अध्याय-V
भू-राजस्व

कार्यकारी सारांश

इस अध्याय में हमने जिन विशिष्टताओं को उद्घटित किया	इस अध्याय में हम भूमि सुधार उपसमाहर्ता-सह-खास महल और अंचल कार्यालयों में खास महल भूमि एवं सरकारी भूमि के हस्तांतरण से संबंधित दस्तावेजों की नमूना जाँच के दौरान दृष्टिगत अवलोकनों में से चुने गए ₹ 4.45 करोड़ के मामले को दृष्टांतस्वरुप प्रस्तुत करते हैं, जहाँ हमने पाया कि अधिनियमों/नियमों के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया था। यह चिन्ता का विषय है कि हमारे द्वारा विगत कई वर्षों के लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में समान कमियों को बार-बार बताया गया है लेकिन विभाग ने सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की है।
प्राप्तियों की प्रवृत्ति	वर्ष 2012-13 में, भू-राजस्व के करों का संग्रहण पिछले वर्ष की तुलना में 82.06 प्रतिशत बढ़ा परन्तु विभाग ने इसका कोई कारण नहीं बतलाया।
आंतरिक लेखापरीक्षा	विभाग में आंतरिक लेखापरीक्षा शाखा की स्थापना नहीं की गई है। वित्त विभाग द्वारा समय-समय पर आंतरिक लेखापरीक्षा संचालित किया जाता है। तथापि, वित्त विभाग द्वारा वर्ष 2012-13 के दौरान लेखापरीक्षा संचालन से संबंधित सूचना उपलब्ध नहीं कराया गया।
हमारे द्वारा वर्ष 2012-13 में संचालित लेखापरीक्षा के परिणाम	वर्ष 2012-13 में भू-राजस्व से संबंधित 32 इकाइयों के अभिलेखों की हमने नमूना जाँच की और 159 मामलों में ₹ 587.79 करोड़ से संबंधित उपकर के बकाया पर ब्याज और/या उपकरों को नहीं/कम लगाया जाना, सलामी और व्यावसायिक लगान का कम/नहीं निर्धारण करना, सन्निहित भूमि की बन्दोबस्ती नहीं होना आदि इंगित किया। वर्ष 2012-13 के दौरान हमारे द्वारा उठाए गए आपत्तियों में से 37 मामलों में अन्तर्ग्रस्त राशि ₹ 4.52 करोड़ के सलामी, लगान आदि का कम गणना/उद्ग्रहण नहीं होना विभाग द्वारा स्वीकार किया गया।
हमारा निष्कर्ष	**राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग को आंतरिक लेखापरीक्षा शाखा की स्थापना सहित आंतरिक नियंत्रण प्रणाली में सुधार की जरुरत है जिससे कि प्रणाली की खामियों को दूर किया जा सके और हमारे द्वारा पता लगाए गए त्रुटियों की प्रकृति से भविष्य में बचा जा सके।**

अध्याय-V: भू-राजस्व

5.1 कर प्रशासन

झारखण्ड में भू-राजस्व के नियमों[1] का प्रशासन राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के सचिव/आयुक्त द्वारा किया जाता है। सभी महत्वपूर्ण मामलों का निपटारा, नीतिगत निर्धारण एवं सरकारी भूमि के अंतरण की स्वीकृति सरकारी स्तर पर होते हैं। राज्य पाँच प्रमण्डलों[2] में विभाजित है, प्रत्येक का प्रमुख प्रमण्डलीय आयुक्त होते हैं एवं 24 जिलों[3] में विभाजित है जिसमे प्रत्येक का प्रमुख उपायुक्त होते हैं। जिला स्तर पर उपायुक्त को अपर समाहर्ता/अपर उपायुक्त (अ.स./अ.उ.) सहायता प्रदान करते हैं। प्रत्येक जिला अनुमण्डलों में विभाजित है, जिसके प्रमुख अनुमण्डल पदाधिकारी (अ.प.) होते हैं, जिनको भूमि सुधार उप समाहर्ता (भू.सु.उ.स.) सहायता प्रदान करते है। अनुमण्डलों को अंचलों में विभाजित किया गया है, जिनके प्रमुख अंचल अधिकारी (अ.अ.) होते हैं।

भू-लगान, सैरात[4], सलामी[5], व्यावसायिक/आवासीय लगान, सेस[6] इत्यादि 'भू-राजस्व' के अन्तर्गत अनेकों प्राप्तियाँ हैं।

5.2 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

बिहार वित्तीय नियमावली, खण्ड-I (झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत) के प्रावधानों के अनुसार राजस्व प्राप्तियों के बजट अनुमानों को तैयार करने का उत्तरदायित्व वित्त विभाग का है। यद्यपि बजट अनुमानों के लिए आँकड़े संबंधित प्रशासनिक विभाग से प्राप्त किये जाते हैं, जो आँकड़े की सत्यता के लिए उत्तरदायी हैं। अस्थिर राजस्व के मामले में अनुमान पिछले तीन वर्षों की प्राप्तियों की तुलना पर आधारित होना चाहिए।

वर्ष 2008-09 से 2012-13 की अवधि के दौरान भू-राजस्व का पुनरीक्षित अनुमान (पु.अ.) वास्तविक प्राप्तियों के साथ उक्त अवधि में कुल कर प्राप्तियों को

---

1 1. बिहार काश्तकारी अधिनियम, 1885, 2. छोटानागपुर काश्तकारी अधिनियम, 1908, 3. संथाल परगना अधिनियम, 1949, 4. बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950, 5. बिहार भूमि सुधार (भू-हदबन्दी क्षेत्र का निर्धारण एवं अधिशेष भूमि का अधिग्रहण) अधिनियम, 1961, 6. बिहार भूदान अधिनियम, 1954, 7. बिहार सरकार सम्पदा (खास महल) हस्तक, 1953, 8. बिहार लोक अतिक्रमण अधिनियम, 1956, 9. बंगाल सेस अधिनियम, 1880 और 10. समय-समय पर राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, झारखण्ड सरकार द्वारा जारी अधिशासी आदेशों।

2 दक्षिणी छोटानागपुर (राँची), उत्तरी छोटानागपुर (हजारीबाग), संथाल परगना (दुमका), पलामू (मेदिनीनगर) और कोल्हान (चाईबासा)।

3 बोकारो, चतरा, धनबाद, दुमका, देवघर, पूर्वी सिंहभूम, गढ़वा, गोड्डा, गिरिडीह, गुमला, हजारीबाग, जामताड़ा, कोडरमा, खूँटी, लातेहार, लोहरदगा, पाकुड़, पलामू, रामगढ़, राँची, साहेबगंज, सरायकेला-खरसावाँ, सिमडेगा एवं पश्चिम सिंहभूम।

4 सैरात - हाट, बाजार, मेला, पेड़, घाट आदि से संबंधित राजस्व प्राप्ति का अधिकार।

5 सलामी भूमि का बाजार मूल्य है।

6 शिक्षा सेस: लगान का 50 प्रतिशत, स्वास्थ्य सेस: लगान का 50 प्रतिशत, कृषि विकास सेस: लगान का 20 प्रतिशत और रोड/सड़क सेस: लगान का 25 प्रतिशत (कुल 145 प्रतिशत)।

निम्न तालिका में दर्शाया गया है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	पुनरीक्षित अनुमान	वास्तविक प्राप्तियाँ	विचरण अधिक (+)/ कम (-)	विचरण की प्रतिशतता	राज्य की कुल कर प्राप्तियाँ	कुल कर प्राप्तियों की तुलना में भू-राजस्व की वास्तविक प्राप्तियों की प्रतिशतता
2008-09	52.75	53.33	(+) 0.58	(+) 1.10	3,753.21	1.42
2009-10	60.00	41.28	(-) 18.72	(-) 31.20	4,500.12	0.92
2010-11	66.00	130.65	(+) 64.65	(+) 97.95	5,716.63	2.29
2011-12	83.49	52.94	(-) 30.55	(-) 36.59	6,953.89	0.76
2012-13	82.00	96.38	(+) 14.38	(+) 17.54	8,223.67	1.17

स्रोत: वित्त लेखा एवं झारखण्ड सरकार के वर्ष 2013-14 के राजस्व एवं प्राप्तियों के विवरणी के अनुसार पुनरीक्षित अनुमान।

वर्ष 2012-13 में भू-राजस्व से करों का संग्रह पिछले वर्ष की तुलना में 82.06 प्रतिशत बढ़ा परन्तु विभाग ने इसका कोई कारण नहीं बतलाया।

विभाग ने बजट अनुमानों एवं वास्तविक प्राप्तियों के बीच विचरण के लिए कोई निश्चित कारण नहीं बताया यद्यपि कहा गया कि बजट वित्त विभाग के द्वारा निर्धारित किया गया था। यह दर्शाता है कि बजट नियमावली के प्रावधानों के अनुसार बजट अनुमानों को वास्तविकता के आधार पर तैयार नहीं किया गया था।

हम अनुशंसा करते हैं कि सरकार वास्तविक एवं वैज्ञानिक आधार पर बजट अनुमानों को तैयार करने के लिए विभाग को उचित निर्देश जारी कर सकती है एवं यह सुनिश्चित करे कि ये वास्तविक प्राप्तियों के निकट हो।

5.3 आंतरिक लेखापरीक्षा शाखा का कार्यकलाप

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग में आंतरिक लेखापरीक्षा शाखा नहीं है। वित्त विभाग द्वारा समय-समय पर आंतरिक लेखापरीक्षा संचालित किया जाता है। वित्त विभाग द्वारा 2012-13 के दौरान लेखापरीक्षा के संचालन से संबंधित सूचना उपलब्ध नहीं कराया गया (दिसम्बर 2013)।

5.4 बकाये राजस्व का विश्लेषण

31 मार्च 2012 को राजस्व का बकाया ₹ 10.98 करोड़ था। वर्ष 2008-09 से 2011-12 की अवधि के दौरान राजस्व के बकाये की वर्षवार स्थिति नीचे दर्शाया गया है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लक्ष्य निर्धारित	प्रारंभिक शेष	योग[7]	निष्पादन	अंत शेष
2008-09	1.85	1.85	0.12	0.99	0.98
2009-10	0.98	0.98	9.76	1.74	9.00
2010-11	9.00	9.00	2.21	0.69	10.52
2011-12	10.52	10.52	2.92	2.46	10.98
2011-13	विभाग ने बकाये की स्थिति को प्रस्तुत नहीं किया।				

स्रोत: राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग झारखण्ड सरकार।

उरोक्त तालिका दर्शाती है कि विभाग वर्ष 2009-10 को छोड़कर पिछले चार वर्षों के दौरान किसी भी वर्ष में बकाये राजस्व का संग्रह का लक्ष्य प्राप्त नहीं कर सका। तदन्तर, 31 मार्च 2008 को ₹ 1.85 करोड़ का बकाया राजस्व बढ़कर 31 मार्च 2012 को ₹ 10.98 करोड़ हो गया। इस प्रकार संग्रहण हेतु बकाये राजस्व की बढ़ती हुई प्रवृति है।

किस स्तर पर राजस्व के बकाया पर कार्रवाई लंबित है, और पाँच वर्षों से अधिक अवधि से लंबित बकाये विभाग ने इसकी जानकारी प्रस्तुत नहीं की है।

5.5 लेखापरीक्षा का प्रभाव

5.5.1 लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के अनुपालन की स्थिति (2007-08 से 2011-12)

वर्ष 2007-08 से 2011-12 की अवधि के दौरान हमने ₹ 438.45 करोड़ सन्निहित राशि के सलामी का नहीं/कम निर्धारण करना, लगान और/या सेस का नहीं/कम लगाया जाना, सन्निहित भूमि की बन्दोबस्ती नहीं होना आदि का पता लगाया। जिसमें से विभाग/सरकार ने ₹ 8.78 करोड़ के हमारे अवलोकनों को स्वीकार किया। यद्यपि, सरकार/विभाग ने हमारे अवलोकनों के विरूद्ध वसूली से सम्बन्धित प्रतिवेदन नहीं दिया था। विवरणी निम्न है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	कंडिका की संख्या	आपत्ति की गई राशि	स्वीकार की गई राशि	स्तम्भ-4 के विरुद्ध वर्ष 2012-13 तक वसूली की गई राशि
1	2	3	4	5
2007-08	2	200.13	0.29	0
2008-09	2	222.81	3.67	0
2009-10	1	0.52	0.11	0
2010-11	-	-	-	-
2011-12	2	14.99	4.71	0
कुल	**7**	**438.45**	**8.78**	**0**

[7] विभाग द्वारा प्रस्तुत किए गए राजस्व के बकाया का योग एवं निष्पादन की राशि पिछले लेखा परीक्षा प्रतिवेदन में दर्ज राशि से अलग है।

उपरोक्त तालिका यह दर्शाती है कि विभाग/सरकार उन मामलों में भी जिसमें हमारी आपत्तियों को स्वीकारा है, वसूली के बारे में सूचित नहीं किया।

5.5.2 लंबित निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनुपालन की स्थिति (2007-08 से 2011-12)

वर्ष 2007-08 से 2011-12 की अवधि के दौरान हमने भू-राजस्व से संबंधित 73 इकाइयों का नमूना जाँच किया तथा 5,712 मामलों में अंतर्ग्रस्त ₹ 1,776.48 करोड़ राजस्व प्रभाव के खास महल[8] भूमि के पट्टों का नवीकरण नहीं होना, सार्वजनिक भूमि का अतिक्रमण आदि मामलों का पता लगाया। इनमें से 773 मामलों में अन्तर्ग्रस्त ₹ 347.95 करोड़ की राशि के लेखापरीक्षा अवलोकनों को विभाग/सरकार ने स्वीकार किया लेकिन स्वीकार की गई राशि के विरुद्ध वसूली विभाग/सरकार द्वारा सूचित नहीं किया गया था, जैसा कि निम्न तालिका में दिखलाया गया है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लेखा परीक्षित इकाईयों की संख्या	आपत्ति की गई राशि		स्वीकार की गई राशि		स्तम्भ-6 के विरुद्ध वर्ष 2012-13 तक वसूली की गई राशि
		मामलों की संख्या	राशि	मामलों की संख्या	राशि	
1	2	3	4	5	6	7
2007-08	12	3,231	588.50	694	5.17	0
2008-09	9	2,395	1,151.31	55	338.04	0
2009-10	22	18	0.03	18	0.03	0
2010-11[9]	-	-	-	-	-	-
2011-12	30	68	36.64	6	4.71	0
कुल	**73**	**5,712**	**1,776.48**	**773**	**347.95**	**0**

5.5.3 निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनुपालन की स्थिति (2012-13)

वर्ष 2012-13 के दौरान भू-राजस्व से संबंधित 270 इकाइयों में से 32 इकाइयों (₹ 4.17 करोड़ के राजस्व संग्रह) के अभिलेखों की हमने नमूना जाँच की। इन इकाइयों के नमूना जाँच के दौरान 159 मामलों में सन्निहित ₹ 587.79 करोड़ के उपकरों के बकाया पर सूद और/या उपकरों को नहीं/कम लगाया जाना, सलामी और व्यावसायिक लगान का नहीं/कम निर्धारण करना, सन्निहित भूमि की बन्दोबस्ती नहीं होना आदि का पता चला, जो निम्नलिखित श्रेणियों में आते है:

---

8 **खास महल:** सरकार के सीधे स्वमित्व/प्रबन्ध के अन्तर्गत सम्पदा।

9 वर्ष 2010-11 में लेखापरीक्षा संचालित नहीं हुआ जैसा कि 'राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग के कार्य प्रणाली' पर निष्पादन लेखापरीक्षा वर्ष 2009-10 के लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में शामिल किया गया था।

(₹ **करोड़ में**)

क्रम सं.	श्रेणी	मामलों की संख्या	राशि
1.	उपकरों के बकाया पर सूद/उपकरों को नहीं/कम लगाया जाना	44	7.68
2.	सलामी[10] और व्यावसायिक लगान का नहीं/कम निर्धारण करना	3	7.63
3.	सन्निहित भूमि का बन्दोबस्ती नहीं होना	7	0.03
4.	सैरातों की बन्दोबस्ती नहीं होना	2	0.09
5.	अन्य मामले	103	572.36
कुल		**159**	**587.79**

वर्ष 2012-13 के दौरान हमारे द्वारा बतलाये गए 37 मामलों में सन्निहित ₹ 4.52 करोड़ की राशि के सलामी, लगान आदि का उदग्रहण नहीं होना/कम गणना करना विभाग द्वारा स्वीकार किया गया।

इस अध्याय में दृष्टांतस्वरुप ₹ 4.45 करोड़ के वसूली योग्य वित्तीय प्रभाव के कुछ मामलों को हम प्रस्तुत करते हैं, जिसमें से ₹ 3.94 करोड़ विभाग द्वारा स्वीकार किया गया। अनुवर्ती कंडिकाओं में इनकी चर्चा की गयी है।

[10] सलामी भूमि का बाजार मूल्य है।

5.6 लेखापरीक्षा अवलोकनें

राजस्व और भूमि सुधार विभाग के कार्यालयों में भू-लगान, सैरात, सलामी आदि से प्राप्त राजस्व से संबंधित अभिलेखों की हमारी संवीक्षा में अधिनियम/नियमावली के प्रावधानों का पालन नहीं करने के फलस्वरूप सलामी, लगान, सेस एवं व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य नहीं/कम लगाये जाने के मामलों को बताया जो इस अध्याय के अनुवर्ती कंडिकाओं में दिये गये हैं। ये मामले दृष्टांतस्वरुप है और हमारे द्वारा किये गये नमूना जाँच पर आधारित हैं। प्रत्येक वर्ष ऐसी त्रुटियाँ हमारे द्वारा इंगित की जाती हैं, लेकिन न केवल उक्त अनियमितताएँ बरकरार रहती है बल्कि लेखापरीक्षा की तिथि तक ये अनभिज्ञात रहती है।

5.7 अधिनियमों/नियमावलियों के प्रावधानों का पालन नहीं होना

बिहार सरकार सम्पदा (खास महल) हस्तक, 1953 और समय-समय पर जारी निर्देशों जैसा कि झारखण्ड सरकार द्वारा अंगीकृत किया गया, प्रावधान करता है कि:

(i) नये पट्टों पर भूमि के वर्तमान बजार मूल्य के बराबर सलामी के अलावे आवासीय एवं व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए ऐसी सलामी का क्रमश: दो प्रतिशत एवं पाँच प्रतिशत पर वार्षिक लगान देय होगा; और

(ii) *सरकारी भूमि के स्थायी बन्दोबस्ती के लिए सेस एवं व्यावसायिक लगान दोनों का पूँजीकृत मूल्य तथा सलामी देय होगा।*

राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग ने अधिनियमों/नियमावलियों के प्रावधानों का ठीक ढ़ंग से पालन नहीं किया जिसके फलस्वरूप सरकारी राजस्व का नहीं/कम उद्ग्रहण हुआ जो अनुवर्ती कंडिकाओं में दिये गये हैं:

5.8 सलामी और पूँजीकृत मूल्य का उद्ग्रहण नहीं होना/कम गणना करना

बिहार सरकार सम्पदा (खास महल) हस्तक, 1953 के प्रावधानों के अन्तर्गत जनवरी 2011 में झारखण्ड सरकार द्वारा निर्गत संकल्प के अनुसार व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए सरकारी भूमि (गैर मजरुआ खास/आम भूमि) का स्थायी हस्तांतरण के मामले में उस भूमि के हस्तांतरण के लिए वर्तमान बाजार मूल्य के बराबर सलामी और सेस एवं व्यावसायिक लगान दोनों का पूँजीकृत मूल्य देय है। तदन्तर, राज्यादेश उस भूमि के हस्तांतरण से पहले माँग की वसूली के लिए आदेश प्रदान करता है।

5.8.1 पाँच अंचल कार्यालयों[11] में सरकारी भूमि के स्थायी हस्तांतरण से संबंधित संचिकाओं की समीक्षा के दौरान हमने देखा (जुलाई 2012 और मार्च 2013 के बीच) कि सरकार द्वारा निर्गत संकल्प में रखे गए शर्त, सेस के पूँजीकृत मूल्य[12] की अदायगी के लिए

[11] हजारीबाग के सदर अंचल और राँची के बुन्डू, नामकुम, ओरमाझी एवं तमाड़ अंचल।

[12] सेस का पूंजीकृत मूल्य = सेस का 25 गुणा।

प्रावधान किए बिना सलामी और व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य[13] की अदायगी की शर्त पर राष्ट्रीय राजमार्ग (एन.एच.)-33 के चौड़ीकरण हेतु भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (एन.एच.ए.आई.) को स्थायी हस्तांतरण के लिए मई 2011 एवं मार्च 2012 के बीच निर्गत आठ राज्यादेशों के द्वारा 28 मामलों में 8.521 एकड़ गैर मजरूआ (जी.एम.) खास/जी.एम. आम[14] भूमि की स्वीकृति दी गई। इस प्रकार संकल्प के प्रावधानों से विचलन के कारण सेस के पूँजीकृत मूल्य ₹ 1.86 करोड़ की राशि राज्यादेश के क्षेत्र/सीमा से अलग रह गया।

तदन्तर, एन.एच.ए.आई. ने प्रतिवेदित किया (मई 2013) कि एन.एच.-33 का चौड़ीकरण का कार्य प्रारंभ हो चुका है। यद्यपि, कुल वसूलनीय माँग ₹ 4.18 करोड़[15] में से केवल अंचल कार्यालय, सदर (हजारीबाग) द्वारा तीन मामलों में केवल सलामी एवं व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य के लिए ₹ 44.94 लाख[16] की माँग सृजित की गयी थी। बाकी 25 मामलों में चार अंचल कार्यालयों द्वारा माँग सृजित नहीं किया गया। इस प्रकार पूँजीकृत सेस के आरोपण के लिए राज्यादेश में प्रावधान दर्ज नहीं होना तथा भूमि के हस्तांतरण के पहले ₹ 4.18 करोड़ का भू-राजस्व का उद्ग्रहण नहीं होना, सरकार द्वारा निर्गत संकल्प एवं राज्यादेश का उल्लंघन था।

हमारे द्वारा जुलाई 2012 एवं मार्च 2013 के बीच मामलों को बताये जाने के बाद अ.अ. सदर (हजारीबाग) द्वारा कहा गया (जुलाई 2012) कि सेस के पूँजीकृत मूल्य का माँग सृजित किया जायेगा। अ.अ. बुण्डू, तमाड़ और नामकुम द्वारा कहा गया (जनवरी एवं मार्च 2013 के बीच) कि माँग सृजित किया जाएगा। जबकि अ.अ. ओरमांझी द्वारा जवाब नहीं दिया गया। यद्यपि मामले को भूमि सुधार उपसमाहर्ता, राँची की जानकारी में लाया गया था (अप्रैल 2013) और उनके द्वारा कहा गया कि माँग के सृजन हेतु अ.अ., ओरमांझी को निर्देश दिया जायेगा।

हमने मामला सरकार/विभाग को जून 2013 में प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर अप्राप्त है (दिसम्बर 2013)।

---

13 व्यावसायिक लगान का पूंजीकृत मूल्य = व्यावसायिक लगान का 25 गुणा।

14 गैर मजरूआ खास भूमि का अर्थ है कि भूतपूर्व मध्यवर्तियों द्वारा अधिकृत भूमि जिसे किसी रैयत को बन्दोबस्त नहीं किया गया, बाद में बिहार भूमि सुधार अधिनियम, 1950 के अन्तर्गत सरकार में सन्निहित हो गया।
गैर मजरुआ आम भूमि का अर्थ है कि कृषि के लिए अयोग्य भूमि जो आम लोगों द्वारा उपयोग किया जाता है जैसा कि घास चराने के लिए मैदान, खेल मैदान, कब्रिस्तान, समाधि स्थल, धर्मिक स्थान, ग्रामीण सड़क आदि।

15 सलामी = ₹ 1.03 करोड़, व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य = ₹ 1.29 करोड़ और सेस का पूँजीकृत मूल्य = ₹ 1.86 करोड़।

16 सलामी = ₹ 19.97 लाख और व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य = ₹ 24.97 लाख।

बिहार सरकार सम्पदा (खास महल) हस्तक, 1953 के प्रावधानों के अन्तर्गत सितम्बर 2010 और जनवरी 2011 के मध्य झारखण्ड सरकार द्वारा निर्गत राज्यादेश के अनुसार व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए सरकारी भूमि (गैर मजरुआ खास/आम भूमि) के स्थायी हस्तांतरण के मामले में उस भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य के बराबर सलामी और व्यावसायिक लगान का 25 गुणा पूँजीकृत मूल्य के रूप में वसूलनीय है।

5.8.2 वर्ष 2010-11 में अंचल कार्यालय, कटकमसांडी (हजारीबाग) में सरकारी भूमि के स्थायी हस्तांतरण से संबंधित संचिकाओं के नमूना जाँच के दौरान हमने देखा (दिसम्बर 2012) कि कोडरमा से गिरिडीह नई रेलवे लाईन बनाने के लिए रेल मंत्रालय, भारत सरकार को दो मामलों में 4.02 एकड़ जी.एम. खास भूमि की हस्तांतरण हेतु सितम्बर 2010 में निर्गत राज्यादेशों द्वारा हस्तांतरण की तिथि को भूमि के वर्तमान मूल्य के आधार पर सलामी और व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य की भुगतान के अधीन स्वीकृति दी गयी (सितम्बर 2010)। हमने देखा कि भूमि के स्थायी बंदोबस्ती हेतु प्रस्ताव तैयार करने और सरकार को अग्रसारित करने के क्रम में अंचल कार्यालय, कटकमसांडी द्वारा जून 2007 और मई 2008 के मध्य वर्ष 2005 के लिए लागू बाजार मूल्य के आधार पर ₹ 31.93 लाख का माँग सृजित किया गया था। यद्यपि, सितम्बर 2010 में लागू भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य के आधार पर सलामी एवं व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य की राशि ₹ 53.34 लाख के आरोपण अपेक्षित था जो नहीं किया गया। इसके फलस्वरुप ₹ 21.41 लाख की सलामी एवं व्यावसायिक लगान का पूँजीकृत मूल्य का कम आरोपण हुआ।

हमारे द्वारा दिसम्बर 2012 में मामलों को बताये जाने के बाद अ.अ. द्वारा कहा गया (दिसम्बर 2012) कि माँग सृजित की जायेगी। तदन्तर, जवाब प्राप्त नहीं हुआ है गया (दिसम्बर 2013)।

हमने मामला सरकार/विभाग को जून 2013 में प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर अप्राप्त है (दिसम्बर 2013)।

5.8.3 तदन्तर, अंचल कार्यालय, चुरचू (हजारीबाग) के अभिलेखों के नमूना जाँच में हमने पाया (नवम्बर 2012) कि अक्टूबर 2010 एवं जनवरी 2011 के मध्य निर्गत राज्यादेशों द्वारा एन.एच.ए.आई. को एन.एच. 33 के चौड़ीकरण हेतु तीन मामलों में 0.80 एकड़ भूमि (जी.एम. खास भूमि: 0.65 एकड़ और जी.एम. आम भूमि: 0.15 एकड़) हस्तांतरित किया गया था। अ.अ., चुरचू ने भूमि के निम्न श्रेणी (सड़क हेतु भूमि के बजाय टांड़ भूमि जैसा कि राज्यादेश में वर्गीकृत है) की दर को लागू करते हुए ₹ 6.04 लाख का माँग सृजित किया था। यद्यपि, हमने राज्यादेशों के अन्तर्गत श्रेणीबद्ध भूमि के अनुसार ₹ 17.79 लाख की वास्तविक माँग की गणना की और पाया कि वास्तविक श्रेणी के भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य पर *सलामी* और

व्यावसायिक लगान की पूँजीकृत मूल्य की गणना नहीं करने के फलस्वरूप ₹ 11.75 लाख का कम आरोपण हुआ।

हमारे द्वारा नवम्बर 2012 में मामलों को बताये जाने के बाद अ.अ. ने कहा (नवम्बर 2012) कि जाँच के बाद माँग सृजित की जायेगी। तदन्तर उत्तर अप्राप्त है (दिसम्बर 2013)।

हमने मामला सरकार को जून 2013 में प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर अप्राप्त है (दिसम्बर 2013)।

5.9 पट्टा वाली सम्पत्ति के लिए सलामी और लगान का कम लगाना

बिहार सरकार सम्पदा (खास महल) हस्तक, 1953 के नियम 9 के प्रावधानों और उनके अधीन निर्गत आदेशों के अनुसार यदि पट्टाधारी सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के बिना पट्टा के उद्देश्य में बदलाव लाता है तो वह अनाधिकार प्रवेश का दोषी माना जायेगा और पट्टा एकरारनामा के पिछले बंधो और शर्तों पर पट्टा का नवीकरण के लिए कोई दावा नहीं रहेगा। तदन्तर, आवासीय और व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए नये पट्टों पर भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य के बराबर सलामी के अतिरिक्त आवासीय एवं व्यावसायिक ऐसी सलामी का क्रमश: दो प्रतिशत एवं पाँच प्रतिशत वार्षिक लगान देय होगा।

वर्ष 2003-04 से 2011-12 की अवधि के लिए खास महल, कार्यालय, हजारीबाग के पट्टा पंजी एवं अभिलेखों[17] की नमूना जांच में हमने पाया (दिसम्बर-2012) कि पट्टाधारी ने आवासीय प्रयोजन के लिए 0.11 एकड़ खास महल भूमि के पट्टा का नवीकरण हेतु आवेदन दिया था (दिसम्बर 2007)। विभाग द्वारा दिसम्बर 2011 में संचालित निरीक्षण के दौरान पाया गया कि पट्टाधारी द्वारा उपरोक्त भूमि में से 0.02 एकड़ भूमि सक्षम अधिकारी के स्वीकृति के बिना पट्टा एकरारनामा के बंधों एवं शर्तों का उल्लंघन कर व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जा रहा था और इस प्रकार, वह अनाधिकार प्रवेश का दोषी था। इसे नया पट्टा मानते हुए पट्टाधारी *सलामी* एवं लगान हेतु क्रमश: ₹ 43.34 लाख और ₹ 1.10 लाख का भुगतान करने के लिये उत्तरदायी था। तथापि, सरकार ने इसे नया पट्टा नहीं मानते हुए *सलामी* एवं लगान क्रमश: ₹ 4.81 लाख एवं ₹ 19,779 आरोपित कर अगस्त 2012 में पट्टा के नवीकरण कर पट्टाधारी के साथ भूमि की बंदोबस्ती कर दी। यद्यपि, सरकार ने माना (जुलाई 2013) कि पट्टाधारी अनाधिकार प्रवेश का दोषी था। इस प्रकार, नियमावली के प्रावधानों का पालन नहीं करने के फलस्वरूप

[17] खास महल भूमि के नवीकरण से संबंधित खास महल पंजी एवं संचिका।

₹ 39.44 लाख[18] *सलामी* एवं लगान का कम आरोपण हुआ।

हमारे द्वारा दिसम्बर 2012 में मामले को बतलाये जाने के बाद, उप समाहर्ता, हजारीबाग ने कहा (दिसम्बर 2012) कि जाँच के उपरांत नियमत: कार्रवाई की जायेगी। तदन्तर जवाब प्राप्त नहीं हुआ है (दिसम्बर 2013)।

हमने मामला सरकार को जून 2013 में प्रतिवेदन किया; उनका उत्तर अप्राप्त हैं (दिसम्बर 2013)।

18

(राशि ₹ में)

उद्देश्य क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रति एकड़ भूमि का बाजार मूल्य	आरोप्य		आरोपित		अल्पारोपित		
		सलामी (1 x 2)	लगान (आवासीय - सलामी का 2%, व्यावसायिक - सलामी का 5%)	सलामी	लगान	सलामी (3 - 5)	लगान (4 - 6)	कुल
1	2	3	4	5	6	7	8	9
व्यावसायिक 0.02	3,93,97,000	7,87,940	39,397	3,93,970	19,700	3,93,970	19,697	4,13,667
आवासीय 0.09	3,93,97,000	35,45,730	70,915	86,674	79	34,59,056	70,836	35,29,892
कुल		**43,33,670**	**1,10,312**	**4,80,644**	**19,779**	**38,53,026**	**90,533**	**39,43,559**