

## अध्याय-III: भू-राजस्व

### प्रस्तावना

भू-राजस्व का निर्धारण और संग्रहण राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 और उसके तहत बनाए गए नियमों के तहत शासित होता है। भू-राजस्व में मुख्य रूप से संपरिवर्तन शुल्क, भूमि का किराया और सरकारी भूमि की बिक्री से प्राप्तियां शामिल हैं।

राजस्व विभाग भू-राजस्व के निर्धारण और संग्रहण से संबंधित सभी मामलों का प्रबंधन करता है। राजस्व अधिकारियों पर पर्यवेक्षण और निगरानी के साथ-साथ राजस्व संबंधी न्यायिक मामलों का समग्र नियंत्रण राजस्व बोर्ड के पास है। राजस्थान बोर्ड को जिला स्तर पर जिला कलेक्टरों, उप-मंडल स्तर पर उप-मंडल अधिकारियों और तहसील स्तर पर तहसीलदारों द्वारा सहायता प्रदान की जाती है। भूमि का मूल्य (बाजार दर) समय-समय पर जिला स्तरीय समितियों द्वारा निर्धारित किया जाता है।

वर्ष 2021-22 के लिए राज्य का कुल राजस्व ₹ 93,562.93 करोड़ (2020-21: ₹ 73,936.46 करोड़) था, जबकि वर्ष 2021-22 के लिए राज्य की भू-राजस्व प्राप्तियां ₹ 631.48 करोड़ (2020-21: ₹ 279.32 करोड़) थी। राज्य के कुल राजस्व में भू-राजस्व प्राप्तियों का योगदान 0.67 प्रतिशत था।

### लेखापरीक्षा निष्कर्ष

राजस्व निर्धारण और इसके संग्रहण की शुद्धता एवं अनुपालना सुनिश्चित करने के लिए, लेखापरीक्षा ने वर्ष 2021-22 के दौरान राज्य के 33 जिलों में से आठ जिलों की नमूना जांच की, जो नीचे तालिका 3.1 में दी गई है। इसमें जिला कलेक्टर, उपमंडल अधिकारियों, तहसीलदार आदि जैसी 74 राजस्व निर्धारण इकाइयाँ शामिल थीं।

**तालिका 3.1: लेखापरीक्षा का परिणाम**

(₹ करोड़ में)

| क्र.सं.    | जिला एवं लेखापरीक्षा अवधि         | लेखापरीक्षा अवधि के दौरान लेखापरीक्षित इकाई में एकत्रित कुल राजस्व | लेखापरीक्षा आपत्ति में शामिल राशि (प्रतिशत में) |
|------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1          | भरतपुर (04/2017 से 03/2021)       | 7.01                                                               | 0.13 (1.85)                                     |
| 2          | झुंजरपुर (04/2017 से 03/2021)     | 9.86                                                               | 0.05 (0.51)                                     |
| 3          | करौली (04/2017 से 03/2021)        | 6.98                                                               | 0.29 (4.15)                                     |
| 4          | पाली (04/2016 से 03/2021)         | 67.19                                                              | 0.32 (0.48)                                     |
| 5          | प्रतापगढ़ (04/2016 से 03/2021)    | 10.80                                                              | 0.40 (3.70)                                     |
| 6          | सिरोही (04/2017 से 03/2021)       | 7.56                                                               | 1.27 (16.80)                                    |
| 7          | श्रीगंगानगर (04/2016 से 03/2021)  | 13.90                                                              | 2.78 (20)                                       |
| 8          | सवाई माधोपुर (04/2016 से 03/2021) | 12.82                                                              | 0.55 (4.29)                                     |
| <b>योग</b> |                                   | <b>136.12</b>                                                      | <b>5.79 (4.25)</b>                              |

आठ जिलों की नमूना जांच में भूमि के आवंटन, संपरिवर्तन/नियमितीकरण और पट्टे आदि के 37,032 मामले पाए गए, जिनमें से 16,560 मामले (लगभग 45 प्रतिशत) लेखापरीक्षा के लिए चयनित किये गये। इन चयनित मामलों में, लेखापरीक्षा के दौरान 1,501 मामलों में विसंगतियां पाई गईं। इनमें भूमि उपयोग परिवर्तित करते समय संपरिवर्तन शुल्क की आंशिक/कम वसूली या गैर-वसूली, अनुचित दरों को अपनाने के कारण भू-आवंटन के लिए भूमि मूल्य की गलत गणना शामिल है।

श्रीगंगानगर में पायी गयी विसंगतियाँ कुल विसंगतियों का 20 प्रतिशत थीं, इसके बाद सिराही (17 प्रतिशत) में विसंगतियां दर्ज की गईं।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि अधिकांश विसंगतियाँ भूमि उपयोग के संपरिवर्तन के मामलों में हुईं। तालिका 3.1 में, लेखापरीक्षा आपत्तियों में शामिल ₹ 5.79 करोड़ की कुल राशि में से ₹ 3.94 करोड़ संपरिवर्तन संबंधी मामलों से संबंधित थे, जिसमें से संबंधित विभागों ने ₹ 1.40 करोड़ की वसूली कर ली थी।

### 3.1 भूमि उपयोग का संपरिवर्तन

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-ए के अनुसार राज्य सरकार की लिखित अनुमति और राज्य सरकार द्वारा निर्धारित भुगतान करने के बाद कृषि भूमि का गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जा सकता है। राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए रूपांतरण) नियम, 2007 के नियम 7 के अनुसार, कृषि भूमि को गैर-कृषि प्रयोजनों (वाणिज्यिक, संस्थागत, आवासीय कॉलोनी, औद्योगिक उद्देश्यों आदि) के लिए संपरिवर्तन समय-समय पर सरकार द्वारा निर्धारित दरों<sup>1</sup> पर किया जाएगा। इसके अलावा, नियम 13 के तहत, कोई व्यक्ति जिसने बिना अनुमति के कृषि भूमि का उपयोग गैर-कृषि उद्देश्य के लिए किया है, वह नियम 7 में निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क का चार गुना जमा करके उपयोग के नियमितीकरण के लिए आवेदन कर सकता है। नियम 14 यह प्रावधान करता है कि यदि कोई व्यक्ति उपरोक्त निर्धारित अवधि के भीतर भूमि का उपयोग ऐसे परिवर्तित उद्देश्य के लिए करने में विफल रहता है, तो कलेक्टर ऐसी भूमि के विस्तार के समय प्रचलित संपरिवर्तन शुल्क की पच्चीस प्रतिशत राशि के भुगतान पर अवधि अगले पांच वर्षों के लिए बढ़ाई जा सकती है।

इस संबंध में लेखापरीक्षा के दौरान पाई गई महत्वपूर्ण लेखापरीक्षा टिप्पणियां नीचे दी गई हैं:

1 **वाणिज्यिक उद्देश्य:** ₹ 10 प्रति वर्गमीटर या कृषि भूमि की संबंधित डीएलसी दर की 10 प्रतिशत राशि या पंजीकृत बिक्री विलेख में उल्लिखित उस कृषि भूमि की क्रय दर की 10 प्रतिशत राशि, यदि कोई हो, जो भी अधिक हो।

**संस्थागत उद्देश्य:** ₹ 5 प्रति वर्गमीटर या कृषि भूमि की डीएलसी दर की 10 प्रतिशत राशि या पंजीकृत बिक्री विलेख में उल्लिखित उस कृषि भूमि की क्रय दर की 10 प्रतिशत राशि, यदि कोई हो, जो भी अधिक हो।

**औद्योगिक उद्देश्य:** ₹ 5 प्रति वर्गमीटर या कृषि भूमि की डीएलसी दर की 5 प्रतिशत राशि या पंजीकृत बिक्री विलेख में उल्लिखित उस कृषि भूमि की क्रय दर की 5 प्रतिशत राशि, यदि कोई हो, जो भी अधिक हो।

### 3.1.1 उचित डीएलसी दर नहीं अपनाने के कारण संपरिवर्तन शुल्क की कम वसूली

कृषि से गैर-कृषि उद्देश्यों के लिए भूमि उपयोग के संपरिवर्तन के समय लागू उचित डीएलसी दरों को नहीं अपनाने के कारण चार जिला कलेक्टर कार्यालयों-भरतपुर, डूंगरपुर, प्रतापगढ़ और सिरौही में, 24 मामलों में ₹ 52.78 लाख का संपरिवर्तन शुल्क कम वसूल किया गया था ।

### 3.1.2 संपरिवर्तन शुल्क में अनियमित छूट और संपरिवर्तन के बाद भूमि का अनधिकृत उपयोग

राजस्थान सरकार ने मार्च 2018 में एक अधिसूचना जारी की, जिसमें 31 दिसंबर 2018 तक भूमि के नियमितीकरण के आवेदन करने पर संपरिवर्तन शुल्क का डेढ़ गुना राशि जमा करनी होगी । लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि जिला कलेक्टर कार्यालय, पाली में दो मामलों में संपरिवर्तन आदेश (जुलाई 2018 और अप्रैल 2019) जारी किए गए थे और संपरिवर्तन शुल्क (₹12.85 लाख) में ऐसी छूट उन आवेदकों को दी गई थी जिन्होंने इस अधिसूचना के जारी होने से पहले संपरिवर्तन के लिए आवेदन (जनवरी 2017 और सितंबर 2017) किया था, जबकि यह प्रावधान केवल उन लोगों पर लागू थे जिन्होंने अधिसूचना के बाद आवेदन किया था। इस प्रकार, विभाग ने गलत तरीके से उन मामलों में संपरिवर्तन शुल्क माफ कर दिया, जिसमें उस भूमि का उपयोग अनधिकृत रूप से अन्य उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था ।

### 3.1.3 निष्कर्ष

उपर्युक्त विसंगतियों यह दर्शाती है कि भू-राजस्व के निर्धारण एवं संग्रहण की प्रक्रिया में कम्प्यूटरीकृत भूमि अभिलेखों एवं उसके प्रबंधन पर प्रभावी नियंत्रण नहीं था ।