अध्याय - 6

कार्यपालन सारांश

हमने जो इस अध्याय में प्रमुखता से दर्शाया है	इस अध्याय में हमने उप पंजीयक कार्यालयों में मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस के अनारोपण/कम आरोपण, वसूली न होना/कम वसूली आदि से सम्बंधित अभिलेखों की हमारे द्वारा की गई नमूना जांच के दौरान लिये गये प्रेक्षणों से चयनित ₹ 32.71 करोड़ के उदाहरात्मक प्रकरणों को प्रस्तुत किया है जहां हमने पाया कि अधिनियमों/नियमों के प्रावधानों का पालन नहीं किया गया था । यह चिंता का विषय है कि इसी तरह की चूकों को हमारे द्वारा विगत कई वर्षों के दौरान लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में बार–बार इंगित किया गया हैं, लेकिन विभाग ने सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की है ।
कर संग्रहण	वर्ष 2011–12 में, मुद्रांक एवं पंजीयन फीस से प्राप्त राजस्व संग्रहण में अधिक दस्तावेजों के पंजीयन तथा अचल संपत्तियों के बाजार मूल्य में वृद्धि होने के कारण, विगत वर्ष की तुलना में 30.63 प्रतिशत की वृद्धि हुई ।
पूर्ववर्ती वर्षों में हमारे द्वारा इंगित किये गये प्रेक्षणों के संबंध में विभाग द्वारा बहुत कम वसूली	अवधि 2006–07 से 2010–11 के दौरान, हमने 26,111 प्रकरणों में ₹ 162.91 करोड़ की राजस्व राशि से सन्निहित राजस्व का अनारोपण/कम आरोपण, वसूली न होना/कम वसूली, अवनिर्धारण/हानि आदि को इंगित किया था । इनमें से विभाग ने ₹ 77.93 करोड़ की राशि के 17,774 प्रकरणों में लेखापरीक्षा प्रेक्षणों को स्वीकार किया था तथा 2,059 प्रकरणों में ₹ 12.51 करोड़ वसूल किये । स्वीकार की गई आपत्तियों की तुलना में वसूली का प्रतिशत कम था जो 2.93 प्रतिशत से 27.59 प्रतिशत के मध्य रहा ।
वर्ष 2011–12 में हमारे द्वारा निष्पादित लेखापरीक्षा के परिणाम	वर्ष 2011–12 में, हमने मुद्रांक एवं पंजीयन फीस से सम्बंधित 51 इकाईयों के अभिलेखों की नमूना जांच की जिसमें 1,867 प्रकरणों में ₹ 60.16 करोड़ के कर अवनिर्धारण एवं अन्य अनियमितताओं का पता चला । विभाग ने वर्ष 2011–12 के दौरान हमारे द्वारा इंगित किये गये 868 प्रकरणों में ₹ 11.57 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया । वर्ष 2011–12 के दौरान नौं प्रकरणों में ₹ 7.98 लाख की राशि वसूल की गई थी ।

हमारा निष्कर्ष	विभाग को आन्तरिक लेखापरीक्षा को सशक्त बनाने के साथ ही आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली में सुधार करने की आवश्यकता है जिससे प्रणालीगत कमियों की ओर ध्यान दिया जा सके तथा हमारे द्वारा संसूचित की गई चूकों से भविष्य में बचा जा सके । विभाग को हमारे द्वारा इंगित किये गये मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस के अनारोपण/कम आरोपण के कारण राशि को वसूल करने के लिए त्वरित कार्रवाई करने की आवश्यकता है, विशेषकर उन प्रकरणों में जहां विभाग ने हमारे निष्कर्षों को स्वीकार किया हैं ।

अध्याय–6
मुद्रांक एवं पंजीयन फीस

6.1 कर प्रशासन

मुद्रांक एवं पंजीयन विभाग प्रमुख सचिव, वाणिज्यिक कर विभाग के अधीन कार्यरत है। महानिरीक्षक पंजीयन एवं अधीक्षक मुद्रांक, मध्य प्रदेश (आई.जी.आर.) विभाग प्रमुख हैं । दो संयुक्त महानिरीक्षक, पंजीयन (जे.आई.जी.आर.), एक उप महानिरीक्षक पंजीयन (डी.आई.जी.आर.), एक वरिष्ठ जिला पंजीयक (एस.डी.आर.), एक जिला पंजीयक (डी.आर.) और एक लेखा अधिकारी (ए.ओ.) मुख्यालय पर कार्यरत हैं। राज्य में 48 पंजीयन जिले अधिसूचित हैं । पन्द्रह पंजीयन जिलों में से प्रत्येक में एक वरिष्ठ जिला पंजीयक तथा शेष जिलों में से प्रत्येक में एक जिला पंजीयक है। राज्य में 226 उप पंजीयक कार्यालय हैं। विलेखों का पंजीकरण उप पंजीयक कार्यालयों में किया जाता है। जिला स्तर पर कलेक्टर पंजीयन प्रशासन का प्रमुख होता है। मध्य प्रदेश में पंजीयन विभाग की प्राप्तियों के दो प्रमुख अवयव हैं: मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस, जिसका संग्रहण निम्नलिखित अधिनियमों एवं नियमों के प्रावधानों तथा उनके अंतर्गत जारी अधिसूचनाओं के अंतर्गत विनियमित किया जाता है :

- भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899;
- पंजीयन अधिनियम, 1908;
- भारतीय मुद्रांक (मध्य प्रदेश विलेखों के न्यून मूल्यांकन की रोकथाम) नियम, 1975;
- मध्य प्रदेश बाजार मूल्य मार्गदर्शिका को तैयार करना एवं पुनरीक्षण नियम, 2000;
- मध्य प्रदेश मुद्रांक नियम, 1942;
- मध्य प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1956;
- मध्य प्रदेश नगर पालिका अधिनियम, 1961;
- मध्य प्रदेश पंचायत राज अधिनियम, 1993; तथा
- मध्य प्रदेश पंचायत उपकर अधिनियम, 1982

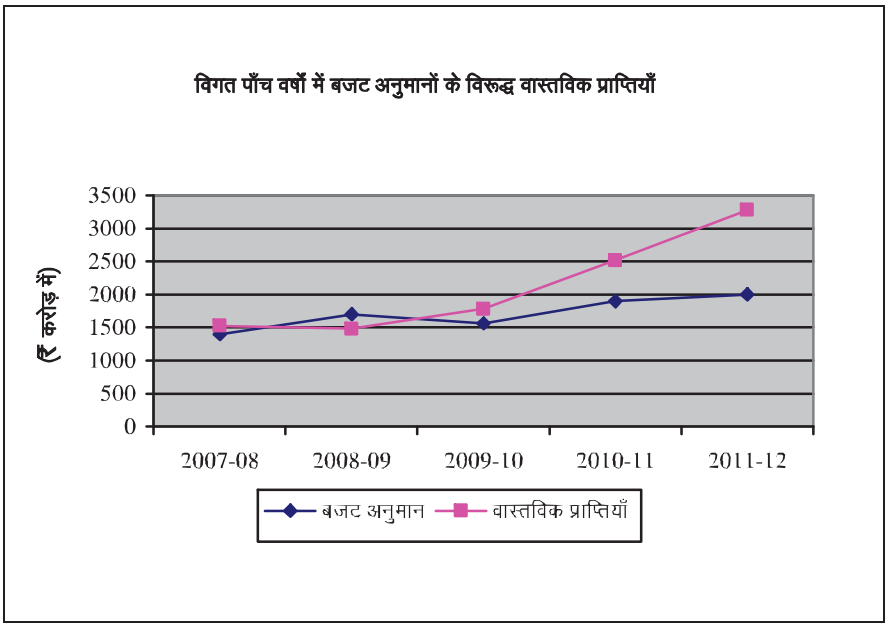
6.2 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

वर्ष 2007–08 से 2011–12 की अवधि के दौरान मुद्रांक एवं पंजीयन फीस की वास्तविक प्राप्तियों को उसी अवधि से सम्बंधित कुल कर प्राप्तियों सहित आगामी तालिका एवं रेखा ग्राफ में दर्शाया गया है :

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट अनुमान	वास्तविक प्राप्तियां	भिन्नता अधिकता (+)/कमी (-)	भिन्नता का प्रतिशत	राज्य की कुल कर प्राप्तियां	कुल कर प्राप्तियों से वास्तविक कर प्राप्तियों का प्रतिशत
2007–08	1,400	1,531.54	(+) 131.54	(+) 9.40	12,017.64	12.74
2008–09	1,700	1,479.29	(–) 220.71	(–) 12.98	13,613.50	10.87
2009–10	1,560	1,783.15	(+) 223.15	(+) 14.30	17,272.77	10.32
2010–11	1,900	2,514.27	(+) 614.27	(+) 32.33	21,419.33	11.74
2011–12	2,000	3,284.41	(+) 1,284.41	(+) 64.22	26,973.44	12.18

(स्रोतः मध्य प्रदेश शासन का बजट अनुमान एवं वित्त लेखे)



यह देखा जा सकता है कि यद्यपि वर्ष 2009–10 से 2011–12 के दौरान प्राप्तियों में वृद्धि की प्रवृत्ति थी, बजट अनुमानों तथा वास्तविक प्राप्तियों में भिन्नता का प्रतिशत (-) 12.98 प्रतिशत तथा (+) 64.22 के मध्य रहा। वर्ष 2011–12 में, मुद्रांक एवं पंजीयन फीस से प्राप्त राजस्व संग्रहण में विगत वर्ष की तुलना में ₹ 770.14 करोड़ (30.63 प्रतिशत) की वृद्धि हुई, जिसका कारण विभाग द्वारा अचल सम्पत्तियों के बाजार मूल्य तथा पंजीकृत विलेखों की संख्या में वृद्धि होना बताया गया।

6.3 लेखापरीक्षा का प्रभाव

6.3.1 निरीक्षण प्रतिवेदनों की स्थिति (नि.प्र.)

वर्ष 2006–07 से 2010–11 की अवधि के दौरान, हमने अपने निरीक्षण प्रतिवेदनों के माध्यम से 26,111 प्रकरणों में ₹ 162.91 करोड़ के राजस्व प्रभाव से सन्निहित सम्पत्तियों के बाजार मूल्य

के गलत निर्धारण, दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण, अनियमित छूट, उप पंजीयकों द्वारा सन्दर्भित प्रकरणों के निराकरण में असाधारण विलम्ब आदि के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का अनारोपण/कम आरोपण, वसूली न होना/कम वसूली, अवनिर्धारण/हानि को इंगित किया था । इनमें से, विभाग/शासन ने 17,774 प्रकरणों में राशि ₹ 77.93 करोड़ के लेखापरीक्षा प्रेक्षणों को स्वीकार किया तथा 2,059 प्रकरणों में ₹ 12.51 करोड़ वसूल किये (30 नवम्बर 2012 की स्थिति में)। विवरण आगामी तालिका में दर्शाया गया है :

(₹ करोड़ में)

निरीक्षण प्रतिवेदन का वर्ष	लेखापरीक्षित इकाईयों की संख्या	आक्षेपित		स्वीकृत		वसूली		स्वीकृत राशि में से वसूली का प्रतिशत
		प्रकरणों की संख्या	राशि	प्रकरणों की संख्या	राशि	प्रकरणों की संख्या	राशि	
2006–07	69	4,980	10.16	1,904	6.91	383	1.49	21.56
2007–08	66	3,021	16.10	1,607	5.40	537	1.49	27.59
2008–09	82	10,113	52.42	8,374	29.96	698	7.87	26.27
2009–10	64	5,809	31.95	4,415	8.05	154	0.85	10.56
2010–11	64	2,188	52.28	1,474	27.61	287	0.81	2.93
कुल		**26,111**	**162.91**	**17,774**	**77.93**	**2,059**	**12.51**	

विगत पांच वर्षों में स्वीकृत प्रकरणों की तुलना में वसूली का प्रतिशत कम रहा है । हम इस मुद्दे को विभाग प्रमुख के साथ साथ शासन के वित्त सचिव के ध्यान में लाये हैं (अगस्त 2012) । उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013) ।

6.3.2 लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों की स्थिति

वर्ष 2006–07 से 2010–11 के लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में हमने 40 कंडिकाओं में ₹ 159.77 करोड़ के राजस्व प्रभाव से सन्निहित सम्पत्तियों के बाजार मूल्य के गलत निर्धारण, दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण, अनियमित छूट, उप पंजीयकों द्वारा सन्दर्भित प्रकरणों के निराकरण में असाधारण विलम्ब आदि के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का अनारोपण/कम आरोपण, प्राप्ति न होना/कम प्राप्ति, अवनिर्धारण/हानि को इंगित किया था। इनमें से विभाग/शासन ने 31 कंडिकाओं में ₹ 82.87 करोड़ के लेखापरीक्षा प्रेक्षणों को स्वीकार किया तथा 20 कंडिकाओं में ₹ 8.77 करोड़ वसूल किये। विवरण आगामी तालिका में दर्शाया गया है :

(₹ करोड़ में)

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन का वर्ष	कंडिकाओं की संख्या	मौद्रिक मूल्य	स्वीकृत कंडिकाओं की संख्या	स्वीकृत कंडिकाओं का मौद्रिक मूल्य	कंडिकाओं की संख्या जिनके विरूद्ध वसूली की गई	31.03.12 तक वसूल राशि
2006–07	6	2.45	6	1.62	4	0.31
2007–08	1	91.57	1	45.76	1	5.61
2008–09	11	16.81	10	16.35	7	2.15
2009–10	9	14.72	7	7.93	4	0.56
2010–11	13	34.22	7	11.21	4	0.14
योग	**40**	**159.77**	**31**	**82.87**	**20**	**8.77**

विगत पाँच वर्षों के दौरान स्वीकृत प्रकरणों की तुलना में वसूली का प्रतिशत अत्यधिक कम रहा है।

हम अनुशंसा करते हैं कि शासन को कम से कम स्वीकृत प्रकरणों में वसूली की स्थिति में सुधार करने के लिए उपयुक्त कार्रवाई करनी चाहिये।

6.4 संग्रहण की लागत

वर्ष 2009–10, 2010–11 तथा 2011–12 के दौरान मुद्रांक एवं पंजीयन फीस के सकल संग्रहण, इसके संग्रहण पर किया गया व्यय, सकल संग्रहण की तुलना में व्यय का प्रतिशत, विगत वर्ष के संग्रहण पर व्यय के राष्ट्रीय औसत प्रतिशत के साथ नीचे दर्शाया गया है :

(₹ करोड़ में)

वर्ष	संग्रहण	राजस्व के संग्रहण पर व्यय	संग्रहण पर व्यय का प्रतिशत	विगत वर्ष में राष्ट्रीय औसत प्रतिशत
2009–10	1783.15	37.02	2.08	2.77
2010–11	2514.27	48.98	1.95	2.47
2011–12	3,284.41	63.71	1.94	1.60

(स्रोत : मध्य प्रदेश शासन के वित्त लेखे)

वर्ष 2009–10 तथा 2010–11 के दौरान संग्रहण पर व्यय का प्रतिशत राष्ट्रीय औसत प्रतिशत से काफी कम था, हालांकि यह वर्ष 2011–12 के दौरान राष्ट्रीय औसत से अधिक था।

हम अनुशंसा करते हैं कि विभाग द्वारा संग्रहण पर व्यय के प्रतिशत को राष्ट्रीय औसत से नीचे बनाये रखने के लिए कार्रवाई की जानी चाहिये।

6.5 आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा की कार्यप्रणाली

विभाग की आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा के लिए आन्तरिक लेखापरीक्षा अधिकारी के चार पद तथा लेखा अधिकारी का एक पद स्वीकृत किया गया है। वर्तमान में तीन आन्तरिक लेखापरीक्षा अधिकारी और एक लेखा अधिकारी आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा में कार्यरत हैं। आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रत्येक वर्ष के लिए तैयार किये गये रोस्टर के अनुसार निष्पादित की जाती है । विभाग की 226 इकाइयों में से, 81 इकाइयों की आन्तरिक लेखापरीक्षा की योजना बनाई गई जिनमें से आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा द्वारा 31 इकाइयों का निरीक्षण किया गया । आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा द्वारा निरीक्षण टीपें जारी की गईं। विभाग ने आन्तरिक लेखापरीक्षा शाखा द्वारा पाई गई विसंगतियों में सुधार करने के सम्बंध में कार्रवाई करने हेतु मुद्रांक संग्राहक को अनुदेश जारी किये।

6.6 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2011–12 के दौरान मुद्रांक एवं पंजीयन फीस से सम्बंधित 51 ईकाइयों के अभिलेखों की नमूना जाँच में 1,867 प्रकरणों में ₹ 60.16 करोड़ के कर अवनिर्धारण तथा अन्य अनियमितताओं का पता चला, जिन्हें निम्नलिखित श्रेणियों में वर्गीकृत किया जा सकता है :

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1.	प्रकरणों के निराकरण में असाधारण विलंब के कारण राजस्व की हानि	361	6.69
2.	संपत्तियों के अवमूल्यांकन/गलत छूट के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की कम प्राप्ति	737	15.10
3	विलेखों के गलत वर्गीकरण के कारण राजस्व की हानि	62	0.86
4.	अन्य प्रेक्षण	707	37.51
योग		**1,867**	**60.16**

वर्ष के दौरान, विभाग ने 868 प्रकरणों में ₹ 11.57 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया जिन्हे वर्ष 2011–12 के दौरान लेखापरीक्षा में इंगित किया गया था। वर्ष 2011–12 के दौरान नौ प्रकरणों में ₹ 7.98 लाख की राशि वसूल की गई थी।

कुछ उदाहरणात्मक लेखापरीक्षा प्रेक्षणों, जिनमें ₹ 32.71 करोड़ की राशि अन्तर्निहित है, का उल्लेख आगामी कंडिकाओं में किया गया है:

6.7 बाजार मूल्य का गलत निर्धारण/प्रकरणों का निराकरण न होना

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47 –क के अनुसार, किसी विलेख का पंजीयन करते समय पंजीयन अधिकारी यदि यह पाता है कि प्रस्तुत संपत्ति का बाजार मूल्य उस बाजार मूल्य से कम है जो बाजार मूल्य मार्गदर्शिका में दर्शाया गया है तो उसे ऐसे विलेख को पंजीयन के पूर्व सम्पत्ति के सही बाजार मूल्य और उस पर आरोपणीय शुल्क के निर्धारण के लिए कलेक्टर को संदर्भित कर देना चाहिये। जुलाई 2004 में जारी विभागीय अनुदेशों के अनुसार, उप पंजीयक कार्यालयों द्वारा सम्पत्तियों के सही बाजार मूल्य एवं उस पर आरोपणीय शुल्क के निर्धारण हेतु कलेक्टर को संदर्भित किये गये प्रकरणों के निराकरण हेतु तीन माह की अधिकतम अवधि निर्धारित की गई है। इसके अतिरिक्त, सम्पत्ति के बाजार मूल्य की गणना बाजार मूल्य मार्गदर्शिका में निर्धारित दरों एवं प्रावधानों के अनुसार की जाती है।

6.7.1 हमने फरवरी तथा दिसम्बर 2011 के मध्य नौ उप पंजीयक कार्यालयों[1] में उप पंजीयकों द्वारा संदर्भित किये गये प्रकरणों की पंजी से अवलोकित किया कि उप पंजीयकों द्वारा सितम्बर 2008 तथा मार्च 2011 के मध्य सम्पत्तियों के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु संदर्भित किये गये 519 प्रकरणों में से 259 प्रकरणों का निराकरण निर्धारित अवधि की समाप्ति से 29 माह तक की अवधि व्यतीत हो जाने के बाद भी नहीं किया गया था । इन प्रकरणों में उप पंजीयकों द्वारा मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस के अंतर की राशि ₹ 4.98 करोड़ संगणित की गई थी ।

हमारे द्वारा प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक विदिशा ने 16 प्रकरणों के सम्बंध में बताया (सितम्बर 2011) कि प्रकरणों का शीघ्र निराकरण किया जाएगा । जिला पंजीयक, बैतूल ने मार्च तथा अगस्त 2012 के मध्य 12 प्रकरणों के सम्बंध में सूचित किया कि सितम्बर 2011 तथा जून 2012 के मध्य नौं प्रकरणों का निराकरण किया गया था तथा सितम्बर 2011 तथा जून 2012 के मध्य ₹ 7.98 लाख की वसूली की गई थी । तथापि, शेष तीन प्रकरणों के निराकरण की स्थिति के सम्बंध में जानकारी प्रतीक्षित है । शेष 231 प्रकरणों में सम्बंधित उप पंजीयकों ने फरवरी तथा दिसम्बर 2011 के मध्य बताया कि प्रकरणों के शीघ्र निराकरण हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प से निवेदन किया जायेगा । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013) ।

[1] बड़नगर (जिला उज्जैन), बैतूल, गुना, इंदौर, जबलपुर, महू (जिला इंदौर), अब्दुल्लागंज (जिला रायसेन), सागर तथा विदिशा ।

6.7.2. हमने जून 2011 तथा फरवरी 2012 के मध्य 15 उप पंजीयक कार्यालयों[2] में अवलोकित किया कि अप्रैल 2008 तथा मार्च 2011 के मध्य पंजीबद्ध हुए 306 विलेखों में, पंजीकृत मूल्य ₹ 98.10 करोड़ के विरूद्ध गाइडलाइन के अनुसार बाजार मूल्य ₹ 129.20 करोड़ था । उप पंजीयक ने संपत्तियों के सही बाजार मूल्य तथा उस पर आरोपणीय शुल्क के निर्धारण हेतु इन विलेखों को कलेक्टर को संदर्भित नहीं किया । इसके परिणामस्वरूप ₹ 2.58 करोड़ के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का आगामी तालिका में दर्शाये अनुसार कम आरोपण हुआ :

(₹ लाख में)

क्र. सं.	उप पंजीयक कार्यालयों/ विलेखों की संख्या	पंजीयन की अवधि	अनियमितताओं की प्रकृति	आरोपणीय/ आरोपित मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस	मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण
1.	12 213	4/2008 तथा 3/2011 के मध्य	मार्गदर्शिका (गाइडलाइन) में निर्धारित प्रावधानों का अनुपालन न किया जाना	734.81 563.79	171.02
2.	13 72	——तदैव——	गलत दर लागू किया जाना	269.78 198.47	71.31
3.	7 13	——तदैव——	संपत्ति का आंशिक मूल्यांकन किया गया	126.96 117.25	9.71
4.	5 8	5/2010 तथा 3/2011 के मध्य	अन्य अनियमिततायें	50.561 44.96	5.60
योग	**15** **306**			**1182.11** **924.47**	**257.64**

हमारे द्वारा प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक शिवपुरी तथा विदिशा ने सितम्बर 2011 तथा मार्च 2012 के मध्य 15 विलेखों के सम्बंध में बताया कि निष्पादकों के विरूद्ध अगस्त 2011 में प्रकरण दर्ज किये गये हैं तथा कार्रवाई प्रगति पर है । पांच उप पंजीयकों[3] ने जुलाई 2011 तथा फरवरी 2012 के मध्य 72 विलेखों के सम्बंध में बताया कि निर्धारित किया गया बाजार मूल्य सही था । उत्तर अभिलेख में उपलब्ध तथ्यों तथा बाजार मूल्य मार्गदर्शिका (गाइडलाइन) के प्रावधानों के विरूद्ध है। उप पंजीयक इंदौर ने एक विलेख के सम्बंध में बताया (नवम्बर 2011) कि संवीक्षा के उपरांत उत्तर दिया जाएगा, जबकि शेष 218 विलेखों के सम्बंध में सम्बंधित उप पंजीयकों ने जून 2011 तथा फरवरी 2012 के मध्य बताया कि प्रकरणों को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किया जायेगा/आवश्यक कार्रवाई की जायेगी । आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013) ।

---

2 बड़नगर (उज्जैन), बैतूल, भोपाल, गुना, ग्वालियर, होशंगाबाद, इंदौर, जबलपुर, मुरैना, महू (इंदौर), अब्दुल्लागंज (रायसेन), सागर, शिवपुरी, सिरमौर (रीवा) तथा विदिशा ।

3 भोपाल, इन्दौर, जबलपुर, अब्दुल्लागंज (रायसेन) तथा सिरमौर (रीवा) ।

वर्ष 2008–09 की बाजार मूल्य मार्गदर्शिका में प्रावधान है कि किसी राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि का मूल्य ऐसी भूमि के लिए निर्धारित सामान्य दरों से 100 प्रतिशत अधिक मानकर निर्धारित किया जाएगा ।

6.7.3 हमने जुलाई 2011 में उप पंजीयक कार्यालय, बैतूल में अवलोकित किया कि फरवरी 2009 में निष्पादित एक दान विलेख का पंजीयन अगस्त 2009 में किया गया था । विलेख के उप वर्णनों से पता चला कि अम्बेडकर वार्ड में राष्ट्रीय राजमार्ग (एन.एच.–69) पर स्थित 1.822 हैक्टेयर भूमि दान की विषय वस्तु थी । निष्पादक द्वारा संपत्ति का मूल्य ₹ 18.21 लाख उल्लिखित किया गया था तथा लिखत ₹ 1.80 लाख के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित की गई थी । उप पंजीयक ने विलेख के बाजार मूल्य तथा उस पर आरोपणीय मुद्रांक शुल्क के निर्धारण हेतु प्रकरण को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किया । उन्होंने ऑडिट द्वारा मार्गदर्शिका (गाइडलाइन) के अनुसार संगणित ₹ 92.88 लाख के विरूद्ध भूमि का बाजार मूल्य ₹ 41.12 लाख प्रस्तावित किया । हमने अवलोकित किया कि उप पंजीयक द्वारा भूमि के बाजार मूल्य की गणना भूमि का क्षेत्रफल 1.822 हैक्टेयर के बजाय 1.687 हैक्टेयर मानकर की गई थी और उनके द्वारा इस तथ्य की भी उपेक्षा की गई कि भूमि एन.एच. 69 पर स्थित थी जिसके परिणामस्वरूप भूमि का अवमूल्यांकन किया गया । कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने वही मूल्य निर्धारित किया (जून 2009) जो उप पंजीयक द्वारा प्रस्तावित किया गया था । इस प्रकार, भूमि के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 5.52 लाख के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण हुआ ।

हमारे द्वारा प्रकरण को इंगित किए जाने के बाद, जिला पंजीयक बैतूल ने बताया (मार्च 2012) कि निष्पादकों के विरूद्ध प्रकरण पंजीबद्ध कर लिया गया है तथा कार्रवाई प्रगति पर है । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013) ।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग एवं शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

6.8 पट्टा विलेखों/पट्टा सह विक्रय विलेखों पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 33 में पट्टा विलेखों पर उसमें निर्धारित दरों से मुद्रांक शुल्क के आरोपण का प्रावधान है । इसके अतिरिक्त, पंजीयन अधिनियम, 1908 के अंतर्गत पंजीयन तालिका के अनुच्छेद II के अनुसार, ऐसे विलेखों पर मुद्रांक शुल्क का तीन चौथाई पंजीयन फीस प्रभारणीय है ।

हमने जून 2011 तथा फरवरी 2012 के मध्य पांच उप पंजीयक कार्यालयों[4] में अवलोकित किया कि अगस्त 2009 तथा मार्च 2011 के मध्य पंजीकृत पट्टा/पट्टा सह विक्रय विलेख के 28 दस्तावेजों[5] के प्रकरण में ₹ 2.63 करोड़ का मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस आरोपणीय थी लेकिन पंजीयन प्राधिकारी ने चार प्रकरणों में पट्टा अवधि को कम मानकर तथा 23 प्रकरणों में शुल्क एवं फीस का अवमूल्यांकन किया गया, जबकि एक प्रकरण में उप पंजीयक द्वारा शुल्क के आरोपण हेतु पट्टाधारक द्वारा दिये जाने वाले परम्परागत प्रभार अर्थात प्रीमियम पर विचार नहीं करते हुए केवल ₹ 1.35 करोड़ आरोपित किये। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.28 करोड़ के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की कम प्राप्ति हुई ।

हमारे द्वारा प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक, सागर ने बताया (मार्च 2012) कि निष्पादक के विरूद्ध प्रकरण पंजीकृत किया गया है तथा निराकरण हेतु कार्रवाई प्रगति पर है । शेष 27 विलेखों के सम्बंध में, सम्बंधित उप पंजीयकों ने जून 2011 तथा फरवरी 2012 के मध्य बताया कि प्रकरणों को कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किया जायेगा/आवश्यक कार्रवाई की जायेगी । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013) ।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

4 भोपाल, ग्वालियर, इंदौर, मुरैना तथा सागर।

5 26 पट्टा विलेख एवं दो पट्टा सह विक्रय विलेख।

6.9 ऋण समनुदेशन के विलेखों पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 22 (ख) में ऋण समनुदेशन के विलेखों पर समनुदेशित की गई ऋण राशि पर 0.5 प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क के आरोपण का प्रावधान है । इसके अतिरिक्त, शासन की अधिसूचना दिनांक 7 मार्च 2005 में वित्तीय परिसंपत्तियों का प्रतिभूतिकरण एवं पुनर्निर्माण तथा प्रतिभूति ब्याज का प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के अंतर्गत पंजीबद्ध किसी प्रतिभूतिकरण कंपनी या पुनर्निमाण कंपनी के पक्ष में निष्पादित ऋण के प्रतिभूतिकरण या अंतर्निहित प्रतिभूतियों सहित ऋण के समनुदेशन के विलेखों पर प्रतिभूतित ऋण या अंतर्निहित प्रतिभूतियों सहित समनुदेशित ऋण के 0.1 प्रतिशत की दर से शुल्क के आरोपण का प्रावधान है यदि प्रतिभूतियाँ अचल सम्पति हैं । इसके अतिरिक्त, ऐसे विलेखों पर म.प्र. नगर निगम अधिनियम, 1956 की धारा 133 (क) तथा म.प्र. पंचायत राज अधिनियम, 1993 की धारा 75 के अंतर्गत क्रमशः एक–एक प्रतिशत की दर से पंचायत शुल्क तथा नगर पालिका शुल्क भी आरोपणीय है । साथ ही म0प्र0 प्रदेश पंचायत उपकर अधिनियम, 1982 के अंतर्गत उपकर भी आरोपणीय है।

हमने दिसम्बर 2011 में उप पंजीयक कार्यालय, इंदौर में अवलोकित किया कि एक परिसम्पत्ति पुनर्निर्माण कम्पनी के पक्ष में जनवरी 2011 में चल एवं अचल संपत्तियों के सम्बंध में ₹ 55.88 करोड़ के चार ऋण समनुदेशन विलेख पंजीकृत किये गये थे । उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार, इन विलेखों पर ₹ 1.62 करोड़ का मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस आरोपणीय थी । लेकिन, हमने पाया कि समनुदेशित ऋण राशि के बजाय प्रतिफल राशि पर केवल ₹ 21.33 लाख का मुद्रांक शुल्क आरोपित किया गया था । इन विलेखों पर पंचायत शुल्क/नगर पालिका शुल्क तथा उपकर भी आरोपित नहीं किया गया था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.41 करोड़ के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण हुआ ।

हमारे द्वारा प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, उप पंजीयक ने बताया (दिसम्बर 2011) कि प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किये जायेंगे । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013)।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

6.10 गलत वर्गीकरण के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 के अन्तर्गत, विलेखों पर उनके उपवर्णनों के अनुसार अनुसूची 1–क या शासन द्वारा अधिसूचनाओं के माध्यम से निर्धारित दरों पर मुद्रांक शुल्क आरोपणीय है। विभागीय अनुदेशों (सितम्बर 2005) के अनुसार, विक्रय अनुबंध, निर्मुक्ति तथा व्यवस्थापन के रूप में लिखे गये विलेखों पर हस्तान्तरण विलेख की दर से शुल्क प्रभार्य होगा, यदि अनुदेशों में वर्णित शर्तों की पूर्ति नहीं की गयी है तथा विलेखों में निर्धारित प्रविष्टियों का उल्लेख नहीं किया गया है। साथ ही अधिनियम की धारा 2 (15)(iii) के अनुसार, विभाजन विलेख से तात्पर्य किसी भी ऐसे विलेख से है जिसके द्वारा किसी सम्पत्ति के सह–स्वामी ऐसी सम्पत्ति को कई भागों में बाँटते हैं या बाँटने पर सहमत हो जाते हैं। इसमें सह–स्वामियों द्वारा हस्ताक्षरित ऐसा कोई भी विलेख सम्मिलित है जिसमें ऐसे विभाजन की घोषणा द्वारा या अन्यथा सह–स्वामियों के मध्य ऐसे विभाजन की शर्तों को अभिलेखित किया जाता है।

हमने जुलाई 2011 तथा जनवरी 2012 के मध्य छः उप पंजीयक कार्यालयों[6] में अवलोकित किया कि 40 प्रकरणों में दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण किये जाने के परिणामस्वरूप निम्न विवरणानुसार ₹ 92.54 लाख के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण हुआ :

(₹ लाख में)

क्र. सं.	प्रकरणों की संख्या अवधि जिसके मध्य पंजीबद्ध हुए	अनियमितता की प्रकृति	आरोपणीय/ आरोपित मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस	कम आरोपित मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	14 मई 2009 तथा मार्च 2011	कब्जे के उल्लेख के बिना विक्रय अनुबंध को कब्जा रहित विक्रय अनुबंध माना गया।	48.29 5.34	42.95
2.	8 जुलाई 2010 तथा फरवरी 2011	हस्तांतरण विलेख को सह–स्वामित्व विलेख माना गया।	11.38 3.32	8.06
3.	2 मई 2009 तथा जून 2010	दान विलेख को निर्मुक्ति विलेख माना गया ।	4.50 1.46	3.04

[6] भोपाल, ग्वालियर, इंदौर, मुरैना, सागर तथा विदिशा ।

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.	10 अप्रेल 2009 तथा मार्च 2011	हस्तांतरण विलेख को निर्मुक्ति विलेख माना गया।	8.38 3.75	4.63
5.	5 मई 2010 तथा फरवरी 2011	कई सुभिन्न मामलों से संबंधित विलेखों को एक मामले का विलेख माना गया।	86.09 64.46	21.63
6.	1 मार्च 2011	दान विलेख को विभाजन विलेख माना गया।	14.59 2.36	12.23
योग	**40 प्रकरण**		**173.23** **80.69**	**92.54**

हमारे द्वारा प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक, विदिशा ने 11 विलेखों के सम्बंध में बताया (सितम्बर 2011) कि निष्पादकों के विरूद्ध प्रकरण पंजीकृत किये जा चुके हैं तथा कार्रवाई प्रगति पर है । उप पंजीयक सागर ने एक विलेख के सम्बंध में बताया (अगस्त 2011) कि यह कब्जे के बगैर संपत्ति का क्रय अनुबंध था । हम उत्तर से सहमत नहीं हैं क्योंकि दस्तावेज में यह उल्लेख नहीं किया गया था कि सम्पत्ति का कब्जा नहीं किया गया था या विक्रय विलेख के निष्पादन के पूर्व कब्जा नहीं दिया जायेगा। उप पंजीयक, ग्वालियर ने एक विलेख के सम्बंध में बताया (जून 2011) कि जहां विभाजन मौखिक होता है, वहां विलेख में विभाजन का उल्लेख करने पर शुल्क प्रभारणीय नहीं होता है । उत्तर भारतीय मुद्रांक अधिनियम की धारा 2(15) के प्रावधानों के विपरीत है। उप पंजीयक भोपाल ने एक विलेख के सम्बंध में बताया (जनवरी 2012) के निष्पादक सह–स्वामी थे जिनका समान हिस्सा था और इसलिए सम्पत्ति के 5/6 वें हिस्से पर निर्मुक्ति विलेख के लिये लागू दर से शुल्क प्रभारित किया गया। उत्तर अभिलेखों में उपलब्ध तथ्यों के विपरीत है क्योंकि विलेख के उपवर्णनों के अनुसार, 50 प्रतिशत हिस्सा पिता का था तथा शेष हिस्सा अन्य सह–स्वामियों के साथ पिता का था। इस प्रकार दस्तावेज को दान सह निर्मुक्ति विलेख के रूप में वर्गीकृत किया जाना चाहिये था। शेष 26 विलेखों के सम्बंध में, सम्बंधित उप पंजीयकों ने जून 2011 तथा जनवरी 2012 के मध्य बताया कि प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को सन्दर्भित किये जायेंगे/आवश्यक कार्रवाई की जायेगी। प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013)।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 38 (ख) सहपठित शासकीय अधिसूचना दिनांक 24.09.2007 तथा मध्य प्रदेश पंचायत राज अधिनियम की धारा 75 में कब्जा रहित बंधक विलेख पर उसके द्वारा प्रत्याभूत राशि के एक प्रतिशत की दर से शुल्क के आरोपण का प्रावधान है । इसके अतिरिक्त, मध्य प्रदेश नगरपालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 12 में प्रावधान है कि कॉलोनाइजर उसमें निर्धारित मानदण्डों के अनुसार भूमि को विकसित करेगा तथा भूमि के विकास पर व्यय के विरूद्ध प्रतिभूति के रूप में भूमि/भूखण्ड का 25 प्रतिशत सक्षम प्राधिकारी के पक्ष में बंधक रखेगा । पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अनुसार, बंधक विलेखों की लिखतों को अनिवार्यतः पंजीबद्ध कराना होता है ।

6.11.2 हमने सितम्बर 2011 में उप पंजीयक कार्यालय, जबलपुर तथा नगर निगम जबलपुर से संग्रहीत जानकारी के आधार पर अवलोकित किया कि अप्रैल 2010 तथा जून 2011 के मध्य निगम द्वारा 28 प्रकरणों में कॉलोनाइजरों को भूमि के विकास की अनुमति प्रदान की गई थी जिसके अनुसार 30.608 हैक्टेयर भूमि, जिसमें ₹ 13.47 करोड़[7] का अनुमानित विकास व्यय अंतर्निहित था, कॉलोनाइजरों द्वारा विकसित की जानी थी । यद्यपि कॉलोनाइजरों द्वारा इस अवधि के दौरान 25 प्रतिशत भू–खण्डों को बंधक रखा गया था लेकिन कॉलोनाइजरों द्वारा न तो किसी शुल्क का भुगतान किया गया और न ही इन लिखतों को पंजीबद्ध कराया गया । इसके परिणामस्वरूप ₹ 24.29 लाख के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का अनारोपण/प्राप्ति नहीं हुई ।

हमारे द्वारा प्रकरणों को सितम्बर 2011 में इंगित किये जाने के बाद, उप पंजीयक, जबलपुर ने सितम्बर 2011 में बताया कि जिला पंजीयक के माध्यम से नगर निगम से संपर्क कर उपयुक्त कार्रवाई की जायेगी । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है ।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

[7] नगर निगम, जबलपुर द्वारा उपलब्ध कराई गई।

6.12 मुख्तारनामा के विलेखों पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण

भारतीय मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 45 (घ) के अनुसार, जब मध्य प्रदेश में स्थित किसी अचल संपत्ति का एक वर्ष से अनधिक अवधि के लिए विक्रय, दान, विनिमय या स्थायी रूप से संक्रांत करने हेतु बिना प्रतिफल के किसी अभिकर्ता को प्राधिकृत करते हुए मुख्तारनामा दिया जाता है तो ऐसे विलेखों पर ₹ 100 का शुल्क प्रभारणीय है । पुनश्च, जब ऐसे अधिकार प्रतिफल सहित या बिना प्रतिफल के एक वर्ष से अधिक की अवधि के लिए प्रदान किये जातें है या जब यह अप्रतिसंहरणीय हों या जब यह किसी निश्चित अवधि के लिए आशयित नहीं हो तो ऐसे विलेखों पर संपत्ति के बाजार मूल्य पर हस्तांतरण के समान शुल्क प्रभारणीय है ।

हमने फरवरी तथा सितम्बर 2011 के मध्य आठ उप पंजीयक कार्यालयों[8] में अवलोकित किया कि अप्रैल 2008 और फरवरी 2011 के मध्य पंजीकृत मुख्तारनामा के 27 विलेखों से यद्यपि 16 विलेखों में अचल संपत्ति के विक्रय, दान, विनिमय या स्थायी रूप से संक्रांत करने का अधिकार प्रदान किया गया था, लेकिन दस्तावेजों में इस आशय का कोई उल्लेख नहीं था कि मुख्तारनामा बिना प्रतिफल के एक वर्ष से अनधिक की अवधि के लिए दिया गया था, जबकि आठ विलेखों में मुख्तारनामा अप्रतिसंहरणीय था तथा तीन विलेखों में अधिकार एक वर्ष से अधिक अवधि के लिए प्रदान किये गये थे । इन प्रकरणों में, उपरोक्त प्रावधान के अनुसार ₹ 24.52 लाख का मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस आरोपणीय था । लेकिन हमने इन सभी प्रकरणों में पाया कि विलेखों को बिना प्रतिफल तथा एक वर्ष से अनधिक की अवधि के लिए विक्रय करने का मुख्तारनामा मानते हुए प्रत्येक प्रकरण में ₹ 100 की दर से शुल्क आरोपित किया गया । इसके परिणामस्वरूप ₹ 24.47 लाख के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण हुआ ।

हमारे द्वारा मई 2011 तथा सितम्बर 2011 के मध्य प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक सागर, शिवपुरी तथा विदिशा ने अगस्त 2011 तथा मार्च 2012 के मध्य नौ विलेखों के सम्बंध में बताया कि निष्पादकों के विरूद्ध प्रकरण पंजीकृत किये गये हैं तथा कार्रवाई प्रगति पर है । उप पंजीयक, बड़नगर ने दो विलेखों के सम्बंध में बताया (फरवरी 2011) कि संवीक्षा के उपरांत आवश्यक कार्रवाई की जायेगी । शेष 16 विलेखों के सम्बंध में, सम्बंधित उप पंजीयकों[9] ने मई तथा जुलाई 2011 के मध्य बताया कि प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को

[8] बड़नगर (उज्जैन), बैतूल, गुना, ग्वालियर, मुरैना, सागर, शिवपुरी तथा विदिशा ।

[9] बैतूल, गुना, ग्वालियर तथा मुरैना ।

संदर्भित किये जायेंगे । प्रकरण में आगामी प्रगति के संबंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013)।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

6.13 विलेखों में शुल्क को प्रभावित करने वाले तथ्यों का उल्लेख न करने के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47–क के अंतर्गत, यदि कोई पंजीयन अधिकारी, किसी विलेख का पंजीयन करते समय यह पाता है कि प्रस्तुत सम्पत्ति का बाजार मूल्य, उस बाजार मूल्य से कम है जो बाजार मूल्य मार्गदर्शिका में दर्शाया गया है तो वह ऐसे विलेख को पंजीयन के पूर्व उस संपत्ति के सही बाजार मूल्य तथा उस पर आरोपणीय शुल्क के निर्धारण हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित करेगा । पुनश्च, भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 27 में प्रावधान है कि संपत्ति का बाजार मूल्य तथा किसी विलेख पर शुल्क की प्रभार्यता को प्रभावित करने वाले सभी अन्य तथ्यों तथा परिस्थितियों का उसमें पूर्ण रूप से तथा सही – सही उल्लेख किया जाना चाहिये ।

हमने जुलाई 2011 में उप पंजीयक कार्यालय, मुरैना में अवलोकित किया कि अक्टूबर तथा नवम्बर 2010 के मध्य पंजीकृत दो विलेखों में, संपत्ति की स्थिति का पूर्ण रूप से तथा सही–सही उल्लेख नहीं किया गया था । दस्तावेज क्र. 5817 दिनांक 27.10.2010 में, यह बताया गया कि संपत्ति मुख्य मार्ग से आधा फरलांग[10] दूर थी । लेकिन विक्रय विलेख की संवीक्षा में पता चला कि इस दस्तावेज के माध्यम से विक्रय की गई संपत्ति दस्तावेज क्र 5815 दिनांक 27.10.2010 के माध्यम से विक्रय की गई संपत्ति से लगी हुई थी, जिसके अनुसार संपत्ति मुख्य मार्ग से छः मीटर के भीतर स्थित थी । इस प्रकार, भू–खण्ड का मूल्यांकन मुख्य मार्ग पर स्थित भू–खण्डों के लिए लागू दरों से किया जाना अपेक्षित था जो पंजीकृत मूल्य ₹ 5.93 लाख के विरूद्ध ₹ 59.30 लाख संगणित किया गया । दूसरे प्रकरण में, दस्तावेज क्र. 6515 दिनांक 26.11.10 में, यह उल्लेख किया गया था कि विक्रय की गई संपत्ति वार्ड क्र. 12 में 'वंसी रहीस का खरंजा' पर स्थित थी जबकि दस्तावेज में उल्लिखित संपत्ति की चतुर्सीमाओं से पता चला कि संपत्ति 'नाला क्र. 2, 40 फीट के रोड' पर स्थित थी । बाजार मूल्य मार्गदर्शिका से पता चला कि यह वार्ड क्र. 13 में स्थित थी जिसके अनुसार ₹ 24 लाख के पंजीकृत मूल्य के विरूद्ध संपत्ति का बाजार मूल्य ₹ 1.17 करोड़ संगणित किया गया । इस प्रकार, संपत्ति की स्थिति के बारे में सही तथ्यों का उल्लेख न किये जाने/संपत्ति के बाजार मूल्य का गलत

[10] आधा फरलांग = 100.584 मीटर।

निर्धारण किये जाने के कारण शासन ₹ 15.22 लाख के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस से वंचित हो गया ।

हमारे द्वारा जुलाई 2011 में प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, उप पंजीयक मुरैना ने जुलाई 2011 में बताया कि प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किये जायेंगे । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013) ।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

6.14 विक्रय विलेखों पर मुद्रांक शुल्क की गलत छूट

भारतीय मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 22 (छ) में प्रावधान है कि जब किसी विलेख द्वारा कोई संपत्ति पूर्ण या आंशिक रूप से किसी महिला अन्तरणी या अन्तरणियों को हस्तांतरित की जाती है तो लागू मुद्रांक शुल्क की दर इस अनुच्छेद के अंतर्गत विलेख में अन्तरणी या अन्तरणियों, जैसी भी स्थिति हो, के पक्ष में हस्तांतरित तथा स्पष्ट रूप से वर्णित संपत्ति के भाग पर देय मुद्रांक शुल्क की दर से दो प्रतिशत कम होगी ।

हमने जून तथा नवम्बर 2011 के मध्य तीन उप पंजीयक कार्यालयों[11] में अवलोकित किया कि अगस्त 2009 तथा मार्च 2011 के मध्य पंजीकृत 18 विक्रय विलेखों पर कंपनियों/फर्मों को महिला अन्तरणियों के प्रकरण में लागू मुद्रांक शुल्क के भुगतान से दो प्रतिशत की छूट प्रदान की गई थी, जिसके कारणों का अभिलेख में उल्लेख नहीं था। इसके अलावा, उप पंजीयक कार्यालय ग्वालियर में एक प्रकरण में संपत्ति एक पुरूष तथा एक महिला द्वारा संयुक्त रूप से क्रय की गई थी । संपत्ति में महिला क्रेता का 50 प्रतिशत हिस्सा था । इस प्रकार महिला क्रेता हेतु निर्धारित छूट संपत्ति के केवल 50 प्रतिशत भाग पर दी जानी थी । लेकिन पूरी संपत्ति पर अनियमित रूप से छूट प्रदान की गई । इसके परिणामस्वरूप ₹ 13.93 लाख के मुद्रांक शुल्क का कम आरोपण हुआ ।

हमारे द्वारा जून 2011 तथा नवम्बर 2011 के मध्य प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक, विदिशा ने पांच विलेखों के सम्बंध में बताया (सितम्बर 2011) कि धारा 48 (ख) के अंतर्गत निष्पादकों के विरूद्ध प्रकरण पंजीकृत किये गये हैं तथा कार्रवाई प्रगति पर है । उप पजीयक, ग्वालियर ने 12 विलेखों के सम्बंध में लेखापरीक्षा प्रेक्षणों को स्वीकार किया (जून तथा जुलाई 2011) । उप पंजीयक इंदौर ने शेष दो विलेखों के सम्बंध में बताया

[11] ग्वालियर, इंदौर तथा विदिशा ।

(नवम्बर 2012) कि प्रकरण वसूली हेतु कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किये जायेंगे । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013)।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ हैं (मार्च 2013)।

6.15 हक विलेखों के निक्षेप से सम्बंधित अनुबंध/ज्ञापन पर मुद्रांक शुल्क का कम आरोपण/मुद्रांक शुल्क के भुगतान से गलत छूट

हक विलेख के निक्षेप से सम्बंधित किसी अनुबंध पर मुद्रांक शुल्क भारतीय मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची 1–क के अनुच्छेद 6(क) के अन्तर्गत समय–समय पर निर्धारित दर से आरोपित किया जाता है । ऐसे विलेखों पर मुद्रांक शुल्क के बराबर पंचायत शुल्क भी आरोपणीय है । आगे, अनुच्छेद 6(क) के नीचे दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार, हक विलेख के निक्षेप से सम्बंधित कोई पत्र टिप्पणी, ज्ञापन या लिखत, चाहे यह प्रथम या किसी अतिरिक्त ऋण के सम्बंध में हो, हक विलेख के निक्षेप से सम्बंधित अनुबंध को साक्ष्यांकित करने वाली लिखत मानी जाती है । साथ ही, यदि पूर्व ऋण पर शुल्क का भुगतान किया गया था तो केवल अतिरिक्त राशि पर ही शुल्क प्रभारणीय है । शासन ने अपनी अधिसूचना दिनांक 20 अक्टूबर 2004 में किसी नवीन उद्योग की स्थापना करने या किसी विद्यमान उद्योग का विस्तार करने के उद्देश्य से अवधि ऋण प्राप्त करने के सम्बंध में उद्योगपतियों द्वारा निष्पादित कब्जा रहित बंधक विलेखो पर प्रभारणीय मुद्रांक शुल्क में छूट/कमी के लिए प्रावधान किया था ।

हमने जून तथा दिसम्बर 2011 के मध्य चार उप पंजीयक कार्यालयों [12] में अवलोकित किया कि 20 प्रकरणों में, ₹ 28.75 करोड़ की राशि को प्रत्याभूत करने वाले हक विलेखों के निक्षेप से सम्बन्धित ज्ञापन या लिखतों को अगस्त 2008 तथा दिसम्बर 2010 के मध्य पंजीकृत किया गया जिन पर ₹ 15.56 लाख का मुद्रांक शुल्क आरोपणीय था । हालांकि, हमने देखा कि यद्यपि, विलेख में इस तथ्य का कोई उल्लेख नहीं था कि पूर्व में लिये गये ऋण पर शुल्क का भुगतान किया गया था, फिर भी 18 विलेखों पर गलत दरें लागू कर केवल अनुबंध की अतिरिक्त राशि पर शुल्क प्रभारित कर ₹ 6.52 लाख का मुद्रांक शुल्क आरोपित किया गया था । उप पंजीयक कार्यालय, बैतूल में शेष दो विलेखों में अधिसूचना दिनांक 20 अक्टूबर 2004 के अंतर्गत गलत तरीके से शुल्क के भुगतान से छूट प्रदान की गई थी यद्यपि, हक विलेखों के निक्षेप विवरण के दस्तावेज इस

[12] बैतूल, इन्दौर, अब्दुल्लागंज (जिला रायसेन) तथा विदिशा।

अधिसूचना में समाहित नहीं थे । इस प्रकार, मुद्रांक शुल्क के कम आरोपण/शुल्क के भुगतान से गलत छूट के कारण शासन ₹ 9.04 लाख के राजस्व से वंचित हो गया ।

हमारे द्वारा जून 2011 तथा दिसम्बर 2011 के मध्य प्रकरणों को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक विदिशा ने नौ विलेखों के सम्बंध में बताया (सितम्बर 2011) कि निष्पादकों के विरूद्ध प्रकरण पंजीकृत किये गये हैं तथा कार्रवाई प्रगति पर है । उप पंजीयक, बैतूल तथा अब्दुल्लागंज ने आठ विलेखों के सम्बंध में बताया (जुलाई तथा अगस्त 2011 के मध्य) कि प्रकरण कलेक्टर ऑफ स्टाम्प को संदर्भित किये जायेंगे । उप पंजीयक, इंदौर ने शेष तीन विलेखों के सम्बंध में बताया (नवम्बर तथा दिसम्बर 2011 के मध्य) कि बैंकों से सत्यापन के उपरान्त आवश्यक कार्रवाई की जायेगी । प्रकरण में आगामी प्रगति के सम्बंध में जानकारी प्राप्त नहीं हुई है (मार्च 2013) ।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।

6.16 कम्पनियों के संविलयन पर मुद्रांक शुल्क की प्राप्ति न होना

शासन की अधिसूचना क्र. (17) बी–4–58/ 2005/2 /पांच, दिनांक 13 मार्च 2006 में प्रावधान है कि एक सतत रूप से कार्यशील प्रतिष्ठान के रूप में औद्योगिक इकाई के हस्तांतरण विलेख पर प्रभारणीय मुद्रांक शुल्क विलेख के माध्यम से हस्तांतरित संयंत्र, मशीनरी तथा अन्य चल परिसंपत्तियों के मूल्य का एक प्रतिशत होगा । एक विलेख पर आरोपित मुद्रांक शुल्क की अधिकतम सीमा ₹ 10 करोड़ होगी। साथ ही, मध्य प्रदेश पंचायत राज अधिनियम, 1993 की धारा 75 तथा मध्य प्रदेश उपकर अधिनियम, 1982 के अनुसार, ऐसे विलेखों पर निर्धारित दरों से क्रमशः पंचायत शुल्क तथा पंचायत उपकर भी आरोपणीय है।

दिसम्बर 2010 में पंजीकृत एक खनन पट्टे तथा उप पंजीयक कार्यालय, नीमच से संग्रहीत जानकारी की संवीक्षा के दौरान हमने दिसम्बर 2011 में अवलोकित किया कि मान्नीय उच्च न्यायालय खण्डपीठ इंदौर के आदेश (मार्च 2010) के अनुसार, ग्रेसिम इंडस्ट्रीज लिमिटेड का समृद्धि सीमेंट लिमिटेड के साथ विलय हुआ (मार्च 2010) । इस आदेश के आधार पर कलेक्टर ऑफ स्टाम्प ने हस्तांतरणकर्ता कम्पनी पर ₹ 20.50 करोड़[13] आरोपित किये तथा इस राशि को सितम्बर 2011 में जमा करा दिया गया । हमने आगे अवलोकित किया कि माननीय उच्च न्यायालय, गुजरात, अहमदाबाद के आदेश (जुलाई 2010) के अनुसार, समृद्धि सीमेंट लिमिटेड

[13] मुद्रांक शुल्क (₹ 10 करोड़), पंचायत शुल्क (₹ 10 करोड़) तथा पंचायत उपकर (₹ 0.50 करोड़)।

का अल्ट्राटेक सीमेंट लिमिटेड के साथ विलय हुआ तथा वही संयंत्र, मशीनरी, चल परिसम्पत्तियां, शेयर, अचल परिसंपत्तियां आदि अल्ट्राटेक सीमेंट लिमिटेड को हस्तांतरित कर दिये गये (जुलाई 2010) जैसा ग्रेसिम इंडस्ट्रीज का समृद्धि सीमेंट लिमिटेड के साथ विलय होने पर किया गया था (मार्च 2010) । हालांकि, हमने पाया कि समृद्धि सीमेंट लिमिटेड का अल्ट्राटेक सीमेंट लिमिटेड के साथ विलय होने सम्बंधी उच्च न्यायालय गुजरात के आदेश पर मुद्रांक शुल्क आरोपित एवं वसूल नहीं किया गया । इसके परिणामस्वरूप ₹ 20.50 करोड़ के मुद्रांक शुल्क की प्राप्ति नहीं हुई ।

हमारे द्वारा दिसम्बर 2011 में प्रकरण को इंगित किये जाने के बाद, जिला पंजीयक नीमच ने मार्च 2012 में कंपनी के विरूद्ध प्रकरण पंजीकृत किया । बाद में, जिला पंजीयक ने सूचित किया (मार्च 2013) कि प्रकरण के निराकरण की कार्रवाई प्रगति पर थी।

हमने मई 2012 में प्रकरण विभाग तथा शासन को प्रतिवेदित किया; उनका उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (मार्च 2013)।