अध्याय-IV : मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

4.1 कर प्रशासन

राज्य में मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से प्राप्तियां पंजीयन अधिनियम 1908, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 एवं इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों द्वारा विनियमित होती हैं। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 3 के अनुसार अधिनियम की अनुसूची में वर्णित दर के अनुसार प्रत्येक दस्तावेज पर मुद्रांक कर प्रभार्य है। दस्तावेजों के निष्पादन पर मुद्रांक कर आरोपणीय है तथा दस्तावेजों के पंजीयन पर पंजीयन शुल्क देय है। 9 मार्च 2011 से मुद्रांक कर पर सरचार्ज भी प्रभार्य है।

4.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग में 559 इकाइयाँ[1] (19 प्रशासनिक इकाइयों सहित) हैं। इनमें से लेखापरीक्षा ने वर्ष 2021-22 के दौरान 21 इकाइयों (एक प्रशासनिक इकाई सहित) का लेखापरीक्षा के लिये चयन किया। इन इकाइयों में 3,39,323 दस्तावेज पंजीबद्ध थे, इनमें से 93,516 दस्तावेज (लगभग 27.56 प्रतिशत) नमूना जांच हेतु चयनित किये गये। संवीक्षा के दौरान लेखापरीक्षा ने 479 दस्तावेजों में कुल ₹ 22.68 करोड़ सम्पतियों के बाजार मूल्य के गलत निर्धारण, मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अप्राप्ति/कम प्राप्ति, इत्यादि के मामले देखे।

ये प्रकरण अभिलेखों की नमूना जांच पर आधारित हैं और केवल उदाहरण मात्र हैं। यद्यपि, समान प्रकृति की त्रुटियां लेखापरीक्षा द्वारा पिछले वर्षों में भी ध्यान में लायी गयी थीं, ये अनियमिततायें बनी रहीं तथा आगामी लेखापरीक्षा होने तक उजागर नहीं हो पायीं। देखी गयी अनियमिततायें मुख्यतः नीचे **तालिका 4.1** में दी गई श्रेणियों में आती हैं:

तालिका 4.1: श्रेणी-वार अनियमितताएं

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1	सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	193	7.29
2	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	144	11.57
3	अन्य अनियमितताएं:		
	(i) राजस्व से संबंधित	140	3.81
	(ii) व्यय से संबंधित	2	0.01
	योग	**479**	**22.68**

वर्ष 2021-22 के दौरान विभाग द्वारा 775 प्रकरणों में राशि ₹ 25.46 करोड़ के अवमूल्यांकन एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, जिसमें से राशि ₹ 18.19 करोड़ के 338 प्रकरण वर्ष 2021-22 के

1 559 इकाइयाँ: 540 उप पंजीयक (पंजीयन प्राधिकारी) एवं 19 प्रशासनिक कार्यालय। 540 उप पंजीयक कार्यालयों में से 17 नवीन शुरू किये गये उप पंजीयक कार्यालयों में पंजीयन कार्य प्रारंभ नहीं हुआ था।

दौरान तथा शेष पूर्व के वर्षों में बताये गये थे। विभाग द्वारा वर्ष 2021-22 के दौरान 422 प्रकरणों में राशि ₹ 3.80 करोड़ की वसूली की गयी, इसमें से राशि ₹ 0.10 करोड़ के 6 प्रकरण वर्ष 2021-22 से संबंधित थे तथा शेष पूर्व के वर्षों से संबंधित थे।

2021-22 के दौरान '*अचल सम्पतियों के बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रक्रिया*' पर एक विषय विशिष्ट अनुपालन लेखापरीक्षा का निष्पादन किया गया। विभाग की चयनित इकाइयों में देखे गये ₹13.27 करोड़ (विषय विशिष्ट अनुपालन लेखापरीक्षा से सम्बंधित ₹ 6.82 करोड़, सूचना प्रौद्योगिकी तंत्र की कमियों से सम्बंधित ₹ 1.49 करोड़ तथा अन्य आक्षेपों से सम्बंधित ₹ 4.96 करोड़) के मौद्रिक मूल्य से सम्बंधित अध्याय के आक्षेपों पर चर्चा अनुवर्ती अनुच्छेदों में की गयी है। इस संबंध में यह उल्लेखनीय है कि इनमें से अधिकतर मुद्दे पूर्व में भी उठाये जा चुके हैं तथा गत वर्षों के नियन्त्रक एवं महालेखापरीक्षक के प्रतिवेदनों में प्रकाशित किये गये हैं जिनमें राज्य सरकार द्वारा आक्षेपों को स्वीकार किया गया तथा कार्यवाही/वसूली आरम्भ की गयी। तथापि, यह देखा गया है कि विभाग द्वारा मात्र उन्हीं प्रकरणों में कार्यवाही की गयी जो लेखापरीक्षा द्वारा ध्यान में लाये गये थे तथा विभाग आंतरिक नियंत्रण प्रणाली को मजबूत करने में विफल रहा जिसके परिणामस्वरूप समान प्रकृति के प्रकरणों की आगामी वर्षो में पुनरावृत्ति हुई।

4.3 'अचल सम्पतियों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए प्रक्रिया' पर विषय विशिष्ट अनुपालन लेखापरीक्षा

4.3.1 प्रस्तावना

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 2 के क्लॉज़ (xxiii) के अनुसार, किसी सम्पति का "*बाजार मूल्य*" जो कि दस्तावेज की विषयवस्तु है, वह मूल्य है जो सम्पति से प्राप्त किया गया हो अथवा दस्तावेज के निष्पादन की दिनांक जो इस अधिनियम के तहत निर्धारित हो को खुले बाजार में बेचने पर प्राप्त किया जा सके अथवा दस्तावेज में दर्शाया गया प्रतिफल, जो भी अधिक हो।

राज्य सरकार के आदेश दिनांक 7 मार्च 1996 द्वारा जिलों के लिये भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण हेतु जिला स्तरीय समिति[2] (डीएलसी) का गठन किया। कृषि, आवासीय एवं वाणिज्यिक श्रेणी की भूमि का बाजार मूल्य डीएलसी द्वारा अनुशंषित दरों के आधार पर निर्धारित किया जाता है। अन्य श्रेणी की भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण राज्य सरकार की अनुमति से महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के द्वारा निर्धारित दरों के आधार पर अथवा राज्य सरकार के द्वारा राजकीय राज-पत्र में अधिसूचना के माध्यम से प्रकाशित करके निर्धारित किया जाता है। निर्मित हिस्से के लिए बाजार मूल्य का निर्धारण राज्य सरकार द्वारा पृथक से निर्धारित किया जाता है।

2 भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु राज्य सरकार ने राजस्थान मुद्रांक नियमों के नियम 2(ब) के तहत प्रत्येक जिले में जिला स्तरीय समितियों का गठन किया। आदेश दिनांक 7 मार्च 1996 के अनुसार जिला स्तरीय समिति में चेयरपर्सन के रूप में जिला कलेक्टर तथा प्रत्येक पंचायत समिति का प्रधान, विधान सभा सदस्य, शहरी सुधार न्यास का सचिव, स्थानीय प्राधिकरणों के प्रतिनिधि, विकास प्राधिकरणों का सचिव, संबंधित उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) तथा उस क्षेत्र का उप पंजीयक सदस्य के रूप में होंगे।

राज्य में मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से प्राप्तियां पंजीयन अधिनियम 1908, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 एवं इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों द्वारा विनियमित होती हैं। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 3 के अनुसार अधिनियम की अनुसूची में वर्णित दर के अनुसार प्रत्येक दस्तावेज पर मुद्रांक कर प्रभार्य है। दस्तावेजों के निष्पादन पर मुद्रांक कर[3] आरोपणीय है तथा दस्तावेजों के पंजीयन पर पंजीयन शुल्क देय है।

मुद्रांक कर पर 9 मार्च 2011 से 10 प्रतिशत तथा 8 मार्च 2016 से 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज प्रभार्य है। अग्रेतर, इसे 15 मई 2020 को संशोधित करके मुद्रांक कर का 30 प्रतिशत कर दिया गया।

9 अप्रैल 2010 से सम्पति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से अधिकतम ₹ पचास हजार तक तथा 9 मार्च 2015 से एक प्रतिशत की दर से पंजीयन शुल्क भी प्रभार्य है। 8 मार्च 2017 से अधिकतम सीमा निर्धारित कर ₹ चार लाख की गयी, 12 फरवरी 2018 से संशोधित करके ₹ तीन लाख निर्धारित की गयी तथा 27 मई 2019 से अधिकतम सीमा हटा दी गयी।

4.3.2 विभागीय सरंचना

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग (विभाग), वित्त विभाग के प्रशासनिक नियंत्रण में कार्य करता है। महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के प्रशासनिक प्रमुख हैं। मुख्यालय पर अतिरिक्त महानिरीक्षक जो कि पदेन अधीक्षक (मुद्रांक) है तथा प्रशासनिक मामलों में महानिरीक्षक की सहायता करते हैं जबकि वित्तीय मामलों में एक वित्तीय सलाहकार महानिरीक्षक की सहायता करते हैं। सम्पूर्ण राज्य को 17 वृत्तों[4] में विभाजित किया गया है जिनके प्रमुख उप महानिरीक्षक सह-पदेन कलक्टर (मुद्रांक) होते हैं। 31 मार्च 2021 को 540 उप पंजीयक कार्यालय थे, इनमें से 113 उप पंजीयक कार्यालय पूर्णकालिक थे जो कि उप पंजीयकों के अधीन थे तथा 427 कार्यालय तहसीलदारों या नायब तहसीलदारों जो कि भू-राजस्व विभाग के अधीन पदेन क्षमता में कार्यरत है, द्वारा संचालित हैं।

4.3.3 लेखापरीक्षा के उददेश्य

विषय विशिष्ट अनुपालन लेखापरीक्षा के उददेश्य यह आंकलन करना था कि क्याः

- सम्पतियों के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पर्याप्त नियम एवं प्रक्रिया सरकार द्वारा निर्धारित की गयी थी तथा समान रूप से लागू की गयी थी।
- अचल सम्पतियों के बाजार मूल्य एवं दरों के निर्धारण के लिए सही प्रक्रिया अपनायी गयी थी।
- सूचना प्रौद्योगिकी प्रणाली विभाग की आवश्यकताओं को पूरा कर रही थी।

3 मुद्रांक करः 8 जुलाई 2009 से पांच प्रतिशत की दर से तथा 20 फरवरी 2020 से छः प्रतिशत की दर से।

4 उप महानिरीक्षक (मुद्रांक) अजमेर-I, अलवर-I, II, बाँसवाड़ा, बाड़मेर, भरतपुर, भीलवाड़ा, बीकानेर, हनुमानगढ़, जयपुर-I,II, III, जोधपुर, कोटा, पाली, सीकर तथा उदयपुर।

4.3.4 लेखापरीक्षा के मानदंड

लेखापरीक्षा के मानदंड निम्नलिखित स्रोतों से लिए गये हैंः

(i) राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998

(ii) राजस्थान मुद्रांक नियम, 2004

(iii) पंजीयन अधिनियम, 1908

(iv) राजस्थान पंजीयन नियम, 1955

(v) उक्त अधिनियमों तथा नियमों के अन्तर्गत आईजीआरएस/राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अधिसूचनाएं तथा परिपत्र।

4.3.5 लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र

अचल सम्पतियों के बाजार मूल्य के निर्धारण की प्रणाली एवं कार्य पद्धति के सम्बन्ध में पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग की कार्य प्रणाली एवं नियन्त्रण की लेखापरीक्षा जून 2021 से फरवरी 2022 के मध्य निष्पादित की गयी। लेखापरीक्षा निष्कर्ष विभाग द्वारा उपलब्ध करवायी गयी सूचनाओं के साथ ही चयनित इकाईयों के अभिलेखों की नमूना जाँच पर आधारित है।

राज्य के पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक कार्यालय, उप महानिरीक्षक कार्यालयों एवं उप पंजीयक कार्यालयों सहित कुल 541 लेखापरीक्षा योग्य इकाईयां हैं। इनमें से 523 उप पंजीयक कार्यालय विभाग के लिये राजस्व संग्रहण करते हैं तथा महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक तथा उप महानिरीक्षक कार्यालय प्रशासनिक कार्यालय के रूप में कार्य कर रहे हैं। पिछले तीन वर्षों यथा 2018-19 से 2020-21 के दौरान उप पंजीयक कार्यालयों के द्वारा प्राप्त किये गये राजस्व के आधार पर उप पंजीयक कार्यालयों को उच्च, मध्यम तथा कम जोखिम इकाईयों में विभक्त किया गया है।

इस लेखापरीक्षा हेतु 17 उच्च जोखिम, 2 मध्यम जोखिम तथा एक कम जोखिम इकाई को शामिल करते हुए कुल 20 उप पंजीयक कार्यालयों का चयन किया गया। इसके अतिरिक्त, विभाग के नियन्त्रक एवं प्रशासनिक प्रमुख के रूप में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक के कार्यालय का भी चयन किया गया।

चयनित 20 उप पंजीयक कार्यालयों में ₹ 25 लाख से अधिक मूल्य के सभी पंजीबद्ध दस्तावेजों तथा ₹ 25 लाख तक मूल्य के 10 प्रतिशत पंजीबद्ध दस्तावेजों का चयन मूल जाँच हेतु किया गया। संशोधन विलेख, विकासकर्ता अनुबंध, रूपान्तरण विलेख, साझेदारी विलेख, विक्रय प्रमाण पत्र, बंटवारा विलेख, समामेलन/पुनर्गठन/अविलिनीकरण विलेख की श्रेणी के सभी पंजीबद्ध दस्तावेजों का चयन भी विस्तृत जाँच हेतु किया गया। इसके अतिरिक्त, जिला स्तरीय समिति के द्वारा अचल सम्पतियों की दरों के निर्धारण के लिये प्रक्रिया तथा विभाग की आंतरिक नियंत्रण प्रणाली की जाँच भी की गयी।

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के साथ-साथ अन्य विभागीय पदाधिकारियों के साथ 1 जून 2022 को समापन परिचर्चा आयोजित की गयी जिसमें लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर चर्चा की गयी। विभाग के उत्तर तथा समापन परिचर्चा के दौरान (जून 2022) दिये गये मत को संबंधित अनुच्छेदों में उपयुक्त रूप में शामिल कर लिया गया है।

4.3.6 लेखापरीक्षा के दृष्टांत पर वसूलियां

राज्य सरकार ने इस विषय विशिष्ट अनुपालन लेखापरीक्षा की प्रारंभिक टिप्पणियों को स्वीकार किया तथा लेखापरीक्षा द्वारा बताए जाने के बाद (जुलाई 2021 एवं जनवरी 2022 के मध्य) निम्नलिखित तीन मामलों में ₹ 73.68 लाख की पूर्ण वसूली कीः

- उप पंजीयक बीकानेर-II तथा भिवाड़ी के दो मामले, जिनमें कंपनियों के सीमित दायित्व भागीदारी में परिवर्तन पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क कुल मिलाकर ₹ 54.20 लाख आरोपित नहीं किया गया था।
- उप पंजीयक कोटा-I के एक मामले में विकासकर्ता अनुबंध के दस्तावेज के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 7.48 लाख का कम आरोपण हुआ।
- उप पंजीयक जयपुर-I के एक मामले में प्रावधानों की अनुपालना न करने के कारण लीज अभिलेख का कम मूल्यांकन किया गया, जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 12 लाख का कम आरोपण हुआ।

पूर्ण वसूली के कारण इन मामलों को आगामी अनुच्छेदों में शामिल नहीं किया गया है।

लेखापरीक्षा निष्कर्ष

चयनित इकाईयों में प्रकरणों की जाँच के आधार पर पाये गये लेखापरीक्षा निष्कर्षों को आगामी अनुच्छेदों में शामिल किया गया है।

4.3.7 कम्पनियों के समामेलन के दस्तावेज

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के ऑर्टिकल 21(iii) के अनुसार कम्पनी अधिनियम, 1956 की धारा 394 के तहत किसी कम्पनी के समामेलन, अविलिनीकरण अथवा पुनर्गठन के आदेश पर मुद्रांक कर देय है। राज्य सरकार ने अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के द्वारा ट्रांसफरर कंपनी की संपूर्ण अचल संपत्ति के मूल्य के अनुपात में राजस्थान में स्थित अचल संपत्ति का प्रतिशत निकालकर शुद्ध सम्पत्ति के उतने प्रतिशत पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर निर्धारित किया।

इसके पश्चात, राज्य सरकार ने संबंधित प्रावधानों को अधिकतम ₹ 25 करोड़ के अध्यधीन निम्नलिखित दरों से संशोधित (अधिसूचना दिनांक 8 मार्च 2016 से) कियाः

(i) समामेलन, अविलिनीकरण या पुनर्गठन के बदले में या अन्यथा जारी या आवंटित या रद्द किये गये शेयरों के बाजार मूल्य में समाविष्ठ कुल राशि या शेयरों के अंकित मूल्य में से जो भी अधिक हो तथा संदत्त प्रतिफल की रकम, यदि कोई हो, के चार प्रतिशत के बराबर रकम, अथवा

(ii) ट्रांसफरर कम्पनी की राजस्थान राज्य में स्थित अचल सम्पत्ति के बाजार मूल्य के चार प्रतिशत के बराबर रकम,

जो भी अधिक हो।

अधिनियम की धारा 20 में यह प्रावधान है कि यदि कोई दस्तावेज जिस पर राजस्थान के अलावा भारत के किसी भी भाग में भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899 के तहत अथवा अन्य किसी कानून के तहत जो कि उस समय उस भाग में लागू हो, शुल्क के साथ प्रभार्य हो गया है तथा इसके बाद इस अधिनियम के अंतर्गत राजस्थान राज्य में उच्चतर दरों पर शुल्क के साथ प्रभार्य हो गया है तो ऐसे दस्तावेज पर प्रभार्य शुल्क, इस अधिनियम के तहत देय शुल्क में से भारत में पहले से भुगतान किये गये शुल्क की राशि, यदि कोई हो, घटाते हुये प्रभार्य होगी।

4.3.7.1 *कम्पनी के समामेलन दस्तावेज के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण*

उप पंजीयक, नीमराणा के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया कि लेसर[5] तथा लेसी (ट्रांसफरी कंपनी) के मध्य एक पूरक लीज विलेख का निष्पादन (10 अगस्त 2020) हुआ तथा पंजीयन 9 सितम्बर 2020 को हुआ। दस्तावेज के विवरण एवं समामेलन योजना की जाँच में पता चला कि 23 दिसम्बर 2016 को एक कम्पनी (ट्रांसफरर कंपनी) को एक औद्योगिक भूखंड[6] आवंटित किया गया तथा भूखंड के लीज विलेख का पंजीयन 15 नवम्बर 2017 को उप पंजीयक नीमराणा के यहाँ हुआ। राष्ट्रीय कंपनी कानून न्यायाधिकरण, दिल्ली द्वारा पारित आदेश (4 अप्रैल 2018) के आधार पर ट्रांसफरर कंपनी जिसका बाजार मूल्य ₹ 23.46 करोड़[7] था ट्रांसफरी कंपनी में समामेलित हुई। विभाग ने इस आदेश को पूरक/संशोधन विलेख के रूप में वर्गीकृत किया तथा मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 850[8] मात्र वसूल किये।

यद्यपि, जैसा कि ट्रांसफरर कंपनी की अचल सम्पति ट्रांसफरी कंपनी को पूरक लीज विलेख अनुबंध के माध्यम से हस्तान्तरित कर दी गयी, इसे समामेलन विलेख के रूप में वर्गीकृत किया जाना चाहिए

5 रीको नीमराणा (अलवर)।

6 रीको औद्योगिक क्षेत्र माजरीकाठ (रीको नीमराणा – द्वितीय फेज) में स्थित भूखंड संख्या एसपी1-33 क्षेत्रफल 52126 वर्ग मीटर।

7 डीएलसी दरों से मूल्य ₹ 23.46 करोड़ (52126 वर्ग मीटर X ₹ 4,500/- प्रति वर्ग मीटर) अथवा प्रतिफल राशि ₹ 50,00,000 (ट्रांसफरर कंपनी के ₹ 100 अंकित मूल्य के 20 इक्विटी शेयर, ट्रांसफरी कंपनी के ₹ 10 अंकित मूल्य के 5 शेयरों से विनिमय किये गये)। इसलिए, प्रतिफल राशि है 50/2000 X 20,00,00,000 (ट्रांसफरर कंपनी की शेयर कैपिटल) = ₹ 50,00,000 डीएलसी मूल्य प्रतिफल राशि से अधिक है। इस तरह, राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 8 मार्च 2016 के अनुसार डीएलसी दरों से मूल्य को ही बाजार मूल्य माना गया है।

8 ₹ 850: मुद्रांक कर ₹ 500, सरचार्ज ₹ 150 तथा पंजीयन शुल्क ₹ 200।

था तथा समामेलन दस्तावेज के निर्धारित बाजार मूल्य ₹ 23.46 करोड़ पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.45 करोड़[9] आरोपणीय थे। इसलिए, दस्तावेज के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 1.45 करोड़ का कम आरोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितंबर 2023) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण विचाराधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.7.2 *विक्रय विलेख के विवरणों पर संज्ञान लेने में विफलता के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज का कम आरोपण*

उप पंजीयक, जोधपुर-I के यहाँ एक दस्तावेज विक्रय विलेख[10] के रूप में पंजीबद्ध था (मार्च 2021)। दस्तावेज के विवरण एवं संलग्न समामेलन योजना की जाँच में पता चला कि माननीय उच्च न्यायालय, मुंबई द्वारा पारित आदेश (अप्रैल 2014) द्वारा एक कंपनी (ट्रांसफरर कंपनी) एक अन्य कम्पनी (ट्रांसफरी कंपनी) में समामेलित हुई। ट्रांसफरर कंपनी की 55 बीघा कृषि भूमि थी जो कि समामेलन के माध्यम से ट्रांसफरी कंपनी को हस्तान्तरित कर दी गयी जिसके बाजार मूल्य ₹ 7.69 करोड़[11] पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 33.83 लाख[12] आरोपणीय था। विभाग द्वारा समामेलन विलेख के पंजीयन के समर्थन में कोई दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किया गया। यद्यपि, उप पंजीयक ने विक्रय विलेख के पंजीयन के समय विक्रय विलेख में बताये गये तथ्यों पर संज्ञान नहीं लिया तथा केवल विक्रय विलेख पर देय मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क वसूल किया। जिसके परिणामस्वरूप समामेलन दस्तावेज पर मुद्रांक कर एवं सरचार्ज ₹ 33.83 लाख का आरोपण नहीं हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितंबर 2023) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण विचाराधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.8 विक्रय अनुबंध का पंजीयन

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आंर्टिकल 21 के नीचे दिये गये स्पष्टीकरण (i) के अनुसार, अचल सम्पत्ति के विक्रय अनुबंध या अनिस्तारणीय मुख्तयारनामा या अन्य कोई दस्तावेज यथा कन्वेयंस या लीज जैसे कि आवंटन पत्र, पट्टा, लाइसेंस, इत्यादि जिसमे सम्पत्ति के कब्जे का हस्तान्तरण दस्तावेज के निष्पादन से पूर्व, उस समय या बाद में किया गया हो उसे कन्वेयंस माना जावेगा तथा उस पर तदनुसार ही मुद्रांक कर वसूलनीय है। पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17

9 ₹ 1.45 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 93.83 लाख, सरचार्ज ₹ 28.15 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 23.45 लाख।

10 पंजीयन संख्या 4178 दिनांक 16 मार्च 2021।

11 डीएलसी दरों से मूल्य ₹ 7,68,90,000 (55 बीघा X ₹ 13,98,000/- प्रति बीघा) अथवा प्रतिफल राशि ₹ 4,25,000 (ट्रांसफरर कंपनी के ₹ 10 अंकित मूल्य का एक इक्विटी शेयर ट्रांसफरी कंपनी के ₹ 10 अंकित मूल्य के एक शेयर से विनिमय किये गये)। इसलिए, प्रतिफल राशि है 10/10 X 4,25,000 (ट्रांसफरर कंपनी की शेयर कैपिटल = ₹ 4,25,000)। डीएलसी मूल्य प्रतिफल राशि से अधिक है। इस तरह, डीएलसी दरों से मूल्य यथा ₹ 7.69 करोड़ को ही बाजार मूल्य माना गया है।

12 ₹ 33.83 लाख: राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 14 जुलाई 2014 के अनुसार मुद्रांक कर ₹ 30.76 लाख तथा सरचार्ज ₹ 3.07 लाख वसूलनीय था।

के अनुसार अन्य निर्वसीयती लिखत जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर संपत्ति पर या स्थावर संपत्ति में एक सौ रूपये या उससे अधिक के मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित, चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में, चाहे भविष्य में सृष्ट, घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती हो, अनिवार्य रूप से पंजीयन आवश्यक है।

4.3.8.1 विक्रय विलेख के विवरणों से मध्यस्थ अमुद्रांकित दस्तावेज का पता न लगाने के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का अनारोपण

उप पंजीयक, उदयपुर-I के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया कि एक आवासीय भू-खण्ड[13] के विक्रय के लिये एक विक्रय विलेख दस्तावेज का निष्पादन हुआ (23 अप्रैल 2019) तथा इसे 24 मई 2019 को पंजीबद्ध करवाया गया। विक्रय विलेख के विवरण की जाँच में पता चला कि विक्रय विलेख के विक्रेता तथा मूल भू-स्वामी के मध्य 29 मार्च 2013 को एक विक्रय अनुबंध का निष्पादन हुआ। भूमि का कब्ज़ा भी अनुबंध के निष्पादन के समय ही सोंप दिया गया था। इस विक्रय अनुबंध के आधार पर शहरी सुधार न्यास, उदयपुर ने विक्रेता के नाम पर एक लीज विलेख (पट्टा) जारी किया (10 सितम्बर 2013) तथा इसे 10 सितम्बर 2013 को पंजीबद्ध करवाया गया। इसलिए, विक्रय अनुबंध दस्तावेज को कन्वेयंस माना जाना चाहिए था एवं अनिवार्य[14] रूप से पंजीबद्ध करवाया जा कर सम्पति के बाजार मूल्य ₹ 2.75 करोड़[15] पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹ 15.60 लाख[16] आरोपणीय[17] था।

विक्रय अनुबंध दस्तावेज के पंजीयन का तथ्य ना तो विक्रय विलेख दस्तावेज में बताया गया था ना ही विक्रय अनुबंध दस्तावेज की प्रति विक्रय विलेख दस्तावेज के साथ संलग्न थी। इसके अलावा, उप पंजीयक दस्तावेज के पंजीयन न होने के तथ्य का पता लगाने में विफल रहे तथा उसने विक्रय विलेख दस्तावेज पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क मात्र वसूल किये। इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 15.60 लाख का अनारोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण विचाराधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.8.2 विकासकर्ता अनुबंध के विवरणों से मध्यस्थ अमुद्रांकित दस्तावेज का पता न लगाने के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का अनारोपण

---

13 उदयपुर जिले के ग्राम बेडवास (अब रकमपुरा) की कपिल विहार के पास स्थित कॉर्नर भू-खण्ड संख्या 1 जिसका क्षेत्रफल 59700 वर्ग फीट है।

14 पंजीयन अधिनियम की धारा 17 के अनुसार।

15 ₹ 2.75 करोड़: (59700 वर्ग फीट X ₹ 418 प्रति वर्ग फीट प्लस 10 प्रतिशत कॉर्नर के लिए) = ₹ 2,74,50,060)। इसलिए, ₹ 2.75 करोड़ को बाजार मूल्य माना गया है।

16 ₹ 15.60 लाख: मुद्रांक कर ₹ 13.73 लाख, सरचार्ज ₹ 1.37 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.50 लाख।

17 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21 के नीचे दिये गये स्पष्टिकरण (i) के अनुसार।

उप पंजीयक, कोटा-I के अभिलेखों की नमूना जांच (दिसम्बर 2021) के दौरान यह पाया गया कि एक आवासीय परियोजना[18] के विकास के लिये भू-स्वामी तथा विकासकर्ता के मध्य एक विकासकर्ता अनुबंध का निष्पादन हुआ (दिसम्बर 2020)। विकासकर्ता अनुबंध के विवरण की जाँच में पता चला कि विकासकर्ता अनुबंध के निष्पादन से पूर्व भूस्वामी एवं विकासकर्ता के मध्य भूमि के तीन खंडो के लिए तीन विक्रय अनुबंधों का निष्पादन (फरवरी से जून 2020 के मध्य) प्रतिफल राशि ₹ 10.89 करोड़[19] पर किया गया तथा प्रत्येक ₹ 500 मुद्रांक कर से नोटेराईजड़ थे। चूंकि भूमि का कब्ज़ा विकासकर्ता को सौंप दिया गया था, अतः दस्तावेज को आवश्यक रूप से कन्वेयंस माना जाना चाहिए था एवं सम्पति की प्रतिफल राशि ₹ 10.89 करोड़ पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 87.92 लाख[20] आरोपणीय था।

यद्यपि, सम्बंधित उप पंजीयक, विकासकर्ता अनुबंध के विवरण में मौजूद तथ्यों का पता लगाने में विफल रहा एवं मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.67 लाख[21] आरोपित किये जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 86.25 लाख[22] का कम आरोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि इस मामले में कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर लिया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.9 लीज विलेखों का मूल्यांकन

अधिसूचना दिनांक 20 फरवरी 2020 के अनुसार, राज्य सरकार, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, विकास प्राधिकरणों[23], शहरी विकास न्यास (यूआईटी), नगर निगम, नगर पालिका परिषद, कृषि उपज मंडी, राजस्थान राज्य औद्योगिक विकास एवं निवेश निगम लिमिटेड (रीको), इत्यादि के द्वारा आवंटित अथवा विक्रय की गयी भूमि के लिए उनके द्वारा निष्पादित लीज विलेख अथवा विक्रय विलेख पर मुद्रांक कर, प्रीमियम की राशि तथा प्रतिफल के रूप में अदा किये गये अन्य शुल्कों मय ब्याज या जुर्माना, यदि दस्तावेज पर लगाया गया हो तथा दो वर्ष का औसत किराया कन्वेयंस की दर से वसूलनीय है। अग्रेतर, उक्त अधिसूचना को अधिसूचना दिनांक 24 फरवरी 2021 के द्वारा अधिक्रमित किया गया लेकिन लीज विलेख अथवा विक्रय विलेख पर देय मुद्रांक कर से संबंधित प्रावधान समान ही रखे गये। इसके अलावा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 2 (xi) के अनुसार, कन्वेयंस में बिक्री, दस्तावेज, किसी सिविल न्यायालय की डिक्री या अंतिम आदेश इत्यादि पर कन्वेयंस शामिल है, जिसके द्वारा सम्पति चाहे चल अथवा अचल हो या कोई सम्पति या किसी सम्पति में हित किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित किया जाता है या उसमें निहित किया जाता है,

18 ग्राम हनुवत खेड़ा में स्थित आवासीय संपरिवर्तित 11.25 बीघा अथवा 196020 वर्ग फीट भूमि।

19 ₹ 10.89 करोड़ (₹ 3,56,25,000 + ₹ 32,50,000 + ₹ 7,00,00,000) = ₹ 10,88,75,000 अथवा ₹ 10.89 करोड़।

20 ₹ 87.92 लाखः मुद्रांक कर ₹ 65.32 लाख, सरचार्ज ₹ 19.60 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 3.00 लाख।

21 ₹ 1.67 लाखः मुद्रांक कर ₹ 0.72 लाख, सरचार्ज ₹ 0.22 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.73 लाख।

22 ₹ 86.25 लाखः मुद्रांक कर ₹ 64.60 लाख, सरचार्ज ₹ 19.38 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.27 लाख।

23 अजमेर, जयपुर तथा जोधपुर।

और जो अन्यथा अनुसूची द्वारा विशेष रूप से प्रदान नहीं किया गया हो। कन्वेयंस के प्रकरण में मुद्रांक कर सम्पति के बाजार मूल्य अथवा अंकित मूल्य/प्रतिफल, जो भी अधिक हो पर वसूलनीय है।

4.3.9.1 जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा जारी लीज विलेख

उप पंजीयक, जयपुर-I के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया कि जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अपंजीबद्ध कब्ज़ा पत्रों के आधार पर आवासीय भूखण्डों के तीन लीज विलेख जारी किये गये। इन भूखण्डों के लिए विकासकर्ता के द्वारा प्रतिफल प्राप्त किया जा चुका था तथा लीज विलेख जारी किये जाने से पूर्व ही आवंटियों को कब्ज़ा भी सौंप दिया गया था। लीज विलेख के पंजीयन के समय उप पंजीयक नें कब्ज़ा पत्र में उल्लेखित तथ्यों पर विचार नहीं किया तथा लीज विलेखों के जयपुर विकास प्राधिकरण[24] द्वारा निर्धारित पंजीबद्ध मूल्य पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क मात्र वसूल किया। उप पंजीयक नें दस्तावेज (कब्ज़ा पत्र) पर मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का आरोपण नहीं किया जो कि अपंजीबद्ध थे तथा हस्तान्तरण विलेख के रूप में माने जानें चाहिए थे जिस पर उपरोक्त अधिसूचना के अनुसार सम्पति के बाजार मूल्य ₹ 2.92 करोड़ पर कन्वेयंस की दर से मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹ 25.36 लाख[25] आरोपित किये जानें चाहिए थे। इस प्रकार, लीज विलेख के विवरण में बताये गये तथ्यों पर विचार नहीं करने के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹ 25.36 लाख का अनारोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि कलक्टर (मुद्रांक) के द्वारा प्रकरण निर्णित किया गया तथा ब्याज एवं शास्ति ₹ 10.71 लाख सहित मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 36.07 लाख की मांग कायम की गयी। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.9.2 कृषि उपज मंडी समिति द्वारा जारी लीज विलेख

उप पंजीयक, उदयपुर-II एवं कोटा-II के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया कि कृषि उपज मंडी समिति द्वारा व्यावसायिक दुकान/भूखण्ड के लिए 18 विनिमय लीज विलेख[26] जारी किये गये। विनिमय लीज विलेखों के विवरण से पता चला कि व्यावसायिक दुकानों/भूखण्डों का स्वामित्व संबंधित कृषि उपज मंडी समितियों द्वारा मूल आवंटियों से अन्य फर्मो को हस्तांतरित कर दिया गया था। ये विनिमय लीज विलेख कन्वेयंस के रूप में वर्गीकृत किये जाने चाहिए थे तथा तदनुसार ही बाजार मूल्य ₹ 19.79 करोड़ पर पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.64 करोड़[27] आरोपणीय थे। यद्यपि, उप पंजीयकों ने निर्धारित मूल्य ₹ 6.40 करोड़ पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.48 करोड़[28] आरोपित किये। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक

24 अधिसूचना दिनांक 20 फरवरी 2020 के अनुसरण में।

25 ₹ 25.36 लाखः मुद्रांक कर ₹ 17.26 लाख, सरचार्ज ₹ 5.18 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.92 लाख।

26 उप पंजीयक, उदयपुर-II के यहाँ 2 विनिमय लीज विलेख तथा उप पंजीयक, कोटा-II के यहाँ 16 विनिमय लीज विलेख।

27 ₹ 1.64 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 1.16 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.26 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.22 करोड़।

28 ₹ 0.48 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 0.34 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.07 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.07 करोड़।

कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.16 करोड़[29] का कम आरोपण हुआ जिसका विवरण निम्न **तालिका 4.2** में दिया गया है:

तालिका 4.2: मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क के कम आरोपण का विवरण

(₹ करोड़ में)

क्रम संख्या	प्रकरणों की संख्या	उप पंजीयक का नाम	मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क की राशि	टिप्पणी
1	2	उदयपुर-II	0.12	दस्तावेजों को हस्तान्तरण विलेख (कन्वेयंस डीड) के स्थान पर सामान्य लीज विलेख के रूप में वर्गीकृत किया गया तथा सम्पति के बाजार मूल्य के स्थान पर प्रतिफल राशि पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क वसूल किये गये।
2	1	कोटा-II	0.04	सम्पति के बाजार मूल्य (जोकि प्रतिफल राशि से अधिक था) के स्थान पर प्रतिफल राशि पर मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क की वसूली की गयी।
3	15	कोटा-II	1.00	सड़क से नजदीक के स्थान पर सड़क से दूर की जिला स्तरीय समिति की वाणिज्यिक दरें लागू की गयी।
कुल	**18**		**1.16**	

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि उप पंजीयक उदयपुर-II के एक प्रकरण में कलक्टर (मुद्रांक) के द्वारा निर्णय दिया गया तथा ब्याज एवं शास्ति ₹ 2.65 लाख सहित मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 5.73 लाख की मांग कायम की गयी। शेष 17 प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ निर्णय हेतु विचाराधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.9.3 शहरी सुधार न्यास द्वारा जारी लीज विलेख

उप पंजीयक, उदयपुर-II के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया कि एक खातेदार ने एक आवासीय भूखण्ड[30] के एक-चौथाई हिस्से का स्वामित्व अन्य व्यक्ति के पक्ष में अपंजीबद्ध मुख्त्यारनामा से हस्तान्तरण करने के लिए सहमति प्रदान की। तत्पश्चात, शहरी सुधार न्यास, उदयपुर नें भूमि के तीन-चौथाई हिस्से के लिए खातेदार के पक्ष में तथा अन्य व्यक्ति के पक्ष में अपंजीबद्ध मुख्त्यारनामा के आधार पर एक-चौथाई हिस्से का लीज विलेख जारी किया।

चूँकि उपरोक्त लीज विलेख के माध्यम से भूमि के एक-चौथाई हिस्से का स्वामित्व अन्य व्यक्ति के पक्ष में हस्तांतरित (नवम्बर 2020) किया गया था अतः आवासीय भूखण्ड के एक-चौथाई हिस्से को कन्वेयंस के रूप में वर्गीकृत किया जाना चाहिए था तथा बाजार मूल्य ₹ 1.40 करोड़ पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 12.32 लाख[31] वसूलनीय थे। यद्यपि, उप पंजीयक ने मुख्त्यारनामा में उल्लेखित भूमि के स्वामित्व के हस्तांतरण के तथ्य को ध्यान में नहीं रखा तथा भू-खण्ड का

29 ₹ 1.16 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 0.82 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.19 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.15 करोड़।

30 उदयपुर के ग्राम रूपनगर में भूखण्ड संख्या एक।

31 ₹ 12.32 लाख: मुद्रांक कर ₹ 8.40 लाख, सरचार्ज ₹ 2.52 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.40 लाख।

एक-चौथाई हिस्सा जोकि लीज विलेख के आधार पर हस्तांतरित किया गया के बाजार मूल्य पर कन्वेयंस की दर से आरोपित किये बिना केवल लीज विलेख पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क वसूल किया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 12.32 लाख[32] का कम आरोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण निर्णय हेतु विचाराधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.10 ई–पंजीयन में खसरा संख्याओं को जिला स्तरीय समिति की दरों के साथ सम्बद्ध न करना

लोगों को पारदर्शी ऑनलाइन पंजीकरण सुविधा प्रदान करने के लिए राजस्थान सरकार द्वारा 1 दिसंबर 2014 को *ई-पंजीयन* की शुरुआत की गयी। *ई-पंजीयन* प्रणाली निष्पादकों को उनकी संपत्तियों के स्व-मूल्यांकन के साथ-साथ मुद्रांक कर के मूल्यांकन तथा पंजीकरण के भुगतान विवरण प्रदान करने की सुविधा प्रदान करती है। यह प्रणाली 18 अक्टूबर 2017 से सभी कार्यालयों में क्रियाशील है।

राष्ट्रीय राजमार्गों, राज्य राजमार्गों तथा अन्य मुख्य सड़कों पर स्थित कृषि भूमि के लिए जिला स्तरीय समिति की दरों का निर्धारण उक्त सड़क से दूरी यथा 100 मीटर, 200 मीटर, इत्यादि के आधार पर किया जाता है।

4.3.10.1 कृषि भूमि की जिला स्तरीय समिति की दरों के साथ खसरा संख्याओं को सम्बद्ध न करना

उप पंजीयक, बीकानेर-II के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया (जुलाई 2021) कि 2 मई 2019 को तीन विक्रय विलेखों[33] का पंजीयन हुआ। उप पंजीयक ने सम्पति का बाजार मूल्य डीएलसी की कृषि दरों से ₹ 0.57 करोड़ निर्धारित किया एवं मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 4.01 लाख[34] आरोपित किये। यद्यपि, विक्रय विलेख के विवरण तथा विक्रय विलेख के साथ संलग्न उप पंजीयक की मौका निरीक्षण रिपोर्ट (15 मई 2019) से पता चला कि भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित थी तथा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित कृषि भूमि के लिए डीएलसी की दरों से बाजार मूल्य ₹ 1.53 करोड़[35] निर्धारित किया जा कर उस पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 10.74 लाख[36] आरोपणीय था।

---

32 ₹ 12.32 लाखः मुद्रांक कर ₹ 8.40 लाख, सरचार्ज ₹ 2.52 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.40 लाख।

33 ग्राम नोरांगदेसर में स्थित 10.95 बीघा भूमि।

34 ₹ 4.01 लाखः मुद्रांक कर ₹ 2.87 लाख, सरचार्ज ₹ 0.57 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.57 लाख।

35 ₹ 1.53 करोड़ः (कृषि भूमिः सात बीघा तथा संस्थानिक भूमिः 3.9524 बीघा)। कृषि भूमि का बाजार मूल्य = ₹ 72,08,460 (डीएलसी दर ₹ 10,29,780 प्रति बीघा x सात बीघा) + संस्थानिक भूमि का बाजार मूल्य = ₹ 81,40,204 (डीएलसी दर ₹ 10,29,780 प्रति बीघा x 3.9524 बीघा x दो गुणा क्योंकि भूमि संस्थानिक थी) = ₹ 1,53,48,665 यथा ₹ 1.53 करोड़।

36 ₹ 10.74 लाखः मुद्रांक कर ₹ 7.67 लाख, सरचार्ज ₹ 1.53 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.54 लाख।

यह देखा गया कि उप पंजीयक ने मौका निरीक्षण के आधार पर संशोधित मूल्यांकन विवरण तैयार किया जिसमे मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क की वसूलनीय सही राशि को दर्शाया। तथापि, उप पंजीयक नें न तो मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क की अंतर राशि वसूल की और न ही धारा 54[37]के तहत वसूली करने के लिए सम्बंधित पक्षकारों को नोटिस जारी किये और न ही राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 51[38] के तहत कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ सन्दर्भ दर्ज करवाया। अग्रेतर, ई-पंजीयन में खसरा संख्याओं को जिला स्तरीय समिति की दरों के साथ सम्बद्ध करने से प्रथम दृष्टांत में अपने आप ही खसरे की लोकेशन के आधार पर सही देय मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क वसूल करने में मदद मिलती।

इस प्रकार, अधिनियम के प्रावधानों की अनुपालना के अभाव तथा ई-पंजीयन प्रणाली में खसरा संख्याओं को जिला स्तरीय समिति की दरों के साथ में सम्बद्ध नही करनें के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 6.73 लाख[39] का कम आरोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि सभी तीनों प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ निर्णय हेतु विचाराधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.10.2 जिला स्तरीय समिति की आवासीय कॉलोनी की दरों के साथ में खसरा संख्याओं को सम्बद्ध न करना

उप पंजीयक, उदयपुर-II के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह पाया गया कि उप पंजीयक द्वारा पंजीकृत आवासीय भूखंडो[40] के तीन विक्रय विलेखों के प्रकरणों में आवासीय भूखंडो का बाज़ार मूल्य दूसरी कॉलोनी की आवासीय दरों के आधार पर ₹ 94.84 लाख निर्धारित किया गया तथा मुद्रांक कर, सरचार्ज एवं पंजीयन शुल्क ₹ 6.64 लाख[41] आरोपित किये गये। यद्यपि, जिला स्तरीय समिति की प्रचलित दरों के अनुसार आवासीय भूमि का मूल्य ₹ 1.97 करोड़ था जिस पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 13.76 लाख[42] आरोपणीय था।

लेखापरीक्षा नें पाया कि *ई-पंजीयन* तंत्र में खसरा संख्या जिस पर भूखंड स्थित था, को कॉलोनी की जिला स्तरीय समिति की दर से सम्बद्ध कर भूखंड के सही बाजार मूल्य की गणना करने के प्रावधानों का अभाव था। *ई-पंजीयन* में इस तरह की प्रणाली के अभाव में संबंधित उप पंजीयक ने विभिन्न कॉलोनियों के खसरा संख्याओं के विवरण वाले रजिस्टर को मैन्युअल रूप से संधारित किया हुआ था। यद्यपि, इन प्रकरणों में उप पंजीयक रजिस्टर में उल्लेख की गयी खसरा संख्याओं पर स्थित

37 धारा 54 पंजीयन प्राधिकारी को इस अधिनियम के तहत कलेक्टर (मुद्रांक) के यहाँ संदर्भ दर्ज करवानें से पहले मुद्रांक कर की कमी का भुगतान करने का उचित अवसर प्रदान करने की अनुमति देती है।

38 धारा 51 कलेक्टर (मुद्रांक) को किसी संपत्ति का सही बाजार मूल्य निर्धारित करने का अधिकार देती है। इसका प्रयोग या तो कलेक्टर की स्वयं की पहल पर किया जा सकता है या जब पंजीयन अधिकारी को लगता है कि दस्तावेज़ में अचल संपत्ति का बाजार मूल्य सटीक रूप से नहीं बताया गया है।

39 ₹ 6.73 लाखः मुद्रांक कर ₹ 4.80 लाख, सरचार्ज ₹ 0.96 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.97 लाख।

40 कुल क्षेत्रफल 12470 वर्ग फीट तथा मई 2019 से जनवरी 2020 के मध्य पंजीबद्ध।

41 ₹ 6.64 लाखः मुद्रांक कर ₹ 4.74 लाख, सरचार्ज ₹ 0.95 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.95 लाख।

42 ₹ 13.76 लाखः मुद्रांक कर ₹ 9.83 लाख, सरचार्ज ₹ 1.97 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.96 लाख।

भूखंडों के लिए जिला स्तरीय समिति की सही दरें लागू करने हेतु रजिस्टर से जाँच करने में विफल रहे।

इसलिए, जिला स्तरीय समिति की सही दरें लागू करने में उप पंजीयक की विफलता तथा *ई-पंजीयन* में जिला स्तरीय समिति की दरों के साथ खसरा संख्याओं के सम्बद्धन संबंधित प्रावधान नहीं होने के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क ₹ 7.12 लाख[43] का कम आरोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि एक प्रकरण में सम्पूर्ण आक्षेपित राशि ₹ 2.98 लाख की वसूली कर ली गयी है (अप्रैल 2022)। एक अन्य मामले में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्णय दिया गया तथा ब्याज एवं शास्ति राशि ₹ 1.58 लाख सहित मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 3.72 लाख की मांग कायम की गई। शेष प्रकरण कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निरस्त कर दिया गया जिसकी समीक्षा विभाग द्वारा की जा सकती है।

जैसा कि उपरोक्त पैरा में बताया गया है, खसरा नंबरों को सम्बद्ध न करने के संबंध में राज्य सरकार ने बताया कि *ई-पंजीयन* प्रणाली में राष्ट्रीय राजमार्गों, राज्य राजमार्गों तथा मेगा हाईवे पर स्थित खसरा नंबरों के एकीकरण से संबंधित कार्य राज्य के चार वृत्तों में पूरा हो चुका है तथा शेष 13 वृत्तों में प्रक्रियाधीन है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.11 अचल सम्पतियों के मौका निरीक्षणों की प्रभावहीनता

राजस्थान मुद्रांक नियमों के नियम 57 के अनुसार अचल सम्पत्ति के ऐसे दस्तावेज जिन पर संपत्ति के बाजार मूल्य पर मुद्रांक कर प्रभार्य हो, तो निष्पादकों द्वारा मुद्रांक कर को प्रभावित करने वाले तथ्यों को दस्तावेज में सही सही बताया जाना चाहिए। जहां तथ्यों की शुद्धता के बारे में पंजीयन अधिकारी को संदेह हो तो वह संपत्ति का स्वयं निरीक्षण कर सकता हैं अथवा इस संबंध में महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक द्वारा अधिकृत अपने अधीनस्थ कर्मचारी को सम्पत्ति का निरीक्षण करने के लिए निर्देशित कर सकता हैं ताकि तथ्यों की शुद्धता सुनिश्चित की जा सके एवं बाजार मूल्य के अनुसार मुद्रांक कर निर्धारित किया जा सके।

महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक के परिपत्र 11/2006 (दिनांक 08.05.2006) के अनुसार, ₹ 25 लाख से अधिक मूल्य की अचल सम्पतियों के सभी दस्तावेजों का पंजीयन के तत्काल पश्चात मौका निरीक्षण आवश्यक रूप से करना होगा। ये निर्देश परिपत्र 05/2015 (दिनांक 17.06.2015) से लगातार लागू रहे तथा परिपत्र 08/2019 (दिनांक 19.06.2019) से इन्हें संशोधित कर नियत किया गया कि ₹ 25 लाख से अधिक मूल्य की अचल सम्पतियों के दस्तावेजों का पंजीयन सम्पति के मौका निरीक्षण के पश्चात करना होगा।

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21(i) के अनुसार अचल सम्पत्ति के हस्तान्तरण से संबंधित दस्तावेज पर मुद्रांक कर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर प्रभार्य होगा। राजस्थान

43 ₹ 7.12 लाखः मुद्रांक कर ₹ 5.09 लाख, सरचार्ज ₹ 1.02 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.01 लाख।

मुद्रांक नियमों 2004 के नियम 58 के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य जिला स्तरीय समिति द्वारा अनुशंसित दरों अथवा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित दरों में से जो उच्चतर हो, के आधार पर निर्धारित होगा।

अधिसूचना दिनांक 09 मार्च 2015 के अनुसार, फार्म हाउस प्रयोजनों के लिए क्रय की गई कृषि भूमि या फार्म हाउस प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तित भूमि की दरें 500 वर्ग मीटर या कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत या भाग जिस पर संनिर्माण किया गया है, इनमें से जो भी अधिक हो, के लिए उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की दरों के समतुल्य एवं

(i) जहां फार्म हाउस का कुल क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर से अधिक किन्तु 2500 वर्ग मीटर से कम है तो शेष भाग के लिए उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के दो गुना के समतुल्य होगी;

(ii) जहां फार्म हाउस का कुल क्षेत्रफल 2500 वर्ग मीटर या इससे अधिक है तो शेष भाग के लिए उस क्षेत्र की कृषि भूमि की दरों के डेढ़ गुना के समतुल्य होगी।

सात उप पंजीयक कार्यालयों[44] के अभिलेखों की नमूना जांच के दौरान यह देखा गया कि अवधि 2014-15 से 2020-21 के दौरान कृषि/आवासीय/ वाणिज्यिक/फार्म हाउस भूमियों से संबंधित 18 दस्तावेज विक्रय विलेखों के रूप में पंजीबद्ध थे। इन 18 विक्रय विलेखों का बाजार मूल्य ₹ 25 लाख से अधिक था, अतः प्रावधानों के अनुसार उप पंजीयकों के द्वारा इनका मौका निरीक्षण आवश्यक रूप से किया जाना चाहिए था। यद्यपि, उप पंजीयकों नें 17 विक्रय विलेखों के मामलों में मौका निरीक्षण किया तथा शेष एक विक्रय विलेख के मामले में मौका निरीक्षण नहीं किया।

यह देखा गया कि सभी 18 प्रकरणों में संबंधित उप पंजीयकों द्वारा सम्पतियों के स्थान एवं प्रकृति के सन्दर्भ में गलत दरें लागू करने के कारण सम्पतियों का बाजार मूल्य ₹ 52.69 करोड़ के स्थान पर ₹ 35.02 करोड़ निर्धारित किया गया जो कि मौका निरीक्षणों की प्रभावहीनता को दर्शाता है। प्रकरणवार मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क की अपवंचना का ब्यौरा निम्नानुसार है :

(i) 17 में से 14 प्रकरणों, जिनमें मौका निरीक्षण किया गया था, में संबंधित उप पंजीयकों द्वारा सम्पतियों के बाजार मूल्य का निर्धारण गलत किया गया (जिला स्तरीय समिति की निर्धारित दरों के स्थान पर जिला स्तरीय समिति की कम दरें लागू करने से)।

(ii) शेष तीन प्रकरणों में, जिनमें मौका निरीक्षण किया गया था, में संबंधित उप पंजीयकों द्वारा सम्पतियों के बाजार मूल्य का निर्धारण फार्महाउस के स्थान पर जिला स्तरीय समिति की कृषि दरों से किया गया। यद्यपि, संबंधित विलेखों में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित था कि भूमियाँ फार्महाउस भूमि थी।

(iii) शेष एक प्रकरण में उप पंजीयक ने अचल सम्पति का मौका निरीक्षण नहीं किया तथा बाजार मूल्य का निर्धारण नीलामी मूल्य के स्थान पर जिला स्तरीय समिति की दर से किया जबकि भूखण्ड राजस्थान हाउसिंग बोर्ड के द्वारा नीलामी के माध्यम से बेचा गया था। इसलिए, मुद्रांक

44 बडगांव (उदयपुर), बीकानेर-II, जयपुर-I, जयपुर-V, नीमराना, उदयपुर-II तथा जयपुर-II।

कर तथा पंजीयन शुल्क जिला स्तरीय समिति मूल्य के स्थान पर नीलामी मूल्य पर प्रभार्य था। जिला स्तरीय समिति मूल्य से मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क प्रभार्य करने के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 23.26 लाख का कम आरोपण हुआ।

इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि अनिवार्य मौका निरीक्षण नहीं किये गये तथा जिन प्रकरणों में मौका निरीक्षण किये गये वहां इनकी प्रभावशीलता संदेहात्मक थी। इस प्रकार, प्रभावशील मौका निरीक्षणों के अभाव में सम्बंधित उप पंजीयकों नें मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 4.54 करोड़[45] के स्थान पर ₹ 2.94 करोड़[46] आरोपित किये जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.60 करोड़[47] का कम आरोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि तीन प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ विचाराधीन है, दस प्रकरणों में कलेक्टर (मुद्रांक) द्वारा निर्णय दिया गया तथा ब्याज एवं शास्ति राशि ₹ 0.45 करोड़ सहित मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.15 करोड़ की मांग कायम की गई। इसके अलावा, पांच प्रकरणों में आक्षेपित राशि ₹ 42.37 लाख के समक्ष विशेष राहत योजना के तहत ₹ 31.46 लाख की वसूली की गयी। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.3.12 विभाग की सूचना प्रौद्योगिकी प्रणाली

पिछले अनुच्छेदों में बताए अनुसार वसूली और आवश्यक कार्यवाही के अलावा विभाग ने *ई-पंजीयन'* की सूचना प्रौद्योगिकी सुरक्षा लेखापरीक्षा की (मई 2023) जो इसकी शुरुआत से अब तक नहीं की गयी थी। लेखापरीक्षा निष्कर्ष अनुवर्ती अनुच्छेदों में दिये गये हैं।

4.3.12.1 मूल्यांकन सीट की डिजाईन

'ई-पंजीयन' में सभी प्रकार के दस्तावेजों के लिए मूल्यांकन सीट का एक ही प्रारूप है। विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों के लिए अलग-अलग निर्धारण प्रारूप होने चाहिए। उदाहरण स्वरुप विकासकर्ता अनुबंध के दस्तावेज पर विकासकर्ता तथा भू-स्वामी के हिस्सों पर देय अलग-अलग मुद्रांक कर की गणना के लिए मूल्यांकन सीट में अलग-अलग कॉलम होना चाहिए। इसी प्रकार, साझेदारी फर्म से एक साझेदार के सेवानिवृत्त होने पर उसका हिस्सा दूसरे साझेदार को हस्तांतरित करने पर अथवा नये साझेदार के फर्म में शामिल होने पर उसको हस्तांतरित हिस्से के लिए मूल्यांकन सीट में अलग से कोई कॉलम नहीं है, इत्यादि। इस तरह की सभी सूचनाएं विलेखों के विवरण और/अथवा सहायक दस्तावेजों में विद्यमान रहती हैं ना कि मूल्यांकन सीट में अलग से।

विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों के लिए अलग-अलग प्रकार की मूल्यांकन सीट की उपलब्धता उन प्रकार के दस्तावेजों के लिए ऐसी विशिष्ट सूचना को लेने में सहायक होगी, जिससे उप पंजीयक कार्यालयों

45 ₹ 4.54 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 3.18 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.81 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.55 करोड़।
46 ₹ 2.94 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 2.06 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.52 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.36 करोड़।
47 ₹ 1.60 करोड़: मुद्रांक कर ₹ 1.12 करोड़, सरचार्ज ₹ 0.29 करोड़ तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.19 करोड़।

को उनके समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत दस्तावेजों की प्रभावी जाँच करने तथा पारदर्शिता बढानें में सहायता मिलेगी ।

इसी प्रकार, मूल्यांकन सीट में, अपंजीबद्ध मुख्त्यारनामा, मध्यस्थ हस्तान्तरण जैसे कि कम्पनी/भागीदारी फर्म का सीमित दायित्व साझेदारी (एलएलपी) में संपरिवर्तन, इत्यादि प्रकरणों में उप पंजीयक द्वारा अतिरिक्त मुद्रांक कर की मांग जो कि उप पंजीयक द्वारा दस्तावेजों के विवरण की जाँच में पायी गयी हो, से संबंधित प्रावधान भी होने चाहिए । इन प्रावधानों में अतिरिक्त मुद्रांक कर की मांग के कारण तथा अतिरिक्त मुद्रांक कर की वसूली का विवरण भी दर्ज होना चाहिए । वर्तमान में *'ई-पंजीयन'* में, पंजीबद्ध दस्तावेजों के मामलों में अतिरिक्त मुद्रांक कर की वसूली की सूचना दर्ज नहीं की जाती है तथा इस तरह के भुगतान का विवरण, यदि किया गया है, तो केवल भुगतानकर्ता के नाम एवं *ई-पंजीयन* में भुगतान की दिनांक के साथ खोजा जा सकता है । यदि मूल्यांकन सीट में अतिरिक्त मुद्रांक कर की मांग के कारण दर्ज करने तथा अतिरिक्त मुद्रांक कर की वसूली का विवरण दर्ज करने के प्रावधान हों तो किसी दस्तावेज पर पर्याप्त मुद्रांक कर का भुगतान किया गया है, यह आसानी से एवं स्पष्ट रूप से सुनिश्चित किया जा सकता है ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि प्रकरण राष्ट्रीय सूचना केन्द्र (एनआईसी) के यहाँ प्रक्रियाधीन है तथा परिणामों से अवगत करवा दिया जायेगा । आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024) ।

4.3.12.2 दस्तावेजों की श्रेणियों का पृथक्करण

लेखापरीक्षा के दौरान यह देखा गया कि *ई-पंजीयन* की एमआईएस रिपोर्ट, वृहद श्रेणी यथा 'अनुबंध', 'लीज विलेख', 'विक्रय विलेख', इत्यादि के आधार पर तैयार की जा रही थी जिसमें 'अनुबंध' के अंतर्गत उप-श्रेणी यथा विक्रय अनुबंध, विकासकर्ता अनुबंध, इत्यादि तथा 'लीज विलेख' के अंतर्गत टाउनशिप पालिसी के तहत स्थानीय निकायों के द्वारा जारी लीज विलेख, नीलामी के आधार पर जारी लीज विलेख, इत्यादि तथा विक्रय विलेख के अंतर्गत आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थागत, फार्महाउस श्रेणीयों का उल्लेख नहीं था । *ई-पंजीयन* के द्वारा तैयार समग्र एमआईएस रिपोर्ट में विशिष्ट श्रेणी के दस्तावेजों की पहचान के लिए उनकी मैन्युअल पहचान की आवश्यकता होती है ।

ऐसी उप-श्रेणियों के सम्बन्ध में एमआईएस रिपोर्ट की उपलब्धता से विभाग को उनसे सार्थक जानकारी प्राप्त करने तथा अधिक प्रभावी तरीके से उनका लाभ लेनें में मदद मिलेगी ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि समग्र *ई-पंजीयन* पोर्टल में एमआईएस में उप श्रेणीवार विकल्प सर्च करने का प्रावधान उपलब्ध करवाने के लिए एनआईसी को पत्र लिख दिया गया है ।

4.3.12.3 गलत/संभावित फर्जी चालानों के माध्यम से दस्तावेजों का पंजीयन

राजस्थान सामान्य वित्तीय एवं लेखा नियमों के नियम 27(2) में प्रावधान है कि नियन्त्रक अधिकारी अपने अधीनस्थ से फार्म जी.ए.13 में मासिक लेखे और विवरणियां प्राप्त करने की व्यवस्था करेगा,

जिसमें कोषालय में जमा की गयी राशि या अन्यथा लेखांकित राशि के लिए क्रेडिट का दावा किया जायेगा तथा महालेखाकार द्वारा प्रस्तुत कोषालय क्रेडिट विवरण के साथ उनकी तुलना की जायेगी, ताकि यह देखा जा सके कि एकत्र की गयी राशि को समेकित निधि और/अथवा लोक लेखों में विधिवत जमा किया गया है। यदि इस प्रक्रिया के दौरान नियन्त्रक अधिकारी के ध्यान में गलत क्रेडिट आती है तो वह तुरंत लेखों में सुधार के लिए महालेखाकार को सूचित करेगा। यदि किसी क्रेडिट का दावा किया गया हो लेकिन लेखों में पाया नहीं गया हो तो प्रथमतः संबंधित जिम्मेदार विभागीय अधिकारी से पूछताछ की जाएगी।

अग्रेतर, नियम 44(3)(डी)(1) के अनुसार विभाग ऑनलाइन प्राप्ति जमा के आधार पर सेवा प्रदान करेगा। इसके लिए जमाकर्ता को विभाग को जीआरएन तथा सीआईएन उपलब्ध कराने होंगे। विभाग इन आँकड़ो का *ई-ग्रास*[48] पर उपलब्ध सूचना से सत्यापित भी करेगा।

वित्त विभाग, राजस्थान सरकार के द्वारा जारी निर्देशों (20 जनवरी 2020) के अनुसार सभी कार्यालयों को *ई-ग्रास* में चालानों को डिफेस अंकित करना अनिवार्य था, यदि वे जमाकर्ताओं को कुछ सेवा प्रदान करते हों। इसे विभागीय अनुप्रयोगों के साथ भी एकीकृत किया जाना था।

सात उप पंजीयकों[49] के अभिलेखों की नमूना जाँच के दौरान यह पाया गया कि 102 दस्तावेजों के पंजीयन पर 124 *ई-ग्रास* चालानों के माध्यम से मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क राशि ₹ 1.45 करोड़ की वसूली हुई। लेखापरीक्षा नें ई-पंजीयन की रिपोर्टों[50] का विश्लेषण किया तथा इन्हें *ई-ग्रास* पोर्टल पर उपलब्ध सूचना से क्रॉस चेक किया, जिसमें पता चला किः

- 58 दस्तावेजों के पंजीयन के लिए ₹ 0.56 करोड़ मूल्य के 73 चालानों का उपयोग हुआ, जिनमें जमाकर्ता न तो खरीददार थे न ही विक्रेता थे। *ई-पंजीयन* प्रणाली में दर्ज जमाकर्ताओं के नाम, पंजीयन के लिए प्रस्तुत दस्तावेजों के साथ भौतिक रूप से प्रस्तुत किये गये चालानों से अलग थे अर्थात् पंजीयन के लिए गलत चालान उपयोग किये गये थे।

- अन्य/गलत लेखा शीर्षों[51] में जमा किये गए (निष्पादकों के अलावा अन्य व्यक्तियों द्वारा) ₹ 0.24 करोड़ के 11 चालान, 6 दस्तावेजों के पंजीयन के लिए उपयोग में लिए गये थे। इनमें से, नौ चालान दस्तावेजों के पंजीयन की दिनांक से पूर्व में ही डिफेस कर दिए गये थे।

- 38 दस्तावेजों के पंजीयन के लिए ₹ 0.65 करोड़ के 40 चालानों का उपयोग हुआ जो कि पंजीयन हेतु दस्तावेजों के प्रस्तुतिकरण की दिनांक से पूर्व में डिफेस थे। यहाँ भी चालानों पर व्यक्तियों के नाम निष्पादकों के नाम से भिन्न थे सिवाय एक चालान के।

48 राजस्थान सरकार की ऑनलाइन सरकारी प्राप्ति लेखा प्रणाली।

49 जयपुर-II, V, X, बडगांव, उदयपुर-I, II तथा भिवाड़ी।

50 ई-पंजीयन द्वारा जनरेटेड रिपोर्टो जिसमें चालानों, डिमांड ड्राफ्ट, ई-स्टाम्प्स, ई-प्राप्तियां, मुद्रांक पत्रों, इत्यादि के माध्यम से भुगतान का विवरण दर्शाया गया था।

51 शीर्ष 0039 में छः चालान, शीर्ष 0041 में तीन चालान तथा शीर्ष 0030 में मुद्रांक पत्र खरीद के दो चालान।

उदाहरणस्वरुप उप पंजीयक जयपुर-V के एक प्रकरण में उप पंजीयक जयपुर-V के यहाँ पंजीबद्ध एक दस्तावेज[52] के साथ प्रस्तुत एक चालान[53] के जीआरएन को *ई-ग्रास* के साथ जांचा गया तथा यह देखा गया कि उस विशेष जीआरएन का वास्तविक चालान, उस चालान पर दर्शायी गयी दिनांक के 16 दिन बाद में जनरेट किया गया मतलब कि दस्तावेज के साथ प्रस्तुत मूल चालान संभवतः फर्जी था।

ये मामलें दर्शाते है किः

(i) उप पंजीयक दस्तावेजों के पंजीयन से पूर्व मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क के भुगतान को सत्यापित करने में विफल रहे जो स्थापित प्रक्रियाओं के पालन करने में कमी तथा उनके कामकाज में पर्याप्त जांच और संतुलन के अभाव को दर्शाता है।

(ii) उप पंजीयकों ने न तो राजस्थान सामान्य वित्तीय एवं लेखा नियमों के नियम 44(3)(डी)(1) के तहत *ई-ग्रास* पोर्टल पर चालानों को सत्यापित किया न ही वित्त विभाग के द्वारा जारी निर्देशों की अनुपालना में दस्तावेजों के पंजीयन के समय चालानों को डिफेस किया।

(iii) दस्तावेजों के पंजीयन के समय डीफेसड चालानों के उपयोग अथवा लेखों के अन्य/गलत शीर्ष में जमा के चालानों को रोकनें से संबंधित प्रावधान ई-पंजीयन प्रणाली में विद्यमान नहीं थे। यह संबंधित चालानों पर उल्लिखित व्यक्ति (व्यक्तियों) के नाम/पहचान को पंजीकृत किए जा रहे दस्तावेजों पर संबंधित विवरण के साथ सह-संबंधित नहीं करता है।

(iv) *ई-पंजीयन* प्रणाली में अपना स्वयं का भुगतान गेटवे/पोर्टल नहीं है जिसके माध्यम से दस्तावेजों के पंजीयन के समय निष्पादकों द्वारा भुगतान किया जा सके।

इस प्रकार, नियमों और प्रक्रियाओं की पालन न करने तथा गलत/जाली चालानों के उपयोग को रोकने के लिए *ई-पंजीयन* प्रणाली की असमर्थता के परिणामस्वरूप राशि ₹ 1.45 करोड़ की राजस्व हानि हुई।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि 39 दस्तावेजों में राशि ₹ 27.71 लाख की वसूली की जा चुकी है तथा शेष दस्तावेजों में वसूली हेतु प्रयास किये जा रहे हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

तथापि, विभाग ने 28 जुलाई 2021 को *ई-पंजीयन* में *'देखें/सत्यापित करें'* विकल्प लागू किया, जिसके बाद *ई-पंजीयन,* दस्तावेज़ पंजीकरण के लिए जाली चालानों का उपयोग स्वीकार नहीं कर रहा है।

52 दस्तावेज़ संख्या 916 दिनांक 11 जनवरी 2021।

53 जीआरएन संख्या 46856865 दिनांक 11 जनवरी 2021।

4.3.12.4 डिमांड ड्राफ्ट के माध्यम से दस्तावेजों का पंजीयन

राजस्थान सामान्य वित्तीय एवं लेखा नियमों के नियम 5 के अनुसार सरकार द्वारा अथवा सरकार की ओर से या तो सरकार के बकाया के रूप में या जमा के लिए, प्रेषण अथवा अन्यथा के लिए प्राप्त सभी धन को बिना विलम्ब के सरकारी खाते में जमा करवाया जायेगा। नियम 48 (1) में प्रावधान है कि सरकार की ओर से धन प्राप्त करने वाला प्रत्येक सरकारी कर्मचारी प्रपत्र जीए 48 में एक रोकड़ बही का संधारण करेगा तथा प्रपत्र जीए 51 में धनादेश, चेक, डीडी, इत्यादि के लिए एक रजिस्टर का संधारण करेगा। नियम 48 (2) में प्रावधान है कि सभी मौद्रिक लेनदेन जैसे ही वे होते हैं रोकड़ बही में दर्ज किए जाएंगे तथा नमूना जाँच के लिए कार्यालय प्रमुख द्वारा सत्यापित किये जायेगे।

अग्रेतर, कार्यालय प्रमुख/आहरण एवं संवितरण अधिकारी एक माह में कोषागार में जमा की गयी राशि का विवरण तैयार करने की व्यवस्था करेगा तथा माह के अंत के बाद माह के दौरान कोषागार में जमा की गई राशि की सत्यता के प्रमाण के रूप में कोषागार की अनुसूची के साथ उसका मिलान करेगा। कोषाधिकारी इस प्रकार प्रस्तुत विवरणी को अभिलेखों से तुलना करने के पश्चात् अपने हस्ताक्षर कर वापस कर देगा। विसंगतियां, यदि कोई हो, की स्थिति में विभागीय अधिकारी नियम 59 के अधीन उनके सुधार हेतु आवश्यक कार्यवाही करेगा।

दो उप पंजीयकों[54] के अभिलेखों की नमूना जाँच के दौरान यह पाया गया कि अवधि 2018-21 के दौरान 116 प्रकरणों के लिए डिमांड ड्राफ्ट (डीडी) के माध्यम से मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क राशि ₹ 2.06 करोड़ की वसूली की गयी। लेखापरीक्षा ने ई-पंजीयन की रिपोर्टों का विश्लेषण किया तथा उन्हें संबंधित पंजीयन अभिलेखों के साथ क्रॉस चेक किया जिसमें पता चला कि राजस्थान सामान्य वित्तीय एवं लेखा नियमों के नियम 59 के तहत निर्धारित प्रपत्र जीए-51 में चालान तथा डीडी/चेक के रजिस्टर, इन उप पंजीयकों द्वारा संधारित नहीं किये जा रहे थे। इन उप पंजीयकों द्वारा निर्धारित प्रपत्र जीए-48 में रोकड़ बही का भी संधारण नहीं किया गया था।

लेखापरीक्षा नें आगे देखा कि पांच प्रकरणों में ₹ 0.14 करोड़ की राशि के डीडी के बैंक चालान दस्तावेजों के साथ संलग्न थे, तथापि, लेखापरीक्षा द्वारा मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क के भुगतान को सत्यापित नहीं किया जा सका। शेष 111 प्रकरणों में डीडी के बैंक चालान दस्तावेजों के साथ संलग्न नहीं थे तथा डीडी रजिस्टर संधारित नहीं थे। इनमें से 43 प्रकरणों में, *ई-पंजीयन* प्रणाली में डीडी का विवरण गलत तरीके से दर्ज किया गया था जिसमें अमान्य डिमांड ड्राफ्ट संख्या जैसे 0, 1234560, एएफएसडीएफएसडी, इत्यादि थे। शेष 68 प्रकरणों में डीडी संख्या सही प्रतीत होना पाया गया। यद्यपि, इन 111 प्रकरणों में निहित राशि ₹ 1.92 करोड़ के मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क के भुगतान का सत्यापन लेखापरीक्षा द्वारा नहीं किया जा सका। *ई-पंजीयन* प्रणाली ने गलत डिमांड ड्राफ्ट संख्याओं को स्वीकार किया तथा शुल्क रसीदें तैयार की तथा डीडी राशि जमा न होनें पर भी दस्तावेजों के पंजीयन को अनुमत किया। यहां यह उल्लेख करना महत्वपूर्ण है कि डीडी की राशि बैंक में चालान के माध्यम से जमा की गयी, लेकिन *ई-पंजीयन* प्रणाली में डीडी के साथ-साथ संबंधित चालानों के महत्वपूर्ण विवरणों को अनिवार्य रूप से दर्ज करने का प्रावधान नहीं था।

54 बडगांव (उदयपुर) तथा जयपुर-V।

नियमों एवं स्थापित प्रक्रियाओं की अनुपालना न होने, समुचित तत्परता का अभाव तथा ई-पंजीयन प्रणाली की कमियों के कारण राजस्व की हानि से इंकार नहीं किया जा सकता ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि 67 प्रकरणों में राशि ₹ 1.66 करोड़[55] का निस्तारण/वसूली की जा चुकी है तथा शेष प्रकरणों में आवश्यक कार्यवाही की जा रही हैं । विभाग ने यह भी सूचित किया कि डीडी या पे ऑर्डर के माध्यम से मुद्रांक कर की वसूली से संबंधित प्रावधान वापस ले लिया गया है (फरवरी 2023)। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024) ।

4.3.12.5 स्टाम्प पेपर के बिना दस्तावेजों का पंजीयन

राजस्थान पंजीयन नियमों, 1955 के नियम 126 के अनुसार कोई भी दस्तावेज जिसे पंजीयन के लिए स्वीकार किया जाता है, तो उसके सही स्वरुप एवं सही बाजार मूल्य को देखते हुए उचित तथा पर्याप्त रूप से मुद्रांकित किये जाने के सम्बन्ध में रिपोर्ट करने के लिए पंजीयन लिपिक को सौंप दिया जाना चाहिए ।

उप पंजीयक जयपुर-V के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया गया कि *ई-पंजीयन* पर उपलब्ध सूचना के अनुसार छह पंजीकृत दस्तावेजों (जून 2020 एवं दिसम्बर 2020 के मध्य पंजीकृत) के प्रकरणों में, मुद्रांक कर ₹ 3.55 लाख का भुगतान स्टाम्प पेपर के माध्यम से किया गया । यह देखा गया कि दस्तावेज ₹ 3.55 लाख के स्टाम्प पेपरों के स्थान पर सादे कागजों पर मुद्रित किये गये थे तथा दस्तावेजों के साथ अपेक्षित राशि के स्टाम्प भी संलग्न नहीं थे ।

इस प्रकार पंजीयन के समय संबंधित उप पंजीयकों द्वारा दस्तावेजों के उचित सत्यापन में असमर्थता तथा *ई-पंजीयन* में आवश्यक सुविधाओ के अभाव के परिणामस्वरूप ₹ 3.55 लाख की राजस्व हानि हुई ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि दो दस्तावेजों में राशि ₹ 1.30 लाख की वसूली की जा चुकी है तथा शेष चार दस्तावेजों में वसूली हेतु प्रयास किये जा रहें हैं । आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024) ।

पैरा 4.3.12.3, 4.3.12.4 तथा 4.3.12.5 में उल्लिखित लेखापरीक्षा के परिणाम एवं निष्कर्ष चयनित उप पंजीयक कार्यालयों में दस्तावेजों की नमूना जांच पर आधारित हैं । ऐसे प्रकरणों की व्यापक पैमाने पर मौजूदगी से इंकार नहीं किया जा सकता है ।

विभाग के कामकाज एवं आंतरिक नियंत्रण में गंभीर कमजोरी तथा ई-पंजीयन प्रणाली के संचालन में गहन कमियों को दर्शाने के अलावा इन मामलों में विभाग द्वारा व्यापक जांच और उचित कार्यवाही की आवश्यकता है, ताकि सरकार को होने वाली राजस्व हानि को रोका जा सके ।

55 ₹ 1.66 करोड़: 17 प्रकरणों में ₹ 0.11 करोड़ वसूले गए, 39 प्रकरणों में डीडी के बजाय ई-ग्रास चालान के माध्यम से ₹ 1.43 करोड़ पहले ही जमा किये जा चुके थे, 10 प्रकरणों में, ₹ 0.04 करोड़ मुख्तयारनामा, अनुबंध इत्यादि के माध्यम से पूर्व में ही जमा की गयी राशि के समक्ष समायोजित किये गये तथा एक प्रकरण में रिप्स के अंतर्गत मुद्रांक कर ₹ 0.08 करोड़ की छूट अनुमत की गई थी ।

4.3.13 निष्कर्ष तथा सिफारिशें

लेखापरीक्षा में दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण, पंजीयन के लिए प्रस्तुत दस्तावेजों के विवरण से अमुद्रांकित दस्तावेजों का पता न लगना, अचल सम्पतियों के मूल्यांकन के लिए जिला स्तरीय समिति की गलत दरें लागू करना, प्रभावशील मौका निरीक्षणों के अभाव में मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क की अपवंचना तथा *ई-पंजीयन* प्रणाली के संचालन में कमियों का पता चला।

सरकार यह सुनिश्चित कर सकती है:

- *पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा अधिनियम तथा नियमों के प्रावधानों का सख्ती से पालन सुनिश्चित करना।*
- *ई-पंजीयन प्रणाली में विभिन्न श्रेणियों की भूमियों के खसरा संख्याओं के लिए लागू जिला स्तरीय समिति की दरों का सम्बद्धन सुनिश्चित करना।*
- *राजस्व की छीजत को रोकने के लिए पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा अचल सम्पतियों के प्रभावी मौका निरीक्षणों को सुनिश्चित करना।*
- *उप पंजीयक कार्यालयों में स्थापित प्रक्रियाओं की अनुपालना सुनिश्चित करना तथा ई-पंजीयन प्रणाली की कमजोरियों को दूर करना, विशेष रूप से शुल्क के भुगतान से संबंधित, ताकि सरकार को होने वाली राजस्व हानि को रोका जा सके।*
- लोगों की सुविधा के साथ-साथ भुगतान की सुरक्षा एवं प्रामाणिकता सुनिश्चित करने के लिए भुगतान के विकल्पों में से एक के रूप में *ई-पंजीयन* प्रणाली में भुगतान गेटवे को लागू करना।

अन्य अनियमितताऐ

4.4 राजस्थान निवेश संवर्धन योजना के तहत मुद्रांक कर की अनियमित छूट

राजस्थान निवेश संवर्धन योजना (योजना) 2014 एवं 2019 के क्लॉज 3 के अनुसार योजना नये एवं विद्यमान उद्यमों के लिए नयी इकाईयों की स्थापना हेतु निवेश, विद्यमान उद्यमों को उनके विस्तारीकरण के लिए निवेश तथा रूग्ण उद्यमों को उनके पुनरूत्थान हेतु निवेश करने पर इस शर्त के अधीन लागू होगी कि योजना की परिचालन अवधि के दौरान उद्यम को व्यावसायिक उत्पादन या संचालन शुरू करना होगा। योजना के क्लॉज 4 मे प्रावधान है कि जिस उद्यम को पात्रता प्रमाण-पत्र[56] जारी किया जावेगा वह भूमि की खरीद या लीज के लिए निष्पादित किये जाने वाले दस्तावेज पर देय मुद्रांक कर में 50 प्रतिशत/100 प्रतिशत छूट का दावा करने के लिए पात्र होगा। इसके अतिरिक्त, क्लॉज 15[57]/17[58] में यह प्रावधान है कि योजना की किसी भी शर्त का उल्लंघन करने

56 राजस्थान निवेश संवर्धन योजना के तहत छूट का दावा करने के लिए जिला उद्योग केंद्र, उद्योग विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी पात्रता प्रमाण-पत्र।

57 राजस्थान निवेश संवर्धन योजना 2014 का (50 प्रतिशत छूट)।

58 राजस्थान निवेश संवर्धन योजना 2019 का (100 प्रतिशत छूट)।

की स्थिति में, उपयुक्त स्क्रीनिंग कमेटी के द्वारा योजना के तहत प्राप्त लाभ वापस ले लिया जावेगा तथा इसकी सिफारिश पर, संबंधित विभाग, उद्यम द्वारा प्राप्त किये गये लाभों को उस तिथि से जिस दिन से लाभ प्राप्त किया गया है, 18 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ब्याज सहित वसूल करेगा।

दो उप पंजीयक कार्यालयों[59] के अभिलेखों के नमूना जाँच के दौरान पाया गया कि राजस्थान निवेश संवर्धन योजना[60] के तहत मुद्रांक कर में 50 से 100 प्रतिशत छूट के साथ दो दस्तावेज[61] पंजीबद्ध थे (सितम्बर 2020 से दिसम्बर 2020 के मध्य) जिनकी चर्चा नीचे की गयी हैः

4.4.1 उप पंजीयक जयपुर-I के यहाँ रीको, प्रहलादपुरा, जयपुर में स्थित एक औद्योगिक भूखण्ड[62] जो कि लेसी के द्वारा खुली नीलामी के माध्यम से ख़रीदा गया था, के लिए रीको जयपुर (लेसर) एवं एक कंपनी (लेसी) के मध्य एक लीज विलेख का निष्पादन (अक्टूबर 2020) हुआ। लीज विलेख के पंजीयन के समय जिला उद्योग केंद्र, जयपुर (ग्रामीण) के द्वारा योजना के तहत हेंडीक्राफ्ट आईटम के निर्माण के लिए औद्योगिक इकाई की स्थापना के लिए जारी पात्रता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने के आधार पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज में 100 प्रतिशत की छूट ₹ 17.49 लाख[63] प्रदान की गयी। यद्यपि, लेसी ने औद्योगिक भूखण्ड का बिना इकाई की स्थापना करे विक्रय कर दिया (23 दिसम्बर 2020) तथा उप पंजीयक ने क्रेता को पंजीयन[64] के समय पुनः 100 प्रतिशत छूट प्रदान की। इसलिए, मुद्रांक कर तथा सरचार्ज में प्रदान की गयी छूट राशि ₹ 17.49 लाख मय ब्याज[65] राशि ₹ 1.52 लाख लेसी से वसूलनीय थी।

4.4.2 उप पंजीयक नीमराणा के यहाँ रीको, माजरीकाठ (रीको नीमराणा-द्वितीय फेज) में स्थित एक औद्योगिक भूखण्ड के लिए रीको, नीमराणा, अलवर (लेसर) एवं एक कंपनी (लेसी) के मध्य एक लीज विलेख का निष्पादन (नवम्बर 2017) हुआ। लीज विलेख के पंजीयन[66] के समय आयुक्त, उद्योग, जयपुर के द्वारा योजना के तहत ऑटोमोटिव पार्ट्स के लिए औद्योगिक इकाई की स्थापना के लिए जारी पात्रता प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने के आधार पर प्रतिफल राशि ₹ 16.46 करोड़ पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज में 50 प्रतिशत की छूट ₹ 49.38 लाख[67] प्रदान की गयी। तत्पश्चात, लेसी (ट्रांसफरर कंपनी) बिना इकाई स्थापित करे अन्य कंपनी (ट्रांसफरी कंपनी) में समामेलित हो गयी जिससे इसकी समस्त सम्पतियाँ ट्रांसफरी कंपनी में निहित हो गयी। इसलिए, मुद्रांक कर तथा सरचार्ज में प्रदान की गयी छूट राशि ₹ 49.38 लाख एवं ब्याज[68] राशि ₹ 30.02 लाख ट्रांसफरर कंपनी से वसूलनीय थी।

---

59 जयपुर-I तथा नीमराणा।

60 राजस्थान निवेश संवर्धन योजना 2014 में 50 प्रतिशत तथा राजस्थान निवेश संवर्धन योजना 2019 में 100 प्रतिशत।

61 एक विक्रय विलेख तथा एक पूरक विलेख।

62 संख्या एफ-87 जिसका क्षेत्रफल 1950 वर्ग मीटर तथा मूल्य ₹ 2.24 करोड़।

63 ₹ 17.49 लाखः मुद्रांक कर ₹ 13.45 लाख तथा सरचार्ज ₹ 4.04 लाख।

64 पंजीयन संख्या 9105 दिनांक 23 दिसम्बर 2020

65 31 मार्च 2022 तक गणना की गयी।

66 पंजीयन संख्या 3820 दिनांक 15 नवम्बर 2017

67 ₹ 49.38 लाखः मुद्रांक कर ₹ 41.15 लाख तथा सरचार्ज ₹ 8.23 लाख।

68 31 मार्च 2022 तक गणना की गयी।

इस प्रकार, इन प्रकरणों में मुद्रांक कर तथा सरचार्ज की कुल राशि ₹ 66.87 लाख[69] तथा ब्याज राशि ₹ 31.54 लाख[70] वसूलनीय थी।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ एक प्रकरण विचाराधीन है तथा दूसरे प्रकरण में आक्षेपित राशि ₹ 79.40 लाख के समक्ष राशि ₹ 49.38 लाख की वसूली की जा चुकी है, जबकि इस प्रकरण में शेष राशि ₹ 30.02 लाख के वसूली के बारे में उत्तर में नहीं बताया गया है। आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.5 साझेदारी फर्मो को अचल सम्पत्तियों का अंशदान

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 43(1)(सी) के अनुसार, साझेदारी के दस्तावेज जहाँ अंशदान अचल सम्पत्ति के माध्यम से लाया जाता है, पर मुद्रांक कर ऐसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वैन्स की दर से प्रभार्य होगा।

उप पंजीयक, जयपुर-X के अभिलेखों की नमूना जांच मे पाया गया कि अचल सम्पति के विक्रय अनुबंध का एक दस्तावेज 23 जून 2020 को पंजीबद्ध[71] किया गया था। दस्तावेज के विवरण की जाँच तथा संलग्न दस्तावेजों[72] से यह पता चला कि कंपनी की भूमि[73] जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा 1 अक्टूबर 2012 को आवासीय उद्देश्य हेतु संपरिवर्तित की गयी थी। कंपनी तथा सात अन्य नें साथ मिलकर एक साझेदारी फर्म का गठन किया जो कि रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, दिल्ली के यहाँ 11 मार्च 2013 को पंजीबद्ध हुआ।

कंपनी ने उक्त भूमि को अपने पूंजी अंशदान के रूप में साझेदारी फर्म में हस्तान्तरित किया। जयपुर विकास प्राधिकरण नें उक्त साझेदारी फर्म के पक्ष में एक लीज विलेख[74] जारी किया जो कि उप पंजीयक जयपुर-II के यहाँ 25 नवम्बर 2013 को पंजीबद्ध हुआ जिस पर भूमि के बाजार मूल्य ₹ 51.43 करोड़[75] पर मुद्रांक कर ₹ 2.83 करोड़[76] आरोपणीय था। यद्यपि, उप पंजीयक संबंधित दस्तावेजों को ध्यान में रखने में विफल रहा, जिससे साझेदारी विलेख का दस्तावेज मुद्रांक कर ₹ 5,000 मात्र से नोटेराइज्ड था, जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 2.83 करोड़[77] का कम आरोपण रहा।

---

69 ₹ 66.87 लाखः (₹ 17.49 लाख + ₹ 49.38 लाख)।

70 ₹ 31.54 लाखः (₹ 1.52 लाख + ₹ 30.02 लाख)।

71 पंजीयन संख्या 2393 दिनांक 23.06.2020

72 90-अ के आदेश एवं जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा जारी लीज विलेख, साझेदारी विलेख की प्रति, रेरा वेबसाइट से डाउनलोड की गयी सूचना तथा जमाबन्दी की प्रति।

73 निंदर ग्राम में स्थित 43000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल।

74 37968.60 वर्ग मीटर क्षेत्रफल।

75 ₹ 51.43 करोड़ः (37968.60 वर्ग मीटर अथवा 45393.57 वर्ग गज X ₹ 11,330/- प्रति वर्ग गज) = ₹ 51,43,09,148

76 ₹ 2.83 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 2.57 करोड़ तथा सरचार्ज ₹ 0.26 करोड़।

77 ₹ 2.83 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 2.57 करोड़ तथा सरचार्ज ₹ 0.26 करोड़।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (सितम्बर 2023) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण विचाराधीन है आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

4.6 रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के पास उपलब्ध सूचनाओं का उपयोग नहीं करना

पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (रेरा) के अभिलेखों के प्रभावी निरीक्षण में असमर्थता के परिणामस्वरूप विकासकर्ता अनुबंध दस्तावेज पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज का कम आरोपण

उप पंजीयक भिवाड़ी के अभिलेखों की लेखापरीक्षा के दौरान उप पंजीयक भिवाड़ी के क्षेत्राधिकार में आने वाली संपत्तियों से संबंधित राजस्थान रेरा की वेबसाइट[78] पर उपलब्ध सूचना[79] का लेखापरीक्षा ने विश्लेषण किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि एक वाणिज्यिक परियोजना[80] के लिए एक भूस्वामी एवं एक विकासकर्ता के मध्य विकासकर्ता अनुबंध के एक दस्तावेज जिसमें भूस्वामी तथा विकासकर्ता के हिस्से क्रमशः 39 प्रतिशत तथा 61 प्रतिशत थे, को निष्पादित किया गया (8 नवंबर 2017)। संपत्ति का बाजार मूल्य ₹ 59.59 करोड़[81] था जिस पर मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 115.13 लाख[82] देय था। यद्यपि, विकासकर्ता अनुबंध उप पंजीयक भिवाड़ी के यहाँ पंजीबद्ध नहीं था तथा इसके स्थान पर केवल ₹ 500 के मुद्रांक कर के साथ नोटेराइज्ड था जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 115.12 लाख[83] का कम आरोपण हुआ।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा मत को स्वीकार किया तथा उत्तर में बताया (अगस्त 2022) कि लोक कार्यालयों की वेबसाइट पर उपलब्ध सूचना को मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क की वसूली हेतु उपयोग में लेने के लिए परिपत्र 08/2021 (दिनांक 19.07.2021) जारी कर निर्देशित किया गया है। विभाग ने यह भी सूचित किया (सितम्बर 2023) कि आक्षेपित प्रकरण कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ विचाराधीन है आगामी प्रगति प्रतीक्षित थी (अक्टूबर 2024)।

---

78 https://rera.rajasthan.gov.in

79 रियल एस्टेट प्रोजेक्ट विवरणः रेरा पंजीकरण संख्या राज/पी/2018/701 दिनांक 26 अप्रैल 2018।

80 तहसील तिजारा के ग्राम खानपुर में राज्य राजमार्ग संख्या 25 पर स्थित खसरा नं. 827/533 था, 810/534 जिसमें 5594.13 वर्ग मीटर अथवा 6688.09 वर्ग गज क्षेत्र।

81 ₹ 59.59 करोड़ः 6688.09 वर्ग गज X ₹ 89100 प्रति वर्ग गज = ₹ 59,59,08,819।

82 ₹ 115.13 लाखः मुद्रांक कर ₹ 95.94 लाख तथा सरचार्ज ₹ 19.19 लाख की गणना राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के अनुच्छेद 5 (ई) के अनुसार विकासकर्ता के हिस्से पर 2 प्रतिशत तथा भूस्वामी के हिस्से पर एक प्रतिशत की दर से की गई है। 08 मार्च 2016 से मुद्रांक कर पर 20 प्रतिशत की दर से सरचार्ज की गणना की गयी है।

83 ₹ 115.12 लाखः मुद्रांक कर ₹ 95.93 लाख तथा सरचार्ज ₹ 19.19 लाख।