अध्याय III

भू-राजस्व

अध्याय–III : भू–राजस्व

3.1 कर प्रशासन

भू-राजस्व का निर्धारण एवं संग्रहण, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 तथा इसके अन्तर्गत बनाए गए नियमों से शासित होता है । भू-राजस्व में मुख्यतः संपरिवर्तन प्रभार, प्रीमियम, भूमि का किराया, लीज किराया तथा सरकारी भूमि के विक्रय की प्राप्तियां शामिल होती हैं ।

राजस्व विभाग (इसके बाद विभाग के रूप में जाना जाएगा) सरकार के प्रशासनिक विभाग के रूप में कार्य करता है तथा यह भू-राजस्व के निर्धारण और संग्रहण से संबंधित सभी मामलों का प्रबन्धन करता है । राजस्व से संबंधित सभी न्यायिक मामलों, राजस्व अधिकारियों के पर्यवेक्षण एवं निगरानी का समग्र नियंत्रण एवं भू-अभिलेखों का प्रबन्धन राजस्व मण्डल, अजमेर में निहित है । राजस्व मण्डल की सहायता हेतु जिला स्तर पर 33 जिला कलक्टर हैं, उपखण्ड स्तर पर 289 उपखण्ड अधिकारी एवं तहसील स्तर पर 339 तहसीलदार हैं । राजस्व मण्डल राजस्थान में भू-अभिलेखों के कम्प्यूटरीकरण के लिए राज्य स्तरीय कार्यान्वयन प्राधिकरण भी है ।

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956, इसके अन्तर्गत बनाए गए नियम और समय-समय पर सरकार द्वारा जारी अधिसूचनाएं भूमि के आंवटन और अन्य संबंधित मामलों को शासित करते हैं।

3.2 विभाग द्वारा संपादित आन्तरिक लेखापरीक्षा

वित्तीय सलाहकार, राजस्व मण्डल, आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह का प्रमुख होता है । विभाग में आन्तरिक लेखापरीक्षा के 18 दल स्वीकृत थे लेकिन केवल 16 आंतरिक लेखापरीक्षा दल ही कार्यरत थे । अवधि 2016-17 से 2020-21 के दौरान संपादित की गई आन्तरिक लेखापरीक्षा की स्थिति निम्न **तालिका 3.1** में दी गई है :

तालिका 3.1

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिए बकाया इकाइयाँ	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिए योग्य इकाइयाँ	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिए कुल योग्य इकाइयाँ	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयाँ			लेखापरीक्षा से शेष इकाइयाँ	गैर-लेखापरीक्षित शेष इकाइयों का प्रतिशत
				गत वर्ष से संबंधित	चालू वर्ष से संबंधित	कुल		
1	2	3	4 (2+3)	5	6	7	8 (4-7)	9
2016-17	203	817	1,020	205	567	772	248	24
2017-18	248	815	1,063	248	491	739	324	30
2018-19	324	816	1,140	324	618	942	198	17
2019-20	198	816	1,014	198	631	829	185	18
2020-21	185	822	1,007	185	567	752	255	25

स्रोतः राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा प्रदत्त सूचना

विभाग ने 2018-19 एवं 2019-20 में पूर्ववर्ती वर्षो की बकाया इकाइयां को समाविष्ट करने के प्रयास किए । तथापि, इस संबंध में बकाया कार्य को पूरा करने के लिए अधिक प्रयास करने की आवश्यकता है ।

आगे, यह देखा गया कि 2020-21 के अंत तक आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 25,990 अनुच्छेदों की अनुपालना बकाया थी । बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न **तालिका 3.2** में दिया गया है :

तालिका 3.2

वर्ष	2015-16 तक	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	योग
वर्ष के दौरान की गई लेखापरीक्षा के बकाया अनुच्छेद	7,640	1,674	2,027	3,116	4,518	7,015	**25,990**
शामिल राशि (₹ लाख में)	24,890.60	10,096.33	2,129.94	3,800.42	2,947.74	4,128.92	**47,993.95**

स्रोतः राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा प्रदत्त सूचना

25,990 अनुच्छेदों में से, 7,640 अनुच्छेद (29.40 प्रतिशत) अनुपालना/सुधारात्मक कार्यवाही के अभाव में गत पांच वर्षों से अधिक अवधि से बकाया थे । विभाग ने अवगत कराया कि लेखापरीक्षा से बकाया इकाइयों एवं अनुच्छेदों के निपटान की धीमी गति का कारण विभिन्न संवर्गों में पदों की कमी होना तथा कोविड-19 के कारण लॉकडाउन लगना था ।

सरकार आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह के सुदृढ़ीकरण तथा आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह द्वारा गठित बकाया आपत्तियों की त्वरित अनुपालना सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक कदम उठा सकती है ।

3.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

भू-राजस्व विभाग में लेखापरीक्षा योग्य 704 इकाइयां है, इनमें से 2020-21 के दौरान 57 इकाइयों (लगभग 8.10 प्रतिशत) का नमूना जांच के लिए चयन किया गया । इन चयनित इकाइयों में, भूमि के आवंटन, संपरिवर्तन/नियमितीकरण तथा भूमि की लीज इत्यादि के 7,956 मामले थे, इनमें से 4,715 (लगभग 59.26 प्रतिशत) मामलों का चयन लेखापरीक्षा के लिए किया गया । नमूना जांच के दौरान, लेखापरीक्षा को 2,354 मामलों (चयनित मामलों का लगभग 49.93 प्रतिशत) में संपरिवर्तन/नियमितिकरण, आवंटन, लीज, अन्य अनियमितताओं इत्यादि से संबंधित राशि ₹ 67.88 करोड़ की अनियमितताएं पाई गई ।

ये मामले उदाहरण मात्र हैं क्योंकि ये अभिलेखों की नमूना जांच पर आधारित हैं । समान प्रकृति की कुछ त्रुटियां लेखापरीक्षा द्वारा पिछले वर्षों में भी ध्यान में लाई गई थी । तथापि, ना केवल ये अनियमितताएं बनी रही बल्कि आगामी लेखापरीक्षा होने तक भी ये उजागर नहीं हो पाई । ऐसे

मामलों की पुनरावृत्ति को रोकने के लिए सरकार को आंतरिक लेखापरीक्षा के सुदृढ़ीकरण के साथ-साथ आन्तरिक नियन्त्रण प्रणाली में सुधार की आवश्यकता है ।

पाई गई अनियमितताएं मुख्य रूप से निम्नलिखित श्रेणियों में आती है :

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	अनियमितताओं की श्रेणी	मामलों की संख्या	राशि
1	राज्य के सरकारी विभागों से प्रीमियम एवं लीज किराये की गैर-वसूली/कम वसूली	01	0.14
2	खातेदारों[1] से संपरिवर्तन प्रभारों की वसूली का अभाव/कम वसूली	167	56.35
3	सरकार को भूमि के प्रत्यावर्तन का अभाव	03	0
4	अन्य अनियमितताएं : (i) राजस्व से संबंधित (ii) व्यय से संबंधित	 352 1,831	 6.92 4.47
योग		**2,354**	**67.88**

वर्ष 2020-21 के दौरान, विभाग ने 189 मामलों में ₹ 12.29 करोड़ के लेखापरीक्षा आक्षेपों को स्वीकार किया, जिनमें से ₹ 0.42 करोड़ के 34 मामले वर्ष 2020-21 में ध्यान में लाए गए थे तथा शेष ₹ 11.87 करोड़ के155 मामले पूर्व के वर्षों में ध्यान में लाए गए थे । विभाग ने वर्ष 2020-21 के दौरान 80 मामलों में ₹ 0.62 करोड़ वसूल किए जो की पूर्व के वर्षों से संबंधित थे ।

विभाग की लेखापरीक्षित इकाईयों में ₹ 15.44 करोड़ के कुछ उदाहरणात्मक मामलों की चर्चा आगामी अनुच्छेदों में की गई है । यह उल्लेख करना उचित है की समान मुद्दे पूर्व में भी उठाए गए थे एवं पिछले वर्षों के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों (राजस्व क्षेत्र) में प्रकाशित किए गए थे जिसमें सरकार ने आक्षेपों को स्वीकार किया और वसूली/कार्यवाही शुरू की । तथापि, यह देखा गया है कि विभाग ने केवल उन ही मामलों में कार्यवाही की थी जो कि लेखापरीक्षा द्वारा ध्यान में लाए गए थे और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली को मजबूत करने में विफलता के कारण बाद के वर्षों में समान प्रकृति के मामलों की पुनरावृत्ति हुई है ।

3.4 संपरिवर्तन शुल्क की वसूली का अभाव/कम वसूली

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 ए एवं धारा 91 कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुमति राज्य सरकार की लिखित अनुमति तथा राज्य सरकार द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान करने पर देती है । आगे, अगर राज्य सरकार की लिखित अनुमति के

1 संपत्ति के भूमि मालिक से खातेदार किरायेदार (जिसे राजस्व रिकॉर्ड में एक किरायेदार के रूप में दर्ज किया है) द्वारा धारण की गयी भूमि ।

बिना और देय भुगतान के बिना इस तरह की किसी भूमि का उपयोग किया जाता है, तो ऐसे व्यक्ति को अतिक्रमी समझा जायेगा और वह ऐसी भूमि से बेदखल होने का उत्तरदायी होगा ।

राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 7 के अनुसार कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजन (वाणिज्यिक, संस्थागत, आवासीय कॉलोनी, औद्योगिक प्रयोजन आदि) हेतु संपरिवर्तन के लिए प्रीमियम समय-समय पर सरकार द्वारा निर्धारित दरों[2] पर प्रभारित किया जाएगा । आगे उपरोक्त नियम 13 के तहत, एक व्यक्ति जिसने बिना अनुमति के गैर-कृषि प्रयोजन के लिए कृषि भूमि का उपयोग किया है, वह नियम 7 के अनुसार निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क का चार गुना जमा करा कर उपयोग को नियमित करने के लिए आवेदन कर सकता है ।

(अ) संपरिवर्तन शुल्क की वसूली का अभाव

3.4.1 'राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम-सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 (सिलिंग अधिनियम, 1973)' की धारा 17(5) के अनुसार यदि कोई व्यक्ति राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से, किसी भी निर्धारित गैर-कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग करने के लिए, उस पर लागू अधिकतम सीमा क्षेत्र से अधिक कोई भूमि अधिग्रहित करता है, तो ऐसे व्यक्ति को इस तरह के अधिग्रहण की तारीख से एक वर्ष के भीतर प्रस्तावित गैर-कृषि प्रयोजनार्थ भूमि के संपरिवर्तन के लिए आवेदन करना होगा ।

जिला कलेक्टर जयपुर के संपरिवर्तन अभिलेखों की नमूना जांच (जुलाई 2020) से प्रकट हुआ कि एक फर्म[3] ने पीवीसी पाइप निर्माण इकाई की स्थापना के लिए ग्राम असलपुर, तहसील फुलेरा में 119.11 बीघा निजी कृषि भूमि क्रय (फरवरी और जून 2018) की । राजस्व विभाग, राजस्थान सरकार ने सम्पूर्ण 119.11 बीघा भूमि को 'राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम-सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973' की अधिकतम सीमा के संचालन से छूट के लिए अधिसूचना इस शर्त के साथ जारी (अप्रैल 2019) की थी कि फर्म राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के प्रावधान के तहत भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन के लिए आवेदन करेगी । ऊपर संदर्भित सिलिंग अधिनियम, 1973 में विशिष्ट प्रावधान होने के बावजूद भी, राजस्व विभाग ने भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु आवेदन करने के लिए एक वर्ष की समय सीमा का उल्लेख नहीं किया ।

---

2 **वाणिज्यिक प्रयोजन** : ₹ 10 प्रति वर्ग मीटर या संबंधित कृषि भूमि की डीएलसी दर का 10 प्रतिशत या पंजीकृत विक्रय विलेख में उल्लेखित उक्त कृषि भूमि के क्रय दर की राशि का 10 प्रतिशत, यदि कोई हो, जो भी अधिक हो ।
संस्थागत प्रयोजन : ₹ 5 प्रति वर्ग मीटर या कृषि भूमि की डीएलसी दर का 10 प्रतिशत या पंजीकृत विक्रय विलेख में उल्लेखित उक्त भूमि के क्रय दर की राशि का 10 प्रतिशत, यदि कोई हो, जो भी अधिक हो ।
औद्योगिक प्रयोजन : ₹ 5 प्रति वर्ग मीटर या उक्त कृषि भूमि की डीएलसी दर का 5 प्रतिशत या पंजीकृत विलेख में उल्लेखित उक्त कृषि भूमि के क्रय दर की राशि का 5 प्रतिशत, यदि कोई हो, जो भी अधिक हो ।

3 मेसर्स प्रिंस पाइप्स एंड फिटिंग्स लिमिटेड मुंबई ।

फर्म ने आवेदन किया और जून 2019 में 119.11 बीघा भूमि के एक भाग (39.06 बीघा) भूमि का उपयोग परिवर्तन करवा लिया। यदि राजस्व विभाग ने सिलिंग छूट अधिसूचना (अप्रैल 2019) में औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि के संपरिवर्तन हेतु एक वर्ष की समय सीमा का उल्लेख किया होता तो फर्म को अप्रैल 2020 तक 39.06 बीघा भूमि के स्थान पर संपूर्ण 119.11 बीघा भूमि का उपयोग परिवर्तन के लिए बाध्य होना पड़ता।

राज्य सरकार ने तथ्यों को स्वीकार करते हुए अवगत कराया (अक्टूबर 2021) कि जारी नोटिस (मार्च 2021) के जवाब में, फर्म ने उत्तर दिया कि क्रमशः भूमि के संपरिवर्तन के लिए अधिसूचना की शर्त संख्या 2 में कटऑफ तिथि का उल्लेख नहीं किया गया था और अधिसूचना की शर्त संख्या 4 में भूमि का संपरिवर्तन उपरांत उपयोग के लिए तीन वर्ष की अनुमति दी गई थी। फर्म ने यह भी उत्तर दिया कि शेष 77.15 बीघा का परिवर्तन 25.04.2022 से पहले करवा लिया जाएगा। आगे, यह भी अवगत कराया कि जिला कलेक्टर, जयपुर ने अधिसूचना की शर्त संख्या 2 के अनुसार फर्म द्वारा शेष भूमि का संपरिवर्तन नहीं कराने पर आवश्यक कार्रवाई करने तथा भूमि के उपयोग की समय सीमा के संबंध में स्पष्टीकरण मांगने के लिए संयुक्त सचिव, राजस्व विभाग को एक पत्र लिखा (जुलाई 2021) है। तत्पश्चात, राज्य सरकार ने सूचित किया (दिसम्बर 2021) कि जिला कलेक्टर, जयपुर को फर्म को तीन माह के भीतर आक्षेपित राशि जमा कराने के लिए नोटिस जारी करने और फर्म द्वारा राशि जमा करने में विफल रहने पर दिनांक 25.04.2019 की अधिसूचना को रद्द करने के लिए विभाग को प्रस्ताव भेजने के निर्देश दिए गए है।

उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि फर्म को तीन वर्ष की समय अवधि की अनुमति पूरी भूमि के उपयोग के लिए निर्माण इकाई स्थापित करने के लिए के लिए दी गई थी न कि भूमि उपयोग के संपरिवर्तन के लिए। सीलिंग एक्ट, 1973 में उल्लेखित प्रावधान के अनुसार अधिसूचना जारी होने के एक वर्ष के भीतर यानी अप्रैल 2020 तक पूरी भूमि को औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित कर दिया जाना चाहिए था। इस प्रकार, छूट अधिसूचना में 'राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम-सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973' के प्रावधान का सही उल्लेख करने में राजस्व विभाग की विफलता के परिणामस्वरूप 77.75 बीघा भूमि का भूमि उपयोग अपरिवर्तित रहा। इसके परिणामस्वरूप, ₹ 89.87 लाख[4] के संपरिवर्तन शुल्क की वसूली नहीं हुई, जिसकी गणना ₹ 45.70 प्रति वर्गमीटर की लागू क्रय दर पर की गई (जो कि ₹ 4.28 प्रति वर्गमीटर की लागू डीएलसी दर से अधिक थी)।

3.4.2 जिला टोंक की तहसील, टोंक, टोडारायसिंह और देवली और जिला जयपुर की तहसील, फुलेरा, चौमूं, मोजमाबाद और दूदू के अभिलेखों की नमूना जाँच (जुलाई 2020 और जनवरी 2021) से प्रकट हुआ कि 79 मामलों में, 18,51,146.40 वर्ग मीटर खातेदारी भूमि का उपयोग बिना अनुमति के औद्योगिक, वाणिज्यिक, आवासीय कॉलोनी और संस्थागत प्रयोजनार्थ किया

4 77.75 बीघा या 1,96,652 वर्गमीटर x ₹ 45.70 प्रति वर्गमीटर = ₹ 89,86,996

गया था । इस प्रकार, जुर्माने सहित संपरिवर्तन शुल्क राशि ₹ 14.21 करोड़ की वसूली नीचे **तालिका 3.3** में दिए गए विवरण के अनुसार की जानी थी :

तालिका 3.3

क्र.सं.	जिले का नाम	भू उपयोग की प्रकृति	मामलों की संख्या	गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए उपयोग की जा रही भूमि का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	वसूली योग्य संपरिवर्तन शुल्क का चार गुना (₹ लाख में)
1.	जयपुर	औद्योगिक (दुकानें, होटल, आदि)	21	2,03,921	523.30
		संस्थागत (विद्यालय)	03	25,058	18.74
		आवासीय कॉलोनी	51	15,76,862	869.53
2.	टोंक	औद्योगिक (कारखाना और ईंट भट्टे)	4	45,305.40	9.06
कुल			**79**	**18,51,146.40**	**1,420.63**

इंगित किये जाने पर (जुलाई 2020 एवं जनवरी 2021) संबंधित तहसीलदारों ने उत्तर दिया (जुलाई 2021) कि पांच प्रकरणों में आवेदकों ने भूमि संपरिवर्तन हेतु आवेदन किया है तथा 48 प्रकरणों में नोटिस जारी किए गए हैं ।

राज्य सरकार ने तथ्यों को स्वीकार करते हुए बताया (दिसम्बर 2021) कि जयपुर में आक्षेपित 75 मामलों में से 21 मामलों में धारा 90-ए के अन्तर्गत निर्णय पारित किए जा चुके हैं, तीन मामलों में माननीय न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश पारित किया गया हैं, दो मामलों में संपरिवर्तन कार्यवाही विचाराधीन हैं तथा 49 मामलों में धारा 90-ए के अंतर्गत विधिक कार्यवाही विचाराधीन हैं ।

(ब) संपरिवर्तन शुल्क की कम वसूली

3.4.3 जिला कलेक्टर जयपुर के संपरिवर्तन अभिलेखों की नमूना जांच (जुलाई 2020) से पता चला कि भूमि के विक्रय विलेख के अनुसार, एक फर्म[5] ने ग्राम बलेखान तहसील चौमूं में 4.73 हेक्टेयर कृषि भूमि ₹ 14.26 करोड़ के प्रतिफल में क्रय (अगस्त 2016) की । फर्म ने उपरोक्त नियमों के तहत इसके औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु संपरिवर्तन के लिए आवेदन किया (नवंबर 2016) । भूमि का मौके पर निरीक्षण के बाद यह पाया गया कि भूमि का क्षेत्रफल 2.73 हेक्टेयर ही था । इस प्रकार, फर्म ने ₹ 14.26 करोड़ में 4.73 हेक्टेयर के बजाय केवल 2.73 हेक्टेयर भूमि ही क्रय थी । फर्म ने इस आशय का एक वचन पत्र प्रस्तुत किया कि मौके पर पर केवल 2.73 हेक्टेयर भूमि उपलब्ध थी, और वह केवल इस क्षेत्र को ही परिवर्तित कराना

5 मेसर्स बोरोसिल ग्लास वर्क्स लिमिटेड, मुंबई ।

चाहती थी। यह भी प्रस्तुत किया कि राजस्व रिकॉर्ड को राजस्व न्यायालय में वाद लाकर दुरस्त करवा लिया जाएगा और फर्म भविष्य में सरकार से अन्य दो हेक्टेयर भूमि का दावा नहीं करेगी।

फर्म के वचनपत्र के आधार पर, उप खंड अधिकारी, चौमूं ने ₹ 19.79 लाख[6] के संपरिवर्तन शुल्क पर 2.6254 हेक्टेयर[7] कृषि भूमि के उपयोग को औद्योगिक प्रयोजनार्थ परिवर्तित (मई 2017) किया। उप खंड अधिकारी ने 4.73 हेक्टेयर भूमि की क्रय दर (जो ₹ 37.11 प्रति वर्गमीटर की लागू डीएलसी दर से अधिक थी) के आधार पर संपरिवर्तन शुल्क की गणना की। उप खंड अधिकारी को 2.73 हेक्टेयर भूमि की क्रय दर के आधार पर ₹ 261.15 प्रति वर्गमीटर[8] की संपरिवर्तन दर पर गणना की गई ₹ 34.28 लाख[9] का संपरिवर्तन शुल्क लागू करना चाहिए था। इसलिए, कृषि से औद्योगिक प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग के परिवर्तन के लिए गलत संपरिवर्तन दर लागू करने के परिणामस्वरूप ₹ 14.49 लाख[10] के संपरिवर्तन शुल्क की कम वसूली हुई।

राज्य सरकार ने अवगत कराया (अक्टूबर 2021) कि वर्तमान मामले में विक्रय विलेख के तहत कुल रकबा 4.73 हेक्टेयर भूमि का बेचान किया गया था, जिसकी मालियत ₹ 14.26 करोड़ मानी जाकर विलेख का निष्पादन किया गया है। तथापि विक्रय विलेख में ऐसा कोई तथ्य उल्लेखित नहीं है, जिससे ज्ञात हो कि उक्त मालियत संपरिवर्तित भूमि रकबा 2.73 हेक्टेयर की है। यह भी अवगत करवाया गया कि संपरिवर्तन कार्यवाही राजस्व नक़्शे व मौके के अनुसार मौजूद भूमि के आधार पर की गयी है किन्तु विक्रय विलेख का निष्पादन मौके पर उपलब्ध भूमि के आधार पर नहीं किया गया है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि फर्म ने अपने वचनपत्र में स्वीकार किया था कि मौके पर केवल 2.73 हेक्टेयर भूमि ही उपलब्ध थी और शेष दो हेक्टेयर भूमि को गलती से राजस्व अभिलेख में अंकित कर दिया गया था। इसलिए, फर्म ने ₹ 14.26 करोड़ में 4.73 हेक्टेयर के बजाय केवल 2.73 हेक्टेयर भूमि ही खरीदी थी। विभाग को अपने अभिलेखों में सुधार करना चाहिए तथा फर्म से ₹ 14.49 लाख संपरिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल करना चाहिए।

3.4.4 तीन जिला कलेक्टरों (दौसा, जयपुर और टोंक) के संपरिवर्तन अभिलेखों की नमूना जांच (जून-अगस्त 2020) से पता चला कि तीन मामलों में संपरिवर्तन शुल्क संपरिवर्तन दर का चार गुणा वसूल नहीं किया गया था क्योंकि भूमि का उपयोग उनके संपरिवर्तन से पहले संस्थागत और औद्योगिक प्रयोजनार्थ किया जा रहा था। नीचे **तालिका 3.4** में दिए गए विवरण के अनुसार संपरिवर्तन शुल्क दो मामलों में कम डीएलसी दर पर एवं एक मामले में विक्रय विलेख में उल्लेखित

6 ₹ 150.73 प्रति वर्गमीटर X 26254 वर्गमीटर (भूमि का क्षेत्रफल) = ₹ 39,57,265 X 50% (छूट) = ₹ 19,78,633

7 2.73 हेक्टेयर भूमि में से 2.6254 हेक्टेयर भूमि का भूमि उपयोग परिवर्तनीय पाया गया।

8 ₹14,25,88,500 का 5 प्रतिशत (खरीद लागत)/2.73 बीघा = 26,11,511 प्रति हेक्टेयर/10,000= ₹ 261.15 प्रति वर्ग मीटर

9 ₹ 261.15 प्रति वर्गमीटर X 26254 वर्गमीटर (भूमि का क्षेत्रफल) = ₹ 68,56,232 X 50% (छूट) = ₹ 34,28,116

10 ₹ 34,28,116 - ₹ 19,78,633 = ₹ 14,49,483।

भूमि की उच्च क्रय दर के बजाय डीएलसी दर के अनुसार वसूल किया गया था :

तालिका 3.4

क्र.सं.	जिले का नाम	भूमि उपयोग की प्रकृति	मामलों की संख्या	कम वसूली की प्रकृति	कम वसूली गई राशि (₹ लाख में)
1.	दौसा	संस्थागत (शैक्षणिक संस्थान)	01	संपरिवर्तन शुल्क भूमि की क्रय दर के बजाय डीएलसी दर पर वसूल किया गया था	5.43
2.	जयपुर	संस्थागत (शैक्षणिक संस्थान)	01	संपरिवर्तन शुल्क संपरिवर्तन दरों का चार गुणा वसूल नहीं किया गया था	3.96
3.	टोंक	औद्योगिक (ईंट भट्टे)	02	संपरिवर्तन शुल्क संपरिवर्तन दरों का चार गुणा वसूल नहीं किया गया था	4.03
		आवासीय परियोजनाएं	02	संपरिवर्तन शुल्क कम डीएलसी दर पर वसूल किया गया	4.79
कुल			**06**		**18.21**

इसके परिणामस्वरूप ₹ 18.21 लाख के संपरिवर्तन शुल्क की कम वसूली हुई। इंगित किये जाने पर, लेखापरीक्षित इकाईयों ने उत्तर प्रस्तुत नहीं किया।

राज्य सरकार ने अपने प्रत्युत्तर (दिसम्बर 2021) में अवगत कराया कि जयपुर जिले के मामले में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ द्वारा 13 अगस्त 2021 को वसूली पर स्थगन आदेश पारित किया हुआ है। तथापि, राज्य सरकार ने शेष पांच मामलों के संबंध में उत्तर प्रस्तुत नहीं किया।