v/;k;&VI% eqnzkad 'kqYd ,oa iath;u Qhl

6-1 izLrkouk

भारत के संविधान के सातवीं अनुसूची के सूची एक (संघ सूची) के प्रविष्टि 91 में विनिर्दिष्ट अनुसार विनिमय पत्र, चैक, वचन पत्र, वहन–पत्र, प्रत्यय पत्र, बीमा पॉलिसियों, शेयरों के अंतरण, डिबेंचर, परोक्षी एवं रसीद पर मुद्रांक शुल्क (मु.शु.) के दर को भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 वर्णित करता है। संघ सूची के प्रविष्ट 91 को छोड़कर भारत के संविधान के सातवीं अनुसूची के सूची दो (राज्य सूची) के प्रविष्टि 63 अनुसार अन्य दस्तावेजों पर मु.शु. के दरों को प्रावधानित करने की शक्तियां राज्यों को है। छत्तीसगढ़ राज्य में मु.शु. एवं पंजीयन फीस (पं.फी.) से प्राप्तियां, छत्तीसगढ़ स्टाम्प नियम, 1942, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 एवं उसके अंतर्गत निर्मित नियमों के तहत विनियमित होता है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 में समय–समय पर निर्धारित दरों के अनुसार विलेखों के बाजार मूल्य पर मु.शु. आरोपणीय होता है एवं रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 में निर्धारित दरों अनुसार पं.फी. देय होता है।

मु.शु. विक्रय, विनिमय, दान, विभाजन, निर्मुक्ति आदि द्वारा संपत्तियों के हस्तांतरण द्वारा संव्यवहारों को साक्ष्यांकन किये जाने पर आरोपणीय होता है। स्टाम्प अधिनियम राज्य नीति के अंतर्गत एक राजकोषीय विधि है जो कुछ निष्पादित विलेखों में मु.शु. के भुगतान को सुनिश्चित करता है। स्टाम्प अधिनियम का उद्देश्य दस्तावेजों पर मु.शु. लगाकर राज्य के लिए राजस्व प्राप्त करना, दस्तावेजों के साक्ष्य पर अनियमित रूप से मुद्रांकित दस्तावेज पर शास्ति आरोपित करना एवं मु.शु. के अपवंचन के मामले में अभियोजन प्रदाय करना है।

6-2 foHkkx dk fØ;kdyki

वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग, मु.शु. एवं पं.फी. के संग्रह के लिए उत्तरदायी है एवं विभाग राज्य में स्थित पंजीयन कार्यालयों के माध्यम से अपने कर्तव्यों का निर्वहन करता है। पंजीयन के लिए विलेखों के प्रस्तुति पर पंजीयन प्राधिकारी यह सत्यापित करता है कि क्या इन्हें निष्पादन दिनांक से चार माह के भीतर प्रस्तुत किया गया है, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अंतर्गत सम्यक् रूप से मुद्रांकित है एवं पं.फी. निर्धारित शुल्क तालिका के अनुसार प्राप्त किया गया है।

विभाग अधिकृत स्टाम्प विक्रेताओं के माध्यम से स्टाम्प पेपर के बिक्री की सुविधा के लिए उत्तरदायी है। दिसम्बर 2013 से राज्य में ई–स्टाम्पिंग के आगमन होने के बाद से निष्पादकों द्वारा पंजीयन कार्यालयों एवं अन्य केन्द्रों में स्थित प्राधिकृत संग्रहण केन्द्रों (ए.सी.सी.) में मु.शु. भुगतान कर सकता है। मु.शु. इन ए.सी.सी. द्वारा स्टॉक होल्डिंग कॉरपोरेशन ऑफ इण्डिया लिमिटेड (एस.एच.सी.आई.एल) की ओर से संदाय/एकत्र करती है, जो कि एक केन्द्रीय अभिलेख अनुरक्षण अभिकरण (सी.आर.ए.) के रूप में कार्य करती है। मु.शु. भुगतान करने के पश्चात्, ए.सी.सी. निष्पादकों को मु.शु. के भुगतान का एक प्रमाण पत्र जारी करता है, जिसके आधार पर विलेख पंजीयन प्राधिकारी को पंजीयन हेतु प्रस्तुत करता है। सी.आर.ए. की नियुक्ति एवं उसके निबंधन एवं शर्तों छत्तीसगढ़ स्टाम्प (ई–स्टाम्प प्रमाण पत्र के माध्यम से शुल्क का भुगतान) नियम, 2016 के अनुसार नियंत्रित होता है।

पारदर्शिता एवं निष्पक्ष पंजीयन प्रक्रिया हेतु, निष्पादकों का पूर्व–पंजीयन, संपत्ति के विवरणों की स्वघोषणा का दाखिल करना, संव्यवहारों में सम्मिलित पक्षकारों का बायोमेट्रिक डाटा लेकर उनका पहचान, विलेखों का स्कैन करना एवं उसका स्टोर करना आदि अभिहित

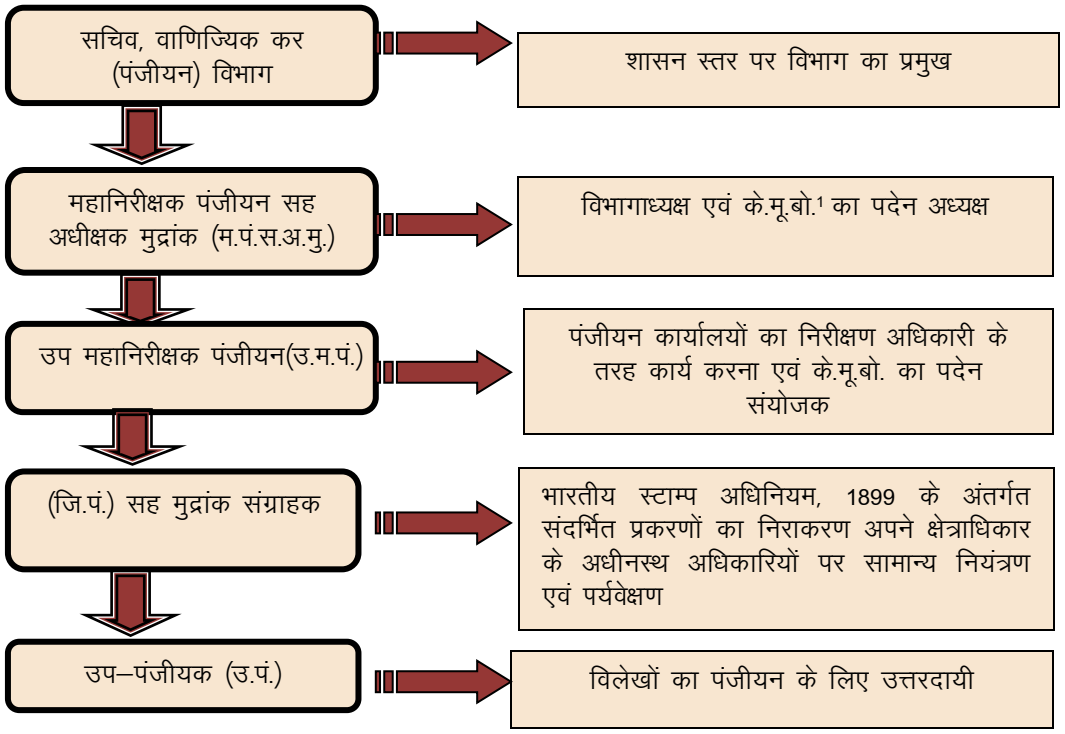
प्रक्रियाओं को समावेश करते हुए राज्य के उप पंजीयक कार्यालय (उ.प.का.) में छत्तीसगढ़ शासन द्वारा फरवरी 2017 से ई–पंजीयन प्रणाली लागू की गई।

6-3 laxBukRed lajpuk

सचिव, वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग शासन स्तर पर विभाग का प्रमुख होता है। महानिरीक्षक पंजीयन सह अधीक्षक मुद्रांक (म.पं.स.अ.मु.) विभागाध्यक्ष होता है एवं राज्य के पंजीयन कार्यालयों के सामान्य अधीक्षण हेतु उत्तरदायी होता है। उप महानिरीक्षक पंजीयन (उ.म.पं.), पंजीयन कार्यालयों के निरीक्षण अधिकारी के रूप में कार्य करता है एवं केंद्रीय मूल्यांकन बोर्ड (के.मू.बो.) का पदेन संयोजक होता है। उप पंजीयक (उ.पं.) पंजीयन प्राधिकारी होता है जो दस्तावेजों के पंजीयन हेतु उत्तरदायी होता है। यदि किसी मामले में किसी दस्तावेज में वर्णित मूल्य की गणना उचित न की गई हो, तो उ.पं., भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुच्छेद 47–1(क) के अंतर्गत मामला जिला पंजीयक (जि.पं.) को संदर्भित कर सकता है।

जि.पं. अपने क्षेत्राधिकार में आने वाले उ.पं.का. का समग्र नियंत्रण के लिए भी उत्तरदायी है। रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के विभिन्न प्रावधानों के अंतर्गत जि.पं. को उ.पं.का. का निरीक्षण करने का अधिकार प्राप्त है एवं यह सुनिश्चित करना है कि पक्षकारों को दस्तावेजों के पंजीयन हेतु सुविधा एवं शासकीय राजस्वों को सुरक्षा के लिए पंजीयन कार्यालयों में समुचित व्यवस्था की गई है। विभाग का संगठनात्मक संरचना pkVZ 6-1 में दर्शित है:

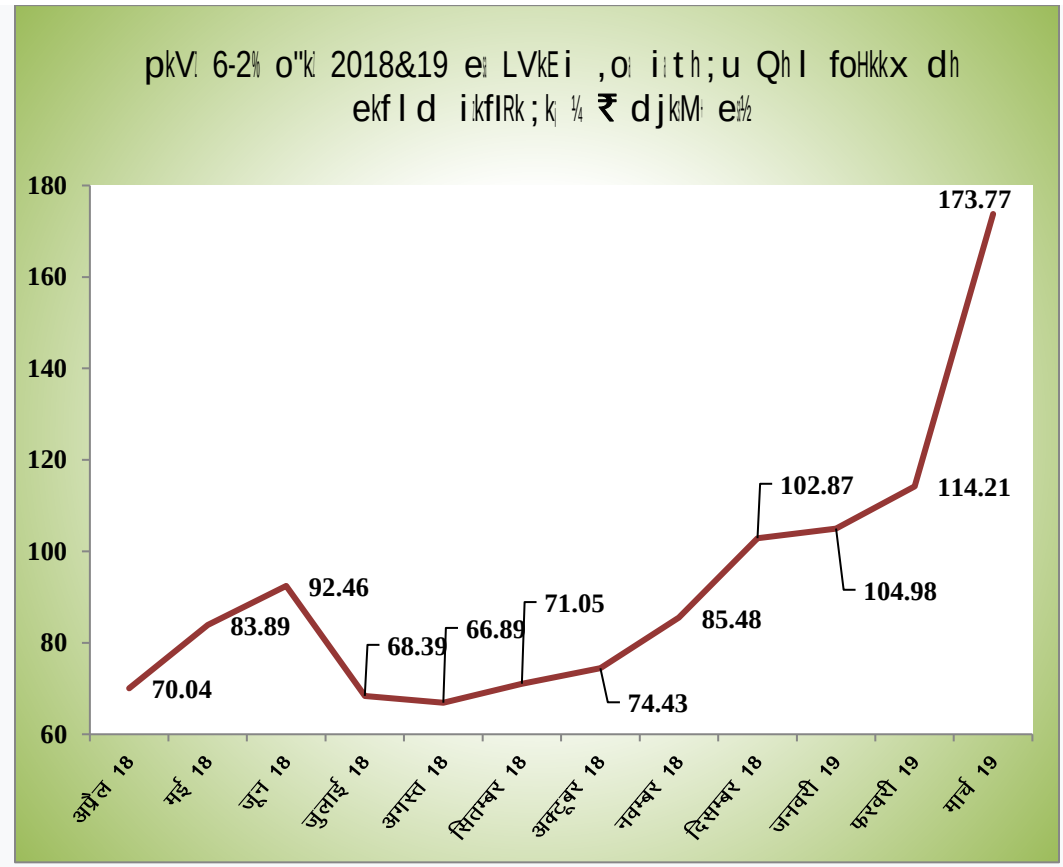
PkkVZ 6-1% foHkkx dk laxBukRed lajpuk



[1] छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धातों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम 3 के अंतर्गत निर्मित केन्द्रीय मूल्यांकन बोर्ड, जिला मूल्यांकन समिति (जि.मू.स.) से प्राप्त बाजार मूल्य दरों के प्रस्ताव को स्वीकृति प्रदान करने के लिए उत्तरदायी है।

वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग से प्राप्तियाँ पिछले दो वर्षों 2017–19 के दौरान घट रहीं हैं और 2018–19 के दौरान ₹ 1,108.46 करोड़ थी, जो पिछले वर्ष की तुलना में (–)7.43 प्रतिशत की कमी देखी गई। जबकि विभाग की प्राप्तियों के संबंध में बजट अनुमान महत्वाकांक्षी रहें हैं, वास्तविक प्राप्तियों में अपेक्षाओं की अर्थपूर्ण कमी आई है। वर्ष 2018–19 के दौरान विभाग ने राज्य के स्वयं के राजस्व का 3.80 प्रतिशत एवं राज्य के कुल राजस्व[2] का 1.70 प्रतिशत का योगदान रहा। बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने कहा (अगस्त 2020) कि बजट अनुमान की तुलना में राजस्व प्राप्ति में कमी का मुख्य कारण दस्तावेजों के पंजीयन में कमी, उच्च मूल्य के दस्तावेजों का पंजीयन न होना एवं शासन द्वारा समय समय पर दी गई छूटें थी।

वर्ष 2018–19 में पंजीयन विभाग के विभिन्न माहों में प्राप्तियों में व्यापक भिन्नता थी, जिसमें कुल प्राप्तियों ₹ 1,108.46 करोड़ में से अगस्त माह में सबसे कम ₹ 66.89 करोड़ (6.03 प्रतिशत) एवं मार्च माह में अधिकतम ₹ 173.77 करोड़ (15.68 प्रतिशत) देखी गई, जैसा कि pkVZ 6-2 में दर्शित है:



2 राज्य के स्वयं का राजस्व, सहायता अनुदान एवं विभाज्य संघीय करों एवं शुल्कों में राज्य के हिस्सा का निवल आगम सम्मिलित है।

6-4 y[kkijh{kk ifj.kke

वर्ष 2018–19 के दौरान विभाग के दो ईकाइयों[3] का अनुपालन लेखापरीक्षा एवं ''मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का निर्धारण, आरोपण एवं संग्रहण'' पर एक निष्पादन लेखापरीक्षा सम्पादित की गई।

31 मार्च 2013 को समाप्त वर्ष के लिए प्रकाशित छत्तीसगढ़ शासन की लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में ''मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का आरोपण एवं संग्रहण'' पर एक निष्पादन लेखापरीक्षा सम्मिलित की गई थी। प्रतिवेदन में राशि ₹ 80.40 करोड़ के अनियमितताओं एवं गैर – अनुपालन के मुद्दों को प्रकाश में लाते हुए विभिन्न मुद्दों पर अनुशंसाओं को शामिल करते हुए उस पर उपचारात्मक कार्यवाही किये जाने हेतु कहा गया था। इस निष्पादन लेखापरीक्षा के प्रेक्षणों पर राज्य विधान सभा के लोक लेखा समिति (लो.ले.स.) द्वारा अक्टूबर 2015, मई 2017 एवं अगस्त 2017 में चर्चा की गई। प्रतिवेदन में विभाग द्वारा मु.शु. की अवसूली राशि ₹ 67.63 करोड़ को स्वीकार किया गया जबकि नवम्बर 2020 तक मात्र राशि ₹ 20 लाख की वसूली की गई। लो.ले.स. की अनुशंसाओं के आधार पर विभाग ने बताया (जनवरी 2018) कि समस्त जि.पं. सह मुद्रांक संग्राहकों को पंजीयन कार्यालयों, बैंकों, स्थानीय निकायों, लोक कार्यालयों आदि के दस्तावेजों को निरीक्षण करने हेतु निर्देशित किया गया। विभाग ने जि.पं. को उनके द्वारा किये गये निरीक्षण से संबंधित जानकारी प्रदान करने का भी निर्देश दिये गए, इस संबंध में जानकारी प्रतीक्षित है।

---

3 उ.पं.का.,बिलासपुर एवं रायपुर ।

6-5 **enkd 'kYd ,o iath;u Qhl d fu/kkj.k] vkjki.k ,o lxg.k** ij fu"iknu y[kkijh{kk

6-5-1 y[kkijh{kk mnns';

वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग का निष्पादन लेखापरीक्षा यह सुनिश्चित करने के लिये किया गया था कि:

- क्या मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस के आरोपण एवं संग्रहण की प्रणाली शासकीय राजस्व का अभिरक्षण करने हेतु पर्याप्त, असरदार, एवं दक्ष था।
- क्या चल/अचल संपत्तियों के मूल्यांकन हेतु विभाग द्वारा तैयार किया गया बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त पर्याप्त था एवं संपत्तियों का मूल्यांकन के लिए प्रभावी ढंग से लागू किया गया।
- क्या विभाग की गतिविधियों के कम्प्यूटरीकरण के उद्देश्यों को पूरा करने के लिए सूचना प्रौद्योगिकी प्रणाली का नियोजन एवं क्रियान्वयन उचित था।

6-5-2 y[kkijh{kk ekin.M

निम्नलिखित से प्राप्त मापदण्ड के विरूद्व लेखा परीक्षा परिणाम को एकबद्ध किया गया :

- भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899;
- रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908;
- छत्तीसगढ़ स्टाम्प नियम, 1942;
- छत्तीसगढ़ रजिस्ट्रीकरण नियम, 1939;
- छत्तीसगढ़ स्टाम्प (ई–स्टाम्प प्रमाण पत्रों के माध्यम से स्टाम्प शुल्क का संदाय) नियम, 2016;
- छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000;
- छत्तीसगढ़ लिखतों के न्यून–मूल्यांकन निवारण नियम, 1975;
- छत्तीसगढ़ उपकर अधिनियम, 1982;
- छत्तीसगढ़ नगरीय निकायों अधिनियम, 1961;
- छत्तीसगढ़ पंचायती राज अधिनियम, 1993 एवं
- शासन/विभाग द्वारा समय समय पर जारी किये गये अधिसूचनाओं/आदेशों

6-5-3 y[kkijh{kk {k= ,o dk;Ii.kkyh

निष्पादन लेखापरीक्षा जुलाई 2019 एवं मार्च 2020 के मध्य किया गया एवं 2014–19 की अवधि के दौरान विभाग से संबंधित गतिविधियों एवं कार्यकलाप को अन्तर्निहित किया गया। लेखापरीक्षा प्रणाली में विभागाध्यक्ष–म.पं.स.अ.मु., पाँच[4] वरि.जि.पं.का./जि.पं.का. (21 में से) एवं 25[5] उ.पं.का. (98 में से) का चयन सरल यादृच्छिक नमूनाकरण पद्धति से करते हुए अभिलेखों की जांच किया जाना शामिल था। पंजीयन कार्यालयों के अलावा चयनित

---

4 बिलासपुर, धमतरी, दुर्ग, रायगढ़ तथा रायपुर।

5 अभनपुर, अम्बिकापुर, बलौदाबाजार, बेमेतरा, बिलाईगढ़, बिलासपुर, बिल्हा, धमतरी, डोंगरगढ़, दुर्ग, घरघोड़ा, जगदलपुर, जाँजगीर, कबीरधाम, कोरबा, कुरूद, पाटन, रायगढ़, रायपुर, राजिम, राजनांदगाँव, रामानुजगंज, सारंगढ़, सूरजपुर तथा तिल्दा।

जि.पं.का. के अंतर्गत आने वाले अन्य लोक कार्यालयों[6] जैसे नगर पालिका निगमों/नगर पालिका परिषदों, उपसंचालक, मछली पालन, कम्पनी रजिस्ट्रार सह आधिकारिक समाशोधक आदि के भी अभिलेखों का जाँच किया गया जिससे यह सत्यापित हो सके कि जि.पं. द्वारा अपने क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आने वाले लोक कार्यालयों का निरीक्षण किया गया एवं यह सुनिश्चित हो सके कि लोक अधिकारियों द्वारा स्वीकार किये गये दस्तावेज सम्यक् रूप से मुद्रांकित थे एवं अनिवार्य रूप से पंजीयन दस्तावेजों को उ.पं.का. में सम्यक पंजीकृत किया गया है।

लेखापरीक्षा कार्यप्रणाली में उ.पं.का. में विलेखों की जाँच के साथ अन्य संबंधित अभिलेखों की जाँच, जि.पं.का. के प्रकरण नस्तियों, म.पं. कार्यालय में संधारित अभिलेखों की जाँच तथा विभाग में पंजीयन प्रक्रियाओं का कम्प्यूटरीकरण का समीक्षा भी सम्मिलित था। ई–पंजीयन[7] सेवा प्रदाता के चयन से संबंधित नस्तियों/अभिलेखों, सभी उ.पं.का. में मई 2017 से सितम्बर 2019 तक के पंजीकृत विलेखों के डाटा का विश्लेषण एवं एप्लीकेशन साफ्टवेयर के संचालन की भी जाँच की गई। डाटा का विश्लेषण कम्प्यूटर आधारित लेखापरीक्षा तकनीक जैसे माईक्रोसॉफ्ट एक्सेस एवं माईक्रोसॉफ्ट एक्सेल के माध्यम से किया गया।

अवधि 2014–15 से 2018–19 के दौरान 25 नमूना जाँच उ.पं.का. में 7,47,246 विलेखों का पंजीयन किया गया, जिसमें से 36,376 पंजीकृत विलेखों का चयन और जाँच किया गया।

आागम सम्मेलन सितंबर 2019 में सचिव वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग के साथ आयोजित की गयी थी, जिसमें लेखा परीक्षा के उद्देश्यों, क्षेत्र, मापदण्ड़ों और कार्यप्रणाली पर चर्चा की गयी।

प्रारूप लेखापरीक्षा के प्रतिवेदन 20 मई 2020 को शासन को प्रेषित किया गया और 26 अगस्त 2020 को आयोजित बहिर्गमन सम्मेलन में शासन के उत्तरों पर चर्चा की गयी। प्रतिवेदन में शासन के उत्तरों को यथोचित रूप से शामिल किया गया।

6-5-4 y[kkijh{kk i{k.kk

राज्य शासन ने जुलाई 2000 में छत्तीसगढ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 को बनाया गया एवं तीन समितियों को बनाया जैसे, विभागीय स्तर पर केंद्रीय मूल्यांकन बोर्ड (के.मू.बो.), जिला स्तर पर जिला मूल्यांकन समिति (जि.मू.स.), और अनुविभागीय स्तर पर उप जिला मूल्यांकन समिति (उ.जि.मू.स.)। उ.जि.मू.स., सम्पत्ति के मूल्य से संबंधित आँकड़े एकत्रित कर संकलित कर एकत्रित किये गये आँकड़ों का विश्लेषण कर संबंधित जि.मू.स. को अग्रेषित करती है। जि.मू.स. सम्पत्ति के मूल्यों तथा सम्पत्ति के रूझानों की जानकारी एकत्रित करता है, जिसे कि विद्यमान आँकड़ों के साथ प्राथमिक आँकड़ों के रूप में संकलित करते हुए अनंतिम मूल्यों को तय करता है एवं के.मू.बो. के अनुमोदन के बाद विभिन्न क्षेत्रों के लिए बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त जारी किया जाता है। के.मू.बो. संपत्तियों के बाजार मूल्य एवं दरों के निर्धारण से संबंधित उपबंधों का अनुमोदन करती है।

आगे, छत्तीसगढ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्वान्तों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम 6 अनुसार स्थावर सम्पति के मूल्य निर्धारित करते समय जि.मू.स., छत्तीसगढ लिखतों का न्यून–मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 5 में उल्लेखित

---

6 अधिकारी जो अपने अधिकारिक क्षमता में दस्तावेजों को स्वीकारते है।

7 विभाग द्वारा दस्तावेजों को कम्प्यूटरीकृत पद्धति से पंजीयन करने हेतु विकसित किया गया प्रणाली।

मूल्यांकन के स्थापित सिद्धान्तों एवं अन्य तथ्य जो आवश्यक समझे जाए, को विचार में लेगी।

6-5-4-1 ckt kj eY; ekxin'kd fl)kUr d r;kj dju e vi;klrk

ckt kj njk d lxg@leUo"k.k d ckj e nLrkoth lk{;k d vHkko d dkj.k m-f t-e-l-@f t-e-l- }kjk ckt kj eY; ekxin'kd fl)kUr r;kj dju d fy, mfpr ifd;k dk ikyu fd;k tkuk lfuf'pr ugh fd;k tk ldkA

लेखापरीक्षा द्वारा सभी नमूना जाँच उ.पं.का./जि.प.का. में देखा गया कि संपत्ति के मूल्य से संबंधित एकत्रित एवं संकलित आँकड़ों का कोई दस्तावेजी साक्ष्य उपलब्ध नहीं था। आगे वर्ष 2014–15 से 2018–19 के बीच उ.जि.मू.स., बिलासपुर, बिल्हा एवं तिल्दा के बाजार मूल्य को अंतिम रूप देने वाले उ.जि.मू.स./जि.मू.स. के बैठक कार्यवृत उपलब्ध नहीं था। इसलिए लेखापरीक्षा द्वारा उ.जि.मू.स./जि.मू.स. द्वारा मार्गदर्शक सिद्धान्त के दरों के निर्धारण के लिए विनिर्दिष्ट प्रक्रियाओं का पालन सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

पंजीयन प्रक्रियाओं का कम्प्यूटरीकरण के उपरान्त, किसी क्षेत्र में संपत्तियों के पूर्व संव्यवहारों का डाटा उपलब्ध होने के बाद विभाग द्वारा संपत्तियों के संव्यवहारों का रूझान का उपयोग किया जा सकता था। हालांकि, विभाग द्वारा रूझानों के डाटा को एकत्रित करने के लिए ई–पंजीयन प्रणाली में ऐसी व्यवस्था विकसित करने का कोई ठोस प्रयास नहीं किया गया, जिसका वर्णन इस प्रतिवेदन के आगामी कंडिकाओं में किया गया है।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेपों को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि उ.जि.मू.स., जि.मू.स. एवं के.मू.बो. स्तर पर बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार करने हेतु निर्धारित प्रक्रिया का प्रावधान है और यह कि बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार करने के लिए एक मानक संचालन प्रक्रिया(एस.ओ.पी.) भी बनाया गया है एवं समस्त मूल्यांकन बोर्डों/समितियों को इस प्रक्रिया का अक्षरशः पालन किये जाने हेतु निर्देशित कर दिया गया है।

बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त के तैयारी में अपर्याप्ता का एक प्रकरण का वर्णन नीचे उल्लेखित हैः

छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांतों को तैयार किया जाना एवं पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम 9 में किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र में वृहद् स्तर पर आवासीय परियोजना का विकास के कारण भूमि के मूल्यों में आकस्मिक वृद्धि होने के कारण बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का विशेष पुनरीक्षण का प्रावधान किया गया है। ऐसा पुनरीक्षित मूल्य म.पं. द्वारा बताई गई उस तारीख से कार्यान्वित होगा। मार्गदर्शक सिद्धान्त में, विकसित आवासीय एवं वाणिज्यिक परियोजनाओं के भूमि के बाजार मूल्य को 'परियोजना के नाम' या 'स्वीकृत अभिविन्यास' से पृथक से दर्शाया जाता है। उ.पं.का. में हस्तांतरण (विक्रय) के नमूना जाँच के दौरान, लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि तीन[8] उ.पं.का. के 20 विलेखों में कुल 2,593.187 वर्ग मीटर का विक्रय परियोजना विकास फर्मों द्वारा विभिन्न क्रेताओं को किया गया एवं आवासीय परियोजनाओं का अभिविन्यास नगर तथा ग्राम निवेश (न.ग्रा.नि.) द्वारा अनुमोदन किया गया था। हालांकि, बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त में इन स्वीकृत अभिविन्यास का

[8] डोंगरगढ़, रायगढ़ एवं सारंगढ़

पृथक से दर का उल्लेख नहीं था, एवं संबंधित उ.पं. द्वारा संपत्ति की वास्तविक स्थिति अनुसार मार्गदर्शक सिद्धान्त दर के अनुरूप बाजार मूल्य की गणना की गई।

चूँकि न.ग्रा.नि. को आगामी आवासीय परियोजनाओं के बारे में मालूम था, उ.जि.मू.सं द्वारा पृथक दरों को सम्मिलित करने हेतु प्रस्ताव तैयार कर संबंधित जि.मू.सं. को अनुमोदन हेतु भेजा जाना चाहिए था। यह भी देखा गया कि न.ग्रा.नि. से आगामी आवासीय परियोजनाओं की जानकारी एकत्रित नहीं किये जाने के साथ साथ बाद के वर्षों में इन स्वीकृत अभिविन्यासों की संपत्तियों का पंजीयन उ.प.का. में होने के बावजूद संबंधित उ.पं. द्वारा मार्गदर्शक सिद्धान्त में पृथक दर सम्मिलित करने हेतु कोई प्रस्ताव नहीं भेजा गया।

यह जि.मू.स. को अनुमोदन हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त दरों के प्रस्ताव भेजने के पूर्व उ.जि.मू.स. को विभिन्न स्त्रोतों से जानकारियां एकत्रित करने के प्रयासों की कमियों को दर्शाता है।

बहिर्गमन सम्मेलन में सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि सभी उ.पं./जि.पं. को निर्देशित कर दिया गया है कि भविष्य में न.ग्रा.नि. एवं अन्य विभागों से अनुमोदित अभिविन्यास/नवीन परियोजनाओं के संबंध में जानकारी एकत्रित कर उसका समावेश करते हुए बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार करें।

6-5-4-2 cktkj eY; ekxn'kd fl)kUr e dfe;k

fcykl ij uxj fuxe e e[; ekx ij rFkk e[; ekx l vUnj fLFkr lifÙk;k d eY;kdu d fy, vyx nj dk iko/kku u gku d dkj.k e-'k- ,o i-Qh- dh de ikflrA

छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्तों का बनाया जाना और उनका पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम 6 अनुसार स्थावर सम्पति के मूल्य निर्धारित करते समय समितियाँ भारतीय स्टाम्प (छत्तीसगढ लिखतों का न्यून–मूल्यांकन निवारण नियम, 1975) के नियम 5 में उल्लेखित मूल्यांकन के स्थापित सिद्धान्तों एवं अन्य तथ्य जो आवश्यक समझे जाए, को विचार में लेगी। उनमें से एक तथ्य जिस पर संपत्ति का बाजार मूल्य का निर्धारण किया जाता है वह सड़क से समीपता है, जैसा कि छत्तीसगढ़ लिखतों का न्यून–मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 5 में वर्णित है। मार्गदर्शक सिद्धान्त के अनुसार शहरी तथा ग्रामीण क्षेत्रों में मुख्य मार्ग से क्रमशः 20 मीटर तथा 46 मीटर दूरी तक स्थित भूमि को मुख्य मार्ग पर स्थित माना जाता है।

लेखापरीक्षा ने उ.पं., बिलासपुर की वर्ष 2014–15 से 2018–19 के मार्गदर्शक सिद्धान्त में पाया गया कि अधिकांश क्षेत्रों में मुख्य मार्ग पर तथा मुख्य मार्ग के अन्दर दोनों दरों के होने के बजाय केवल मुख्य मार्ग या मुख्य मार्ग के अन्दर का मूल्य ही उपलब्ध था। अतः मुख्य मार्ग का दर उपलब्ध न होने से मुख्य मार्ग पर स्थित संपत्तियों का मूल्यांकन मुख्य मार्ग के अन्दर के दर से किया गया क्योंकि मार्गदर्शक सिद्धान्त में मुख्य मार्ग का दर उपलब्ध नहीं था। लेखापरीक्षा द्वारा कुछ प्रकरणों का जाँच किये जाने पर निम्नलिखित अनियमिततायें पायी गई।

दो विक्रय विलेखों[9] में लेखापरीक्षा ने पाया कि दस्तावेज में दर्शित संपत्तियों का विवरण अनुसार ये संपत्तियां मुख्य मार्ग के अन्दर स्थित थीं परन्तु मुख्य मार्ग के अन्दर के दर की अनुपलब्धता के कारण उ.पं., बिलासपुर ने उस क्षेत्र का न्यूनतम उपलब्ध दर का उपयोग किया। जबकि अगस्त 2017 से जुलाई 2019 के दौरान कुल पंजीकृत 31 विक्रय विलेखों में संपत्तियां[10] मुख्य मार्ग पर स्थित थीं परन्तु उप पंजीयक ने मार्गदर्शक सिद्धान्त में मुख्य मार्ग का दर उपलब्ध होने के बावजूद भी त्रुटिवश मुख्य मार्ग के अन्दर का दर उपयोग किया गया।

इन क्षेत्रों के लिये मार्गदर्शक सिद्धान्त में मुख्य मार्ग तथा मुख्य मार्ग के अन्दर के लिये दरों की अनुपलब्धता होने के कारण लेखापरीक्षा द्वारा संपत्ति की वास्तविक स्थिति अनुसार बाजार मूल्य का सही निर्धारण नहीं किया जा सका। आगे, उ.पं. द्वारा मार्गदर्शक सिद्धान्त में मुख्य मार्ग का दर उपलब्ध होने के बावजूद भी मुख्य मार्ग के अन्दर का दर गलती से लागू किये जाने के कारण मु.शु. एवं पं.फी. का कम आरोपण हुआ। इस प्रकार, बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त को तैयार करते समय मूल्यांकन बोर्ड द्वारा छत्तीसगढ़ लिखतों का न्यून–मूल्यांकन निवारण नियम, 1975 के नियम 5 में उल्लेखित तथ्यों को मूल्यांकन बोर्डों द्वारा संज्ञान में नहीं लिया गया।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त को तैयार करते समय इस मुद्दे पर सुधारात्मक कदम उठाये जायेगें और ऊपर वर्णित प्रकरणों में विभाग द्वारा की गई कार्यवाही से जि.पं. द्वारा निराकरण के बाद सूचित कर दिया जायेगा।

6-5-4-3 NÙkhlx<+ jftLVªhdj.k fu;e] 1939 ds fopyu esa tkjh vf/klwpuk ds vuqlkj iafrQy Hkko dk vioptu djus ds dkj.k jktLo dh de izkfIrA

NRrhlx<+ jftLVªhdj.k fu;e] 1939 ds fopyu esa 'kklu }kjk tkjh vf/klwpuk esa i-Qh- dk vkjksi.k foys[kksa esa vafdr izfrQy jkf'k dks NksM+dj ek= laifÙk ds cktkj eY; ij fd;s tkus ls i-Qh- dh de izkfIrA

छत्तीसगढ़ रजिस्ट्रीकरण नियम, 1939 के रजिस्ट्रीकरण फीस के सारणी के पहले अनुच्छेद के सरल क्रमांक (3) के अनुसार दस्तावेज में वर्णित बाजार मूल्य या दस्तावेज में व्यक्त किए गए प्रतिफल के आधार पर, दोनों में से जो भी अधिक हो उसके अनुसार पं.फी. निर्धारित होगा।

आगे, छत्तीसगढ़ शासन, वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग की अधिसूचना दिनांक 24.07.2019, के अनुसार विक्रय, विनिमय तथा दान जो परिवार के सदस्य से भिन्न के पक्ष में हो, को पुनरीक्षित की गई जिस पर पं.फी. चार प्रतिशत की दर से लिया जायेगा तथा दिनांक 03.08.2019 की अधिसूचना के अनुसार आवासीय भवन/फ्लैट संपत्ति का बाजार

---

[9] 1. विक्रय विलेख क्र. 2604 दिनांक 24.11.2017 जो कि खसरा क्र. 140/5, ग्राम– तालापारा, प.ह.न. 39, वार्ड क्र. 11, गायत्री नगर वार्ड के राजीव गांधी चौक से महाराणा प्रताप चौक तक
2. विक्रय विलेख क्र. 2475 दिनांक 20.11.2017 संपत्ति नर्मदा नगर आवासीय योजना, मौजा मंगला, प.ह.न. 21 नेहरू नगर पर स्थित, हनुमान मंदिर मुख्य मार्ग, वार्ड क्र.3

[10] आंनदम प्लाजा, व्यापार विहार जोन–2, वार्ड नं. 11, गायत्री नगर वार्ड।

मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त के अनुसार ₹ 75 लाख अथवा इससे कम होने पर पं.फी. पर दो प्रतिशत की छूट प्रदान की जायेगी।

दिनांक 24.07.2019 का अधिसूचना रजिस्ट्रीकरण फीस की सारणी के पहले अनुच्छेद के सरल क्रमांक (3) के विपरीत पं.फी. का आरोपण प्रतिफल की राशि को छोड़कर किये जाने से पं.फी. का आरोपण संपत्ति के बाजार मूल्य पर होने से पं.फी. का कम आरोपण हुआ। हालांकि, मु.शु. का आरोपण बाजार मूल्य या प्रतिफल राशि जो भी अधिक हो पर किया गया।

लेखापरीक्षा ने 14,396 विलेखों में पाया कि विक्रय, विनिमय तथा दान जो परिवार के सदस्य से भिन्न के पक्ष में 25 जुलाई 2019 से 30 सितम्बर 2019 के मध्य पंजीकृत हुए थे उनका प्रतिफल राशि संपत्ति के बाजार मूल्य से अधिक था परंतु उ.पं.का. द्वारा पं.फी. मात्र संपत्ति के बाजार मूल्य पर लिये जाने से पं.फी. की कम प्राप्ति हुई।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, शासन ने तथ्य को स्वीकारते हुए (अगस्त 2020) उत्तर में कहा कि रजिस्ट्रीकरण फीस की सारणी के पहले अनुच्छेद के सरल क्रमांक (3) को निरस्त करने के लिए प्रस्ताव किया जा रहा है।

उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि अनुच्छेद–1 के सरल क्र.(3) को निरस्त करने के बजाय अधिसूचना में संशोधन करना आवश्यक था, क्योंकि यह अधिसूचना छत्तीसगढ़ रजिस्ट्रीकरण नियम, 1939 का विचलन कर जारी हुआ था। परन्तु अधिसूचना के अनुसार प्रतिफल की राशि बाजार मूल्य से अधिक होने के बावजूद पं.फी. का आरोपण का आधार केवल बाजार मूल्य पर किया गया, जिसके परिणामस्वरूप राज्य शासन को राजस्व हानि हुई।

6-5-4-4 LVkd@dekfMVh ,DIpstk l cdk;k e-'k- dh jkf'k dk olyu d vulj.k dk lfuf'pr u fd;k tkukA

> **NRrhlx< jkT; d xkgdk }kjk LVkd@eYVh&dekfMVh ,DIpstk }kjk fd, x, yu nu ij cdk;k e-'k- dh jkf'k ₹ 63-71 djkM d olyh d fy, foHkkx }kjk LVkd@eYVh&dekfMVh ,DIpstk l vulj.k ugh fd;k x;kA**

छत्तीसगढ़ शासन ने भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–क (छत्तीसगढ़ राज्य में लागू) में संशोधन करते हुए अनुच्छेद 20 क–'समाशोधन सूची' जोड़ा गया, जिसमें करार या करार का ज्ञापन के माध्यम से मान्यता प्राप्त स्टॉक एक्सेंजों के स्टॉक ब्रोकरों से प्रतिभूतियों के क्रय–विक्रय किये जाने पर ऐसी सूची की प्रत्येक प्रविष्टि के संबंध में यथास्थिति, मिलान कीमत या संविदा कीमत पर संगणित प्रतिभूतियों के मूल्य पर प्रत्येक दस हजार रूपये या उसके भाग के लिए मु.शु. एक रूपये के दर से प्रभारित होगा। संशोधन के एवज में म.पं. ने (जनवरी 2015) में इस अनुच्छेद को सम्मिलत करने, छत्तीसगढ़ में स्थित ब्रोकरों, सब ब्रोकरों या अधिकृत व्यक्तियों द्वारा की गई मासिक लेन देनों का कारोबार की जानकारी प्रदाय करें एवं प्राप्त मु.शु. की राशि को शासकीय खाते में प्रेषित करने के लिए बॉम्बे स्टॉक एक्सचेंज से अनुरोध किया।

यह सुनिश्चित करने के लिए कि राज्य के ग्राहकों द्वारा कितनी संख्या में ब्रोकरों से लेनदेन किया गया, लेखापरीक्षा ने अवधि 2014–15 से 2018–19 के लिये बाम्बे स्टॉक एक्सचेंजों (बीएसई), नेशनल स्टॉक एक्सचेंज (एनएसई) तथा मल्टी कमोडिटी एक्सचेंज (एमसीएक्स) से जानकारी प्राप्त किया। इन एक्सचेंजो ने (नवम्बर 2019 से फरवरी 2020) में बताया कि

अवधि 2014–15 से 2018–19 के दौरान 3,373 लेनदेनों में प्रतिभूतियों का क्रय विक्रय की राशि ₹ 6,37,124.56 करोड[11] सम्मिलित थी। इन लेन देनों पर ₹ 63.71 करोड (ifjf'k"V 6-1) का मु.श. आरोपणीय था और यह राशि शासकीय खाते में प्रेषित होनी चाहिए थी। विभाग ने बताया (जुलाई 2019) की अनुच्छेद 20(क) को जोडे जाने के बाद स्टॉक एक्सचेंजों के माध्यम से प्रतिभूतियों के क्रय–विक्रय की मात्रा एवं उससे प्राप्त राशि के संबंध में कोई जानकारी नहीं है। अतः विभाग के पास स्टॉक एक्सचेंजों से संपर्क साध कर लेन–देनों की मात्रा ज्ञात करने के लिए कोई तंत्र विद्यमान नही था और प्राप्त की गई मु.शु. को शासकीय खाते में प्रेषित किये जाने को भी सुनुश्चित नहीं किया जा सका। भारत सरकार की अधिसूचना (दिसम्बर 2019) में भारतीय स्टाम्प (स्टॉक एक्सचेंज, समाशोधन निगमो और निक्षेपागारों के माध्यम से स्टाम्प शुल्क संग्रहण) नियम, 2019 बनाया गया जिसमें संग्रहकर्त्ता अभिकर्त्ता[12] को 1 जुलाई 2020 से मु.शु. को संग्रहण कर उसका प्रेषण राज्य शासन के अधिकृत बैंक खाता में प्रेषित करने के लिए उत्तरदायी किया गया।

हालांकि, विभाग द्वारा प्रतिभूतियों के विक्रय पर मु.शु. प्राप्त करने के लिए स्टॉक एक्सचेंजों से समन्वय स्थापित करने के लिए कोई ठोस प्रयास नहीं किये गये।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि बकाया मु.शु. की प्राप्ति हेतु स्टॉक एक्सचेंजों/कमोडिटी एक्सचेंजों को एक पत्र (जुलाई 2020) जारी किया गया है।

vuq'kalk%

'kklu dk e|-'k- dh olwyh ds fy;s LVkWd ,DlpsUtksa ds lkFk leUo; LFkkfir djus ds fy, ,d r= fodflr djuk pkfg,A

6-5-4-5 v/khuLFk dk;kZy;ksa ,oa ykd dk;kZy;ksa dk vi;kZIr fujh{k.k

> eSUkqvy esa ft-i- dk v/khuLFk ,oa ykd dk;kZy;ksa dk fujh{k.k fd;s tkus dk fof'k"V izko/kku gksus ds ckotwn Hkh] fd, x, fujh{k.k cgqr de FksA

पंजीयन मैनुअल की कंडिका 469 यह प्रावधानित करता है कि जि.पं. अपने क्षेत्राधिकार में आने वाले उ.पं.का. का वर्ष में दो बार निरीक्षण करेगा और साथ ही उ.पं.का. का आकस्मिक निरीक्षण करेगा। आगे, पंजीयन मैनुअल की कंडिका 468 के अनुसार जि.पं.का. का निरीक्षण म.पं. एवं उ.म.पं. को सौंपा गया है।

म.पं., उ.म.पं. एवं जि.पं. का वर्षवार निरीक्षण का लक्ष्य एवं वास्तविक निरीक्षण का विवरण नीचे rkfydk 6-1 में दर्शित हैः

---

11 ₹ 21,387.26 करोड़ (बीएसई); ₹ 3,33,782.99 करोड़ (एनएसई) एवं ₹ 2,81,954.30 करोड़ (एमसीएक्स)

12 कोई स्टॉक एक्सचेंज या उसके द्वारा प्राधिकृत समाशोधन निगम या कोई निक्षेपागार अभिप्रेत है, जो अधिनियम और इन नियमों के उपबंधों के अनुसार राज्य सरकार के निमित्त प्रतिभूतियों पर स्टाम्प शुल्क का संग्रह करने के लिए सशक्त है।

rkfydk 6-1% y{; ,oa okLrfod fujh{k.kksa dk o"kZokj fooj.k

o"kZ	e-i-		m-e-i-		ft-i-	
	Yk{;	fujhf{kr	Yk{;	fujhf{kr	Yk{;	fujhf{kr
2014–15	02	02	08	निरंक	487	33
2015–16	निरंक	01	निरंक	निरंक	513	3
2016–17	निरंक	निरंक	निरंक	निरंक	553	निरंक
2017–18	निरंक	निरंक	निरंक	निरंक	634	60
2018–19	निरंक	निरंक	निरंक	निरंक	586	187
;ksx	02	03	08	fujad	2]773	283

(स्त्रोतः विभाग द्वारा प्रदायित जानकारी)

लेखापरीक्षा की जाँच में पाया गया कि जि.पं. द्वारा उ.पं.का. की निरीक्षणों की वास्तविक संख्या बिल्कुल नगण्य था (2,773 लक्ष्य के विरूद्ध 283)। इसी प्रकार, ऊपर तालिका में स्पष्ट रूप से दर्शित होता है कि म.पं. द्वारा वर्ष 2015–16 से 2018–19 के दौरान जि.पं.का. के निरीक्षण का कोई लक्ष्य निर्धारित नहीं किया गया और वर्ष 2014–15 से 2018–19 अवधि के दौरान उप म.पं. द्वारा जि.पं.का. का निरीक्षण नहीं किया गया।

वर्ष 2014–15 से 2018–19 के बीच नमूना जाँच जि.पं. द्वारा उ.पं.का./लोक कार्यालयों का लक्ष्य एवं वास्तविक निरीक्षण की स्थिति का विवरण नीचे दर्शाया गया है:

rkfydk 6-2% uewuk tkap ftyk iapk;rksa }kjk mi iapk;r@yksd dk;kZy;ksa dk y{; ,oa okLrfod fujh{k.k%

ftyk iapk;r	y{;		okLrfod		deh	
	m-i-dk-	ykd dk;kZy;ksa	m-i-dk-	ykd dk;kZy;ksa	m-i-dk-	ykd dk;kZy;ksa
बिलासपुर	70	206	39 (56 प्रतिशत)	33 (16 प्रतिशत)	31 (44 प्रतिशत)	173 (84 प्रतिशत)
धमतरी	57	51	46 (81 प्रतिशत)	31 (61 प्रतिशत)	11 (19 प्रतिशत)	20 (39 प्रतिशत)
दुर्ग	30	81	8 (27 प्रतिशत)	25 (31 प्रतिशत)	22 (73 प्रतिशत)	56 (69 प्रतिशत)
रायगढ़	50	निरंक	09 (18 प्रतिशत)	निरंक	41 (82 प्रतिशत)	निरंक[13]
रायपुर	41	53	06 (15 प्रतिशत)	6 (11 प्रतिशत)	35 (85 प्रतिशत)	47 (89 प्रतिशत)
;ksx	248	391	108 ¼44 izfr'kr½	95 ¼24 izfr'kr½	140 ¼56 izfr'kr½	296 ¼76 izfr'kr½

248 उ.पं.का. का लक्ष्य के विरूद्ध जि.पं. द्वारा 108 उ.पं.का. एवं 391 लोक कार्यालयों के विरूद्ध जि.पं. द्वारा 95 कार्यालयों का निरीक्षण किया गया। अतः उ.पं.का. एवं लोक

[13] निरीक्षण हेतु लोक कार्यालयों का लक्ष्य/चयन नहीं किया गया।

कार्यालयों के निरीक्षणों के लक्ष्य के विरूद्ध क्रमशः 56 एवं 76 प्रतिशत की कमी थी। आगे, पिछले पाँच वर्षों में रायगढ़ जिले के कोई भी लोक कार्यालयों का निरीक्षण हेतु चयन नहीं किया गया।

यह आश्वासित होने के लिए कि अधीनस्थ कार्यालयों प्रयोज्य अधिनियमों एवं नियमों अनुरूप कार्य कर रही है एवं शासकीय राजस्व सुरक्षित है के लिए लक्ष्य के अनुरूप वास्तविक निरीक्षणों की संख्या में वृद्धि करने की आवश्यकता है।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि म.पं. एवं उ.म.पं. द्वारा कार्यालयों का आगामी वर्षो में पर्याप्त संख्या में निरीक्षण के लिए एक कार्य योजना एवं रोस्टर तैयार कर लिया गया है। रोस्टर के अनुसार निरीक्षण नहीं करने वाले जि.पं. को कारण बताओ सूचना जारी कर दी गई है। उनके द्वारा आश्वासन दिया गया है कि भविष्य में मैनूअल के प्रावधान के अनुसार लोक कार्यालयों का निरीक्षण किया जाएगा।

6-5-4-6 ykd vf/kdkfj;k }kjk jktLo dh de ikfIRk

jftLVhdj.k vf/kfu;e] 1908 d vrxr eNyh ikyu d fy, rkykcka ,o ekckbZy Vkojk d iVVk djkjk dk ykd vf/kdkfj;k }kjk ijhd r ugh djk; tku d QyLo:i e-'k- ,o i-Qh- dh de ikfIrA

वर्ष 2014–15 से 2018–19 के दौरान जि.पं. ने काफी कम लोक कार्यालयों का निरीक्षण किया, लेखापरीक्षा ने विभिन्न लोक कार्यालयों में मु.शु. एवं पं.फी. के कम आरोपण/अनारोपण के प्रकरण पाए, जिसका उल्लेख नीचे किया गया हैः

जब कोई भागीदार ₹ 50,000 या उससे अधिक नगद के माध्यम से लाये गये हो या भागीदार/भागीदारों द्वारा अभिदाय का अंश संपत्ति के माध्यम से भागीदार विलेख द्वारा लाये गये हो, वहां पर मु.शु. दो प्रतिशत की दर से देय है।

- रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स एवं संस्थाऐं (आर.एफ. एवं एस.), बिलासपुर एवं दुर्ग के अभिलेखों के नमूना जाँच के दौरान लेखापरीक्षा द्वारा तीन अलग–अलग प्रकरणों में पाया गया कि फर्म्स के भागीदारों ने नगद ₹ 26.02 लाख, अचल सम्पत्ति का मूल्य ₹ 1.71 करोड एवं चल सम्पत्तियों (बसों) के रूप में पूँजी लाया। इस भागीदारी विलेखों को फर्मों के पंजीयन हेतु रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स एवं संस्थाऐं को प्रस्तुत किये गए। संबंधित रजिस्ट्रार ऑफ फर्म्स एवं संस्थाऐं ने ऊपर उल्लेखित प्रावधान की अवहेलना करते हुए तीन प्रकरणों में मु.शं. ₹ 1,000 जहां पर पूँजी नगद, अचल सम्पत्ति एवं अन्य प्रकरण में मु.शं. ₹ 5,000 जहां चल सम्पत्तियों (बसों) के रूप में पूँजी के रूप में निवेश किया गया था वसूल की। इस प्रकार तीन प्रकरणों में मु.शु. ₹ 3.45 लाख का कम आरोपण हुआ (विवरण ifjf'k"V 6-2 में दर्शित है)। चौथे प्रकरण में, जहां भागीदार फर्म जिसमें 27 बसों जिसका मूल्य नहीं दर्शाया गया था के अंशदान के साथ फर्म का पंजीयन किया गया था का लेखापरीक्षा द्वारा मु.शु. सुनिश्चित नहीं किया जा सका।
- लेखापरीक्षा ने उपसंचालक, मछली पालन बिलासपुर, दुर्ग, रायगढ़ एवं रायपुर में देखा कि मत्स्याखेट/मछली पालन के लिए तालाबों का करार के लिए सात वर्ष से 10 वर्ष तक की अवधि के लिए 384 पट्टा विलेखों का निष्पादन किया। उपसंचालक, मछली पालन आरोपणीय मु.श. राशि ₹ 2.49 लाख के विरूद्ध ₹ 0.98

लाख वसूलते हुए 10 विलेखों का निष्पादन किया गया (ifjf'k"V 6-3)। आगे, चूँकि पट्टा विलेखों एक वर्ष या उससे अधिक अवधि के लिए निष्पादित किये गये थे तो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के धारा 17(घ) के अनुसार इन पट्टा विलेखों का पंजीयन अनिवार्य था। पट्टा विलेखों का पंजीयन न किये जाने से पं.फी. की राशि ₹ 1.86 लाख की भी प्राप्ति नहीं हो सकी।

- लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि नगर पालिका निगम बिलासपुर एवं रायगढ़ द्वारा मोबाईल टावरों के प्रतिस्थापना हेतु 37 अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी की गई। इन प्रकरणों में मोबाईल टावरों के प्रतिस्थापन हेतु भूमि का मोबाईल फोन कम्पनियों द्वारा पट्टे पर भूस्वामियों से छः से 20 वर्षों के लिए लिया गया। इस पट्टा विलेखों का उ.पं.का. में अनिवार्य रूप से पंजीयन किया जाना चाहिए था। परन्तु भारतीय स्टाम्प अधिनियम एवं रजिस्ट्रीकरण अधिनियम के अनुसार निष्पादित विलेखों को सम्यक रूप से मुद्रांकित एवं पंजीकृत नहीं किये गये थे। जिसके चलते मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 9.84 लाख का कम आरोपण हुआ (ifjf'k"V 6-4)।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए, व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के प्रावधान अनुसार, जि.पं. द्वारा निरीक्षण कर मु.शु. वसूली हेतु निर्देश दे दिये गये हैं।

6-5-4-7 'kkldh; [kkr e i"k.kk e foycA

jkdM@/kukn'k@fMek.M MkÝV ls ikIr i-Qh-] deh'kuk ,o HkkV bR;kfn dh jkf'k dk 'kkldh; [kkr e rhu ls 78 fnuk d foyc ls if"kr fd;k x;kA

छत्तीसगढ़ वित्त संहिता भाग–1 के नियम 3 वर्णित करता है कि शासकीय सेवकों द्वारा संग्रहित/प्राप्त रोकड़ को बिना विलंब किये कोषालय/बैंक में जमा किया जाना चाहिए। साथ ही पंजीयन मैनुअल की कंडिका 120 अनुसार शासकीय सेवक द्वारा दिनभर में प्राप्त रोकड़ को बैंक में अगले दिन जमा किया जाना चाहिए।

उ.पं.का. में रोकड़ बही एवं तौजी[14] के जाँच किये जाने पर आठ[15] उ.पं.का. में पाया गया कि फरवरी 2016 से अगस्त 2019 अवधि के दौरान रोकड़ के रूप में प्राप्त पं.फी. की राशि ₹ 3.18 करोड़ (ifjf'k"V 6-5) को कोषालय में तीन से 78 दिनों तक के विलंब से जमा किया गया था। यह खास तौर पर उ.पं.का., रायपुर में था।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि राशियों को विलंब से जमा करने का अपरिहार्य स्थिति जैसे बैंक का बंद रहना, बैंक का अवकाश आदि कारणों से हुआ और वास्तव में उ.पं.का में प्राप्त रोकड़ों को प्रेषण करने में कोई विलंब नहीं हुआ। आगे, सचिव ने व्यक्त किया कि उ.पं., बिलाईगढ़ द्वारा प्राप्त रोकड़ों विलंब से प्रेषण करने के कारण के संबंध में जानकारी मांगी गई है, जानकारी प्राप्त होते ही लेखापरीक्षा को शीघ्र सूचित किया जाएगा।

उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि लगातार बैंक का बंद रहना एवं बैंक का अवकाश अधिकतम तीन से चार दिनों से ज्यादा नहीं होता है, परन्तु शासकीय खाते में राशि को प्रेषण करने में तीन से 78 दिनों के विलंब के कई प्रकरण देखे गए।

---

14 तौजी माह में प्रेषणों एवं कोषालय आँकड़ों का एक मिलान पत्रक होता है।

15 बेमेतरा, बिलाईगढ़, बिल्हा, धमतरी, घरघोड़ा, कुरूद, पाटन एवं रायपुर

6-5-4-8 /ku dh okilh e vfu;ferrkA

> foHkkxh; vf/kdkfj;ka }kjk fu;ek@vf/kfu;eka ds iko/kku ds fo:) e-'k- ,o i-Qh- dh jkf'k okilh dh xbA vkx] b&LVkEi dh jkf'k okilh ds Ik'pkr vfuok;l :i ls ykd fd;k tkuk Fkk tks ykd ugh fd;k x;k ftlls blds iu% bLreky fd;s tku dk tkf[ke cuk jgkA

(v) *enkd 'kYd dh okilh*

- छत्तीसगढ़ स्टाम्प (ई–स्टाम्प प्रमाणपत्रों के माध्यम से स्टाम्प शुल्क का संदाय) नियम, 2016 के नियम 36 अनुसार उपयोग हेतु खराब हुए या अप्रयुक्त या अनपेक्षित ई–स्टाम्प प्रमाण पत्र के मूल प्रति के साथ प्रारूप–3[16] में ई–स्टाम्प प्रमाण पत्र के अपेक्षित विवरण सहित आवेदन किये जाने पर कलेक्टर, यदि वह तथ्यों से संतुष्ट है, तो भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के अध्याय पाँच में अंतर्विष्ट धारा 49 से 54 तक के प्रावधानों के अनुसार ऐसे ई–स्टाम्प प्रमाण पत्र के लिए छूट दे सकता है। आगे नियम 38(3) के अधीन वापसी (प्रतिसंदाय), यदि कोई हो, अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार कलेक्टर द्वारा किया जाएगा एवं ई–स्टाम्प प्रणाली में विशिष्ट यूनिक पहचान संख्या को अनिवार्य रूप से निरस्त करेगा तथा मूल ई–स्टाम्प प्रमाण पत्र पर इस आशय का पृष्ठांकन अपने हस्ताक्षर, तिथि एवं मुद्रा सहित करेगा।

उ.पं., बिलासपुर एवं धमतरी में वापसी के प्रकरणों को जाँचने के दौरान लेखापरीक्षा ने देखा कि जि.पं. ने सितम्बर 2015 एवं जुलाई 2019 के मध्य 87 ई–स्टाम्पों में राशि ₹ 81.64 लाख को निरस्त किया ¼ifjf'k"V 6-6½ एवं इन स्टाम्पों को एस.एच.सी.आई.एल. के वेबसाईट में निरस्त नहीं किया गया था। ई–स्टाम्पों की वापसी के उपरान्त उसका निरस्त न किये जाने से उसका पुनः उपयोग किये जाने का जोखिम बना रहता है।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम के प्रावधान का पालन करने हेतु सभी जि.पं. को निर्देशित कर दिया गया है एवं ई–स्टाम्प वापसी आदेश पारित होने के बाद उसे ई–स्टाम्प एस.एच.सी.आई.एल. में यथाशीघ्र लॉक किया जावे। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के धारा 49 के प्रावधान के विरूद्व मु.शु. वापस करने वाले संबंधित अधिकारी को कारण बताओ नोटिस जारी कर दिया गया है।

(c) *iath;u Qhl dh okilh*

छत्तीसगढ़ रजिस्ट्रीकरण नियम, 1939 के नियम 120 के अनुसार पंजीयन शुल्क के रिफंड का दावा किया जाता है बशर्ते कि दावा या धनवापसी उस तारीख के तीन महीने के भीतर दर्ज की जाए जिस पर रिफंड दावा योग्य हो जाता है और संबंधित पक्ष को पता चल जाता है कि वह धनवापसी का हकदार है, यदि प्राधिकृत पैमाने से अधिक शुल्क लिया जाता है। एक पंजीकरण अधिकारी, किसी भी उच्च्य प्राधिकारी के संदर्भ के बिना, एकत्र की गई फीस वापस कर सकता है, यदि फीस को कोषागार में प्रेषण के पूर्व त्रुटिपूर्ण एकत्र की गई फीस ज्ञात हुआ है। रिफंड की गई किसी भी राशि को फीस बुक में दर्ज किए गए दिन के संग्रह की कुल राशि और उसमें बताए गए विवरणों से कम कर दिया जाता है।

---

16 प्रारूप जिसमें आवेदन के साथ ई–स्टाम्प प्रमाणपत्रों का विवरण, जैसे ए.सी.सी. का नाम एवं पहचान, ई–स्टाम्प प्रमाणपत्र क्र. एवं दिनांक जिसे मुद्रांक संग्राहक को जमा करना होता है।

उ.पं., बिलासपुर में वापसी के प्रकरणों के जाँच के दौरान लेखापरीक्षा ने देखा कि सिस्टम द्वारा सात प्रकरणों में पं.फी. ₹ 2.45 लाख का आरोपण संगणित किया गया। आगे, सिस्टम द्वारा जनित फी बुक में उ.पं. द्वारा राशि ₹ 0.87 लाख की कमी कर कोषालय में राशि ₹ 1.58 लाख जमा किया गया (ifjf'k"V 6-7)।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि संबंधित अधिकारी को कारण बताओ नोटिस जारी कर दिया गया है।

6-5-4-9 ith;u ikf/kdkfj;k }kjk idj.kk e U;u eY;kduA

ith;u ikf/kdkfj;k }kjk nLrkotk dk xyr oxhdj.k] cktkj eY; ekxn'kd fl)kUr d iko/kkuk dk ikyu ugh fd;k tkuk] ,o nLrkotk d rF;k dk mi{kr djus d dkj.k lifÙk;k dk U;u eY;kdu gvk] ftlls vrr% ueuk tkp fd;s x;s m-i-dk- e 105 idj.kk e e-'k- ,o i-Qh- dh jkf'k ₹ 8-52 djkM dk de vkjki.k gvkA

लेखापरीक्षा ने 18 नमूना जाँच उ.पं.का. के 105 प्रकरणों में विभिन्न अनुपालन कमियाँ जैसे दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण, सम्पत्तियों के मूल्यांकन के लिए मार्गदर्शक सिद्धान्त के प्रावधानों का पालन नहीं किया जाना, तथ्यों को उपेक्षित करने से 105 प्रकरणों में सम्पत्तियों के बाजार मूल्य दर प्रभावित होने से मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 8.52 करोड़ का कम आरोपण हुआ। विस्तृत विवरण नीचे वर्णित हैं:

(v) nLrkotk d xyr oxhdj.k d dkj.k e-'k- ,o i-Qh- dk de vkjki.kA

विलेखों का उचित वर्गीकरण मु.शु. एवं पं.फी. का सही निर्धारण के लिए एक महत्वपूर्ण कारक है। विलेखों के शीर्षक के बजाए उसके कथन के आधार पर वर्गीकरण किया जाना चाहिए। लेखापरीक्षा ने नमूना जाँच चार उ.पं.का. के नौ प्रकरणों में पाया कि पंजीयन प्राधिकरियों द्वारा विलेखों के कथन के बजाए उसके शीर्षक के आधार पर वर्गीकरण करने के कारण मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 7.18 करोड का कम आरोपण हुआ। विस्तृत विवरण नीचे वर्णित हैं:

- लेखापरीक्षा ने देखा कि नया रायपुर विकास प्राधिकरण, (एन.आर.डी.ए.), अटल नगर द्वारा नया रायपुर के सेक्टर 24 में आवासीय, व्यवसायिक काम्पलेक्स एवं गोल्फ कोर्स को विकसित करने के लिए ग्राम–तूता एवं नवागांव में 56.17 हेक्टेयर भूमि एक फर्म को सौंपा। प्राधिकरण द्वारा प्रीमियम राशि ₹ 12.59 करोड़ एवं वार्षिक पट्टा किराया ₹ 25.18 लाख निश्चित कर मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 1.27 करोड़ को वसूलते हुए 30 वर्ष पट्टा विलेख का निष्पादन किया गया, जो कि पुनः 30–30 वर्ष के लिए दो बार पट्टा अवधि को विस्तार किया जा सकता है। दस्तावेज के जाँच में लेखापरीक्षा ने देखा कि फर्म को निर्माण स्थल को विकसित करने के साथ ही विक्रय करने का अधिकार भी प्राप्त होगा। इसमें दो संव्यवहार सम्मिलित है, सर्वप्रथम पट्टा एवं दूसरा विकास अनुबंध। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 5 के अनुसार इस विलेख को विकास अनुबंध मानते हुए मु.शु. वसूल की जानी थी। उ.पं., रायपुर द्वारा दस्तावेज में उल्लेखित विवरण के अनुसार बाजार मूल्य निर्धारण करने में असफल होने के कारण मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 6.93 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

- उ.पं., बिल्हा के छः निर्मुक्ति विलेखों के निष्पादन में हक प्राप्तकर्त्ता संपत्तियों का सह भू–स्वामी नहीं था। इस अनुसार विलेखों को बिना प्रतिफल के विक्रय विलेख में वर्गीकृत किया जाना चाहिए था। परिणामस्वरूप मु.श. एवं पं.फी. की राशि ₹ 10.50 लाख का कम आरोपण हुआ (परिशिष्ट 6.8)।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 46 के अनुसार जहां भागीदारी का विघटन होने पर या किसी भागीदार के सेवानिवृत्ति होने पर कोई स्थावर संपत्ति ऐसे भागीदार जो कि उस संपत्ति को भागीदारी में अभिदाय के अपने अंश के रूप में लाया था, से भिन्न किसी भागीदार द्वारा अपने अंश के रूप में ली जाती है तो मु.शु. वही दर से जो ऐसी संपत्ति के बाजार मूल्य के हस्तांतरण पत्र के रूप में लगता है।

- विभाजन एवं निर्मुक्ति के दो विलेखों में, स्थावर संपत्तियों का विभाजन एवं हकत्याग उनके हकदारो के मध्य किया गया। अतः विलेख के निष्पादन के पश्चात् ये फर्म्स अस्तित्व में नहीं थे एवं निष्पादकों के बीच अपना अपना हिस्सेदारी ले लिया गया। अतः इन विलेखों का वर्गीकरण विभाजन/निर्मुक्ति न कर के 'भागीदारी का विघटन' किया जाना चाहिए था। उ.पं., पाटन एवं रायगढ़ द्वारा विलेखों का गलत वर्गीकरण करने से मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 14.04 लाख का कम आरोपण हुआ (परिशिष्ट 6.9)।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि प्रकरणों को जि.पं. सह मुद्रांक संग्राहक के पास भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के धारा 47 (क)–3 के तहत भेजा गया है। प्रकरणों के निराकरण के उपरांत वस्तुस्थिति से अवगत पृथक से कराया जाएगा।

(ब) बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त का पालन नहीं किया जाना

पंजीयन प्राधिकारियों को अपने क्षेत्र के अचल संपत्तियों का बाजार मूल्य निर्धारण करने में सुगमता हेतु प्रत्येक वर्ष छत्तीसगढ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त को जारी किया जाता है। आगे तीनों प्रारूपों प्रारूप ''एक'' (नगरीय क्षेत्रों में स्थित संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए), प्रारूप ''दो'' (निर्मित संरचना के लिए) एवं प्रारूप ''तीन'' (कृषि भूमियों के मूल्यांकन के लिए) के उपबंध भी संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए समाहित किया गया है। लेखापरीक्षा ने देखा कि 14 उ.पं.का. के 61 प्रकरणों में पंजीयन प्राधिकारी द्वारा संपत्तियों के मूल्यांकन के लिए या तो विहित बाजार दर लागू नहीं किया गया या मार्गदर्शक सिद्धान्त के प्रावधान का पालन नहीं किया गया, परिणामस्वरूप मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 59.68 लाख का कम आरोपण हुआ। विस्तृत विवरण नीचे दर्शाया गया है–

नगरीय आवासीय क्षेत्रों में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ एवं मुख्य मार्ग में स्थित शॉपिंग कॉम्पलेक्सों के संपत्तियों का मूल्यांकन के लिए मार्गदर्शक सिद्धान्त में प्रावधान है।

- लेखापरीक्षा ने देखा कि नगरीय आवासीय क्षेत्रों में व्यवसायिक प्रयोजनार्थ के सात प्रकरणों एवं शॉपिंग कॉम्पलेक्सों के 28 प्रकरणों में उ.पं.का.[17] द्वारा मार्गदर्शक सिद्धान्त के प्रावधानों के अनुरूप पंजीयन प्राधिकारी द्वारा नहीं किये जाने के फलस्वरूप संपत्तियों का न्यून मूल्यांकन हुआ और मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 18.79 लाख का कम आरोपण हुआ (परिशिष्ट 6.10)।

[17] उ.पं.का. बिलासपुर, बिल्हा, जगदलपुर, पाटन एवं रायगढ़

- उ.पं.का.[18] ने 14 हस्तांतरण, एक भागीदारी एवं दो दान विलेखों में संपत्ति के वास्तविक स्थिति अनुसार बाजार दर नहीं लगाए गए । वास्तविक दर के बजाए कम दर लगाने से संपत्तियों का राशि ₹ 3.04 करोड़ तक का न्यून मूल्यांकन हुआ, एवं मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 21.28 लाख का कम आरोपण हुआ (ifjf'k"V 6-11½A

मार्गदर्शक सिद्धान्त में नगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों में स्थित कृषि भूमियों का मूल्यांकन वार्ड/प्लाट दर के बजाए हेक्टेयर दर से किये जाने का प्रावधान है, बशर्तें की नगर पालिका निगम/नगर पालिका परिषद्/नगर पंचायत में भूमियों का क्षेत्रफल क्रमशः 0.202/0.150/0.100 हेक्टेयर से अधिक हो एवं ग्रामीण क्षेत्रों में 500 वर्ग मीटर से अधिक हो। आगे, नगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों में क्रमशः 0.202/0.150/0.100 हेक्टेयर एवं 500 वर्ग मीटर से कम कृषि भूमियों का मूल्यांकन हेक्टेयर दर से करने का लाभ तभी दिया जायगा जब क्रेता की भूमि से लगी हो, संपत्ति कस्बा/शहर के मध्य स्थित न हो एवं भूमि कृषि प्रयोजनार्थ ही क्रय किया जा रहा हो। क्रेता की भूमि से लगी होने का प्रमाण पटवारी द्वारा दिए गए प्रमाणपत्र के आधार पर होगा।

- लेखापरीक्षा ने देखा कि सात प्रकरणों में कृषि संपत्तियां नगर पालिका निगम, रायपुर एवं नगर पंचायत घरघोड़ा में स्थित थे, और इन सभी प्रकरणों में विक्रय की गई भूमियों का क्षेत्रफल क्रमशः 0.202 हेक्टेयर एवं 0.100 हेक्टेयर से कम था। उसी प्रकार दो प्रकरणों में ग्रामीण क्षेत्रों में स्थित 500 वर्ग मीटर से कम कृषि संपत्तियां का विक्रय किया गया। इन सभी प्रकरणों में क्रेता की भूमि से लगे होने का प्रमाणपत्र उपलब्ध नहीं थे एवं संबंधित उ.पं.का.[19] ने संपत्ति का मूल्यांकन वार्ड/प्लाट दर के बजाए हेक्टेयर दर से किया गया। इस प्रकार क्रेता की भूमि से लगी होने का प्रमाणपत्र के बिना हेक्टेयर दर से बाजार मूल्य का निर्धारण का लाभ देने से मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 19.61 लाख का कम आरोपण हुआ (**परिशिष्ट** 6-12½A

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि प्रकरणों को जि.पं. सह मुद्रांक संग्राहक को भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के धारा 47 (क)–3 के तहत संदर्भित कर दिया गया है। प्रकरणों का निराकरण पश्चात् वस्तुस्थिति से पृथक से अवगत करा दिया जावेगा।

¼l½ nLrkost ds rF;ksa dk vuns[kh djus ds dkj.k eq-'kq- ,oa ia-Qh- dk de vkjksi.kA

संपत्तियों का मूल्यांकन कई तथ्यों जैसे मुख्य मार्ग से संपत्ति की दूरी, भूमि का किस्म, भूमि किस प्रयोजन के लिए उपयोग किया जाएगा पर निर्भर करता है। लेखापरीक्षा ने देखा कि पंजीयन प्राधिकारी ने मु.शु. एवं पं.फी. के निर्धारण के लिए दस्तावेजों के साथ संलग्न राजस्व अभिलेखों में उल्लेखित कृषि संपत्तियों की स्थिति, मुख्य मार्ग से निकटता का संज्ञान नहीं लिया। इन सभी तथ्यों की अनदेखी करने से विलेखों में संपत्ति का बाजार मूल्य प्रभावित हुआ और परिणामस्वरूप 15 उ.प.का. के 35 प्रकरणों में मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 74.30 लाख का कम आरोपण हुआ। विस्तृत विवरण नीचे दर्शाया गया है–

---

18 उ.पं.का. अम्बिकापुर, बलौदाबाजार, बिल्हा, बिलाईगढ़, दुर्ग, घरघोड़ा, कोरबा, रायगढ़, रायपुर, सूरजपुर एवं तिल्दा

19 उ.पं.का. घरघोड़ा, रायपुर एवं तिल्दा

- उ.पं.का.[20] ने 27 विक्रय विलेखों में मुख्य मार्ग में स्थित संपत्तियों को मूल्यांकन के लिए मुख्य मार्ग के अन्दर का मार्गदर्शिका दर लगाया। उ.पं. द्वारा भूमि की वास्तविक स्थिति की अनदेखी करने के फलस्वरूप मु.शु. एवं पं.फी. की राशि ₹ 48.56 लाख का कम आरोपण हुआ (ifjf'k"V 6-13½।

छत्तीसगढ शासन के अधिसूचना (मार्च 2014) के अनुसार संपत्ति के विनिमय पर मु.शु. विनिमय की जा रही संपत्तियों के बाजार मूल्य के अन्तर पर देय होगी, बशर्ते विनिमय भूमि का भूमि के साथ, भवन का भवन के साथ हो और जिस भूमि का विनिमय किया जा रहा हो वह नजूल भूमि न हो। परन्तु यह लाभ उस स्थिति में नहीं दी जाएगी जिसमें पक्षकार/पक्षकारों, व्यवसायिक/औद्योगिक इकाईयों हों।

- लेखापरीक्षा ने संपत्ति के विनिमय के आठ प्रकरणों में देखा गया कि विनिमय की जा रही संपत्तियों में से एक पक्षकार व्यवसायिक प्रतिष्ठान थे। अतः मु.शु. विनिमय की जा रही संपत्तियों में से अधिक बाजार मूल्य वाले संपत्ति पर आरोपणीय था। हालांकि, उ.प.का.[21] द्वारा विनिमय की जा रही संपत्तियों के बाजार मूल्य के अन्तर पर मु.शु. वसूल किया गया। परिणामस्वरूप, मु.शु. की राशि ₹ 25.74 लाख का कम आरोपण हुआ ¼ifjf'k"V 6-14½।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि प्रकरणों को जि.पं. सह मुद्रांक संग्राहक के पास भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के धारा 47 (क)–3 के तहत भेजा गया है। प्रकरणों का निराकरण के उपरांत वस्तुस्थिति से अवगत पृथक से कराया जावेगा।

bZ&iath;u dk ys[kkijh{kk

6-5-4-10 lsok iznkrk dk p;u

ई–शासन के रूप में जनता को बेहतर सुविधा प्रदान करने के लिए छत्तीसगढ़ शासन द्वारा नवम्बर 2012 में निर्माण–संचालन–हस्तांतरण (बी.ओ.टी.)[22] के तर्ज पर राज्य के समस्त पंजीयन कार्यालयों का कम्प्यूटरीकरण किये जाने का निर्णय लिया। सेवा प्रदाता का चयन एकल चरण प्रतिस्पर्धा पद्धति[23] द्वारा संपूर्ण साधन की मंशा रखने वाले बोलीदारों से किया जाना था। सेवा प्रदाता का चयन न्यूनतम लागत प्रणाली प्रक्रिया[24] में सम्मिलित अर्हता पूर्व मानदंड, तकनीकी मूल्यांकन एवं वित्तीय बोली चरणों के आधार पर किया जाना था। सितम्बर 2013 एवं अक्टूबर 2014 के मध्य प्रथम तीन बोली का आमंत्रण, बोलीदारों द्वारा

---

20 उ.पं.का. बिलाईगढ़, बिलासपुर, बिल्हा, डोंगरगढ़, घरघोड़ा, जाँजगीर, कबीरधाम, कोरबा, रायगढ़, रायपुर, राजनांदगाँव एवं सूरजपुर

21 उ.पं.का. बलौदाबाजार, बिल्हा, दुर्ग, पाटन एवं रायपुर

22 यह निजी क्षेत्रों एवं शासन के बीच एक ऐसी व्यवस्था है जिसमें प्राईवेट फर्म निर्माण, संचालन एवं संधारण करने का वचन लेकर बाद में सम्पत्ति शासन को हस्तांतरित करती है। इस मॉडल में चयनित भागीदार परियोजना को डिजाईन, विकास एवं क्रियान्वयन ज्यादातर अपने खर्चे पर कर परियोजना को निश्चित अवधि के लिए संचालित करती है।

23 दो चरण प्रतिस्पर्धा पद्धति में उन सफल बोलीदारों को 'प्रस्ताव हेतु अनुरोधों' शामिल किया जाता है जिसकी 'रूचि की अभिव्यक्ति' की अर्हता प्राप्त कर ली हो, जबकि इसके विरूद्ध एकल चरण प्रतिस्पर्धा में सभी बोलीदारों को 'प्रस्ताव हेतु अनुरोधों' खुला होता है जो न्यूनतम अर्हता को प्राप्त कर ली है।

24 इस पद्धति के अंतर्गत न्यूनतम मूल्यांकित लागत वाले तकनीकी रूप से अर्हता प्राप्त बोलीदारों का चयन न्यूनतम वित्तीय प्रस्ताव के आधार पर किया जाता है।

निविदा में भाग लेने में उदासीनता एवं बोलीदारों द्वारा निर्दिष्ट अर्हता मानदंड पूर्ण न करने से सेवा प्रदाता का चयन नहीं किया जा सका। अंततः जून 2015 में चौथे बोली के आमंत्रण में दो बोलीदारों ने बोली में भाग लिया एवं न्यूनतम लागत के बोलीदार–मेसर्स मार्स टेलिकॉम सिस्टम्स प्राइवेट लिमिटेड (कंर्सोटियम पार्टनर मेसर्स आई टी साल्यूशनस, रांची के साथ मिलकर) को पांच वर्ष के लिए बी.ओ.टी. पद्धति से ठेका राशि ₹ 43.50 प्रति पृष्ठ पंजीयन दस्तावेज के आधार पर कार्य आबंटित हुआ। विभाग एवं सेवा प्रदाता के बीच 'बी.ओ.टी. पद्धति से एप्लीकेशन सॉफ्टवेयर, हार्डवेयर, मैनपावर एवं सर्विसेस के सप्लाई' के लिए करार फरवरी 2016 को हुआ।

6-5-4-11 flLVe dk fogaxkoyksdu

ई–पंजीयन का सेन्ट्रल सर्वर छत्तीसगढ़ इंफोटेक प्रोमोशन सोसायटी (चिप्स), रायपुर के राज्य डाटा केन्द्र (एस.डी.सी.) में स्थित है जिससे वर्चुअल प्राइवेट (व्ही.पी.एन.) नेटवर्क से म.पं./जि.पं./उ.पं. कार्यालयों से जुड़ा है।

सिस्टम का बिजनेस लॉजिक तीन उपयोगकर्त्ता को परिभाषित एवं प्रदान किया गया थाः

❖ आपरेटरों: सिस्टम का पहला इंटरफेस जिसमें आपरेटर माड्यूल में महत्वपूर्ण डाटा संग्रहण की जाती है। प्रणाली में आवश्यक मान्यकरण चेक प्रदान करते हुए डाटा को प्रविष्ट किया जाता है। अंततः विलेखों को स्कैन कर टोकन नम्बर एवं एक विशिष्ट पंजीयन क्रमांक जनित किया जाता है।

❖ उप पंजीयकः प्रणाली का अगला इंटरफेस जिसमें पंजीयन प्राधिकारी जनित टोकन नम्बर के साथ विलेखों की जाँच के अलावा प्रविष्ट डाटा का विलेख में विवरणों का सत्यापन करता है एवं अधिनियमों/नियमों में दिए गए प्रावधानों के अनुरूप उसके पंजीयन की वैद्यता की जाँच करता है। साथ ही अन्य स्त्रोतों जैसे भुइयाँ[25] से भूमि के अभिलेखों का भी सत्यापन करता है।

❖ स्टेट एडमिनिस्ट्रेशनः जि.पं. सह मुद्रांक संग्राहकों, उ.म.पं एवं म.पं के लिए समर्पित माड्यूल जिसमें विभाग की गतिविधियां को नियंत्रण करने के लिए डाटा एवं प्रतिवेदन जैसे प्रत्येक पंजीयन कार्यालयों में प्रतिदिन होने वाले पंजीयन, राजस्व प्राप्ति इत्यादि का प्रावधान किया गया है।

सेवा स्तर पर बी.ओ.टी आपरेटर द्वारा जि.पं/उ.पं. के स्थल से समर्पित नेटवर्क कनेक्टिविटी से डाटा प्रविष्टि, मूल्यांकन, सत्यापन, फीस उत्पत्ति, अंगुष्ठ छाप एवं फोटो लिया जाना, वेब आधारित एप्लीकेशन से जि.पं./उ.पं. द्वारा निष्पादन की स्वीकृति/दाखिला किया जाना, स्वयमेव इन्डेक्स जनित होकर निश्चित समयावधि में सुरक्षित तौर पर अपडेट करते हुए संपूर्ण दस्तावेज को अपलोड किया जाना था।

25 भूमि के अभिलेखों के डाटा जैसे भूस्वामी, भूमि का किस्म, रकबा इत्यादि को देखने हेतु विकसित किया गया एक एप्लीकेशन

6-5-4-12 bZ&iath;u dk fØ;kUo;u

जैसा कि प्रस्ताव हेतु अनुरोधों (आर.एफ.पी.) के कंडिका 6.13 में उल्लेख किया गया है कि प्रणाली ठेका प्रदान करने के दिनांक से 32 सप्ताह[26] के भीतर यानी अधिकतम 05 अक्टूबर 2016 तक संपूर्ण केन्द्रों में पूर्ण रूप से कार्यान्वयन हो जाना चाहिए था। सेवा प्रदाता को निम्नलिखित क्षेत्रों में कार्य करना था:

1. म.पं, जि.पं एवं उ.पं कार्यालयों में हार्डवेयर एवं साफ्टवेयर स्थापित करना एवं दस्तावेजों का कम्प्यूटरीकृत तरीके से पंजीयन करने हेतु सुविधा प्रदान करना।

2. टेलिकॉम सेवा प्रदाता (टी.एस.पी.) के माध्यम से एस.डी.सी. से मल्टी प्रोटोकाल लेबल स्वीचिंग (एम.पी.एल.एस.), वर्चुअल प्राईवेट नेटवर्क (व्ही.पी.एन.) आधारित आवश्यक बैंडविथ से सर्वर का कनेक्टिविटी स्थापित करना।

3. भू–अभिलेखों एवं दस्तावेजों में संलग्न ई–स्टाम्प के सत्यापन के लिए सिस्टम का क्रमशः अन्य एप्लीकेशन जैसे भुइयाँ, एस एच सी आई एल से इंटीग्रेट करना।

4. मु.शु एवं पं.फी. का सही गणना करने के लिए सक्षम एप्लीकेशन सॉफ्टवेयर को विकसित करना एवं रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 एवं अन्य मैनुअल अनुसार दस्तावेज एवं अन्य प्रतिवेदनों को जनित करना।

5. एप्लीकेशन निर्बाध रूप से कार्य करते रहने के लिए डिजास्टर एवं बैक अप रिकवरी प्लान तैयार करना।

ई–पंजीयन प्रणाली को त्वरित लागू करने हेतु विभाग द्वारा नोडल अधिकारी (कम्प्यूटरीकरण) की अध्यक्षता में दो समितियों, निगरानी समिति एवं मूल्यांकन/परीक्षण समिति का गठन (अगस्त 2016) में किया गया। निगरानी समिति आर.एफ.पी. में प्रावधानित प्रक्रियानुसार कम्प्यूटरीकरण कार्य का पर्यवेक्षण करने हेतु उत्तरदायी एवं मूल्यांकन/परीक्षण समिति आर.एफ.पी. के तहत् समस्त प्रकार के विलेखों के विवरणों की प्रविष्ट की जाकर एप्लीकेशन सॉफ्टवेयर द्वारा स्वमूल्यांकन एवं पंजीयन प्रक्रिया को सुनिश्चित करने हेतु उत्तरदायी था एवं विभाग में कम्प्यूटरीकृत पद्धित से पंजीयन कार्य विधिक प्रावधानों अनुरूप चालू किये जाने हेतु अपना अभिमत/प्रतिवेदन प्रदान करना था।

एप्लीकेशन का पायलट संचालन दिनांक 01 अक्टूबर 2016 एवं 07 अक्टूबर 2016 के मध्य किया गया एवं एप्लीकेशन की टेस्टिंग जि.पं./उ.पं. की एक समिति द्वारा उ.पं.का., रायपुर में किया गया। नोडल अधिकारी (कम्प्यूटरीकरण) ने अपने प्रतिवेदन में कहा कि कुछ विलेखों[27] को छोड़कर एप्लीकेशन द्वारा स्वमूल्यांकन सही किया जा रहा है, विलेखों का पंजीयन रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अनुरूप किया जा रहा है एवं एप्लीकेशन डिप्लाय करने हेतु तैयार है।

---

[26] इन स्थलों में समस्त हार्डवेयर एवं नेटवर्क अद्योसंरचना को डिप्लाय करते हुए एप्लीकेशन सॉफ्टवेयर का सफलतापूर्वक संचालन करना

pj.kk	LFky	djkj ij gLrk{kj djus dh fnukad ls vof/k
प्रथम चरण	म.पं., एक उ.पं.का. एवं एक जि.पं.का.	16 सप्ताह
द्वितीय चरण	10 जिलों के समस्त उ.पं.का. एवं जि.पं.का.	24 सप्ताह
तृतीय चरण	शेष बचे उ.पं.का. एवं जि.पं.का.	32 सप्ताह

[27] निर्मुक्ति विलेख एवं पट्टा विलेख

आगे, 15 जिलों में पायलट परियोजना सफलतापूर्वक संचालन किये जाने हेतु एक प्रमाणपत्र विभाग द्वारा मार्च 2017 को जारी किया गया। उसके बाद ई–पंजीयन का मई 2017 से छः[28] उ.पं.का. में रोल आऊट[29] किया गया, एवं शेष 92 उ.पं.का. में कुल चार चरणों में सितम्बर 2017 से जून 2019 के मध्य रोल आऊट किया गया। उ.पं.का. के कम्प्यूटरीकरण के अलावा संबंधित जि.पं.का. का भी कम्प्यूटरीकरण किया गया।

भले ही, सभी जि.पं.का. एवं उ.पं.का. में पंजीयन कार्य का कम्प्यूटरीकरण कार्य चरणबद्ध तरीके से किया गया, फिर भी पट्टा, विभाजन, निर्मुक्ति, विनिमय विलेखों के स्वमूल्यांकन में बाधाऐं निराकृत नहीं हो सकी और पंजीयन प्राधिकारी को मु.शु. एवं पं.फी. की गणना मैनुअल रीति पर निर्भर रहना पड़ा। एस.एच.सी.आई.एल. एवं भुइयाँ के भू–अभिलेखों के डाटा का इंटीग्रेशन किया जा चुका था एवं डिजास्टर रिकवरी के लिए चिप्स द्वारा एस.डी.सी. में स्थल उपलब्ध कराया गया था।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि निर्धारित समय के भीतर कम्प्यूटरीकरण पूरा न होने के कारण टी.एस.पी. द्वारा कनेक्टिविटी, बग्स का समाधान, भूइयाँ सॉफ्टवेयर से डाटा का सत्यापन/इंटीग्रेशन इत्यादि में देरी किये जाने के कारण हुआ। हालांकि, शासन राष्ट्रीय जेनेरिक दस्तावेज पंजीकरण सिस्टम (एन जी डी आर एस) को अपना रही है। इसके बाद, पूरे प्रणाली को एन जी डी आर एस में स्थानांतरित कर दिया जाएगा एवं मौजूदा डाटा को एन जी डी आर एस के लिए विरासत डाटा के रूप में संचित रखा जाएगा।

---

28 बिलासपुर, दुर्ग, जाँजगीर, रायपुर, रायगढ़ एवं राजनांदगाँव

29 ठेका करार अनुसार यह दिनांक वह दिनांक है जब से सेवा प्रदाता द्वारा सेवा प्रभार की राशि वसूल की गई है।

6-5-4-13 b&iath;u iz.kkyh dh izfØ;k izokg

ई–पंजीयन प्रणाली में पंजीयन कार्यवाही की प्रक्रिया प्रवाह का उल्लेख नीचे दिया गया है–

pkVZ 6-3% b&iath;u iz.kkyh dh izfØ;k izokg

व्यक्तियों जो दस्तावेजों का पंजीयन कराना चाहता है वह पंजीयन कार्यालय में इनपुट फार्म के साथ निष्पादित दस्तावेज को प्रस्तुत करता है

↓

प्रस्तुतकर्त्ता का विवरण का इन्द्राज एवं टोकन नम्बर का आबंटन

↓

पंजीयन प्राधिकारी द्वारा दस्तावेजों की जाँच एवं इनपुट फार्म में भरे गये विवरणों के साथ मिलान करेगा

↓

संपत्तियों, संरचनाओं एवं निष्पादकों/गवाहों के विवरणों की प्रविष्टि करना

↓

निष्पादकों को इनपुट स्लीप को सौंपा जाएगा ताकि डेटा की अंतिम सत्यता की पुष्टि की जा सके

↓

पंजीयन प्राधिकारी द्वारा दोनों पक्षों को बुलाकर विवरणों की पुष्टि करता है। आपरेटर, पंजीयन प्राधिकारी के समक्ष बायोमेट्रिक उपकरणों से निष्पादकों एवं गवाहों के अंगुष्ठ छाप एवं वेब कैमरा से फोटोग्राफ लेने के अलावा ईलेक्ट्रानिक पेन से उनका हस्ताक्षर लेता है

↓

दस्तावेजों में देय पं.फी. के भुगतान के बाद पंजीयन प्राधिकारी द्वारा दस्तावेज के पंजीयन को अभिप्रमाणित करता है।

↓

दस्तावेजों को स्कैन करने के बाद मूल दस्तावेज पक्षकारों को सौंपा जाता हैं

6-5-4-14 ifj;kstuk izca/ku

foHkkx us lsok iznkrk ¼,l-ih-½ dks *xks&ykbZo* izek.ki= tkjh ugha fd;kA vkxs vkj- ,Q- ih- esa mYysf[kr U;wure lsok Lrj ekudksa dh iwfrZ dks lqfuf'pr djus ds fy, lsok Lrj djkj ¼,l ,y ,½ dk fu"iknu ugha fd;k

*¼v½ lsok iznkrk dks *xks&ykbZo* izek.ki= vHkh rd tkjh ugha fd;k tkuk*

आर.एफ.पी. के कंडिका 2.1.1 (पी) अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा सभी स्थलों में सॉल्यूशन के डेप्लायमेंट के उपरांत 60 कलेण्ड़र दिवस तक बिना कष्ट के संचालन को 'गो–लाईव' प्रमाणपत्र जारी करने का दिनांक माना जाएगा। आर एफ पी के अनुसार परियोजना अवधि

का मतलब 'गो–लाईव' दिनांक से पाँच वर्ष तक होगा। अगस्त 2020 की स्थिति में सेवा प्रदाता को 'गो–लाईव' प्रमाणपत्र नहीं दिया गया।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव द्वारा व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि सेवा प्रदाता को 'गो–लाईव' प्रमाणपत्र न दिये जाने का कारण, उनके द्वारा फंक्शनल रिक्वायरमेंट स्पेसीफिकेशन (एफ आर एस)/सिस्टम रिक्वायरमेंट स्पेसीफिकेशन (एस आर एस) का प्रस्तुत न किया जाना, मेल–एलर्ट सुविधा विलंब से प्रारंभ करना, वेब पोर्टल के माध्यम से आनलाईन आवेदन करने की सुविधा का विलंब से प्रावधान, निश्चित समय में भुगतान प्रक्रिया का चालू न होना एवं यूजर एक्सेपटेंस टेस्टिंग (यू.ए.टी.) इंटरफेस की उपलब्धता न होना इत्यादि था।

¼c½ lsok Lrj djkj dk fu"iknu ugha fd;k x;k

सेवा स्तर करार (एस एल ए) सेवा प्रदाता और सेवा ग्राहिता (विभाग) के मध्य एक करार है, जिसमें सेवा के स्तरों, सेवा स्तरों के पालन हेतु निबंधनों एवं शर्तों एवं सेवा स्तरों की प्राप्ति न होने पर उसका निदान को परिभाषित करता है। सिस्टम अपटाईम एवं तिमाही एस एल ए की प्राप्ति प्रतिवेदन के लिए सेवा स्तरों[30] का प्रावधान आर. एफ. पी. में किया गया है। हालांकि, अगस्त 2020 की स्थिति में विनिर्दिष्ट वांछित सेवा के लिए विभाग एवं सेवा प्रदाता के मध्य एस.एल.ए. निष्पादित नहीं हुई है।

आगे, लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि सेवा प्रदाता द्वारा सेवा प्रदाय के लिए बिल प्रस्तुत करते समय मात्र पंजीयन में औसत समय का आधार मानकर शास्ति आरोपित किया गया। अन्य बिन्दु जैसे सिस्टम का रूकावट, सर्वर में स्कैन दस्तावेजों का अपलोड, सिस्टम अपटाईम इत्यादि के लिए विभाग में सेवा स्तर मापन के लिए तन्त्र मौजूद नहीं था।

अतः सेवा प्रदाता द्वारा सेवा प्रदाय के मानकों की निगरानी के लिए उचित तन्त्र का अभाव था एवं विभाग को सेवा प्रदाता द्वारा प्रस्तुत बिल पर बिना प्रभावी जाँच के निर्भर रहना पड़ता था।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने तथ्य को स्वीकारते (अगस्त 2020) हुए कहा कि एस एल ए तैयार किया जा रहा है एवं जल्द ही निष्पादन किया जायगा।

¼l½ flLVe fMtkbu nLrkost izLrqr ugha fd;k tkuk

सिस्टम डिजाईन दस्तावेज (एस.डी.डी.) सिस्टम रिक्वायरमेंट, संचालित माहौल, सिस्टम एवं सब–सिस्टम का आर्किटेक्चर, फाईलों एवं डाटाबेस डिजाईन, इनपुट प्रारूप, आउटपुट लेआउट, मानव एवं मशीन का इंटरफेसों, विस्तृत डिजाईन, प्रोसेसिंग लॉजिक एवं बाह्य इंटरफेसों का वर्णन करता है।

---

30 तीन सेवा श्रेणी के लिए सेवा स्तरों का उल्लेख आर.एफ.पी. में किया गया है। यह श्रेणी निम्नानुसार हैः

l-Ø-	lsokvksa dh Js.kh
1	अगर औसत 30 मिनट के निर्धारित समय में दस्तावेजों का पंजीयन समाप्त नही होता है।
2	मीडिया में गड़बड़ी को छोड़कर सिस्टम के डाऊन होने पर अगर पंजीयन प्रक्रिया एक दिन या उससे अधिक तक अवरूद्ध रहती है तब।
3	अगर नेटवर्क डाऊन या अन्य समस्याओं के चलते सेवा प्रदाता दस्तावेज का स्कैन प्रति एवं अन्य रजिस्ट्रीकरण डाटा को सर्वर में अपलोड करने में विफल रहता है तो।

म.पं. के नस्तियों की जाँच के दौरान लेखापरीक्षा ने देखा कि सेवा प्रदाता द्वारा न तो विस्तृत एस. डी. डी. तैयार किया गया न ही विभाग द्वारा इसकी माँग की गई। एस.डी.डी. के अभाव में विभाग हार्डवेयर एवं सॉफ्टवेयर आर्किटेक्चर, सिस्टम एवं सब–सिस्टम के इनपुटों एवं उपयोगकर्त्ता/आपरेटर के सापेक्ष आऊटपुट का विस्तृत डिजाइन, हार्डवेयर के पुर्जे की जानकारी, कोड एवं सॉफ्टवेयर माड्यूलों का एकीकरण एवं हार्डवेयर एवं सॉफ्टवेयर सेगमेंटों को आपस में जोड़ते हुए एक कार्यात्मक उत्पाद बनाना इत्यादि से अनभिज्ञ रहने का जोखिम था एवं ठेका भंग होने या ठेका अवधि समाप्त होने की स्थिति में सिस्टम का प्रबंधन मुश्किल होगा।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने तथ्य को स्वीकारते (अगस्त 2020) हुए कहा कि सेवा प्रदाता को अतिशीघ्र एस.डी.डी. प्रस्तुत करने के लिए निर्देश जारी कर दिए गए हैं।

vu'kI k%

foHkkx dk vkj-,Q-ih- d fuc/kuk ,o 'krk d v/khu *xk&ykbo* iek.ki= tkjh djuk] ,I ,y , dk fu"iknu] ,o fILVe fMtkbu nLrkot dk iLrr dju dk ikyu rRdky Ifuf'pr djuk pkfg,A

6-5-4-15 fILVe dk ,DI I ,o fID;jhVh igyvk dk Ick/ku u fd;k tkukA

o"k 2017 e iFke ckj djk; x; fID;jhVh vkfMV dh o|rk lekIr gku d **पश्चात् पुनः सिस्टम का सिक्यूरीटी आडिट नहीं कराया गया।** vkx vkj-,Q-ih- e iko/kku vu:Ik i{kdkjk@xokgk dk ck;kefVd vk/kkfjr igpku ,o IR;kiu d fy, fILVe e dkbl iko/kku ugh fd;k x;kA

¼v½ fID;jhVh vkfMV ugh djk;k tkuk

भारतीय सरकार वेबसाईट दिशानिर्देश प्रावधानित करता है कि प्रत्येक वेबसाईट/एप्लिकेशन को होस्ट या नया माड्यूल जोड़ने के पूर्व एमपैनल्ड एजेंसियों से सिक्यूरीटी ऑडिट कराया जाना आवश्यक है। आगे, आर.एफ.पी के कंडिका 4.1, कार्य का क्षेत्र खण्ड–1 अनुसार सेवा प्रदाता द्वारा प्रदाय सॉफ्टवेयर का सिक्यूरीटी ऑडिट म.पं की तकनीकी दल द्वारा किया जाएगा एवं हार्डवेयर का आवश्यक अपग्रेडेशन उनके अनुशंसाओं के आधार पर किया जाएगा।

विभागीय नस्तियों के जाँच में लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि ई–पंजीयन वेब पोर्टल का सिक्यूरीटी ऑडिट भारतीय कम्प्यूटर आपात मोचन दल (सी.ई.आर.टी–आई.एन.) के एक एमपैनल्ड सिक्यूरीटी ऑडिटर से दिसम्बर 2017 को कराया गया था। यह प्रमाणपत्र ऑडिट के दिनांक से या जिस दिनांक को डायनमिक कन्टेन्ट में बदलाव किया गया हो जो भी पहले हो एक वर्ष के भीतर तक प्रभावशील रहेगा। हालांकि सिक्यूरीटी ऑडिट प्रमाणपत्र की वैद्यता अवधि के समाप्त होने के बाद भी सिक्यूरीटी ऑडिट नहीं कराया गया। साथ ही विभाग द्वारा सिक्यूरीटी ऑडिट हेतु कोई तकनीकी दल भी नहीं बनाया गया।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि सेवा प्रदाता को (सी.ई.आर.टी–आई.एन.) ऑडिटरों से एप्लिकेशन का सिक्यूरीटी ऑडिट तत्काल किये जाने का निर्देशित कर दिए गये हैं।

vuq'kalk

flD;ksjhVh vkfMV iek.ki= dh oS|rk lekIrk gksus ds ifjis{; esa foHkkx dks flLVe dk lh-bZ-vkj-Vh&vkbZ-,u- ,EiSuyM vkfMVj ls rRdky flD;ksjhVh vkfMV djk;k tkuk lqfuf'pr djuk pkfg,A

¼c½ ck;kefVªd vk/kkfjr igpku ,oa iath;u lqfuf'pr ugha fd;k tkuk

आर.एफ.पी के कंडिका 6.3.11, खण्ड़–1 प्रावधानित करता है कि म.पं. के अधिकारियों को अपने अंगुष्ठ छाप देकर बायोमेट्रिक यंत्रों का उपयोग किया जाएगा, जिसे सिस्टम द्वारा पहचान की जायेगी। जाँच के बाद ही अधिकारियों को एप्लिकेशन का एक्सेस प्राप्त होगा। आर.एफ.पी. में पंजीयन प्रक्रिया के लिए आधार संख्या आधारित सेवाओं का भी उल्लेख किया गया है।

सिस्टम का विश्लेषण करने पर लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि एप्लिकेशन के एक्सेस हेतु अधिकारियों/कर्मचारियों को विशिष्ट पहचान एवं पासवर्ड तो उपलब्ध कराये गये है, परन्तु उपयोगकर्त्ता को प्रमाणित एवं साख हेतु सिस्टम में कोई बायोमेट्रिक इन्टरफेस प्रदान नहीं किया गया था। आगे, दस्तावेजों के पंजीयन के समय पक्षकारों एवं गवाहों के बायोमेट्रिक डाटा (अंगुष्ठ छाप) लेकर उसे दस्तावेज में उभारा जाता है, हालांकि यह बायोमेट्रिक डाटा को ज्वाईंट फोटोग्राफिक एक्सपर्ट ग्रुप (जेपीईजी) फार्मेट में स्टोर किया जाता है एवं सिस्टम में भारतीय विशिष्ट पहचान प्राधिकरण (यूआईडीएआई) डाटाबेस से नागरिकों की पहचान की जाँच के लिए कोई प्रावधान नहीं किया गया था।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि आर.एफ.पी. के प्रावधान अनुसार ई–पंजीयन प्रणाली में बायोमेट्रिक पहचान को शामिल कर लिया जाएगा एवं सेवा प्रदाता को सिस्टम में ऐसी व्यवस्था तत्काल किये जाने का निर्देश जारी कर दिए गये है।

vuq'kalk

foHkkx dks flLVe esa foHkkxh; mi;ksxdÙkkvksa ds ck;kefVªd vk/kkfjr igpku dh O;oLFkk dh tkuh pkfg, ,oa foys[kksa ds iath;u ds fy, i{kdkjksa dks vk/kkj vk/kkfjr igpku flLVe esa fd;s tkus dh izfØ;k dks igy djuk pkfg,A

6-5-4-16 ;wtj ,DlsIVsUl VsfLVax ¼;w-,-Vh½

foHkkx dks fcuk lfEefyr djs lok iznkrk }kjk flLVe dk ,di{kh; ;wtj ,DlsIVsUl VsfLVax ¼;w-,-Vh-½ fd;k x;kA ;w-,-Vh- esa iHkkoh Hkkxhnkjh gksus ls ys[kkijh{kk }kjk bafxr fctusl ykftd dks esfiax djus esa dfe;ksa dk lekf/kr fd;k tk ldrk FkkA

यू.ए.टी. अंतिम उपयोगकर्त्ता या ग्राहक द्वारा साफ्टवेयर एप्लिकेशन को उत्पादन वातावरण (प्रोडक्शन एनवायरमेन्ट) में हस्तांतरित करने के पूर्व यह जाँचने के लिए किया जाता है कि एप्लिकेशन साफ्टवेयर एवं उसमें किये गये बदलाव उपयोगकर्त्ता के आवश्यकता की पूर्ति करने में सफल हुआ है या नहीं।

लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि विभाग द्वारा सिस्टम में प्रस्तावित बदलावों का सर्वप्रथम यू.ए.टी. सर्वर में टेस्ट किया जाता है और संतोषजनक परिणाम के बाद उसे प्रोडक्शन

सर्वर में सेवा प्रदाता द्वारा डिप्लाय कर दिया जाता है। संतोषजनक टेस्टिंग का परिणाम विभाग को बताया जाता है।

हालांकि, जब लेखापरीक्षा द्वारा यू.ए.टी. परीक्षण के लिए जाँच प्रकरणों के विवरणों को उपलब्ध कराने का आग्रह (जुलाई 2020) विभाग से किया गया तो शासन ने उत्तर (अगस्त 2020) दिया कि विभाग में कोई भी तकनीकी विशेषज्ञ न होने के कारण ऐसे टेस्टों को सेवा प्रदाता द्वारा एकपक्षीय किया गया। विभाग का यू.ए.टी. में प्रभावी भागीदारी न होने के चलते सिस्टम में बिजनेस लॉजिक का मैपिंग में कमियों का संबोधन नहीं हो सका, जैसा कि लेखापरीक्षा द्वारा आगामी कंडिकाओं में इंगित किया गया है।

आवश्यकताओं के मैपिंग में निम्नलिखित कमियों को देखा गया जिसे पता लगाकर सक्रियता से सुधार किया जा सकता था अगर यूजर एक्सेपटेंस टेस्टिंग की प्रक्रिया में विभाग की सक्रिय भागीदारी होती।

¼v½ vko';drkvk d efix e dfe;k

वाणिज्यिक कर (पंजीयन) विभाग, छत्तीसगढ़ शासन के अधिसूचना दिनांक 24.07.2019 के जरिये विक्रय, विनिमय एवं दान जो परिवार के सदस्य से भिन्न के पक्ष में हो पर पं.फी. की दर को पुनरीक्षित करते हुए मार्गदर्शक सिद्धान्त अनुसार संगणित बाजार मूल्य का चार/दो[31] प्रतिशत किया गया। ऊपर उल्लेखित विलेखों को छोड़ अन्य विलेखों जो 'रजिस्ट्रीकरण फीस की सारणी' के पहले अनुच्छेद[32] के अंतर्गत प्रभार्य है में पं.फी. की दर बाजार मूल्य एवं सौदा राशि, जो भी अधिक हो का 0.8 प्रतिशत की दर से आरोपणीय था। आगे, इस अधिसूचना से 'रजिस्ट्रीकरण फीस की सारणी' के पहले अनुच्छेद में विनिर्दिष्ट स्लैब[33] वार दर को अतिक्रमित कर दिया गया।

लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि 25 जुलाई 2019 एवं 30 सितम्बर 2019 के बीच हस्तांतरण (विक्रय), विनिमय एवं दान जो परिवार के सदस्य से भिन्न के पक्ष में हो को छोड़कर अन्य 795 विलेखों में सिस्टम द्वारा पं.फी. प्रत्येक विलेखों में बाजार मूल्य का 0.8 प्रतिशत एवं ₹ 145 का योग करते हुए गणना किया गया। परिणामस्वरूप प्रत्येक विलेख में ₹ 145 का अतिरिक्त आरोपण किया गया। हालांकि म.पं. द्वारा अधिसूचना अनुसार पं.फी. के दर में संशोधन की जानकारी सेवा प्रदाता को दिया था, परन्तु 'अन्य विलेखों' के मामले में उक्त संशोधन एप्लिकेशन में नहीं किया गया।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि सेवा प्रदाता को लेखापरीक्षा द्वारा आक्षेपित बिंदु पर आवश्यक सुधार किये जाने हेतु निर्देशित कर दिया गया है।

---

31 ₹ 75.00 लाख तक निर्मित संपत्तियों के लिए

32 इस अनुच्छेद में हस्तांतरण, विभाजन, विनिमय, दान एवं निर्मुक्ति विलेखों के माध्यम से संपत्ति के संव्यवहार पर पं.फी. की दरों का उल्लेख होता है।

33 यह पं.फी. की दर अधिसूचना जारी होने के पूर्व की है। अधिसूचना के पूर्व एवं उपरान्त के बीच का पं.फी. की तुलनात्मक दर का उल्लेख नीचे किया गया है:

Lyc	vf/klpuk io	vf/klpuk mijkUr
₹ 50,000 तक	₹ 545	0.8 प्रतिशत
₹ 50,000 से ऊपर	₹ 50,000 से ऊपर प्रत्येक ₹ 500 या उसके भाग के लिए ₹ चार	0.8 प्रतिशत
;kx	0-8 ifr'kr $ ₹ 145	0-8 ifr'kr

¼c½ i th;u Qhl dk xyr x.kuk

- रजिस्ट्रीकरण फीस की सारणी के पहले अनुच्छेद के सरल क्रमांक 2 के अनुसार विभाजन के लिखत की दशा में पृथक हिस्सा या हिस्सों का वह बाजार मूल्य जिसके आधार पर मु.शु. चुकाया गया हो, पं.फी. के निर्धारण के प्रयोजन के लिए बाजार मूल्य के रूप में माना जायेगा।

लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि जून 2017 एवं जून 2018 के मध्य निष्पादित छः विभाजन विलेखों में पं.फी. 'निरंक' परिगणित किया गया। जबकि मास्टर फाईल में विभाजन विलेख के अंतर्गत दो श्रेणी 'अविवादित संपत्ति' एवं 'न्यायालय के आदेश के साथ' के लिए पं.फी. ₹ 150 प्रति विलेख का प्रावधान था।

- रजिस्ट्रीकरण फीस की सारणी के दूसरे अनुच्छेद अनुसार पट्टा विलेखों में पं.फी. की दर देय मु.शु. का तीन–चौथाई इस शर्त के साथ कि न्यूनतम ₹ 50 होगा।

लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि मई 2017 एवं सितम्बर 2019 के मध्य तक राज्य में कुल 17,165 पट्टा विलेखों का पंजीयन हुआ, जिसमें सिस्टम द्वारा 351 प्रकरणों में निरंक एवं ₹ 49 के मध्य तक पं.फी. की गणना की गई।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव द्वारा आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि, सिस्टम द्वारा प्रभार्य पं.फी. का गलत गणना की गई एवं उ.पं. को सॉफ्टवेयर में 'परमिशन टू एडिट' का उचित उपयोग कर पं.फी. में संशोधन करने के लिए निर्देश दे दिये गये हैं।

6-5-4-17 MkVk buiqV Qke! ,o buiqV foUMk e vi;kIrk

> ,dy buiqV Qke foy[kk d egRoi.k MkVk dk ikIRk dju e Ik;kIr ugh FkkA vkx ,flyd'ku e *fu"iknu fnukd* dk bUnkt dju dk iko/kku ugh FkkA bl dkj.k lifÙk;k d ckTkj eY; dh lR;rk ,o foy[kk dk iLrfr fu"iknu fnukd d fu/kkfjr vof/k d Hkhrj fd; tku dk lfuf'pr dju d fy, i th;u ikf/kdkjh dk foy[kk dk euqvy jhfr l tkp djuk iM+rk FkkA

मु.शु. एवं पं.फी. के सही आरोपण के लिए संपत्तियों का बाजार मूल्य का सही गणना के साथ अन्य डाटा का भी सही प्रविष्ट किया जाना मूल आवश्यकता है। ऐसा करने के लिए विभाग ने एक इनपुट फार्म विकसित किया है ताकि आपरेटर को विलेख में उल्लेखित सभी विवरणों को देखने की जरूरत न पड़े। इनपुट फार्म में इन्द्राज किये गये विवरणों को आपरेटर इन्टरफेस में इनपुट विन्डो में प्रविष्ट की जाती है। आगे, अगर आपरेटर इन्टरफेस में कोई विवरण गलत इन्द्राज होता है तो उ.पं. द्वारा 'परमिशन टू एडिट' का विकल्प चयन कर उसे सुधारा जाता है। लेखापरीक्षा द्वारा इनपुट फार्म एवं इनपुट विन्डो में कुछ अनियमितताऐं/कमियाँ देखी गई, जैसे नीचे व्याख्या किया गया है–

lelr foy[kk d fy, ,d gh buiqV Qke ,o foUMk

सेवा प्रदाता द्वारा विकसित इनपुट फार्म की जाँच में यह पाया गया कि संपत्तियों एवं पक्षकारों/निष्पादकों का विवरण इनपुट फार्म में इन्द्राज करने की सुविधा तो उपलब्ध है, परन्तु उसी इनपुट फार्म को सभी प्रकार के विलेखों के लिए उपयोग में लाया जा रहा था। चूँकि प्रत्येक श्रेणी के विलेखों में मु.शु. एवं पं.फी. का सही गणना करने के लिए

अलग–अलग कारक होते हैं तो इनपुट फार्म समस्त विलेखों के आवश्यकतानुसार एवं सही मूल्य को निर्धारण करने के लिए सभी आवश्यक तथ्यों को हो सके के अनुरूप विकसित किया जाना चाहिए था। अतः सेवा प्रदाता द्वारा विकसित किये गये इनपुट फार्म सभी प्रकारों के विलेखों के लिए संपूर्ण नहीं था।

आगे, लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि डाटा इनपुट विन्डों में कुछ आवश्यक तथ्यों को एकत्रित करने का प्रावधान न होने से संपत्ति के बाजार मूल्य की गणना सही नहीं हो रही थी एवं पंजीयन प्राधिकारी को संपत्ति के बाजार मूल्य गणना करने के लिए मैनुअल रीति पर निर्भर होना पड़ता था। स्टाम्प अधिनियमों के अनुरूप कुछ विलेखों में संपत्तियों का बाजार मूल्य को स्वनिर्धारित नहीं किये जाने का उल्लेख नीचे किया गया हैः

rkfydk 6-4% MkVk buiqV eksM;wy esa fn;s x;s lqfo/kk dk fooj.k ,oa fofHkUu foys[kksa esa mldh dfe;k

l- Ø-	foys[k Js.kh	iHkk;rk	buiqV eksM;wy esa fn;s x;s lqfo/kk
1.	वसीयत को छोड़कर सभी विलेख	निष्पादन दिनांक के चार माह के भीतर विलेख को प्रस्तुत किया जाना होता है। आगे, निष्पादन दिनांक से विलंबित प्रस्तुति/उपस्थिति के लिए शास्ति आरोपण का भी प्रावधान है।	इनपुट विन्डों में निष्पादन दिनांक को एकत्रित करने का कोई प्रावधान नहीं है। इसकी अनुपलब्धता के चलते पंजीयन प्राधिकारी को मैनुअल रीति से जाँच करना पड़ता था कि निष्पादित दस्तावेज प्रावधानित अवधि के भीतर प्रस्तुत कर दिया गया है और अगर, उस पर कोई शास्ति आरोपित होती हो तो उसका भी मैनुअल रीति से गणना करना पड़ता था।
2.	विनिमय	मु.शु. विनिमय की जा रही संपत्तियों में से अधिक बाजार मूल्य वाले संपत्ति पर देय है। बाजार मूल्य के अन्तर पर मु.शु. के भुगतान का लाभ कुछ[34] शर्तों के पालन करने पर उपलब्ध होता है।	दोनों स्थितियों में अधिक बाजार मूल्य वाले संपत्ति का बाजार मूल्य दर्शित किया जाता है। अतः ऐसी स्थिति जहां पर निष्पादकों द्वारा बाजार मूल्य के अन्तर पर देय मु.शु. की पात्रता रखते हैं, वहां पर पंजीयन प्राधिकारी को विनिमय की जा रही संपत्तियों का मैनुअल आधार पर अन्तर का गणना करना पड़ता है।
3.	विभाजन	विभाजन की लिखत में मु.शु. उस लिखत में सम्मिलित हिस्सेदारों[35] पर आरोपणीय होगी। जबकि पं.फी. की गणना मूल संपत्ति से अलग होकर विभाजित संपत्ति के बाजार मूल्य पर होगा।	मूल संपत्ति से अलग होकर विभाजित संपत्ति के बाजार मूल्य को न दर्शाकर संपूर्ण संपत्ति के बाजार मूल्य को दर्शाया जाता है। अतः पंजीयन प्राधिकारी को पं.फी. के आरोपण हेतु मूल संपत्ति से पृथक हुए संपत्ति का पहचान मैनुअल रीति से कर बाजार मूल्य गणना करना होता है।
4.	निर्मुक्ति	मु.शु. एवं पं.फी. का आरोपण संपत्ति के उतने हिस्से में किया जाना है जितने में उसका अधिकार को हक	निर्मुक्ति विलेख में सम्मिलित समस्त संपत्ति के बाजार मूल्य को प्रदर्शित किया जाता है। अतः पंजीयन प्राधिकारी

34 जब विनिमय की जा रही संपत्तियों एक ही क्षेत्र में हों, एक ही प्रकृति के हो अर्थात भूमि का भूमि से एवं भवन का भवन से, नजूल की न हो एवं उसमें शामिल पक्षकारों वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के न हो।

35 गैर–कृषि भूमि के लिए ₹ 2,000 प्रति हिस्सा एवं कृषि भूमि के लिए ₹ 100 प्रति हिस्सा

		त्याग किया गया है।	को मूल संपत्ति में से हकत्याग किये गये संपत्ति का बाजार मूल्य मैनुअल रीति से करना पड़ता है।
5.	पट्टा	पट्टा विलेख में प्रीमियम एवं आरक्षित किराया के आधार पर मु.शु. वसूला जाता है। आगे औसत आरक्षित वार्षिक किराया का गणना आरक्षित किराया एवं पट्टा अवधि में किराया वृद्धि के अनुसार किया जाता है।	डाटा इनपुट विन्डो में प्रीमियम एवं किराया वृद्धि का कोई उल्लेख नहीं किया गया है। पंजीयन प्राधिकारी को औसत वार्षिक किराया को मैनुअल रीति से गणना करना पड़ता था।
6.	अनुबंध	अनुबंध में निहित अवधि के भीतर आगामी विलेख का पंजीयन किया जाना होता है। ऐसा न करने पर पुनः नये विलेख का पंजीयन कराना होता है।	इनपुट विन्डो में अवधि का उल्लेख नहीं है।

इनपुट फार्म एवं इनपुट माड्यूल में सीमाओं के चलते पंजीयन प्राधिकारी को ऊपर उल्लेखित विलेखों में मु.शु. एवं पं.फी. के आरोपण के लिए बाजार मूल्य को मैनुअल रीति से गणना करना पड़ता था।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि एकल ईनपुट फार्म सभी मायनों में संपूर्ण था एवं संपत्ति के बाजार मूल्य में असर करने वाले समस्त कारकों को एकत्रित करने के लिए उपयुक्त था एवं प्रत्येक श्रेणी के विलेखों के लिए पृथक पृथक ईनपुट फार्म की आवश्यकता नहीं है। ईनपुट विन्डों में निष्पादन दिनांक एकत्र करने का प्रावधान न होने के संबंध में शासन द्वारा स्वीकारते (अगस्त 2020) हुए कहा कि ईनपुट विन्डो में निष्पादन दिनांक का प्रावधान अनिवार्यतः होना चाहिए। आगे, अन्य विलेखों के लिए सेवा प्रदाता को 'संरचना का विवरण' को शामिल करते हुए इसे सुधार किये जाने के लिए निर्देश दिये गये है, ताकि फार्म सभी मायनों में संपूर्ण हो जाए।

शासन का उत्तर की एकल इनपुट फार्म सभी आवश्यक तथ्यों को एकत्र करने के लिए पर्याप्त था को इस संदर्भ में देखा जाना चाहिए कि वर्तमान इनपुट फार्म सभी जरूरी विवरणों एकत्रित नहीं करता जिसके परिणामस्वरूप कई प्रकरणों में पंजीयन प्राधिकारी को बाजार मूल्य/औसत वार्षिक किराया इत्यादि का गणना के लिए मैनुअल रीति पर निर्भर होना पड़ा।

vuq'kalk%

foHkkx dks leLr Js.kh ds foys[kksa ds lHkh vko';d MkVk rRoksa dks ,df=r djus dks lqfuf'pr djus ds fy, ;k rks izR;sd Js.kh ds foys[k ds fy, i`Fkd buiqV QkekZ ;k orZeku buiqV QkeZ dks foLrkj dj lHkh Jsf.k;ksa ds foys[kksa ds vko';d rRoksa dks 'kkfey dj ¼fu"iknu fnukad dks lfEefyr dj ,o ys[kkijh{kk }kjk bafxr fd;s x;s vU; vfrfjä MkVk rRoksa½ djuk pkfg,A

6-5-4-18 vi;kIr eKU;dj.k ¼oSyhM'ku½ tkp

, l-,p-lh-vkbZ-,y- }kjk tkjh fd;s x;s bZ&LVkEi dh lR;rk tkapus gsrq flLVe esa iko/kku rks fd;k x;k Fkk] ijUrq iwoZ esa vU; foys[kksa esa mi;ksx fd;s x;s bZ&LVkEi dks iqu% iath;u dks jksdus gsrq iko/kku ugha FkkA blls tkap dk u gksuk ls ,d gh bZ&LVkEi ds fof'k"V igpku la[;k dk vU; foys[kksa esa MqIyhdsV ifof"V gqbZA vkxs] ,sls idj.kksa ftles vk;dj vf/kfu;e] 1961 ds iko/kku vuqlkj LFkk;h ys[kk Øekad ¼isu½ dk vfuok;Z izfo"V fd;s tkus dk Hkh iko/kku flLVe esa ugha fd;k x;kA

¼v½ iwoZ ds iath;u esa mi;ksx fd;s x;s bZ&LVkEi dk eKU;dj.k tkp dk iko/kku u gksukA

आर.एफ.पी. के कंडिका 6.3.9 के अनुसार पंजीयन पूर्ण हो जाने के पश्चात्, अगर किसी पंजीयन में ई–स्टाम्प उपयोग किया गया हो तो सिस्टम ई–स्टाम्प विशिष्ट पहचान संख्या निष्क्रिय कर देगा। ई–पंजीयन माड्यूल में उपयोगकर्त्ता को दस्तावेजों में संलग्न ई–स्टाम्प प्रमाणपत्रों की सत्यता को जाँचने के लिए एस.एच.सी.आई.एल सर्वर से एक 'वेब सेवा' लिंक प्रदान किया गया है। ई–स्टाम्प प्रमाणपत्र के दुरूपयोग रोकने के लिए दस्तावेज के पंजीयन के बाद उपयोगकर्त्ता द्वारा एस.एच.सी.आई.एल सर्वर में उसका अनिवार्य रूप से लॉक किया जाएगा।

- लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि सिस्टम द्वारा 12 विलेखों में डुप्लीकेट ई–स्टाम्प प्रमाणपत्रों की प्रविष्टि स्वीकार की गई। इन 12 विलेखों में से दो[36] प्रकरणों में एक ही ई–स्टाम्पों को दो विभिन्न विलेखों में उपयोग किया गया एवं शेष 10 प्रकरणों में आपरेटर को प्रस्तुत किये गये ई–स्टाम्प को अनजाने में दुसरे ई–स्टाम्प की प्रविष्टि की गई। आगे, एस.एच.सी.आई.एल. वेबसाईट से जाँच करने पर पाया गया कि 12 प्रकरणों में सिस्टम द्वारा पूर्व में उपयोग मे लाये गये ई–स्टाम्प को पुनः स्वीकार किया गया एवं तीन[37] प्रकरणों में ई–स्टाम्पों अनलॉक थी। अतः उपयोगकर्त्ता को सिस्टम में जारी किये गये ई–स्टाम्प की सत्यता जाँचने के लिए एस.एच.सी.आई.एल से इंटरफेस तो प्रदान किया गया था, लेकिन दो विभिन्न विलेखों में एक ही ई–स्टाम्प की प्रविष्टि को रोकने के लिए सिस्टम में मान्यकरण जाँच का प्रावधान नहीं किया गया।
- एक[38] पट्टा विलेख में लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि झारखण्ड़ राज्य का ₹ 100 का ई–स्टाम्प संलग्न था एवं संबंधित उ.पं. द्वारा विलेख का पंजीयन किया गया। आगे, आज दिनांक (अक्टूबर 2020) तक ई–स्टाम्प अनलॉक था, जो कि छत्तीसगढ़ स्टाम्प नियम, 1942 के नियम 3 के विरूद्ध था, जो यह प्रावधानित करता है कि कोई विलेख जो कि शुल्कों से अधिरोपित किया जाता है तो वह माना जाएगा कि वह छत्तीसगढ़ शासन द्वारा जारी किया गया है। एक ही ई–स्टाम्प को दो विलेखों में उपयोग करना एवं पंजीयन के

---

36 IN–CG05924900572447P (CG5124917112017005 एवं CG5124918102017010) एवं IN–CG07922546650177Q (CG6217502072018006 एवं CG6217502072018003)

37 IN–CG07512106558348Q; IN–CG07922546650177Q एवं IN–CG08016827698541Q

38 CG6304509012018026

बाद प्रावधान[39] को कड़ाई से पालन न कर ई–स्टाम्प को लॉक नही करना यह दर्शाता है कि सिस्टम में ई–स्टाम्पों के दुरूपयोग को रोकने के जोखिम के लिए आवश्यक जाँच एवं मान्यकरण को स्थापित नहीं किया गया।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि डुप्लीकेट स्टाम्प के मुद्दे को परीक्षण कर लेखापरीक्षा को अवगत कराया जायगा। अन्य राज्य के ई–स्टाम्प का उपयोग छत्तीसगढ़ राज्य में करने के मामले में आवश्यक कार्यवाही की जायगी।

vuq'kalk

foHkkx }kjk flLVe esa ,sls iko/kku djs fd ,d gh bZ&LVkEi dk fof'k"V igpku la[;k ftldk mi;ksx iwoZ esa vU; foys[kksa esa fd;k x;k gks mldh Lohd`fr u nsA

¼c½ LFkk;h ys[kk la[;k ¼iSu½ ds vfuok;Z izfof"V ds fy, dksbZ ekU;dj.k tkap dk iko/kku u gksukA

हस्तांतरण (विक्रय), विनिमय, दान एवं विक्रय प्रमाणपत्र के 20,199 विलेखों जिसमें अचल संपत्तियों का बाजार मूल्य ₹ 30 लाख या उससे अधिक था का पंजीयन मई 2017 एवं सितम्बर 2019 के मध्य हुआ। जिनमें से 10,439 विलेखों में सम्मिलित संव्यवहार राशि ₹ 6,283.84 करोड़ में 27,282 निष्पादकों का स्थायी लेखा संख्या का विवरण उपलब्ध नहीं था। आयकर अधिनियम, 1961 के प्रावधानों के अनुसार पंजीयन प्राधिकारियों को निष्पादकों का पैन को दर्शाते हुए एक स्टेटमेंट आफ फाईनेनसियल ट्रांजैक्शन[40] प्रतिवेदन आयकर विभाग को दिया जाना होता है। यह स्पष्ट प्रदर्शित करता है कि दस्तावेज के पंजीयन पूर्व निष्पादकों का अनिवार्य[41] पैन की प्रविष्टि के लिए सिस्टम में आवश्यक मान्यकरण नियम का प्रावधान नहीं किया गया, जो कि अधूरे एस.एफ.टी रिर्पोट की उत्पत्ति की संभावनायें देता है।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि सेवा प्रदाता को पैन फील्ड को अनिवार्य करने के लिए निर्देश जारी कर दिये गये हैं।

---

39 छत्तीसगढ़ स्टाम्प (ई–स्टाम्प प्रमाणपत्रों के माध्यम से स्टाम्प शुल्क का संदाय) नियम 2016 के नियम 32 अनुसार पंजीयन अधिकारी विवरण का सत्यापन करने के पश्चात् लिखत के पंजीयन की आगामी कार्यवाही करेगा और अपने कम्प्यूटर प्रणाली के उपयोग द्वारा, ऐसे ई–स्टाम्प प्रमाणपत्र की विशिष्ट यूनिक पहचान संख्या को अनिवार्य रूप से नियोग्य/लॉक करेगा।

40 एस.एफ.टी एक विवरण है जिसमें प्रति वर्ष ₹ 30 लाख या उससे अधिक के गैर–कृषि भूमियों के क्रय/विक्रय या पंजीयन प्राधिकारी द्वारा ₹ 30 लाख या उससे अधिक का मूल्यांकन किया गया हो जैसा कि आयकर अधिनियम, 1961 के धारा 285 ख में प्रावधानित किया गया है।

41 आयकर नियम, 1962 के नियम 114 ब अनुसार ₹ 10 लाख से अधिक के अचल संपत्तियों के क्रय एवं विक्रय या धारा 50 ग में संदर्भित स्टाम्प मूल्यांकन प्राधिकारी द्वारा ₹ 10 लाख या उससे अधिक का मूल्यांकन करने पर पैन को अनिवार्यतः दर्शाया जाना होता है।

6-5-4-19 iVVk ij ykxw e-'k- dk xyr iFkDdj.kA

e-'k-] 'kYd ,o midj dh vyx vyx jkf'k dk n'kkus ds ctk, e-'k- dh jkf'k dk xyrh ls vfrfjä e-'k- ds vrxr n'kk;k x;kA

पंजीयन प्रमाणपत्र[42] में मु.शु., नगर पालिका निगम/नगर पालिका परिषद्/नगर पंचायत शुल्क, उपकर, अतिरिक्त मु.शु., पं.फी., सेवा प्रभार एवं दीगर तहसील शुल्क का पृथक–पृथक दर्शाकर पंजीयन प्राधिकारी द्वारा पृष्ठांकित किया जाता है। मु.शु., शुल्क, उपकर एवं अतिरिक्त मु.शु. की राशि को स्टाम्प के रूप में वसूला जाता है। स्थानीय निकायों को अपने संसाधनों को सुदृढ़ करने के लिए विभिन्न प्रावधानों/नियमों के अनुसार प्राप्त शुल्कों एवं उपकर की राशि को हस्तांतरित किया जाता है।

ट्रांजेक्शन डाटा का लेखापरीक्षा द्वारा विश्लेषण करने पर पाया गया कि राज्य में अवधि मई 2017 एवं सितम्बर 2019 के मध्य कुल 17,165 पट्टा विलेखों के पंजीयन में से सिस्टम द्वारा मु.शु. की संपूर्ण राशि को मु.शु. में न दर्शाकर अतिरिक्त मु.शु./अन्य में दर्शाया गया। आगे, इनमें 100 विलेखों भी सम्मिलित है जिसमें पट्टा अवधि 30 वर्ष या उससे अधिक की थी, जिसमें उपकर वसूलनीय था एवं वसूल की गई उपकर की राशि को भी अतिरिक्त मु.शु. में प्रदर्शित किया गया। अतः मु.शु. की संपूर्ण राशि को अतिरिक्त मु.शु./अन्य में प्रदर्शित किया जाना उचित नहीं था एवं स्थानीय निकायों को हस्तांतरित की जाने वाली उपकर राशि की प्रतिवेदन का भी सही जानकारी प्रदर्शित नहीं करेगा।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि यह सिस्टम की त्रुटि है एवं ई–पंजीयन सॉफ्टवेयर 30 वर्ष या उससे अधिक का प्रभारित उपकर की राशि का गणना नहीं कर रहा था। सेवा प्रदाता को सिस्टम सॉफ्टवेयर में आवश्यक बदलाव करने को निर्देशित कर दिया गया है।

6-5-4-20 lsok inkrk }kjk lsokvks dk i.kZ u djuk@v/kjk j[kuk

foHkkx dk ckt kj eY; ekxn'kd fl)kUr rs;kj djus ds fy, lgk;rk djus ds fy, fjiksV dh mRifÙk ds fy, flLVe esa 0;oLFkk ugh FkhA vkx] lEifÙk ds ckt kj eY; dh x.kuk djus ds fy, oc ikVy esa fn;s x;s lfo/kk lk;klr ugh FkhA

¼v½ ekxn'kd fl)kUr rs;kjh ds fy, ckt kj nj ikflr ds fy, ekM;y dk i.ko/kku u gkukA

आर.एफ.पी. के कंडिका 6.3.10 के अनुसार सिस्टम में औसत मार्गदर्शक सिद्धान्त डाटा की उत्पत्ति का विकल्प होगा जिसके आधार पर नए मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार किया जाएगा। छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त का बनाया जाना एवं पुनरीक्षण नियम, 2000 के नियम 4 के अंतर्गत बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार करने के लिए ऐसा प्रयोग किया जाना है।

लेखापरीक्षा द्वारा देखा गया कि बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार करने के लिए पूर्व वर्षों में संपत्तियों के क्रय–विक्रय का विश्लेषण के लिए डाटा का संचारण करने के लिए

42 विलेख में अंतिम छापित पृष्ठांकन

सिस्टम में कोई माड्यूल विकसित नहीं किया गया। ऐसी माड्यूल की अनुपलब्धता के चलते पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा सिस्टम आधारित मूल्यांकन के बजाय मैनुअल आधारित मूल्यांकन पर निर्भर रहना पड़ा।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि सेवा प्रदाता को जि.मू.स. को डाटा संचारण करने के लिए सिस्टम में व्यवस्था करने के लिए निर्देश दे दिए गए है, ताकि बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धान्त की तैयारी की प्रक्रिया को स्वचालित (आटोमेट) किया जा सके।

¼c½ oc iksVZy esa vi;kZIrrk

उपयोगकर्त्ता द्वारा विलेखों के पंजीयन हेतु पंजीयन कार्यालयों में जाने के पूर्व ई–पंजीयन पोर्टल में एक आन–लाईन सुविधा प्रदान की गई है जिसमें आधारभूत जानकारी प्रविष्टि करने के बाद संपत्तियों के मूल्यांकन एवं देय मु.शु. एवं पं.फी. की गणना होती है। इसका मुख्य उद्देश्य निष्पादकों को दस्तावेजों के प्रस्तुत करने के अलावा मु.शु. की सही गणना करने में मद्द हो सके।

लेखापरीक्षा द्वारा वेब पोर्टल की जाँच में देखा गया कि तीन सुविधाओं जो कि 'बाजार मूल्य गणना सामान्य', 'बाजार मूल्य गणना संरचना सहित' एवं 'मु.शु./पं.फी. केलकुलेटर' नाम से प्रावधान किया गया है। यह देखा गया कि 'बाजार मूल्य गणना संरचना सहित' के अंतर्गत तल (फ्लोर) अनुसार जैसे कि भू–तल, प्रथम, द्वितीय एवं उसके आगे के तलों के क्षेत्रफल का विवरणों की प्रविष्टि के लिए प्रावधान नहीं किया गया है। तल अनुसार, महत्वपूर्ण डाटा के प्रविष्टि के लिए प्रावधान न होना उस उद्देश्य की पूर्ति नहीं करता एवं गणना की गई बाजार मूल्य सही नहीं होगी। आगे प्रर्भाय स्टाम्प (मु.शु., शुल्क एवं उपकर) की गणना का आधार निर्मित संपत्ति के निर्माण का क्षेत्रफल एवं लिंग का विकल्प का चयन ड्राप डाऊन में विकल्प के आधार पर होगा। हालांकि, यह देखा गया कि 'लिंग' एवं 'निर्मित क्षेत्र कुल क्षेत्र का 50 प्रतिशत से अधिक/कम' का विकल्प चुनने के लिए एक ही श्रेणी में प्रावधान किया गया है। जिसके चलते महिला निष्पादकों को सूची में 'महिला' का विकल्प चुनने के बाद 'संरचना 50 प्रतिशत से अधिक/कम का विकल्प चुना नहीं जा सकता। अतः आरोपणीय स्टाम्प का संचरना के क्षेत्रफल के अनुसार गणना नहीं हो सकेगा (यानि कि स्टाम्प की गणना के लिए उपकर की राशि को सम्मिलित नहीं किया जा सकेगा)।

बहिर्गमन सम्मेलन के दौरान, सचिव ने आक्षेप को स्वीकारते हुए व्यक्त (अगस्त 2020) किया कि सेवा प्रदाता को बाजार मूल्य गणना करने के लिए आन लाईन कैलकुलेटर में आवश्यक सुधार करने के लिए पत्र लिखा गया है।

6-5-5 fu"d"kZ

निष्पादन लेखापरीक्षा में प्रणाली एवं अनुपालनों की कमियाँ, आंतरिक नियंत्रण प्रणाली एवं सूचना प्रौद्योगिकी माहौल में विभाग का कार्य से संबंधित विभिन्न मुद्दों को प्रकाश में लाया गया। बाजार मूल्य मार्गदर्शक सिद्धांत तैयारी पर्याप्त नहीं था एवं आंतरिक नियंत्रण प्रणाली सुदृढ़ नहीं थी क्योंकि मैनुअल के अनुसार प्रावधानित अधीनस्थ एवं लोक कार्यालयों के निरीक्षणों में कमी थी। परिणामस्वरूप मु.शु. एवं पं.फी. के सही आरोपण के लिए प्रभावी जाँच सुनिश्चित नहीं किया जा सकता।

जबकि ई–पंजीयन का प्रस्तावित दिनांक 05 अक्टूबर 2016 तक संपन्न होना प्रस्तावित था, जिसका क्रियान्वयन सितम्बर 2017 से जून 2019 के बीच चार चरणों में किए जाने के बाद भी पट्टा, विभाजन, निर्मुक्ति एवं विनिमय के लिखतों में स्वमूल्यांकन में कठिनाई जारी रहने के

कारण मैनुअल रीति से किया जा रहा है। पूर्व के विलेखों में पंजीयन हेतु प्रस्तुत ई–स्टाम्पों को पुनः प्रविष्टि करने से रोकने के लिए सिस्टम में जाँच के लिए क्रियान्वित नहीं किया गया। इपनुट डाटा के प्रविष्टि के लिए कुछ नियंत्रणों का अभाव था।

सेवा प्रदाता द्वारा सिस्टम डिजाईन दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया, एवं सिस्टम के एक्सेस एवं सिक्युरीटी पहलुओं को संबेाधित नहीं किया गया। सेवा प्रदाता द्वारा सिस्टम का यूजर एक्सेपटेंस टेस्टिंग एकपक्षीय किया गया। ई–पंजीयन एप्लिकेशन का 'गो–लाईव' प्रमाणपत्र आज पर्यन्त तक प्रदाय नहीं किया गया। सेवा प्रदाता से सेवा स्तर करार के अभाव में सेवा स्तर मानकों की प्राप्ति के मापन एवं प्राप्ति को सुनिश्चित करने के लिए कोई प्रभावी तंत्र मौजूद नहीं था।

jk; iqj
fnukad 26 Qjojh 2021

(दिनेश रायभानजी पाटील)
iz/kku egkys[kkdkj ¼ys[kkijh{kk½
NÙkhlx<+

izfrgLrk{kfjr

ubZ fnYyh
fnukad 11 ekpZ 2021

(गिरीश चंद्र मुeq½
Hkkjr dk fu;a=d&egkys[kkijh{kd