों पर आवासीय दर से ₹ 1.97 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस आरोपणीय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.72 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण हुआ (**परिशिष्ट-XXXV**)।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने बताया कि सम्बन्धित जनपदों से सूचना एकत्रित की जा रही है।

5.4.9 आई0टी0 सुरक्षा तथा आन्तरिक नियन्त्रण तंत्र

5.4.9.1 पासवर्ड नीति एवं पहुँच नियंत्रण

विभाग के पास अच्छी परिभाषित तथा प्रमाणिक पासवर्ड नीति एवं पहुँच नियंत्रण प्रणाली का अभाव था।

विभाग के पास अच्छी परिभाषित तथा प्रमाणिक पासवर्ड नीति एवं पहुँच नियंत्रण प्रणाली का अभाव था। उ0नि0का0 में सभी उपयोगकर्ताओं द्वारा एक ही यूजर एकाउन्ट बनाया गया था एवं उपयोग किया गया था।

समापन गोष्ठी के दौरान शासन ने हमें इन सभी पहलुओं पर सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में विचार करने का आश्वासन दिया।

5.4.9.2 आन्तरिक नियंत्रण

विभाग के पास प्रेरणा को उचित ढंग से लागू करने तथा कार्यान्वयन सुनिश्चित करने हेतु कोई आन्तरिक नियंत्रण तंत्र नहीं था।

विभाग के पास प्रेरणा को उचित ढंग से लागू करने तथा कार्यान्वयन सुनिश्चित करने हेतु आन्तरिक नियंत्रण रचनातंत्र का अभाव था। प्रेरणा लागू करने से प्राप्त हुए उद्देश्यों का विश्लेषण करने हेतु विभाग द्वारा किसी तकनीकी समिति का गठन नहीं किया गया था। विभाग द्वारा सॉफ्टवेयर की आन्तरिक लेखापरीक्षा नहीं की गयी थी।

समापन गोष्ठी के दौरान शासन ने हमें इन सभी पहलुओं पर सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में विचार करने का आश्वासन दिया।

ई–स्टाम्पिंग

5.4.10 योजना तथा सॉफ्टवेयर का विकास

राज्य में ई–स्टाम्पिंग प्रणाली के कार्यान्वयन हेतु उत्तर प्रदेश ई–स्टाम्पिंग नियमावली लागू की गयी। तीन वर्ष व्यतीत होने के बाद 52 प्रतिशत उ0नि0का0 में ई–स्टाम्पिंग प्रणाली कार्यान्वित की गयी है। योजना तथा विकास पर हमारे लेखापरीक्षा निष्कर्ष निम्नलिखित प्रस्तरों में उल्लिखित हैं।

5.4.10.1 प्रणाली का विलम्ब से कार्यान्वयन

ई–स्टाम्पिंग लागू करने हेतु आवश्यक अवसंरचना को शासन द्वारा 185 उ0नि0का0 में तीन वर्ष विलम्ब से उपलब्ध कराया गया।

उत्तर प्रदेश ई–स्टाम्पिंग नियमावली को उत्तर प्रदेश में फरवरी 2013 से लागू किया गया था। मई 2013 में सरकार ने स्टा0हो0का0इ0लि0 को 21 मार्च 2013 से पाँच वर्षो के लिए के0अ0अ0अ0 नियुक्त किया था। उत्तर प्रदेश ई–स्टाम्पिंग नियमावली के नियम 17 के अनुसार सरकार को रजिस्ट्रीकरण अधिकारियों एवं उनके पर्यवेक्षी एवं नियंत्रणकर्ता अधिकारियों के कार्यालय में आवश्यक अवसंरचना, जिनमें कम्प्यूटर, प्रिन्टर, बारकोड स्कैनर, इन्टरनेट संयोजन आदि सम्मिलित है, जैसा कि समय समय पर के0अ0अ0अ0 द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाय, उपलब्ध कराना था।

हमने पाया कि शासन ने राज्य में 354 में से 185 उ0नि0का0 में आवश्यक अवसंरचना तीन वर्ष के विलम्ब से उपलब्ध कराया। इस प्रकार ई–स्टाम्पिंग प्रणाली राज्य के सभी उप निबन्धक कार्यालयों में समय से लागू नहीं की जा सकी।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने बताया कि सभी उ0नि0का0 में ई–स्टाम्पिंग प्रणाली 01 जनवरी 2016 से लागू कर दी गयी है।

5.4.10.2 शासन ने स्टा0हो0का0इ0लि0 द्वारा प्रदान किए गये प्रशिक्षण के विवरण का सत्यापन किए बगैर स्टा0हो0का0इ0लि0 को कमीशन का भुगतान किया

शासन ने स्टा0हो0का0इ0लि0 को नियमित रूप से कमीशन का भुगतान किया जबकि स्टा0हो0का0इ0लि0 द्वारा उत्तर प्रदेश शासन (उ0प्र0शा0) तथा स्टा0हो0का0इ0लि0 के बीच हुए अनुबन्ध की शर्तों का उल्लंघन करते हुए उ0नि0का0 के कर्मचारियों को प्रशिक्षण प्रदान नहीं किया।

भारत सरकार, वित्त मंत्रालय, आर्थिक कार्य विभाग (सी0 एण्ड सी0 क्षेत्र) के आदेश दिनांक 28 दिसम्बर 2005 के अनुसार राज्य सरकार को, स्टा0हो0का0इ0लि0 को प्रदान की गयी सेवाओं के लिए, इस प्रणाली के द्वारा एकत्रित किए गये स्टाम्प शुल्क की राशि पर स्टा0हो0का0इ0लि0 को 0.65 प्रतिशत कमीशन का भुगतान किया जाना था। स्टा0हो0का0इ0लि0 द्वारा प्रदान की जाने वाली सेवाओं में उप निबन्धक कार्यालयों के चिन्हित जनशक्ति/कर्मचारियों को प्रशिक्षण प्रदान किया जाना सम्मिलित था। उ0प्र0शा0 तथा स्टा0हो0का0इ0लि0 के मध्य हुए अनुबन्ध के प्रस्तर 09 में भी प्रावधानित था कि स्टा0हो0का0इ0लि0 सरकार के कार्यालय परिसर में प्रथम बार निःशुल्क प्रशिक्षण प्रदान करेगा। वह एक सप्ताह के न्यूनतम प्रशिक्षण हेतु प्रशिक्षक भी उपलब्ध करायेगा।

हमने देखा कि शासन द्वारा स्टा0हो0का0इ0लि0 को नियमित रूप से कमीशन का भुगतान किया तथा समापन गोष्ठी के दौरान भी विभाग ने बताया कि स्टा0हो0का0इ0लि0 द्वारा समय समय पर तथा योजना के आरम्भ में भी सभी उपनिबन्धक कार्यालयों में प्रशिक्षण प्रदान किया था। परन्तु हमने अभिलेखों में कुछ भी नहीं पाया जो दर्शाये कि वास्तव में प्रशिक्षण कराया गया था। इसके अभाव में प्रशिक्षण की प्रभावकारिता का सत्यापन भी हमारे द्वारा नहीं किया जा सका।

5.4.11 ई–स्टाम्पिंग नियमावली का कार्यान्वयन

राज्य में ई–स्टाम्पिंग प्रणाली लागू के कार्यान्वयन हेतु फरवरी 2013 में उत्तर प्रदेश ई–स्टाम्पिंग नियमावली लागू की गयी थी। ई–स्टाम्पिंग नियमावली के कार्यान्वयन पर हमारे निष्कर्षों का उल्लेख निम्नलिखित प्रस्तरों में किया गया है।

5.4.11.1 केन्द्रीय अभिलेख अनुरक्षण अभिकरण (के0अ0अ0अ0) के निरीक्षण में कमी।

उ0नि0का0 की ई–स्टाम्प आय के आँकड़ों का के0अ0अ0अ0 द्वारा प्रेषित राशि से मिलान हेतु के0अ0अ0अ0 एवं प्रा0सं0के0 का निरीक्षण सहा0आ0स्टा0 द्वारा नहीं किया गया।

उत्तर प्रदेश ई–स्टाम्पिंग नियमावली, 2013 के नियम 33 में के0अ0अ0अ0 तथा प्राधिकृत संग्रह केन्द्रों (प्रा0सं0के0) के निरीक्षण व लेखापरीक्षा की समय–सारणी प्रदान की गयी है। जाँच अधिकारियों को समय–सारणी में दी गयी आवृत्ति के अनुसार के0अ0अ0अ0 तथा प्रा0सं0के0 का निरीक्षण करके प्रतिवेदन आयुक्त स्टाम्प उत्तर प्रदेश को प्रस्तुत करना था। निरीक्षण की समय–सारणी के अनुसार जनपद में सहायक

आयुक्त स्टाम्प (सहा0आ0स्टा0) को उप निबन्धक कार्यालयों की स्टाम्प शुल्क आय (ई–स्टाम्प से) का मिलान के0अ0अ0अ0 द्वारा प्रेषित राशि जैसा कि जिले के कोषागार से प्राप्त हो, से किया जाना था।

विभाग ने स्टा0हो0का0इ0लि0 के सॉफ्टवेयर में उ0नि0का0 वार स्टाम्प आय के संग्रहण की आवश्यकता की प्रायोजना नहीं किया अतएव इस प्रकार के प्रतिवेदन का प्रारूप सॉफ्टवेयर में तैयार नहीं किया गया। एक विशेष उ0नि0का0के सम्बन्ध में जारी, लॉक तथा अनलॉक किए गये ई–स्टाम्प की स्थिति की जानकारी का सत्यापन इस प्रणाली द्वारा नहीं किया जा सका।

हमने यह भी देखा कि 16 में से 10 सहा0आ0 द्वारा निर्धारित 330 निरीक्षण में से एक भी निरीक्षण कार्यान्वित नहीं किया गया। वर्ष 2013–14 से 2015–16 में छः सहा0आ0 द्वारा नियत 198 में से मात्र 51 निरीक्षण किये गये। इस प्रकार उ0नि0का0 की ई–स्टाम्प आय के आँकड़ों का मिलान के0अ0अ0अ0 द्वारा कोषागार में प्रेषित धनराशि से नहीं किया जा सका।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया तथा भविष्य में समुचित अभिलेख बनाये जाने तथा कमियों को सॉफ्टवेयर के नवीनतम संस्करण में दूर करने का आश्वासन दिया।

5.4.11.2 उ0नि0का0 द्वारा ई–स्टाम्प प्रमाण पत्रों को विलम्ब से लॉक करना

ई–स्टाम्प प्रमाण पत्रों को एक से 255 दिनों के विलम्ब से लॉक किया गया।

उत्तर प्रदेश ई–स्टाम्पिंग नियमावली के नियम 31 के अनुसार निबंधनकर्ता अधिकारी बारकोड स्कैनर की सहायता से के0अ0अ0अ0 की सुसंगत वेबसाइट पर अभिगम स्थापित कर विलेख में प्रयोग किये गये ई–स्टाम्प प्रमाण पत्र की शुद्धता और प्रमाणिकता को सत्यापित करेगा। ऐसी प्रमाणिकता के पश्चात् रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी लिखत का पंजीकरण करेगा और के0अ0अ0अ0 द्वारा प्रदत्त यूजर आई0डी0 कोड और पासवर्ड की सहायता से ई–स्टाम्प सर्टीफिकेट को, उस प्रमाण पत्र का पुनः प्रयोग रोकने हेतु लॉक भी करेगा। महा0नि0नि0 ने अपने पत्र दिनांक 28 जुलाई 2014 द्वारा सभी उ0नि0का0 को निर्देशित किया था कि लेखपत्र के रजिस्ट्री के उपरान्त उसमें प्रयुक्त होने वाले ई–स्टाम्प को अविलम्ब लॉक किया जाय। पत्र में यह भी कहा गया था कि लॉक होने की स्थिति के सत्यापन के पश्चात ही वापसी निर्गत की जाय।

हमने चयनित उ0नि0का0 में ई–स्टाम्प प्रमाण पत्रों की जाँच की और पाया कि 20 उ0नि0का0 में नमूना जाँच किए गये 371 प्रकरणों में से 203 ई–स्टाम्प प्रमाण पत्रों को लेखपत्र के निबन्धन के दिन लॉक नहीं किया गया। इन प्रमाण पत्रों को विलम्ब से लॉक किया गया। इस विलम्ब की सीमा एक से 255 दिनों के मध्य थी। इस प्रकार ई–स्टाम्प प्रमाण पत्रों के विलम्ब से लॉक किए जाने से इनके पुनः प्रयोग/दुरुपयोग से इन्कार नहीं किया जा सकता (**परिशिष्ट-XXXVI**)।

समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया तथा कमियों को दूर करने का आश्वासन दिया।

5.4.11.3 सहा0आ0स्टा0 तथा स्टा0हो0का0इ0लि0 तथा द्वारा प्रदान किए गये ई–स्टाम्प के आँकड़ों में भिन्नता

विभाग द्वारा निर्गत एवं लॉक किए गये ई–स्टाम्प के आँकड़ों का मिलान स्टा0हो0का0इ0लि0 के आँकड़ों से नहीं किया गया।

हमने एक जिले में निर्गत तथा लॉक किए गये ई–स्टाम्पों के स्टा0हो0का0इ0लि0 तथा 16 सहा0आ0स्टा0[5] द्वारा प्रदान किये गये आँकड़ों की जाँच की और पाया कि दोनों आँकड़ों में भिन्नता थी। निर्गत तथा लॉक ई–स्टाम्पों के आँकड़ों का मिलान विभाग द्वारा स्टा0हो0का0इ0लि0 के आँकड़ों से नहीं किया गया था ।

विभाग ने समापन गोष्ठी के दौरान हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया तथा कमियों को दूर करने का आश्वासन दिया।

5.4.12 निष्कर्ष

प्रेरणा सॉफ्टवेयर के सम्बन्ध में हमारा निष्कर्ष है कि:

राज्य के सभी उ0नि0का0 में योजना को लागू करने में विभाग ने नौ वर्ष लिया। सॉफ्टवेयर में सॉफ्टवेयर की अपेक्षित विशिष्टियों का अभाव, सॉफ्टवेयर विकास अनुबन्ध का विलम्ब से निष्पादन, उ0नि0का0 के मध्य पार्श्व संयोजन तथा ऑनलाइन भेंट नियत करने तथा दस्तावेज प्रस्तुतीकरण जैसी कमियाँ थी। सॉफ्टवेयर में पट्टा, वाणिज्यिक भूखण्डों, स्टाम्प शुल्क का समायोजन, सुधार पत्रों के संयोजन तथा स्टाम्प शुल्क में छूट जैसे अधिनियम/नियमों के प्रावधानों को रेखांकित नहीं किया गया था। उ0नि0का0 द्वारा सॉफ्टवेयर के खोज उपयोगिता का प्रयोग नहीं किया गया। विभाग के पास अच्छी परिभाषित तथा प्रमाणिक पासवर्ड नीति एवं पहुँच नियंत्रण प्रणाली नहीं है और प्रेरणा को उचित ढंग से लागू करने तथा कार्यान्वयन के लिए आंतरिक नियंत्रण तंत्र नहीं था।

ई–स्टाम्पिंग प्रणाली के सम्बन्ध में हमारा निष्कर्ष है कि:

शासन द्वारा राज्य के 185 उ0नि0का0 (52 प्रतिशत) में ई–स्टाम्पिंग प्रणाली लागू करने हेतु आवश्यक अवसंरचना को तीन वर्षों के विलम्ब से उपलब्ध कराया गया। विभाग ई–स्टाम्पिंग नियमावली के प्रावधानों जैसे केन्द्रीय अभिलेख अनुरक्षण अभिकरण का निरीक्षण, ई–स्टाम्पिंग प्रमाण पत्रों को समय से लॉक किया जाना तथा ई–स्टाम्प के माध्यम से उ0नि0का0 वार राजस्व के संग्रहण के विवरण का अनुपालन करने में विफल रहा।

5.4.13 संस्तुतियों का सारांश

प्रेरणा के सम्बन्ध में हम संस्तुति करते है कि शासन:

- **सॉफ्टवेयर में रेखांकित न किये गये अधिनियम/नियमों के प्रावधानों को रेखांकित करने पर विचार कर सकता है।**
- **लेखपत्रों पर स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस के कम आरोपण को रोकने के लिए उ0नि0का0 द्वारा सॉफ्टवेयर की विशेषताओं का पूर्ण उपयोग सुनिश्चित कर सकता है।**

[5] इलाहाबाद, बाराबंकी, बागपत, बुलन्दशहर, जी0बी0नगर–1 व 2, गाजियाबाद, हरदोई, जौनपुर, लखनऊ, लखीमपुर खीरी, मथुरा, मेरठ, रायबरेली, सीतापुर व उन्नाव

- **अच्छी परिभाषित तथा प्रमाणिक पासवर्ड नीति, पहुँच नियंत्रण प्रणाली तथा आन्तरिक नियंत्रण तंत्र का कार्यान्वयन कर सकता है।**

ई–स्टाम्पिंग प्रणाली के सम्बन्ध में हम संस्तुति करते है कि शासनः

- **उ0प्र0 ई–स्टाम्पिंग नियमावली के के0अ0अ0अ0 के निरीक्षण तथा ई–स्टाम्प प्रमाण–पत्रों को लॉक करने से सम्बन्धित प्रावधानों का सख्ती से कार्यान्वयन कर सकता है।**

5.5 लेखापरीक्षा प्रेक्षण

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

5.6 आवासीय भूमि का कृषि दर से मूल्यांकन

3.55 लाख वर्ग मीटर आवासीय भूमि को कृषि दर पर ₹ 40.64 करोड़ में निबन्धित किया गया था। आवासीय दर पर सही मूल्यांकन ₹ 149.15 करोड़ आगणित होता है जिसके परिणामस्वरूप ₹ 6.50 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस का कम आरोपण हुआ।

भा0स्टा0 अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–ख के अनुच्छेद 23 (उत्तर प्रदेश में इसके लागू किए जाने हेतु यथा संशोधित) के अन्तर्गत किसी हस्तान्तरण विलेख पर सम्पत्ति का बाजार मूल्य अथवा उस विलेख में उल्लिखित मूल्य, इसमें से जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क प्रभारणीय है। अग्रेतर महानिरीक्षक निबन्धन ने जून 2003 में जारी दिशा निर्देशों द्वारा स्पष्ट किया था कि स्टाम्प शुल्क के आरोपण के लिए एक ही आराजी की सम्पत्ति को भिन्न उद्देश्यों के लिए एक से अधिक टुकड़ों यथा एक को कृषि और दूसरे को गैर कृषि में नहीं बाँटा जाना चाहिए।

हमने 140 में से 58 उ0नि0का0 के बही एक, खण्ड एवं निबन्धित विलेखों की (अप्रैल 2015 और मार्च 2016 के मध्य) जाँच किया और देखा कि जनवरी 2013 से फरवरी 2016 के मध्य नमूना जाँच किये गये 22,547 में से 145 गैर कृषि भूमि से सम्बन्धित विक्रय विलेखों में 3.55 लाख वर्ग मीटर भूमि कृषि दर पर ₹ 40.64 करोड़ में पंजीकृत हुयी थी, एवं ₹ 2.66 करोड़ स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस आरोपित किया गया था। हमने देखा 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 ₹ 149.15 करोड़ आगणित होता है। इस पर ₹ 9.16 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस आरोपणीय था, जबकि केवल ₹ 2.66 करोड़ स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस आरोपित किया गया। इस प्रकार, सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन के परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस ₹ 6.50 करोड़ का कम आरोपण हुआ (**परिशिष्ट-XXXVII**) ।

हमने मामले को विभाग एवं शासन को (अप्रैल 2015 और मई 2016 के मध्य) प्रतिवेदित किया। समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया और प्रकरणों को सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिए कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिया। कलेक्टर स्टाम्प ने पाँच प्रकरणों में स्टाम्प शुल्क के कम आरोपण की पुष्टि की और ₹ 4.56 लाख आरोपित किया जिसमें से चार प्रकरणों में विभाग ने ₹ 0.53 लाख की वसूली की और एक प्रकरण में विभाग द्वारा वसूली प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है। शेष 140 प्रकरणों में कार्यवाही लम्बित है (अगस्त 2016)।

5.7 भूमि का अवमूल्यांकन

आवासीय घोषित 55,679 वर्ग मीटर भूमि को आवासीय दर पर ₹ 19.56 करोड़ के स्थान पर कृषि दर पर ₹ 4.84 करोड़ में निबन्धित किया गया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 90.79 लाख के स्टाम्प शुल्क और निबन्धन फीस का कम आरोपण हुआ।

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 सहायक कलेक्टर स्वयं या प्रार्थना पत्र पर और ऐसी जाँच करने के पश्चात जो नियत की जाय, उस आशय की घोषणा कर सकता है। अग्रेतर, मुख्य सचिव ने सभी आयुक्तों एवं जिलाधिकारियों को सम्बोधित अपने पत्र दिनांक 11 जून 2010 द्वारा, इस बात पर जोर दिया कि अगर भूमि पूर्ण या आंशिक रूप से आवासीय प्रयोजन के लिए प्रयोग की जाती है, तो सम्बन्धित उप जिलाधिकारी स्वतः प्रेरणा से उ0प्र0ज0उ0 और भू0सु0 अधिनियम की धारा 143 के अधीन सम्पूर्ण भूमि को आबादी घोषित करें। इस अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत यदि भूमि अकृषि घोषित हुयी थी तो स्टाम्प शुल्क के आरोपण के उद्देश्य से उसका मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना चाहिए।

हमने चार उ0नि0का0 के बही एक, खण्ड, विक्रय विलेख तथा दर सूची की (अप्रैल 2015 और फरवरी 2016 के मध्य) जाँच की और देखा कि जनवरी 2014 से जनवरी 2016 की अवधि में नमूना जाँच किए गये 1,400 में से 16 प्रकरणों में विक्रय विलेखों में सन्निहित 55,679 वर्गमीटर भूमि कृषि दर पर ₹ 4.84 करोड़ प्रतिफल पर पंजीकृत हुए थे, जिस पर ₹ 31.81 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं ₹ 1.40 लाख का निबन्धन फीस अदा किया गया था। यह देखा गया कि इन आराजी संख्याओं को उ0प्र0ज0उ0 और भू0सु0 अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत इन विलेखों के पंजीकरण की तिथि से पूर्व ही गैर कृषि घोषित किया जा चुका था। अतएव सम्पत्तियों का मूल्यांकन आवासीय दर से ₹ 19.56 करोड़ किया जाना अपेक्षित था और आवासीय दर से ₹ 1.22 करोड़ स्टाम्प शुल्क तथा ₹ 1.60 लाख निबन्धन फीस आरोपणीय था जबकि मात्र ₹ 33.21 लाख स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस आरोपित किया गया। सम्बन्धित उ0नि0 ने दस्तावेजों के पंजीयन के समय इन पहलुओं को ध्यान में नहीं रखा। इसके परिणामस्वरूप ₹ 90.79 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण हुआ (**परिशिष्ट-XXXVIII**)।

हमने मामले को विभाग और शासन को (मई 2015 और मार्च 2016 के मध्य) प्रतिवेदित किया। समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया और प्रकरणों को सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिए कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिया। सभी प्रकरणों में कार्यवाही लम्बित है (अगस्त 2016)।

5.8 विक्रय विलेखों का सुधार पत्र के रूप में गलत वर्गीकरण

विक्रय विलेख को सुधार पत्र के रूप में गलत वर्गीकृत किया गया और तदनुसार ₹ 18.31 लाख के स्थान पर ₹ 200 स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस आरोपित हुआ था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 18.31 लाख के स्टाम्प और निबन्धन फीस का कम आरोपण हुआ।

भा0स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1–ख के अनुच्छेद 34 अ में विलेख जिसमें उचित शुल्क अदा किया गया हो, में केवल लिपिकीय त्रुटि के सुधार के लिए शुल्क प्रभारित किए जाने का प्रावधान है। भा0स्टा0 अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत अनुसूची में उल्लिखित प्रत्येक दस्तावेज उसमें निर्धारित दरों पर स्टाम्प शुल्क आकृष्ट करता है। एक दस्तावेज को दस्तावेज में लिखतों के आधार पर वर्गीकृत किया जाना आवश्यक है न कि शीर्षक के आधार पर।

हमने अगस्त 2015 में उ0नि0का0 मांट, मथुरा के सुधार पत्रों की जाँच की और देखा कि नमूना जाँच किए गये 81 लेखपत्रों में से एक लेखपत्र उसके शीर्षक के आधार पर सुधार पत्र के रूप में वर्गीकृत किया गया था तथा तद्नुसार स्टाम्प शुल्क आरोपित किया गया था। इन दस्तावेजों के लिखतों की हमारी जाँच में प्रकाश में आया कि ये दस्तावेज गलत वर्गीकृत था, क्योकि क्रेता के नाम में संशोधन किया गया था। अतः इस दस्तावेज को सुधार पत्र के स्थान पर विक्रय विलेख माना जाना अपेक्षित था तथा ₹ 3.64 करोड़ पर मूल्यांकित किया जाना था जिस पर ₹ 18.31 लाख का स्टाम्प एवं निबन्धन फीस प्रभार्य था जिसके विरुद्ध मात्र ₹ 200 स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस आरोपित किया गया था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 18.31 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण हुआ। विवरण **सारणी 5.3** में दर्शाया गया है।

सारणी 5.3
दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण

(धनराशि ₹ लाख में)

क्र0 सं0	सुधार की प्रकृति	कार्यालय का नाम	विलेखों की सं0	सम्पत्ति का क्षेत्रफल (व0मी0) में	सुधार पत्र की निष्पादन अवधि	सम्पत्ति का कुल मूल्य	आरोपणीय स्टाम्प शुल्क	आरोपणीय निबन्धन फीस	आरोपित स्टाम्प शुल्क	आरोपित निबन्धन फीस	कम आरोपित स्टाम्प शुल्क	कम आरोपित निबन्धन फीस
1.	क्रेता के नाम में परिवर्तन	उ0नि0 मांट, मथुरा	1	6070	जून 2015	364.20	18.21	0.10	0.001	0.001	18.21	0.10
	योग	**1**	**1**	**6070**		**364.20**	**18.21**	**0.10**	**0.001**	**0.001**	**18.21**	**0.10**

स्रोतः लेखापरीक्षा की जाँच के आधार पर उपलब्ध सूचना

हमने मामले को विभाग और शासन को (जून 2014 और मई 2015 के मध्य) प्रतिवेदित किया। समापन गोष्ठी के दौरान विभाग ने हमारे प्रेक्षण को स्वीकार किया और प्रकरण को सम्पत्ति के उचित मूल्यांकन के लिए कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिया। प्रकरणों में कार्यवाही लम्बित है (अगस्त 2016)।