

अध्याय 4: स्टाम्प शुल्क

4.1.1 कर प्रबन्ध

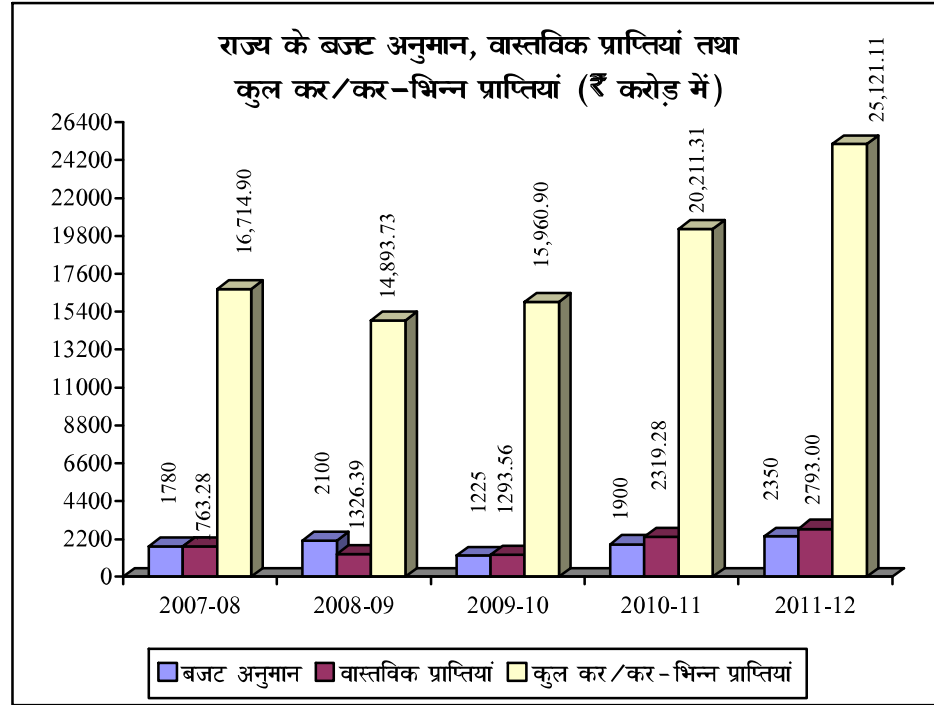
राज्य में स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) तथा पंजीकरण फीस (आर.एफ.) से प्राप्तियां उपयुक्त संशोधनों के साथ हरियाणा सरकार द्वारा यथा अपनाए गए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस.अधिनियम), भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (आई.आर. अधिनियम), पंजाब स्टाम्प नियम, 1934 तथा हरियाणा स्टाम्प (दस्तावेजों के अवमूल्यांकन की रोकथाम) नियम, 1978 के अन्तर्गत विनियमित की जाती हैं। आई.एस. अधिनियम की अनुसूची I-क के अनुसार दस्तावेजों के निष्पादन पर एस.डी. उद्ग्राह्य है तथा आर.एफ. सरकार द्वारा नियत निर्धारित दरों पर देय है। सरकारी स्तर पर, अपर मुख्य सचिव तथा वित्तायुक्त, राजस्व तथा आपदा प्रबंधन विभाग हरियाणा, चण्डीगढ़ विभिन्न दस्तावेजों के पंजीकरण के संबंध में आई.एस. अधिनियम तथा आई.आर. अधिनियम एवं उनके अधीन बनाए गए नियमों के संप्रयोग हेतु उत्तरदायी है। एस.डी. तथा आर.एफ. के उद्ग्रहण एवं संग्रहण पर समग्र नियंत्रण एवं अधीक्षण, पंजीकरण महानिरीक्षक (आई.जी.आर.), हरियाणा, चण्डीगढ़ के पास निहित है। आई.जी.आर. की सहायता 21 उपायुक्तों (डी.सी.), 67 तहसीलदारों तथा 46 नायब तहसीलदारों द्वारा क्रमशः रजिस्ट्रारों, उप-रजिस्ट्रारों (एस.आर.ज) तथा संयुक्त उप-रजिस्ट्रारों (जे.एस.आर.ज) के रूप में कार्य करते हुए की जाती है।

4.1.2 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

2007-08 से 2011-12 तक के वर्षों के दौरान एस.डी. और आर.एफ. से वास्तविक प्राप्तियों को, उसी अवधि के दौरान कुल कर/कर-भिन्न प्राप्तियों के साथ, नीचे की तालिका और ग्राफ में प्रदर्शित किया गया है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट अनुमान	वास्तविक प्राप्तियां	भिन्नता आधिक्य (+) / कमी (-)	भिन्नता की प्रतिशतता (कालम 2 से कालम 4)	राज्य की कुल कर/कर-भिन्न प्राप्तियां	कुल कर/कर-भिन्न प्राप्तियों की तुलना में वास्तविक प्राप्तियों की प्रतिशतता (कालम 6 से कालम 3)
1	2	3	4	5	6	7
2007-08	1,780.00	1,763.28	(-) 16.72	(-) 01	16,714.90	11
2008-09	2,100.00	1,326.39	(-) 773.61	(-) 37	14,893.73	9
2009-10	1,225.00	1,293.56	(+) 68.56	(+) 6	15,960.90	8
2010-11	1,900.00	2,319.28	(+) 419.28	(+) 22	20,211.31	11
2011-12	2,350.00	2,793.00	(+) 443.00	(+) 19	25,121.11	11



स्रोत: राज्य बजट तथा वित्त लेखे।

2007-08 से 2011-12 तक की अवधि के दौरान विभाग की वास्तविक प्राप्तियां आठ से 11 प्रतिशत के मध्य श्रृंखलित थी तथा स्टाम्प शुल्क प्राप्तियां पिछले वर्ष से 2011-12 में 20 प्रतिशत तक बढ़ गई।

4.1.3 राजस्व के बकायों का विश्लेषण

विभाग ने बताया कि राजस्व के बकायों से संबंधित सूचना मण्डलायुक्त के कार्यालय से प्रतीक्षित थी। विभाग ने, शीर्ष स्तर पर केन्द्रीयकृत डाटाबेस की अनुपलब्धता के कारण वर्ष के आरम्भ में लम्बित बकायों, वर्ष के दौरान जोड़े गये तथा एकत्रित बकायों और वर्ष के अंत में लम्बित बकायों के विवरण आपूर्ति नहीं किए। इस प्रकार, विभाग बकायों की वसूली की प्रगति को मानीटर एवं तीव्र नहीं कर सका।

4.1.4 संग्रहण की लागत

2007-08 से 2011-12 तक के वर्षों के दौरान एस.डी. तथा आर.एफ. के संबंध में सकल संग्रहण, उनके संग्रहण पर किये गये व्यय और सकल संग्रहण से ऐसे व्यय की प्रतिशतता, संबंधित वर्ष के सकल संग्रहण से संग्रहण के व्यय की अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता के

साथ, नीचे उल्लिखित है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	सकल संग्रहण	संग्रहण पर व्यय	सकल संग्रहण से व्यय की प्रतिशतता	वर्ष की अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता
2007-08	1,763.28	12.04	0.68	2.09
2008-09	1,326.39	16.31	1.23	2.77
2009-10	1,293.56	13.72	1.06	2.47
2010-11	2,319.28	11.39	0.49	1.60
2011-12	2,793.00	12.41	0.44	-

स्रोत: वित्त लेखे।

4.1.5 राजस्व पर लेखापरीक्षा का प्रभाव

4.1.5.1 निरीक्षण प्रतिवेदनों की स्थिति

वर्ष 2010-11 के दौरान की गई स्थानीय लेखापरीक्षा के दौरान पता लगाई गई अनियमितताओं से निपटने में राजस्व विभाग के निष्पादन तथा पूर्ववर्ती चार वर्षों के सदृश आंकड़े नीचे तालिकाबद्ध हैं:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लेखापरीक्षित इकाइयां			स्वीकृत मामले		वर्ष के दौरान की गई वसूली	
	संख्या	मामलों की संख्या	राशि	संख्या	राशि	मामले	राशि
2006-07	179	3,476	8.99	2,352	6.67	104	0.03
2007-08	180	85,543	44.43	2,136	6.04	240	0.07
2008-09	180	1,157	6.50	310	1.90	7	0.01
2009-10	182	481	23.07	159	20.99	18	0.13
2010-11	101	1,346	7.26	1,158	5.78	227	0.18
योग	822	92,003	90.25	6,115	41.38	596	0.42

हमने देखा कि 2006-07 से 2010-11 तक के वर्षों के दौरान स्वीकृत मामलों के संबंध में वसूली मात्र एक प्रतिशत थी।

4.1.5.2 लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों की स्थिति

गत पांच वर्षों (चालू वर्ष के प्रतिवेदन सहित) के दौरान 23 अनुच्छेदों (दो निष्पादन लेखापरीक्षा सहित) में ₹ 59.62 करोड़ की राजस्व अर्थापत्ति सहित एस.डी. तथा आर.एफ. के अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण/अवसूली/कम वसूली, हस्तांतरण विलेखों के अनिष्पादन के कारण अपवंचन, पंजीकरण हेतु दस्तावेजों के अप्रस्तुतीकरण, दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण, छूट/माफी की गलत अनुमति, गलत दर का अनुप्रयोग इत्यादि के दृष्टांत थे। इनमें से विभाग/सरकार ने 23 अनुच्छेदों (दो समीक्षाओं सहित) में ₹ 47.99 करोड़ की लेखापरीक्षा अभ्युक्तियां स्वीकार की थी तथा ₹ 15.40 लाख वसूल किए थे। विवरण अनुवर्ती तालिका में

वर्ष 2011-12 का प्रतिवेदन (राजस्व सेक्टर)

दर्शाये गये हैं:

वर्ष	सम्मिलित अनुच्छेद		स्वीकृत अनुच्छेद		वसूली गई राशि	
	(₹ करोड़ में)				(₹ लाख में)	
	संख्या	राशि	संख्या	राशि	संख्या	राशि
2007-08	4	1.70	4	1.70	1	0.87
	1 (समीक्षा)	24.69	1	15.11	-	-
2008-09	5	0.76	5	0.76	1	1.43
2009-10	1 (समीक्षा)	22.85	1	20.96	1	11.50
2010-11	6	5.49	6	5.33	2	1.60
2011-12	6	4.13	6	4.13	-	-
योग	23	59.62	23	47.99	5	15.40

हमने देखा कि राजस्व विभाग ने 2007-08 से 2011-12 तक के वर्षों के दौरान ₹ 47.99 करोड़ तक की राशि के स्वीकृत मामलों में से मात्र ₹ 15.40 लाख वसूल किए थे। इस प्रकार, स्वीकृत मामलों के संबंध में वसूली बहुत कम (0.32 प्रतिशत) थी। स्वीकृत मामलों के संबंध में भी वसूली की धीमी प्रगति सरकारी देयों को तत्पर रूप से वसूल करने के लिये प्रभावी कार्रवाई आरंभ करने हेतु कार्यालयों/विभाग के अध्यक्षों की ओर से विफलता की सूचक है।

हम सिफारिश करते हैं कि सरकार यह सुनिश्चित करने के लिए वसूली यंत्रावली को पुनः तैयार करे कि कम से कम स्वीकृत मामलों में आवेष्टित राशि को तो तत्पर रूप से वसूल किया जाता है।

4.1.6 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2011-12 के दौरान विभिन्न पंजीकरण कार्यालयों के अभिलेखों की नमूना-जांच ने 1,148 मामलों में ₹ 11.86 करोड़ की राशि के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुदग्रहण/कम उदग्रहण प्रकट किया जो मोटे तौर पर निम्नलिखित श्रेणियों के अंतर्गत आते हैं:

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	श्रेणी	मामलों की संख्या	राशि
राजस्व विभाग			
1.	भूमि के क्रय पर आवासीय दरों के अप्रभारण के कारण स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की कम वसूली	562	4.61
2.	करार विलेखों में उल्लिखित राशि से निम्नतर प्रतिफल पर सम्पत्ति की बिक्री के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	134	1.05
3.	अचल सम्पत्ति के अवमूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क की अवसूली/कम वसूली	182	1.68
4.	अधिगृहीत भूमि के बंधक विलेखों/मुआवजा प्रमाण-पत्रों पर स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट	46	0.65
5.	दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	59	3.30
6.	विविध अनियमितताएं	165	0.57
	योग	1,148	11.86

वर्ष 2011-12 के दौरान, विभाग ने 1,048 मामलों में आवेष्टित ₹ 11.75 करोड़ के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की जिसमें से 1,035 मामलों में आवेष्टित ₹ 11.62 करोड़ वर्ष के दौरान और शेष पूर्ववर्ती वर्षों में इंगित किए गये थे। विभाग ने, 2011-12 के दौरान पूर्ववर्ती वर्षों से संबंधित 13 मामलों में ₹ 12.61 लाख वसूल किए।

₹ 4.13 करोड़ से आवेष्टित कुछ निदर्शी मामले निम्नलिखित अनुवर्ती अनुच्छेदों में उल्लिखित हैं।

4.2 अधिनियमों/नियमों के प्रावधानों की अननुपालना

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस.अधिनियम) तथा भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (आई.आर. अधिनियम) के प्रावधान अपेक्षा करते हैं:-

- (i) निर्धारित दर पर स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) का उद्ग्रहण;
- (ii) निर्धारित शर्तों की पूर्ति पर एस.डी. की छूट; तथा
- (iii) दस्तावेजों का सही वर्गीकरण।

हमने देखा कि 4.2.1 से 4.2.5 तक अनुच्छेदों में उल्लिखित मामलों में पंजीकरण प्राधिकारियों ने दस्तावेजों के पंजीकरण के समय उपरोक्त प्रावधानों में से कुछ का पालन नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 4.08 करोड़ की एस.डी. का कम उद्ग्रहण/अपवंचन हुआ।

4.2.1 अचल सम्पत्ति के अव-मूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क का अपवंचन

हरियाणा राज्य में यथा लागू आई.एस. अधिनियम की धारा 27 प्रावधान करती है कि शुल्क या शुल्क की राशि जिसके साथ यह प्रभार्य है, वाले किसी दस्तावेज की प्रभार्यता प्रभावित करने वाले प्रतिफल तथा अन्य सभी तथ्य एवं परिस्थितियां इसमें पूर्णतया अथवा सत्यतः सामने रखी जानी चाहिए। आगे, आई.एस अधिनियम की धारा 64 प्रावधान करती है कि कोई व्यक्ति, जो सरकार को धोखा देने के उद्देश्य से दस्तावेज निष्पादित करता है जिसमें सभी अपेक्षित तथ्य एवम् परिस्थितियां, जो ऐसे दस्तावेज में समक्ष रखे जाने अपेक्षित थे, पूर्णतया तथा सत्य रूप से सामने नहीं रखे गए हैं, जुर्माना, जो प्रति दस्तावेज ₹ 5,000 तक बढ़ाया जा सकता है, सहित दण्डनीय है।

दिसंबर 2010 तथा जून 2011 के बीच 11¹ पंजीकरण कार्यालयों के अभिलेखों की नमूना-जांच के दौरान हमने देखा कि अचल सम्पत्तियों की बिक्री के कारण अप्रैल 2009 तथा जून 2011 के बीच 30 हस्तान्तरण विलेख पंजीकृत किए गए। इन सभी हस्तांतरित विलेखों में समक्ष रखा गया सम्पत्ति का कुल मूल्य ₹ 6.51 करोड़ था। मई 2008 तथा दिसम्बर 2010 के बीच सम्बन्धित पार्टियों के बीच निष्पादित अनुबंधों के साथ इन विलेखों के क्रॉस सत्यापन ने प्रकट किया कि इन अनुबंधों का कुल विक्रय मूल्य ₹ 12.88 करोड़ परिकल्पित किया गया था। इस प्रकार हस्तांतरण विलेख पार्टियों के बीच हुए समझौते से काफी कम प्रतिफल पर निष्पादित तथा पंजीकृत करवाए गए। हस्तांतरित विलेख में अचल सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 23.92 लाख के एस.डी. का अपवंचन हुआ। इसके अतिरिक्त, दस्तावेज में गलत सूचना के लिए ₹ 1.40 लाख से अनधिक जुर्माना भी उद्ग्रहण था।

¹ एस.आर.ज: अलेवा, बल्लभगढ़, डबवाली, जींद, नरवाना, पटौदी, पिल्लूखेड़ा, रानियां, सफीदों, सिरसा एवं सोहना।

हमारे द्वारा दिसम्बर 2010 तथा जून 2011 के बीच ये मामले इंगित किए जाने के बाद, एस.आर., रानियां ने सितम्बर 2011 में बताया कि दिसम्बर 2009 तथा मई 2010 के बीच समाहर्ता ने ₹ 10,000 के जुर्माने सहित ₹ 1.98 लाख की राशि के एस.डी. के जमा करने हेतु आदेश दिए थे। जनवरी 2012 में एस.आर.ज बल्लभगढ़, जींद, पिल्लूखेड़ा तथा सोहना ने बताया कि ₹ 9.33 लाख की बकाया राशि के लिए अन्तिम निर्णय के लिए अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत मामले फरवरी 2010 में समाहर्ता के पास भेजे गए थे। एस.आर. सिरसा ने जनवरी 2012 में बताया कि ₹ 4.68 लाख की बकाया राशि वसूलने के लिए प्रयास किए जाएंगे। हमें वसूली पर रिपोर्ट व जुर्माने के उद्ग्रहण हेतु कृत कार्रवाई तथा बाकी पांच² एस.आर.ज से ₹ 8.03 लाख की बकाया राशि के लिए उत्तर प्राप्त नहीं हुआ (अक्टूबर 2012)।

हमने मामला मई 2012 में सरकार को सूचित किया। जनवरी 2013 में आयोजित एग्जिट काफ़ेंस के दौरान अपर मुख्य सचिव, राजस्व विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया तथा सुधारात्मक/निरोधात्मक कदम उठाने का आश्वासन दिया।

4.2.2 संयंत्र एवं मशीनरी पर स्टाम्प शुल्क का अनुद्ग्रहण

आई.एस. अधिनियम की धारा 2(10) के अन्तर्गत “हस्तांतरण” में बिक्री तथा प्रत्येक दस्तावेज पर हस्तांतरण, जिसके द्वारा चल या अचल सम्पत्ति हस्तांतरित की जाती है, सम्मिलित है। सरकार द्वारा अगस्त 2003 में जारी निर्देशों के अनुसार हस्तान्तरण विलेख जमीन, भवन तथा मशीनरी जो व्यापार चलाने के लिए जमीन पर स्थायी रूप से प्रतिष्ठापित की गई थी, सहित व्यापार की बिक्री शामिल करती है, मशीनरी एस.डी. के लिए सम्पत्ति का मूल्य सुनिश्चित करने के लिए अचल सम्पत्ति समझी जाएगी।

वर्ष 2010-11 के लिए, जून 2011 में उप-रजिस्टार (एस.आर.), करनाल के कार्यालय के अभिलेखों की नमूना-जांच के दौरान हमने देखा कि एक क्रेता ने एक कारखाना भूमि, भवन तथा संयंत्र एवं मशीनरी ₹ 7.80 करोड़ (जमीन व भवन: ₹ 4.19 करोड़ तथा संयंत्र एवम् मशीनरी ₹ 3.61 करोड़) के प्रतिफल हेतु पंजाब एवम् हरियाणा उच्च न्यायालय, चण्डीगढ़ द्वारा संलग्न परिसमापक अधिकारी द्वारा आयोजित एक नीलामी में खरीदी। मार्च 2011 में हस्तांतरण विलेख का निष्पादन करते हुए जमीन व भवन पर ₹ 20.94 लाख की एस.डी. का भुगतान किया गया परन्तु पंजीकरण प्राधिकारियों द्वारा संयंत्र व मशीनरी की लागत के ₹ 3.61 करोड़ पर ₹ 18.06 लाख का एस.डी. उद्ग्रहण नहीं किया गया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 18.06 लाख के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

² एस.आर.ज: अलेवा, डबवाली, नरवाना, पटौदी तथा सफीदों।

जून 2011 में हमारे द्वारा इंगित किए जाने के पश्चात्, एस.आर. करनाल ने जनवरी 2012 में बताया कि मामला आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अन्तर्गत अन्तिम निर्णय के लिए अगस्त 2011 में समाहर्ता को भेजा गया था। हमें वसूली पर आगे प्रगति रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है (अक्टूबर 2012)।

वर्ष 2006-07 के दौरान रोहतक जिले में संयंत्र एवं मशीनरी की लागत के संबंध ₹ 6.63 लाख से आवेष्टित इसी प्रकार का मामला देखा गया था, परन्तु अब तक कोई वसूली नहीं की गई थी।

हमने मामला अप्रैल 2012 में सरकार को सूचित किया। जनवरी 2013 में आयोजित एग्जिट काफ़ैस के दौरान विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया तथा सुधारात्मक कार्रवाई करने का आश्वासन दिया।

4.2.3 दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क का अपवंचन

हरियाणा राज्य को यथा लागू आई.एस.अधिनियम की धारा 2 (10) के प्रावधानों के अन्तर्गत विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों के लिए पृथक दरें निर्धारित की गई हैं। किसी दस्तावेज का वर्गीकरण उसमें दर्ज लेन-देनों की प्रकृति पर निर्भर करता है। यदि सम्पत्ति का स्वामित्व प्रतिफल की सम्पूर्ण राशि की प्राप्ति के बाद सौंपा जाता है तो दस्तावेज हस्तांतरण विलेख बन जाता है तथा स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) आई.एस. अधिनियम के अन्तर्गत उद्ग्राह्य बन जाता है।

उप रजिस्ट्रार (एस.आर.) गुड़गांव के कार्यालय के वर्ष 2010-11 के लिए अभिलेखों की जून 2011 में नमूना-जांच के दौरान हमने देखा कि क्रेताओं को ₹ 2.15 करोड़ मूल्य की सम्पत्ति का स्वामित्व तथा हस्तांतरण सूचित करने वाले दो दस्तावेज फरवरी तथा मार्च 2011 के मध्य निष्पादित किए गए थे। सभी मामलों में विक्रेताओं ने बेची गई सम्पत्ति के बदले में सम्पूर्ण राशि प्राप्त की तथा अचल सम्पत्ति का स्वामित्व भी क्रेताओं को सौंपा गया था। विलेखों को हस्तांतरण विलेखों के रूप में माना जाना दायी था तथा ₹ 10.77 लाख का एस.डी. उद्ग्राह्य था। तथापि, पंजीकरण प्राधिकारियों ने इन दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण किया तथा ₹ 110 का एस.डी. प्रभारित कर बिक्री के लिए अनुबन्धों के रूप में विलेखों को पंजीकृत किया, जो गलत था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 10.77 लाख के एस.डी. का अपवंचन हुआ।

हमारे द्वारा जून 2011 में ये मामले इंगित किए जाने के बाद एस.आर., गुड़गांव ने जनवरी 2012 में बताया कि मामले, अधिनियम की धारा 47-ए के अन्तर्गत निर्णय हेतु सितम्बर 2011 में समाहर्ता को पास भेजे जा चुके थे। हमें वसूली की कोई रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है (अक्टूबर 2012)।

हमने मामला अप्रैल 2012 में सरकार को सूचित किया। जनवरी 2013 में आयोजित एग्जिट काफ़ैस के दौरान विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया तथा सुधारात्मक कार्रवाई करने का आश्वासन दिया।

4.2.4 दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण

आई.एस. अधिनियम की धारा 2(10) प्रावधान करती है कि 'हस्तांतरण' में बिक्री तथा प्रत्येक दस्तावेज जिसके द्वारा चल या अचल सम्पत्ति एक जीवित व्यक्ति से दूसरे को हस्तांतरित की जाती है, सम्मिलित है तथा जो अधिनियम की अनुसूची-1 ए द्वारा विशेष रूप से अन्यथा प्रदान नहीं की जाती है। आगे, सम्पत्ति का हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 54 के अनुसार 'बिक्री', प्रदत्त अथवा प्रतिज्ञात अथवा आंशिक प्रदत्त अथवा आंशिक प्रतिज्ञात मूल्य हेतु विनियम में स्वामित्व का हस्तांतरण है। दस्तावेज का वर्गीकरण उसमें अभिलिखित सम्पादन की प्रकृति पर निर्भर करता है। ऐसे मामले में जहां सम्पत्ति का स्वामित्व प्रतिफल की पूरी राशि की प्राप्ति के बाद या बाद में, प्रतिफल भुगतान करने के वादे के बाद सौंपा जाता है, दस्तावेज एक हस्तांतरण विलेख बन जाता है तथा आई.एस. अधिनियम के अंतर्गत स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहाय बन जाता है।

वर्ष 2009-10 तथा 2010-11 के लिए उप-रजिस्टार (एस.आर.), गुड़गांव के कार्यालय के अभिलेखों की सितंबर 2010 तथा जून 2011 के मध्य नमूना-जांच के दौरान हमने देखा कि जुलाई 2009 तथा सितंबर 2010 के मध्य भूमि के संबंध में चार संयुक्त अनुबंध पंजीकृत किए गए थे, जिनमें भूमि की बिक्री से अनावेष्टित समझौते के प्रकरण में लागू अनुसार प्रत्येक पर ₹ 100 का एस.डी. उद्ग्रहीत किया गया। इन समझौतों की जांच ने आगे प्रकट किया कि समझौते के निबंधनों एवं शर्तों के अनुसार भूमि स्वामियों ने डेवलपरज को निर्माण, विकास तथा भूमि के साथ संव्यवहार करने के अधिकार सहित भूमि का आधिपत्य लेने हेतु आधिकृत किया है। भूमि के विनिमय में भूमि स्वामी, या तो विकसित भूमि का एक हिस्सा प्राप्त करने या आंशिक अदायगी प्राप्त करने हेतु हकदार थे। डेवलपरज विकसित भूमि के अपने हिस्सों का निपटान ऐसे ढंग से करने हेतु हकदार थे जैसा कि वे मालिकों से कोई सहमति प्राप्त किए बिना उचित समझे। अतः, विकास का अधिकार/संयुक्त अनुबंध सम्पत्ति को विकसित करने, निर्माण तथा विक्रय करने के अधिकार के हस्तांतरण थे और डेवलपर के भूमि के हिस्से के संबंध में सम्पत्ति के विक्रय पर एस.डी., भुतान करने हेतु उत्तरदायी थे। तथापि, संबंधित क्षेत्रों में लागू दरों तथा समाहर्त्ता द्वारा निर्धारित दरों तथा समझौते के अनुसार दरों के अनुसार डेवलपरज को हस्तांतरित भूमि का कुल मूल्य ₹ 26.15 करोड़ परिकलित किया गया जिस पर ₹ 1.33 करोड़ का एस.डी. भी उद्ग्रहाय था। इन विक्रय विलेखों के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 1.33 करोड़ का एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

हमारे द्वारा सितंबर 2010 और जून 2011 के बीच इन मामलों को इंगित किए जाने के बाद एस.आर., गुड़गांव ने जनवरी 2012 में बताया कि मामले सम्पत्ति के मूल्य तथा उन पर देय उचित शुल्क के निश्चयन हेतु समाहर्त्ता को भेजे गए थे। हमें अभी तक आगे प्रगति की रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है (अक्टूबर 2012)।

हमने मामला जून 2012 में सरकार को सूचित किया। जनवरी 2013 में आयोजित एग्जिट काफ़ैस के दौरान विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया तथा सुधारात्मक कार्रवाई करने का आश्वासन दिया।

4.2.5 अचल सम्पत्ति की गलत दरों के अनुप्रयोग के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

बिक्री विलेखों में एस.डी. का अपवचन रोकने हेतु सरकार ने राज्य में सभी पंजीकरण प्राधिकारियों को नवम्बर 2000 में इस प्रभाव के अनुदेश जारी किए कि नगरपालिका सीमाओं के भीतर 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र वाली अथवा उस मामले में, जहां क्रेता एक से अधिक हैं तथा प्रत्येक क्रेता का हिस्सा 1,000 वर्ग गज से कम है, बेची गई भूमि एस.डी. के उद्ग्रहण के प्रयोजन हेतु उस स्थान की आवासीय सम्पत्ति के लिए नियत दर पर मूल्यांकित की जाये।

वर्ष 2009-10 तथा 2010-11 के लिए जे.एस.आरज/एस.आरज के 17 कार्यालयों³ के अभिलेखों की दिसंबर 2010 तथा अगस्त 2011 के मध्य नमूना-जांच के दौरान हमने देखा कि नगरपालिका सीमाओं में 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र वाले तथा उस मामले में, जहां क्रेता एक से अधिक थे और प्रत्येक क्रेता का हिस्सा 1,000 वर्ग गज से कम था, प्लॉटों के 191 बिक्री विलेख मई 2009 तथा मार्च 2011 के मध्य पंजीकृत किए गए थे। विलेख, आवासीय क्षेत्रों के लिए नियत दरों पर आधारित ₹ 51.26 करोड़ के लिए निर्धारित किए जाने दायी थे और ₹ 3.09 करोड़ की एस.डी. प्रभार्य थी। तथापि, पंजीकरण प्राधिकारियों ने कृषीय भूमि हेतु नियत दरों पर आधारित ₹ 14.09 करोड़ हेतु विलेख निर्धारित किए तथा ₹ 87.25 लाख का एस.डी. उद्ग्रहीत किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 2.22 करोड़ के एस.डी. का कम उद्ग्रहण हुआ।

हमारे द्वारा दिसंबर 2010 तथा अगस्त 2011 के मध्य ये मामले इंगित किए जाने के पश्चात् 14 एस.आरज⁴ ने अक्टूबर 2011 तथा जनवरी 2012 के मध्य बताया कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 47-ए के अंतर्गत मई 2011 और जनवरी 2012 के मध्य समाहर्ता के पास निर्णय हेतु भेजे गये थे। हमें वसूली पर रिपोर्ट तथा शेष तीन एस.आरज⁵, से उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं (अक्टूबर 2012)। तथापि, विभाग ने जनवरी 2013 में बताया कि सात एस.आरज के संबंध में कलैक्टरों ने यह कारण देते हुए वसूली की राशि छोड़ दी कि बेची गई भूमि का मामला कृषीय था। कलैक्टरों का दावा नवंबर 2000 में जारी किए गए सरकारी निदेशों के अनुरूप नहीं था क्योंकि भूमि को आवासीय भूमि मानते हुए दरें उद्ग्रहीत की जानी थी यद्यपि यह कृषीय थी।

³ एस.आरज: अंबाला शहर, अंबाला छावनी, बल्लभगढ़, बरवाला, डबवाली, फरीदाबाद, गुड़गांव, कालका, कुरूक्षेत्र, लाडवा, नारायणगढ़, पटौदी, पंचकूला, पेहोवा, शाहबाद, सिरसा और सोहना।

⁴ जे.एस.आरज: अंबाला छावनी तथा लाडवा; एस.आरज: अंबाला शहर, बल्लभगढ़, बरवाला, डबवाली, फरीदाबाद, गुड़गांव, कालका, कुरूक्षेत्र, पंचकूला, पेहोवा, शाहबाद तथा सिरसा।

⁵ एस.आरज: नारायणगढ़, पटौदी तथा सोहना।

इसी तरह के मामले हमने 2006-07 से 2008-09 तथा 2010-11 तक के वर्षों के लिये पूर्ववर्ती प्रतिवेदनों में भी इंगित किये थे। विभाग ने उत्तर दिया कि मामले आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत समाहर्ता को निर्णय हेतु संदर्भित किये थे, और ऐसी भूलें अभी भी दोहराई जाती हैं।

हमने मामला मई 2012 में सरकार को प्रतिवेदित किया था। जनवरी 2013 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस के दौरान अपर मुख्य सचिव, राजस्व विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्ति को स्वीकार किया तथा बताया कि प्रणाली को ठीक करने के लिए सुधारात्मक कार्रवाई की जाएगी।

4.3 सरकारी अधिसूचना/अनुदेशों का अननुपालन

(i) अगस्त 1995 की सरकारी अधिसूचना अधिगृहीत भूमि हेतु प्राप्त मुआवजे से कृषीय भूमि की खरीद हेतु छूट का प्रावधान करती है।

हमने देखा कि निम्न मामले में, जैसा कि अनुच्छेद 4.3.1 में उल्लिखित हैं, उपर्युक्त अधिसूचना के किसी प्रावधान की अननुपालना के परिणामस्वरूप ₹ 4.99 लाख की एस.डी. की अवसूली/कम वसूली हुई।

4.3.1 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

आई.एस. अधिनियम के अंतर्गत अगस्त 1995 को जारी अधिसूचना के अनुसार सरकार ने उन किसानों द्वारा निष्पादित किए जाने वाले बिक्री विलेखों के सम्बन्ध में एस.डी. माफ किया जिनकी भूमि सार्वजनिक प्रयोजनों हेतु हरियाणा सरकार द्वारा अधिगृहीत की जाती है तथा जो सरकार द्वारा अधिगृहीत भूमि हेतु उनके द्वारा प्राप्त मुआवजे की राशि के एक वर्ष के भीतर राज्य में कृषीय भूमि खरीदते हैं। माफी केवल मुआवजे की राशि तक सीमित होगी तथा कृषीय भूमि के क्रय में अवेष्टित अतिरिक्त राशि, नियमों के अनुसार एस.डी. हेतु दायी होगी।

जे.एस.आर./एस.आर. के चार⁶ कार्यालयों के अभिलेखों की फरवरी तथा जून 2011 में नमूना-जांच के दौरान हमने देखा कि दस मामलों में किसानों ने, जिनकी भूमि सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए सरकार द्वारा अधिगृहीत की गई थी, ₹ 96.23 लाख मूल्य की आवासीय तथा कृषीय भूमि खरीदी। 2009-10 की अवधि के लिए आठ मामलों में, पंजीकरण प्राधिकारियों ने ₹ 51.43 लाख मूल्य के हस्तांतरण विलेख मई 2009 तथा अक्टूबर 2010 के मध्य पंजीकृत किए। तीन से सात प्रतिशत की दर से ₹ 2.75 लाख मूल्य का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया जाना था, क्योंकि किसानों ने मुआवजे की राशि से आवासीय भूमि खरीदी थी। अन्य दो मामलों में, 2010-11 की अवधि के लिए ₹ 44.80 लाख पर पांच प्रतिशत की दर से ₹ 2.24 लाख का एस.डी. भी उद्ग्राह्य था क्योंकि मुआवजे की राशि की प्राप्ति की तारीख के एक वर्ष बाद जमीन खरीदी गई। इस प्रकार एस.डी. की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 4.99 लाख की सीमा तक एस.डी. का अनुद्ग्रहण हुआ।

⁶ जे.एस.आर.: साहा, एस. आरज: अंबाला शहर, मुलाना तथा सोहना।

हमारे द्वारा फरवरी तथा जून 2011 के मध्य इन मामलों के इंगित किए जाने के पश्चात् एस.आर.ज अम्बाला और सोहना ने जनवरी 2012 में बताया कि मामले मई 2011 में समाहर्ता के पास निर्णय के लिए भेजे जा चुके थे। हमें वसूली पर रिपोर्ट और बाकी जे.एस.आर./एस.आर., साहा और मुलाना से उत्तर प्राप्त नहीं हुए थे (अक्टूबर 2012)।

हमने मामला अप्रैल 2011 में सरकार को सूचित किया। जनवरी 2013 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस के दौरान विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।