अध्याय–IV: स्टाम्प एवं निबन्धन फीस

4.1 कर प्रशासन

राज्य में स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस का आरोपण एवं संग्रहण भारतीय स्टाम्प (भा0 स्टा0) अधिनियम, 1899, निबन्धन अधिनियम, 1908 तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों जैसा कि उत्तर प्रदेश में लागू है, के अनुसार नियंत्रित किया जाता है। विलेखों के निष्पादन पर उपरोक्त अधिनियमों के अधीन निर्धारित दरों के अनुसार स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस आरोपित किया जाता है। उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली 1997 के प्रावधानों के अनुसार, जिला के कलेक्टर द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार सम्पत्तियों का मूल्यांकन विर्निदिष्ट किया जाता है।

शासन स्तर पर नीति निर्धारण, अनुश्रवण तथा नियंत्रण का कार्य प्रमुख सचिव, स्टाम्प एंव रजिस्ट्रेशन द्वारा किया जाता है। महानिरीक्षक (निबन्धन) (म0नि0नि0) स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग के प्रमुख होते हैं। वह निबन्धन कार्य के प्रशासन तथा अधीक्षण हेतु अधिकृत है। म0नि0 की सहायता क्रमशः जिला/मुख्यालय स्तर पर 92 सहायक महानिरीक्षकों (स0म0नि0) तथा तहसील स्तर पर 355 उप निबन्धकों (उ0नि0) द्वारा की जाती है।

4.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

2018–19 के दौरान, स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग की 431 लेखापरीक्षा योग्य इकाईयों में से 64[1] इकाईयों के अभिलेखों की नमूना जाँच में 2,577 मामलों में सन्निहित ₹ 91.69 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण एवं अन्य अनियमितताओं का पता चला, जो निम्नलिखित श्रेणियों के अर्न्तगत आते हैं जैसा कि **सारणी–4.1** में वर्णित है।

सारणी– 4.1

क्रम सं0	श्रेणियाँ	मामलों की संख्या	धनराशि (₹ करोड़ में)
1	सम्पत्ति के अवमूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण	41	1.13
2	विलेखपत्रों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण	895	81.31
3	अन्य अनियमिततायें[2]	1,641	9.25
योग		**2,577**	**91.69**

इस अध्याय में ₹ 22.48 करोड़ की धनराशि की अनियमितताओं के 404 मामलों की व्याख्या की गयी है। विभाग ने 17 मामलों में ₹ 71.62 लाख की धनराशि को स्वीकार किया, जिसमें से आठ मामलों में, ₹ 11.43 लाख की वसूली प्रतिवेदित की गयी थी। इन मामलों में से, कुछ अनियमितताऐं विगत पाँच वर्षों में लगातार प्रतिवेदित की गयी हैं जैसा कि **सारणी–4.2** में वर्णित है (विगत लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों से सम्बन्धित मामले)। इंगित की गई त्रुटियाँ/चूकें नमूना लेखापरीक्षा पर आधारित हैं। **इसलिए यह जाँच करने के लिए कि क्या समान त्रुटियाँ/चूकें अन्य जगह भी घटित हुई हैं, अगर हाँ, तो उसे सुधारने तथा इस तरह के त्रुटियों/चूकों को रोक सकने हेतु एक प्रणाली को स्थापित करने के लिए शासन/विभाग सभी इकाईयों का व्यापक पुनरीक्षण कर सकते हैं।**

---

[1] एक प्रमुख सचिव, स्टाम्प एवं निबन्धन लखनऊ एवं 63 उ0नि0।

[2] संग्रहीत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का अनुचित आवंटन, पट्टा विलेखों पर स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण, आवंटित बजट के विरूद्ध अधिक खर्च आदि।

सारणी– 4.2
विगत लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों से सम्बन्धित प्रकरण

(₹ करोड़ में)

प्रेक्षण का प्रकार	2013–14		2014–15		2015–16		2016–17		2017–18		योग	
	मामले	धनराशि	मामले	धनराशि	मामले	धनराशि	मामले	धनराशि	मामले	धनराशि	मामले	धनराशि
आवासीय भूमि का कृषि दर से मूल्यांकन	97	4.35	194	7.78	214	9.66	157	6.05	266	11.42	928	39.26

4.3 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के संग्रहण, आवंटन व लेखाकरण में प्रणालीगत कमियाँ

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास (उ0प्र0न0नि0वि0) अधिनियम, 1973 के धारा 39 के अर्न्तगत, भा0 स्टा0 अधिनियम, 1899 द्वारा अचल सम्पत्ति के अन्तरण के लेखपत्र पर आरोपित स्टाम्प शुल्क ऐसी सम्पत्ति के सम्बन्ध में, जो किसी 'विकास[3]' क्षेत्र में स्थित हो, उस राशि या प्रतिफल के उस मूल्य पर जिस पर उक्त अधिनियम के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क आगणित किया जाता है, दो प्रतिशत बढ़ा दिया जायेगा। 'विकास' क्षेत्र के रूप में चिन्हित किये जाने वाले क्षेत्र को राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित किया जाता है। उक्त वृद्धि से प्राप्त होने वाली प्राप्तियों को, आनुषांगिक व्यय, यदि कोई हो, काटने के बाद, राज्य सरकार द्वारा स्वविवेकानुसार, या तो केवल विकास प्राधिकरण को, या विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् और नगर महापालिका या नगर पालिका परिषद जैसी भी स्थिति हो, को ऐसे अनुपात में जो समय–समय पर निर्धारित किया जाय आवंटित एवं भुगतान किया जायेगा।

अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के संग्रहण, आवंटन व लेखाकरण के परीक्षण में वर्तमान प्रणाली के मूल्यांकन में प्रणालीगत व क्रियान्वयन दोनों स्तर पर विभिन्न प्रकार की कमियां पायी गयी। इनको अनुवर्ती प्रस्तरों में वर्णित किया गया है।

(i) उप–शीर्ष के गठन में विफलताः

वर्गीकरण की वर्तमान व्यवस्था के अनुसार, स्टाम्प एवं निबन्धन फीस (अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क को सम्मिलित करते हुये) का लेखाकरण मुख्य लेखा शीर्ष 0030–स्टाम्प एवं निबन्धन फीस, 02–स्टाम्प गैर न्यायिक, 102 स्टाम्प का विक्रय के अन्तर्गत किया जाता है। अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के लेखाकरण के लिए कोई उप शीर्ष राज्य सरकार द्वारा नहीं खोला गया है।

उप निबन्धक (उ0नि0) कार्यालयों के अभिलेखों की जांच के आधार पर, लेखापरीक्षा ने पाया कि, अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के सम्बन्ध में संग्रहीत की गयी धनराशि को भा0 स्टा0 अधिनियम, 1899 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क के रुप में दर्शाया जा रहा है।

अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के लेखाकरण हेतु उप–शीर्ष के अभाव में, 'विकास' क्षेत्र एवं अन्य क्षेत्रों में सम्पत्ति के अन्तरण के सभी प्रकरणों में स्टाम्प शुल्क की आरोपित राशि के साथ–साथ 'विकास' क्षेत्र में स्थायी सम्पत्ति के अन्तरण पर संग्रहीत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क को एक साथ मिला दिया जा रहा है। चूँकि उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम, यह अपेक्षा रखता है कि अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के रूप में संग्रहीत धनराशि को राज्य सरकार द्वारा यथा अधिसूचित संस्थाओं के लिए विशेष रूप से निर्धारित किया जाना है, और वर्तमान में यह सुनिश्चित कर पाना सम्भव नहीं है कि एक 'विकास' क्षेत्र के अन्दर अचल सम्पत्तियों के अन्तरण के प्रकरण में दो प्रतिशत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क से सम्बन्धित विशेषतया कितनी धनराशि सरकारी खाते में प्राप्त हुई। पारदर्शिता तथा उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालन दोनों दृष्टिकोणों से यह आवश्यक

[3] "विकास क्षेत्र" का आशय कोई क्षेत्र जिसे उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम 1973 की धारा 3 के अन्तर्गत विकास क्षेत्र घोषित किया गया हो।

है कि, अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के लेखाकरण एंव संग्रहण हेतु विशिष्ट उप–शीर्ष का सृजन किया जाय।

लेखापरीक्षा ने प्रकरण विभाग को प्रतिवेदित किया (अक्टूबर 2018 एवं अप्रैल 2019 के मध्य)। उत्तर (जून 2020) में, विभाग ने बताया कि उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम, 1973 के उपबन्धों के अन्तर्गत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क 'विकास' क्षेत्र के अन्दर अचल सम्पत्तियों के अन्तरण में स्टाम्प शुल्क के साथ संग्रहित किया जा रहा है। लेखा शीर्ष 0030–स्टाम्प एवं निबन्धन फीस के अधीन, उप शीर्ष 02–स्टाम्प–गैर न्यायिक पूर्व से ही प्रावधानित है। इस प्रकार, एक अलग उप शीर्ष खालने की कोई आवश्यकता प्रतीत नहीं होती है।

विभाग का उत्तर मान्य नही है क्योंकि इस प्रकार संग्रहीत की गयी अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत विशेष उद्देश्य की पूर्ति हेतु है यथा विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् और नगर महापालिका या नगरपालिका परिषद को आवंटन। इस प्रकार, उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम, 1973 की अपेक्षाओं की पूर्ति हेतु इसके अलग लेखाकरण की आवश्कता है। अलग उप–शीर्ष के आभाव में, विभाग विशेष रूप से यह सुनिश्चत कर सकने की स्थिति में नहीं है कि कितनी धनराशि अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के रूप में प्राप्त हुई थी।

(ii) पट्टा एवं बन्धक से सम्बन्धित धनराशि का आंवटन किया जानाः

अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के सन्दर्भ में संग्रहीत राशि के लेखाकरण एवं अनुवर्ती आवंटन से सम्बन्धित पायी गयी प्रणालीगत कमियों के अलावा, लेखापरीक्षा ने अग्रेतर यह भी देखा कि पट्टा एवं बन्धक विलेखों के प्रकरण में अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के आरोपण, संग्रहण एवं आवंटन में प्रणालीगत कमी है।

लेखापरीक्षा में पाया गया (मार्च 2019) कि अचल सम्पत्ति के अन्तरण के मामले में अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का आरोपण/संग्रहण एवं जिसका अंकन उ0नि0 कार्यालय में अभिरक्षित ***स्याहा*** (फीस पंजिका) में किया जा रहा था। यह विकास प्राधिकरणों, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा नगर महापालिका या नगरपालिका परिषदों इत्यादि की राशियों के आवंटन के लिए एक कच्चा आधार प्रदान करता है। तथापि, अचल सम्पत्तियों के पट्टों/बन्धकों पर आरोपित की गई अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का संग्रहण एवं लेखाकरण अलग से अंकन अथवा लेखाकरण न करके स्टाम्प शुल्क शीर्ष के अन्तर्गत किया जा रहा है। इस प्रकार यह आवश्यक है कि पट्टा तथा बन्धक के लिये संग्रहीत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क की धनराशि को अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण से संग्रहीत स्टाम्प शुल्क से अलग विशेष रूप से लेखाकरण किया जाय।

लेखापरीक्षा ने 30 उप निबन्धक कार्यालयों[4] (उ0नि0का0) की नमूना जाँच (अगस्त 2018 एवं मार्च 2019 के मध्य) की और देखा कि इन उ0नि0का0 में पंजीकृत 226 बन्धक/पट्टा विलेखों में उ0नि0 ने ₹ 3.54 करोड़ की धनराशि का स्टाम्प शुल्क एवं ₹ 4.91 करोड़ की धनराशि का अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क आरोपित एवं उद्ग्रहीत किया। दोनों ही शुल्कों को ***स्याहा*** (फीस पंजिका) में, स्टाम्प शुल्क तथा अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के रूप में अलग अलग दर्ज नहीं किया गया, जैसा कि अधिनियम द्वारा अपेक्षित था। दो भिन्न भिन्न अधिनियमों[5] के अन्तर्गत संग्रहीत किये गये शुल्कों को स्टाम्प अधिनियम के अन्तर्गत आरोपणीय स्टाम्प शुल्क मानते हुए ***स्याहा*** के एक ही स्तम्भ में स्टाम्प शुल्क के रूप दर्ज किया गया है। इसके अभाव में, लेखापरीक्षा को यह स्पष्ट नहीं हो पा रहा है कि बन्धक एवं पट्टा से सम्बन्धित संग्रहीत किये गये ऐसे अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क की धनराशियों को विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा नगर

---

[4] सदर 1, 2, एवं 3 आगरा, सदर 1, 2, एवं 3 अलीगढ, सदर 1 इलाहाबाद, सदर 1 एवं 2 बरेली, मोदीनगर, सदर 1, 2, 3 एवं 4 गाजियाबाद, सदर 1 एवं 2 गोरखपुर, बक्शी का तालाब, सदर 1, 2, 3, 4, एवं 5 लखनऊ, सदर 2 एवं 3 मेरठ, सदर 1 मुजफ्फरनगर, सदर 3 सहारनपुर, चन्दौसी सम्भल, सदर 2, 3 एवं 4 वाराणसी।

[5] भा0स्टा0 अधिनियम के अनुच्छेद 40 का परिशिष्ट 1 खा एवं उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम की धारा 39 के अधीन।

महापालिका या नगरपालिका परिषद आदि को स्थानान्तरित/आवंटित किया जा रहा है अथवा नहीं।

उत्तर (जून 2020) में, विभाग ने बताया कि 77 मामलों में, प्रेरणा सॉफ्टवेयर[6] में कमियों के कारण, पट्टा एवं बन्धक विलेखों के सम्बन्ध में इस प्रकार संग्रहीत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क को पृथक से नहीं दर्शाया जा सका। तथापि, यह राजस्व क्षति नहीं है। मासिक विवरणों में अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के अधीन दो प्रतिशत की धनराशि को शामिल किया गया है।

विभाग का उत्तर पुष्टि करता है कि प्रेरणा–जनित स्याहा में बन्धक एवं पट्टा विलेखों के सम्बन्ध में संग्रहीत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क शामिल नहीं है क्योंकि विभाग ने स्वयं स्वीकार किया है कि प्रेरणा सॉफ्टवेयर में कमियां हैं एवं इसके निवारण के लिये राष्ट्रीय सूचना विज्ञान केन्द्र (एनआईसी) से सम्पर्क किया गया है।

संस्तुतियाँ:

1. **अतिरक्त स्टाम्प शुल्क के बजट अनुमान एवं लेखाकरण में पारदर्शिता लाने के लिये सरकारी लेखे में उनके आरोपण एवं संग्रहण के लेखाकरण हेतु एक अलग उप–शीर्ष खोला जाये।**
2. **अतिरक्त स्टाम्प शुल्क का लेखाकरण करते समय यह सुनिश्चित कर लिया जाय कि इस श्रेणी के अधीन सभी प्राप्तियां यथा हस्तांतरण विलेख, पट्टे एवं बन्धक इसमें शामिल हैं।**

4.4 स्टाम्प शुल्क को ₹ पाँच लाख तक सीमित करने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण

बन्धक विलेखों पर स्टाम्प शुल्क को ₹ पाँच लाख तक सीमित करने के परिणामस्वरूप ₹ 8.82 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण।

दिनांक 25 मई 2001 की एक अधिसूचना[7] में, राज्य सरकार ने बन्धक विलेख पर प्रभार्य[8] स्टाम्प शुल्क की वह राशि जो ₹ पाँच लाख से अधिक हो, को माफ कर दिया था। परवर्ती अधिसूचना[9] दिनांक 10 जुलाई 2008, के माध्यम से शासन ने पूर्व में निर्गत अधिसूचना में आंशिक संशोधन करते हुए, किसी भी बन्धक विलेख (बिना कब्जा के किसी बन्धक लिखत पर) में सुरक्षित राशि पर ₹ पाँच प्रति हजार अथवा उसके भाग पर की दर से आगणित स्टाम्प शुल्क से अधिक के स्टाम्प शुल्क को माफ कर दिया।

लेखापरीक्षा ने चार उ0नि0का0 के 2,470 विलेखों की नमूना जाँच (नवम्बर 2018 एवं दिसम्बर 2018 के मध्य) की और देखा कि 17 साधारण बन्धक विलेख पत्रों (बिना कब्जा) जिनका निबन्धन जून 2017 एवं अक्टूबर 2018 के मध्य किया गया था, पर 0.5 प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क के आगणन किए जाने पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क ₹ पाँच लाख से अधिक था। तथापि, विभाग द्वारा स्टाम्प शुल्क को ₹ पाँच लाख तक सीमित कर दिया गया, जो कि दिनांक 10 जुलाई 2008 के नवीनतम अधिसूचना के अनुरूप नहीं था जिसके अनुसार 0.5 प्रतिशत की दर से ₹ पाँच लाख तक सीमित किए बिना स्टाम्प शुल्क प्रभार्य था। उ0नि0 पुनरीक्षित अधिसूचना के अनुपालन में विफल रहे जिसके परिणामस्वरूप ₹ 8.82 करोड़ की धनराशि के स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ जैसा कि **परिशिष्ट–VIII** में दर्शाया गया है।

---

[6] प्रेरणा (सम्पत्ति मूल्यांकन एवं निबन्धन उपयोग) सॉफ्टवेयर निबन्ध प्रक्रिया के कम्पयूटरीकरण के लिये विभाग द्वारा 1 अगस्त 2006 को लागू किया गया है।

[7] अधिसूचना सं0 केएन–3139/11–2001–500(121)/2000 टीसी दिनांक 25 मई 2001।

[8] अनुसूची 1 ख के अनुच्छेद–40 के खण्ड (ख) एवं (ग)।

[9] अधिसूचना सं0 का0नि0–5–2758/XI–2008–500(159)2000 दिनांक 10 जुलाई 2008।

लेखापरीक्षा ने प्रकरण विभाग को प्रतिवेदित किया (दिसम्बर 2018 एवं जनवरी 2019 के मध्य)। उत्तर (जून 2020) में, विभाग ने बताया कि 10 जुलाई 2008 की अधिसूचना द्वारा, इस मामले में पूर्व में निर्गत अधिसूचनाओं में आंशिक संशोधन करते हुये खण्ड ख–1 जोड़ा गया तथा दिनांक 25 मई 2001 की अधिसूचना की खण्ड (ख) एवं (ग) का उल्लंघन नहीं किया गया है। इस प्रकार, दिनांक 25 मई 2001 की अधिसूचना के अनुसार बन्धक के लिखतों पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता ₹ पाँच लाख की सीमा से अधिक पर माफ कर दी जायेगी तथा स्टाम्प शुल्क दिनांक 10 जुलाई 2008 की अधिसूचना के अनुसार देय होगा। अतः दोनों अधिसूचनायें साथ–साथ लागू होंगी।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि दिनांक 25 मई 2001 की अधिसूचना में उपबन्धित था कि अनुसूची 1 ख के अनुच्छेद–40 के खण्ड (ख) एवं (ग) के अन्तर्गत बन्धक के लिखत पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क ₹ पाँच लाख तक सीमित होगी। इस अधिसूचना को दिनांक 10 जुलाई 2008 की अनुवर्ती अधिसूचना द्वारा आंशिक संशोधन किया गया जिसमें प्रावधानित था कि अनुच्छेद–40 की खण्ड (ख) एवं (ग) के अन्तर्गत बन्धक विलेखपत्रों पर स्टाम्प शुल्क ऐसे विलेख द्वारा सुरक्षित राशि पर ₹ पाँच प्रति हजार अथवा उसके भाग पर की दर से आरोपणीय होगा।

दिनांक 10 जुलाई 2008 की अधिसूचना द्वारा, पूर्व की अधिसूचना 2001 को संशोधित करते समय ₹ पाँच लाख से अधिक के स्टाम्प शुल्क में छूट का उपबन्ध नहीं दर्शाया गया है। उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुये, विभाग का तर्क उचित प्रतीत नहीं होता है और इस प्रकार ऐसे मामले में ₹ पाँच लाख तक स्टाम्प शुल्क को सीमित रखना दिनांक 10 जुलाई 2008 की अधिसूचना के अनुरूप नहीं था।

4.5 आवासीय भूमि का कृषि दर से मूल्यांकन

2.03 लाख वर्गमीटर आवासीय भूमि को गलत ढंग से कृषि दर पर ₹ 37.74 करोड़ में निबन्धित किया गया था। आवासीय दर पर सही मूल्यांकन ₹ 125.43 करोड़ आगणित होता है जिसके परिणामस्वरूप ₹ 5.66 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण हुआ।

भा0स्टा0 अधिनियम, 1899 परिभाषित करता है कि हस्तान्तरण विलेख पर उस विलेख में उल्लिखित प्रतिफल का मूल्य अथवा सम्पत्ति का बाजार मूल्य, इसमें जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क प्रभारणीय है। महानिरीक्षक निबन्धन (म0नि0नि0), द्वारा जून 2003 में जारी दिशानिर्देशों में, पुनः स्पष्ट किया गया कि स्टाम्प शुल्क के आरोपण के उद्देश्य से एक ही *आराजी*[10] संख्या की सम्पत्ति को भिन्न उद्देश्यों के लिए एक से अधिक टुकड़ो जैसे एक को कृषि और दूसरे को गैर कृषि में नहीं बाँटा जाना चाहिए।

प्रेरणा सॉफ्टवेयर में किसी खसरे में बिक्रीत भूमि का विवरण प्राप्त करने के लिए खसरा आधारित खोज की सुविधा उपलब्ध है। तथापि, भूमि के विक्रय विलेख के निबन्धन पर स्टाम्प शुल्क को निर्धारित करते समय इस सुविधा का उपयोग उ0नि0 द्वारा नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा ने 35 उ0नि0का0 के 36,643 विक्रय विलेखों की नमूना जाँच (जुलाई 2018 एवं मार्च 2019 के मध्य) की और देखा कि ₹ 37.74 करोड़ मालियत की 2.03 लाख वर्गमीटर आवासीय भूमि के 75 विक्रय विलेखों को कृषि दर पर (जनवरी 2017 एवं फरवरी 2019 के मध्य) म0नि0नि0 द्वारा जून 2003 में निर्गत स्पष्टीकरण का उल्लंघन कर पंजीकृत किया गया। जिसके परिणामस्वरूप, स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस के रूप में मात्र ₹ 2.51 करोड़ ही आरोपित किया गया था। इन 75 मामलों में, लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि (उसी दिन, एक मामले में ₹ 0.05 करोड़ स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण, एक से 30 दिन के अन्दर, 14 मामलों में ₹ 0.84 करोड़ एवं 31

[10] आराजी/खसरा/गाटा किसी क्षेत्र में स्थित भूखण्ड की एक विशेष संख्या को दर्शाती है।

दिन से 1,836 दिन तक, 60 मामलों में ₹ 4.75 करोड़) उसी आराजी का एक भाग पूर्व में ही अथवा उसी दिन आवासीय दर से विक्रय किया गया था। अतः, प्रश्नगत भूमि का भी मूल्यांकन ₹ 125.43 करोड़ की प्रचलित आवासीय दरों की मालियत से करते हुए ₹ 8.17 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस के साथ ही प्रभारित किया जाना चाहिए था। सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन तथा प्रेरणा सॉफ्टवेयर के कमतर उपयोग के परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस ₹ 5.66 करोड़ का कम आरोपण हुआ जैसा कि **परिशिष्ट–IX** में दर्शाया गया है।

लेखापरीक्षा ने प्रकरण विभाग को प्रतिवेदित किया (अक्टूबर 2018 एवं अप्रैल 2019 के मध्य)। उत्तर (जून 2020) में, विभाग ने 13 मामलों में ₹ 30.57 लाख की धनराशि को स्वीकार किया, जिसमें से आठ मामलो में, ₹ 11.43 लाख की वसूली विभाग द्वारा प्रतिवेदित की गयी। शेष 62 मामलो में, विभाग ने बताया कि कार्यवाही की प्रक्रिया चल रही थी (सितम्बर 2020)।

संस्तुतिः

विभाग को प्रेरणा सॉफ्टवेयर का उपयोग करके तथा जहाँ पर एक ही आराजी से भूमि की बिक्री आवासीय दर से एक निश्चित अवधि में की गयी हो की अनिवार्य भौतिक सत्यापन उ0नि0 अथवा तहसीलदार/पटवारी द्वारा कराने के बाद सम्पत्ति का सही मूल्यांकन सुनिश्चित करना चाहिए।

4.6 पट्टा विलेखों से सम्बन्धित अनियमिततायें

4.6.1 पट्टा के सेवाकर/मा0से0क0 राशि पर स्टाम्प शुल्क आरोपित न किया जाना

₹ 1.47 करोड़ की स्टाम्प शुल्क कम आरोपित हुआ चूंकि सेवाकर/मा0से0क0 की धनराशि को प्रतिफल धनराशि में सम्मिलित नहीं किया गया जिस पर स्टाम्प शुल्क की गणना की गयी थी।

भा0स्टा0 अधिनियम, 1899 के अन्तर्गत, पट्टा विलेखों पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता दो प्रतिशत हैं। अग्रेतर अधिनियम[11], बताता है कि जब पट्टाग्रहीता ऐसे आर्वतक प्रभार, जैसे सरकारी लगान, भूस्वामी के भाग का उपकर या मकान मालिक के भाग के नगरपालिका की दरें या कर, जो विधि अनुसार, पट्टादाता से वसूल होते हैं, अदा करना स्वीकार करे तो वे राशियाँ जिनको अदा करने का इकरार पट्टाग्रहीता द्वारा किया गया हो, किराये का भाग समझी जायेगी। 30 जून 2017 तक एक वर्ष के लिए किराये की राशि ₹ 10 लाख से अधिक होने की दशा में, किराये की आय पर 14 प्रतिशत की दर से सेवाकर देय है। अग्रेतर, मा0से0क0, (जो कि 01 जुलाई 2017 से प्रभाव में आया) पर 12 माह के लिए किराये की राशि ₹ 20 लाख से अधिक होने की दशा में, 18 प्रतिशत की दर से देय है।

लेखापरीक्षा ने 12 उ0नि0का0 के 7,937 विलेखों की नमूना जाँच (सितम्बर 2018 एवं मार्च 2019 के मध्य) की और देखा कि 30 पट्टा विलेखों को विभिन्न पट्टाधारको द्वारा भिन्न अवधियों एक से लेकर 29 वर्षों तक की अवधि के लिए निष्पादित किया गया। सेवाकर (से0क0) अधिनियम एवं माल सेवाकर (मा0से0क0) अधिनियम एवं नियमों के अन्तर्गत, से0क0/मा0से0क0 अदा करने का दायितव सेवाप्रदाता/पट्टादाता का है। यद्यपि, इन मामलों में, पट्टाग्रहीताओं ने से0क0/मा0से0क0 अदा करने का दायित्व स्वीकार किया है। भा0स्टा0 अधिनियम के अनुसार, से0क0/मा0से0क0 की राशि को, स्टाम्प शुल्क के निर्धारण के समय प्रतिफल में शामिल किया जाना अपेक्षित है। भा0स्टा0 अधिनियम के उपरोक्त प्रावधानों के अनुपालन में उ0नि0 स्टाम्प शुल्क के आरोपण के समय से0क0/मा0से0क0 की राशि में प्रतिफल में शामिल करने में विफल

[11] अनुसूची 1–बी के अनुच्छेद 35 के स्पष्टीकरण (1)

रहे। जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.47 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ जैसा कि **परिशिष्ट–X** में दर्शाया गया है।

लेखापरीक्षा ने प्रकरण विभाग को प्रतिवेदित किया (अक्टूबर 2018 एवं मार्च 2019 के मध्य)। उत्तर (जून 2020) में, विभाग ने चार मामलों में ₹ 41.04 लाख की धनराशि की लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार किया। शेष 26 मामलों में विभाग ने बताया कि कार्यवाही की प्रक्रिया चल रही थी (सितम्बर 2020)।

4.6.2 खनन पट्टा विलेखों पर स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण

56 खनन पट्टा विलेखों के प्रतिफल में जिला खनिज फाउन्डेशन न्यास (जि0ख0फा0न्या0) में देय अशंदान को शामिल नहीं किया गया था जिसके फलस्वरूप ₹ 6.53 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ।

भा0स्टा0 अधिनियम, की अनुसूची 1–ख का अनुच्छेद 35(ख)(i) प्रावधानित करता है कि जहाँ पट्टा 30 वर्षों से अनधिक अवधि के लिये हो जिसे नजराने या प्रीमियम के लिये या अग्रिम दिये गये धन के लिये मंजूर किया गया है और जहाँ कि कोई किराया आरक्षित नहीं है, वहां स्टाम्प शुल्क उसके बराबर प्रभार्य होना चाहिये जो ऐसे नजराने या प्रीमियम या अग्रिम धन की रकम या मूल्य के, जो लीज में उपवर्णित है, के बराबर प्रतिफल वाले हस्तान्तरण पत्र पर देय है। अधिसूचना दिनांक 10 जुलाई 2008 के अनुसार, इन पट्टा विलेखों के प्रतिफल पर दो प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क प्रभार्य था। इसके अतिरिक्त, अनुच्छेद 35 का स्पष्टीकरण (I) यह प्रावधानित करता है कि जब पट्टाग्रहीता ऐसे आवर्तक प्रभार, जैसे सरकारी लगान, भूस्वामी के भाग का उपकर, या मकान मालिक के भाग के नगरपालिका की दरें या कर, जो विधि अनुसार पट्टादाता से वसूल होते है, अदा करना स्वीकार करे तो वे राशियाँ जिनको अदा करने का इकरार पट्टाग्रहीता द्वारा किया गया हो, किराये का भाग समझा जायेगा।

उत्तर प्रदेश जि0ख0फा0न्या0 नियम, 2017 के नियम 10 (2) के अर्न्तगत, पट्टाग्रहिता को रॉयल्टी के 10 प्रतिशत के बराबर धनराशि जि0ख0फा0न्या0 में भुगतान करना होगा।

अग्रेतर, उक्त अधिनियम की धारा 33(1), प्रावधानित करता है कि प्रत्येक व्यक्ति जो सार्वजनिक कार्यालय का प्रभारी, पुलिस अधिकारी के सिवाय, जिसके समक्ष, उसके कर्तव्यों के सम्पादन में कोई ऐसा विलेख प्रस्तुत किया जाय, या आ जाये, जो उसकी राय में स्टाम्प शुल्क से प्रभार्य हैं और उसे प्रतीत हो कि वह विलेख यथाविधि स्टाम्पित नहीं हैं, उसे जब्त करेगा।

स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग एवं खनिकर्म विभाग के खनन पट्टा विलेखों की नमूना जांच के दौरान, लेखापरीक्षा ने देखा कि स्टाम्प शुल्क जि0ख0फा0न्या0 की देय धनराशि पर आरोपित नहीं किया गया था। मामले पर विस्तृत चर्चा नीचे की गई है:

- लेखापरीक्षा ने सात उ0नि0का0 के 4,541 विलेखों की नमूना जाँच (जुलाई 2018 एवं मार्च 2019 के मध्य) की और देखा कि सात खनन पट्टा विलेखों में, जि0ख0फा0न्या0 में देय अशंदान की धनराशि को पट्टा विलेख के निष्पादन के समय स्टाम्प शुल्क निर्धारित करने के लिए प्रतिफल में शामिल नहीं किया गया। यद्यपि प्रत्येक पट्टाधारक द्वारा जि0ख0फा0न्या0 में जमा किये जाने वाले अशंदान का उल्लेख सम्बन्धित पट्टा विलेखों में किया गया है, जिसे उ0नि0 द्वारा ध्यान में नहीं रखा गया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.65 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ जैसा कि **परिशिष्ट–XI** में दर्शाया गया है।
- लेखापरीक्षा ने नौ जि0खा0का0 के 99 पट्टा विलेख और उससे सम्बन्धित पट्टा पत्रावलियों की नमूना जाँच की (अक्टूबर 2018 एवं मार्च 2019 के मध्य) और देखा कि फरवरी 2018 एवं फरवरी 2019 के मध्य 49 निष्पादित खनन पट्टा विलेखों में

स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता के लिये केवल रॉयल्टी की धनराशि को प्रतिफल में सम्मिलित किया गया था। स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता के लिये जि0ख0फा0न्या0 में देय अंशदान की धनराशि को प्रतिफल में शामिल नहीं किया गया। प्रतिफल ₹ 2,371.02 करोड़ पर स्टाम्प शुल्क ₹ 61.48 करोड़ के सापेक्ष इन पट्टा विलेखों में प्रतिफल ₹ 2,155.48 करोड़ पर स्टाम्प शुल्क ₹ 56.60 करोड़ प्रभारित किया गया था। इस प्रकार, स्टाम्प शुल्क कम आरोपित किये जाने के कारण शासन ₹ 4.88 करोड़ के राजस्व से वंचित रहा जैसा कि **परिशिष्ट–XII** में दर्शाया गया है।

लेखापरीक्षा ने प्रकरण खनिकर्म विभाग (मार्च 2019 एवं अप्रैल 2019 के मध्य) एवं स्टाम्प एवं रजिस्ट्रेशन विभाग (सितम्बर 2020) को प्रतिवेदित किया। उनके उत्तर प्रतिक्षित हैं (सितम्बर 2020)।