अध्याय–IV
स्टाम्प शुल्क

अध्याय–IV
स्टाम्प शुल्क

अध्याय-IV
स्टाम्प शुल्क

4.1 कर प्रशासन

राज्य सरकार सरकारी स्तर पर अतिरिक्त मुख्य सचिव (राजस्व) के माध्यम से प्रलेखों के पंजीकरण पर नियंत्रण करती है। महानिरीक्षक पंजीयन, राजस्व विभाग का अध्यक्ष है जिसे उपायुक्तों (समाहर्त्ताओं) तथा उप-पंजीकारों द्वारा सहायता प्रदान की जाती है। महानिरीक्षक पंजीयन को पंजीकरण कार्य के अधीक्षण एवं प्रशासन के संचालन के अधिकार प्राप्त हैं। स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस के उद्ग्रहण एवं संग्रहण के लिए राज्य में 12 समाहर्त्ता तथा 117 *तहसीलदार/नायब-तहसीलदार* हैं जो कि पंजीयकों एवं उप-पंजीयकों के रूप में कार्य करते हैं।

सम्पत्ति का प्रतिफल अथवा बाजारी मूल्य जो भी उच्च हो, को सम्पत्तियों के हस्तांतरण पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के उद्ग्रहण हेतु माना जाता है। स्टाम्प शुल्क छः *प्रतिशत* की दर से उद्ग्राह्य है। महिलाओं हेतु, स्टाम्प शुल्क चार *प्रतिशत* की दर से उद्ग्राह्य है।

पंजीकरण फीस सम्पत्ति के प्रतिफल या बाजारी मूल्य जो भी अधिक हो पर दो *प्रतिशत* की दर से उद्ग्राहय है।

4.2 लेखापरीक्षा परिणाम

2017-18 के दौरान, राजस्व विभाग की 155 इकाइयों जिनमें ₹101.40 करोड़ की प्राप्तियां हैं, में से 73 इकाइयों के अभिलेखों की नमूना-जांच से 218 मामलों में ₹15.59 करोड़ की राशि की सम्पत्ति के बाजारी मूल्य का गलत निर्धारण तथा आवास ऋण पर अनियमित छूट, स्टॉम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण न करना/अल्प उद्ग्रहण करना, पट्टा विलेखों की गैर वसूली/अल्प वसूली करना तथा अन्य अनियमितताएं उद्घाटित हुई, जो निम्न श्रेणियों में आती है जैसा कि नीचे दर्शाया गया है:

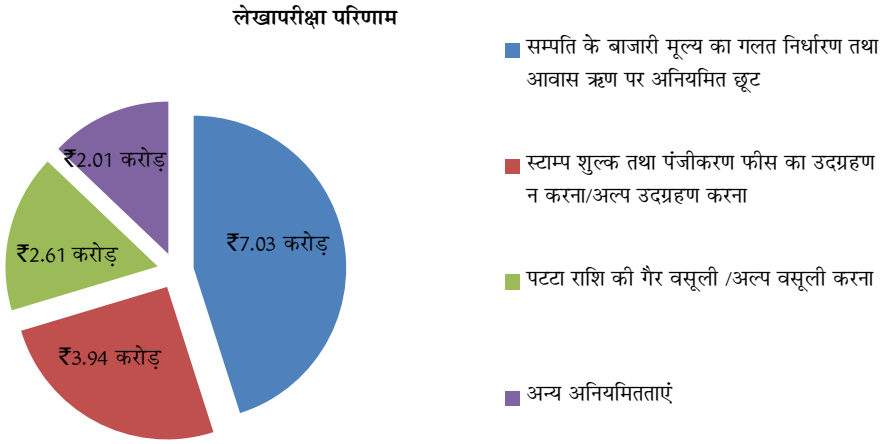
तालिका 4.1: लेखापरीक्षा परिणाम

₹ करोड़ में

क्रमांक	**श्रेणी**	**मामलों की संख्या**	**राशि**
1.	सम्पत्ति के बाजारी मूल्य का गलत निर्धारण तथा आवास ऋण पर अनियमित छूट	83	7.03
2.	स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण न करना/अल्प उद्ग्रहण करना	32	3.94
3.	पट्टा राशि की गैर वसूली/अल्प वसूली करना	25	2.61
4.	अन्य अनियमितताएं	78	2.01
योग		**218**	**15.59**

श्रेणी वार लेखापरीक्षा निष्कर्षों को नीचे दिए गए ग्राफ में दर्शाया गया है:

ग्राफ - 4.1



वर्ष 2017-18 के दौरान, विभाग ने 144 मामलों में ₹1.10 करोड़ के राजस्व निहितार्थ सहित अवनिर्धारण तथा अन्य कमियों को स्वीकार किया, जिसमें से 134 मामलों में ₹55.23 लाख की राशि वसूल की गई, इसमें से 132 मामलों में ₹54.61 लाख विगत् वर्षों की लेखापरीक्षा निष्कर्षों से सम्बन्धित थे तथा दो मामलों में ₹0.61 लाख वर्ष 2017-18 की लेखापरीक्षा निष्कर्षों से संबंधित थे।

₹8.41 करोड़ की राशि से अंतर्ग्रस्त महत्वपूर्ण मामलों की अनुवर्ती परिच्छेदों में चर्चा की गई है।

4.3 निर्मित ढाँचे पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प वसूली

उप-पंजीयकों द्वारा आवासीय तथा गैर-आवासीय निर्मित ढाचों के लिए पूर्व संशोधित बाजार दरों को अपनाने के परिणामस्वरूप ₹3.64 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प वसूली हुई।

जिला का उपायुक्त *पक्का, अर्ध-पक्का, कच्चा,* स्थान इत्यादि में भवनों के वर्गीकरण के आधार पर स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की गणना के लिए कानून/नियमों को अन्तिम रूप देते हैं।

2017-18 के दौरान, लेखापरीक्षा में 73 उप-पंजीयकों के अभिलेखों की नमूना-जांच की गई, जहां 1,19,748 बिक्री एवं पट्टा विलेखों को पंजीकृत किया गया था। 73 उप-पंजीयकों के विलेखों की संवीक्षा में यह पाया गया कि 45 उप-पंजीकारों में 91,705 बिक्री/पट्टा विलेख पंजीकृत थे जिनमें से 59,608 विलेखों की लेखापरीक्षा में नमूना-जांच की गई जिनमें से 358 बिक्री विलेखों में निर्मित ढ़ाचों पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण किया गया था। इन विलेखों को नवम्बर 2013 तथा दिसम्बर 2016 के मध्य ₹81.21 करोड़ की प्रतिफल पर राशि पंजीकृत किया गया था, जिसकी गणना निजी वास्तुकारों द्वारा तैयार की गई सम्पत्तियों के मूल्यांकन के आधार पर की गई थी। मूल्यांकन, निर्मित ढ़ाचों की दरों पर आधारित नहीं था जैसा कि विभाग द्वारा अधिसूचित किया गया था। लेखापरीक्षा में पाया गया कि सम्बन्धित जिलों के हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग अथवा जिला उपायुक्तों द्वारा नियत/संशोधित किए गए पलिन्थ क्षेत्र दरों के आधार पर निर्मित ढाचों के मूल्य सहित सम्पत्ति के वास्तविक मूल्य की संगणना ₹131.32 करोड़ की गई थी। तथापि, उप-पंजीयकों ने बिक्री विलेखों का पंजीकरण करते समय प्रतिफल राशि को निर्मित ढ़ांचे हेतु नियत की गई पलिन्थ क्षेत्र की दरों के साथ सत्यापन नहीं किया जिसके कारण ₹3.64 करोड़ स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली हुई।

विभाग ने उत्तर दिया (मार्च एवं दिसम्बर 2018 के मध्य) कि 16 उप-पंजीयकों[1] ने 114 मामलों में ₹32.32 लाख की राशि को वसूल कर लिया था। शेष उप-पंजीयकों ने बताया कि मामलों की समीक्षा की जाएगी। सरकार का उत्तर अभी तक प्रतीक्षित था (अगस्त 2019)।

4.4 सम्पत्तियों के बाज़ारी मूल्य का अल्प निर्धारण

क्रेताओं द्वारा सड़क से भूमि की दूरी के संदर्भ में दायर किये गए शपथ-पत्र के आधार पर गलत मूल्यांकन किये जाने के कारण ₹1.18 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प वसूली हुई।

बिक्री विलेखों के पंजीकरण के प्रयोजन हेतु भूमि का मूल्यांकन, ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्र, दोनों मामलों में, भूमि के वर्गीकरण के आधार पर तथा हिमाचल प्रदेश भू-अभिलेख नियमावली, 1992 के अंतर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया गया है। जनवरी 2012 में जारी की गई अधिसूचना में ग्रामीण क्षेत्रों के मामलों में भूमि के मूल्यांकन के प्रयोजन हेतु भूमि के वर्गीकरण को तीन श्रेणियों में बांटने का प्रावधान किया गया है अर्थात् (i)सम्पत्ति जिससे संबंधित *खसरा नंबर* या उसका कोई भाग किसी सड़क से छूता हो (ii)उपर्युक्त (i) में पड़ने वाली सम्पत्ति के अतिरिक्त् जिसका संबंधित खसरा नंबर या उसका कोई भाग किसी सड़क से 50 मीटर तक की दूरी पर पड़ता हो, तथा (iii)उपर्युक्त (i) में पड़ने वाली सम्पत्ति के अतिरिक्त् सम्बन्धित खसरा नंबर अथवा जिसका कोई भाग ऐसी किसी सड़क से 50 मीटर तक की दूरी के भीतर न आता हो। शहरी क्षेत्रों में पड़ने वाली भूमि के मामले में, ग्रामीण क्षेत्रों में 50 मीटर सीमा के स्थान पर 25 मीटर सीमा लागू होगी। सड़कों को राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग तथा अन्य सड़कों में वर्गीकृत किया गया हैं। क्रेता को राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग अथवा अन्य सड़कों से संबंधित भूमि की दूरी बताने से संबंधित शपथ-पत्र देना अपेक्षित है जोकि स्टाम्प शुल्क संगणित करने के लिए दर आधार के रूप में प्रयोग किया जाएगा। यदि क्रेता का शपथ-पत्र झूठा पाया गया तो उद्ग्रहण स्टाम्प शुल्क/पंजीकरण फीस के 50 *प्रतिशत* तक शास्ति उद्गृहीत एवं वसूल की जाएगी।

2017-18 के दौरान, लेखापरीक्षा में 73 उप-पंजीयकों के अभिलेखों की नमूना-जांच की गई जहां 1,19,748 बिक्री एवं पट्टा विलेखों को पंजीकृत किया गया था। 73 उप-पंजीयकों के विलेखों की संवीक्षा लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि 13 उप-पंजीयकों[2] जहां 39,729 विलेख पंजीकृत थे उनमें से 25,423 विलेखों की लेखापरीक्षा में नमूना-जांच की गई, 56 बिक्री विलेखों में सम्पत्तियों के बाजारी मूल्य का अल्प निर्धारण किया गया था। इन बिक्री विलेखों को जून 2014 एंव दिसम्बर 2016 के मध्य ₹27.40 करोड़ की प्रतिफल राशि के लिए पंजीकृत किया गया था। क्रेताओं द्वारा पंजीकृत दस्तावेजों के प्रति विभिन्न श्रेणियों की सड़कों से सम्पत्तियों की दूरी के संदर्भ में दायर किये गए शपथ-पत्र के आधार पर ₹1.48 करोड़ का स्टाम्प शुल्क तथा ₹0.55 करोड़ की पंजीकरण फीस को उदगृहीत किया था। तथापि, भूमि का वर्गीकरण क्रेता द्वारा दायर किये गए शपथ-पत्र में दर्शाए राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग अथवा अन्य सड़कों से भूमि/सम्पत्ति की दूरी के आधार पर किया गया था तथा ₹27.40 करोड़ का मूल्यांकन किया गया। लेखापरीक्षा ने शपथ-पत्रों को *कानूनगो* के पास (राजस्व प्राधिकारी) उपलब्ध नक्शों (*लट्ठा*) के साथ प्रति-सत्यापन किया तथा ₹43.40 करोड़ के वास्तविक मूल्यांकन की गणना की। अत: ₹2.34 करोड़ स्टाम्प शुल्क तथा ₹0.87 करोड़ की पंजीकरण फीस उद्ग्रहण हेतु अपेक्षित थी, को नहीं लिया गया था। इसके परिणामस्वरूप

[1] उप-पंजीयक बंगाणा: 12 मामले: ₹2.64 लाख, भुंतर: 13 मामले: ₹4.83 लाख, बिझड़ी: 19 मामले: ₹1.51 लाख, डलहौजी: चार मामले: ₹0.78 लाख, देहरा: तीन मामले: ₹1.07 लाख, गोहर: एक मामला: ₹0.08 लाख, हमीरपुर: छः मामले; ₹3.22 लाख, जोगिन्दर नगर: आठ मामले: ₹2.54 लाख, खुण्डियां: नौ मामले: ₹1.23 लाख, कुल्लू: 11 मामले: ₹5.53 लाख, लड़-भड़ोल: दो मामले: ₹0.63 लाख, मनाली: नौ मामले: ₹4.53 लाख, मण्डी: आठ मामले: ₹2.21 लाख, नादौन: तीन मामले: ₹0.20 लाख, रोहडू: तीन मामले: ₹0.56 लाख तथा थुनाग: तीन मामले: ₹0.76 लाख

[2] उप-पंजीयक अम्ब, बद्दी, बल्ह, भुंतर, धर्मशाला, फतेहपुर, हमीरपुर, कुल्लू, मनाली, नादौन, पालमपुर, शिमला (ग्रामीण) तथा ठियोग

₹1.18 करोड़[3] के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹0.86 करोड़ + पंजीकरण फीस ₹0.32 करोड़) कम उद्गृहीत हुए। इसके अतिरिक्त, निर्धारित दर पर शास्ति भी उद्ग्राह्य थी।

विभाग ने सूचित किया (सितम्बर 2018) कि उप-पंजीयकों को शीघ्र उत्तर प्रस्तुत करने के निर्देश दिए गए थे। सरकार का उत्तर अभी तक प्रतीक्षित था (अगस्त 2019)।

सरकार सड़क से भूमि की वास्तविक दूरी के सत्यापन हेतु तंत्र स्थापित करने पर विचार करे।

4.5 पट्टा किराया में संशोधन न करना

विभाग ने अनुबंध की शर्तों के अनुसार पट्टा किराया को संशोधित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप ₹3.59 करोड़ राजस्व की हानि हुई।

हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम, 1993 के अनुसार, सरकारी भूमि व्यक्तियों/कम्पनियों को विविध उद्देश्य हेतु पट्टे पर दी जा सकती है। पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार, भूमि की प्रचलित बाजारी दरों के आधार पर प्रत्येक 10 सालों के बाद पट्टे का नवीनीकरण किया जाना आवश्यक है। पुन: हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम, (संशोधित) 1993 में प्रावधान है कि पट्टा राशि को पट्टा अनुबंध में निर्दिष्ट अवधि के बाद संशोंधित किया जाना आवश्यक है तथा इसकी संगणना पट्टे पर दी गई भूमि के नवीनतम बाजारी मूल्य के उच्चत्तम पांच *प्रतिशत* दर पर अथवा पांच वर्षों की औसत बाजारी मूल्य से दोगुना, जो भी कम हो, पर की जा सकती है ।

2017-18 के दौरान, लेखापरीक्षा में 73 उप-पंजीयकों के अभिलेखों की नमूना-जांच की गई, जहां 1,19,748 बिक्री एवं पट्टा विलेखों को पंजीकृत किया गया था। 73 उप-पंजीयकों के विलेखों की संवीक्षा में यह पाया गया कि एक उप-पंजीयक जहां 107 बिक्री/पट्टा विलेख पंजीकृत थे उनमें से 92 विलेखों की लेखापरीक्षा में नमूना जांच की जिनका पट्टा किराया संशोधित नहीं किया था। उप-पंजीयक उदयपुर (लाहौल एवं स्पिति) में 94.20 बीघा सरकारी भूमि के हस्तांतरण की स्वीकृति हिमाचल प्रदेश कृषि विश्वविद्यालय, पालमपुर के पक्ष में 1978 में ₹1,885 प्रति वर्ष की दर से पट्टे पर एक क्षेत्रीय अनुसंधान केन्द्र स्थापित हेतु 99 वर्ष की अवधि के लिए प्रदान की गई थी। पट्टा इस शर्त पर स्वीकृत किया गया था कि पट्टा किराया प्रत्येक 10 साल बाद भूमि के प्रचलित बाजारी मूल्य के पांच *प्रतिशत* दर पर संशोधित किया जाना अपेक्षित था। लेखापरीक्षा में पाया गया कि पट्टा किराया अनुबंध की शर्त के अनुसार वर्ष 1998, 2008 तथा 2018 में संशोधित किया जाना अपेक्षित था। तथापि, विभाग ने 10 साल की निर्धारित अवधि के बाद पट्टा किराया को संशोधित करने के लिए कोई कदम नहीं उठाया तथा पुरानी पट्टा दरों पर ही भुगतान स्वीकार किया। 2008 के पश्चात कोई भी पट्टा किराया का भुगतान नहीं किया गया था। करार के अनुसार मार्च 2018 तक पट्टा किराया की गणना ₹3.59 करोड़ बनती है जिसे उदगृहीत किया जाना अपेक्षित था जबकि 2008 तक पट्टा किराया केवल ₹0.38 लाख का ही भुगतान किया था। अत: पट्टा किराया का प्रत्येक 10 वर्षों के उपरांत नवीकरण न करने के परिणामस्वरूप ₹3.59 करोड़ का राजस्व छूट गया।

उप-पंजीयक ने बताया (अगस्त 2018) कि पट्टा राशि जमा करवाने हेतु विश्वविद्यालय को नोटिस जारी कर दिए गए थे। सरकार का उत्तर अभी तक प्रतीक्षित था (अगस्त 2019)।

उजागर (इंगित) किए गए मामले लेखापरीक्षा द्वारा संचालित नमूना-जांच पर आधारित है। विभाग ऐसे सभी मामलों की समग्र जांच करे और आवश्यक सुधारात्मक कार्यवाई करे।

[3] उप-पंजीयक अम्ब: चार मामले: ₹12.94 लाख, बद्दी: तीन मामले: 25.01 लाख, बल्ह: सात मामले: ₹16.12 लाख, भूंतर: तीन मामले: ₹1.41 लाख, धर्मशाला: चार मामले: ₹12.17 लाख, फतेहपुर: आठ मामले: ₹4.76 लाख, हमीरपुर: दो मामले ₹1.70 लाख, कुल्लू:एक मामला ₹0.80 लाख, मनाली: तीन मामले ₹2.36 लाख, नादौन: दो मामले ₹2.41 लाख, पालमपुर: पांच मामले ₹6.35 लाख, शिमला (ग्रामीण): सात मामले ₹23.65 लाख तथा ठियोग: सात मामले ₹8.18 लाख