| अध्याय– III |
| --- |
| मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कमी |
| पंजीकरण अधिकारियों द्वारा असंगत अधिसूचनाओं को लागू करना |
| गलत दरें लगाने के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का कम आरोपण |
| डवलपर एग्रीमेन्ट का पंजीयन नहीं किया जाना |
| ट्रान्सफर आफ लीज बाई वे आफॅ असाईनमेन्ट के लेख्य पत्र का गलत वर्गीकरण |

# अध्याय-III

# मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कमी

## 3.1 राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 से असंगत अधिसूचनाओं को लागू करने से राजस्व हानि

### प्रणाली की कमियां

रा.मु.अ., 1998 की धारा 3 के अनुसार इस अधिनियम के प्रावधानों तथा अधिनियम के साथ संलग्न अनुसूची में दी गई रियायतों के अनुसार प्रत्येक लेख्य पत्र पर अनुसूची में दी गयी दर से मुद्रांक कर वसूलनीय है। रा.मु. अ., 1998 दिनांक 27 मई 2004 से प्रभावी था। तथापि रा.मु.अ., 1998 की धारा 91 (2) के अनुसार कोई भी नियुक्ति, अधिसूचना, सूचना, आदेश, नियम और प्रपत्र इस अधिनियम के तहत बनायी और जारी की हुई मानी जावेगी एवं लगातार प्रभावी रहेगी जब तक कि उक्त नियुक्ति अधिसूचना, सूचना, आदेश, नियम और प्रपत्र इस अधिनियम के प्रावधानों से असंगत नहीं हो या इस अधिनियम के तहत जारी की गई ऐसी नियुक्ति, अधिसूचना, सूचना आदेश, नियम एवं प्रपत्र से अतिक्रमित नहीं किया गया हो। इस प्रकार कोई अधिसूचना यथानुकूलित भा.मु.अ., 1899 के तहत मानी जावेगी जो अधिनियम 1998 के प्रावधानों से सुसंगत है।

लेखापरीक्षा अवधि के दौरान हमनें पाया कि कुछ अधिसूचनायें यथानुकूलित राजस्थान स्टाम्प विधि (अनुकूलन) अधिनियम 1952 के तहत जारी की गयी, जिनमें राज्य सरकार द्वारा छूटें/रियायतें जारी की गई थी, जो 26 मई 2004 तक प्रभावी थी, लेखापरीक्षा अवधि तक लगातार जारी थी। इन परिपत्रों के प्रावधान रा.मु.अ., 1998 के धारा 3 की अनुसूची के अनुसार असंगत है एवं पंजीकरण अधिकारियों द्वारा रा.मु.अ., 1998 के धारा 91 (2) के अनुसार लागू नहीं किया जाना चाहिए। हमारी स्थानीय लेखापरीक्षा के आक्षेपों के आधार पर पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग ने ऐसी 11 अधिसूचनाओं की पहचान की है, जिनमें मु.क. की दरें/प्रावधान, अनुसूची में निर्धारित दरों/प्रावधानों से भिन्न है। हालांकि पंजीकरण अधिकारियों द्वारा उक्त अधिसूचनायें जारी रखने से मु.शु. के रूप में राजस्व की अप्राप्ति का

कारण रही। ऐसी 11 अधिसूचनाओं का विवरण नीचे दिया हुआ है:-

| क्र. सं. | अनुसूची का आर्टीकल संख्या | वर्तमान अधिनियम के अनुसार अनुसूची के आर्टीकल का विवरण | वर्तमान ( रा.मु.अ. 1998) के अनुसार देय मुद्रांक कर | अधिनियम की संख्या/ दिनांक | वर्तमान अधिनियम लागू होने से पूर्व अधिसूचना का यथावत रहना | रा.मु.अ. 1998 से असंगतियाँ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 37 | ऐसे बंधक पत्र, जो इकरारनामा नहीं हो, डिपोजिट ऑफ टाइटल डीड से संबंधित, जब्ती और बन्धक (सं. 6) फसल का बीमा (सं. 38) सिक्योरिटी बाण्ड (सं. 50) | ऋण राशि पर उसी दर से जो बाण्ड पर देय है (नं. 14) | एफ.2(3) वीआईटी/ समूह-4/ 93/1-83 दिनांक 07.3.1994 | गैर कृषि प्रयोजनार्थ बैंक या सहकारी समिति से लिए ऋण के लिए निष्पादित बन्धक पत्र पर मु.क. ऋण राशि का एक प्रतिशत या ₹ 100 जो भी उच्चतर हो, तक मु.क. कम किया गया है। | अनुसूची के आर्टीकल 14 के अनुसार मुद्रांक कर पाँच प्रतिशत से देय है जबकि अधिसूचना के अनुसार एक प्रतिशत या ₹ 100 जो उच्चतर हो, वसूला जा रहा था। |
| 2 | 37 | ऐसे बंधक पत्र, जो इकरारनामा नहीं हो, डिपोजिट ऑफ टाइटल डीड, जब्ती और बन्धक (सं. 6) फसल का बीमा (सं. 38) सिक्योरिटी बाण्ड (सं. 50) | ऋण राशि पर उसी दर से जो बाण्ड पर देय है (नं. 14) | एफ.2(3) वीआईटी/ समूह-4/ 93/1-83 दिनांक 07.3.1994 | मकान/फ्लैट बनाने या क्रय करने या परिवर्तन/विस्तार करने के लिए ऋण के लिए निष्पादित बन्धक पत्र पर मु.क. ऋण राशि का एक प्रतिशत या ₹ 100 जो भी उच्चतर हो, तक मु.क. कम किया गया है। | अनुसूची के आर्टीकल 14 के अनुसार मु.क. पाँच प्रतिशत से देय है जबकि अधिसूचना के अनुसार एक प्रतिशत या ₹ 100 जो उच्चतर हो, वसूला जा रहा था। |
| 3 | 37 | ऐसे बंधक पत्र, जो इकरारनामा नहीं हो, डिपोजिट ऑफ टाइटल डीड से संबंधित, जब्ती और बन्धक (सं. 6) फसल का बीमा (सं. 38) सिक्योरिटी बाण्ड (सं. 50) | ऋण राशि पर उसी दर से जो बाण्ड पर देय है (नं. 14) | एफ.2(3) वीआईटी/ समूह-4/ 93/1-83 दिनांक 07.3.1994 | कर्मचारियों द्वारा मकान/फ्लैट बनाने या क्रय करने या परिवर्तन/विस्तार करने के लिए पंजीकृत निजी संस्थानों से लिए गए ऋण के निष्पादित बन्धक पत्र पर मु.क. | -उपरोक्त- |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | एक प्रतिशत या ₹ 100 जो भी<br><br>अधिक तक कम की गई है। | |
| 4 | 40 | किसी दलाल या अभिकर्ता द्वारा अपने मालिक को किसी माल या स्टॉक के क्रय विक्रय या बेचने योग्य प्रतिभूति के संबंध में भेजी गयी टिप्पणी या ज्ञापन पर | सामान, स्टॉक और बेचने योग्य प्रतिभूति के मूल्य पर 0.5 प्रतिशत एवं कम से कम ₹ 100 | एफ.2(3) वीआईटी/ केएआर–ए एनयू./97 दिनांक 26.6.1997 | मु.क. घटाकर 0.10 प्रतिशत किया गया तथा कम से कम ₹ 10 एवं अधिकतम ₹ 75 | मु.क. घटाकर 0.10 प्रतिशत किया गया तथा कम से कम ₹ 10 एवं अधिकतम ₹ 75 वसूल किया गया, जबकि माल, स्टॉक एवं बेचने योग्य प्रतिभूति के मूल्य पर 0.5 प्रतिशत तथा कम से कम ₹ 100 लेना था। |
| 5 | 50 | प्रतिभूति या बन्धपत्र जो किन्हीं कार्यालय के कर्तव्यों के सम्यक निष्पादन के लिए प्रतिभूति के रूप में निष्पादित किया गया है या जो उसके आधार पर प्राप्त धन राशि या अन्य सम्पत्ति का लेखा जोखा देने के लिए या किसी संविदा का सम्यक पालन या किसी दायित्व का सम्यक निर्वहन सुनिश्चित करने के लिए प्रतिभूति द्वारा निष्पादित किया गया हों | ऋण राशि का 0.5 प्रतिशत और कम से कम ₹ 200 | एफ. 2(11)एफ डी/टैक्स–डिवि./ 97 दिनांक 21.03.1998 | प्रतिभूति बन्धपत्र पर मुद्रांक कर घटाकर 0.1 प्रतिशत किया गया | मुद्रांक कर 0.1 प्रतिशत से वसूला गया जबकि 0.5 प्रतिशत एवं कम से कम ₹ 200 लिये जाने थे। |
| 6 | 42 | विभाजन लेख्य पत्र | सम्पत्ति के अलग हुये हिस्से या हिस्सों पर सम्पत्ति के | एफ. 4(14)एफ डी/टैक्स–डिवी./ 98–52 | पैतृक सम्पत्ति के विभाजन पर मुद्रांक कर घटाकर पृथक हुये हिस्से/हिस्सों | वर्तमान अधिनियम पैतृक सम्पत्ति या अन्य सम्पत्ति का वर्गीकरण नहीं |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | मूल्य पर कनवेन्स (सं. 21) की दर से मुद्रांक कर देय है। | दिनांक 09.07.1998 | के बाजार मूल्य का एक प्रतिशत या ₹ 10000 जो भी कम हो किया गया। | करता है। तथा सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर कन्वेन्स की दर से पॉच प्रतिशत मु.क. प्रभार्य होगा। |
| 7 | 5 (सी) | इकरारनामा एवं इकरारनामे का स्मरण–पत्र यदि अन्य किसी अन्य के लिए उल्लेखित नहीं हो | ₹ 100 | एफ. 2(15)एफ डी/टैक्स–डिवि./ 98–73 दिनांक 14.08.1998 | राजस्थान विद्युत मण्डल व उपभोक्ता के मध्य नये विद्युत संबंध हेतु निष्पादित इकरारनामे पर मुद्रांक कर घटाकर ₹ 10 किये गये। | नये विद्युत कनेक्शन हेतु राजस्थान विद्युत मण्डल एवं उपभोक्ता के मध्य किये गये इकरारनामे पर ₹ 100 के बजाय ₹ 10 प्रभारित किये गये। |
| 8 | 43 | साझेदारी का लेख्य पत्र | ₹ 500 | एफ. 2(22)एफ. डी./टैक्स –डिवि./ 99–215 दिनांक 22.04.1999 | साझेदारी के बदलाव पर यदि लेख्य पत्र निष्पादित किया जाता है तो मुद्रांक कर घटाकर ₹ 100 किया गया। | साझेदारी के बदलाव का लेख्य पत्र निष्पादित किया जाता है तो ऐसा लेख्य पत्र, ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाइनमेंट की श्रेणी में आता है एवं उस पर आर्टीकल 55 के तहत पाँच प्रतिशत से मुद्रांक कर प्रभार्य होगा। |
| 9 | 33 (ए) (बी) (सी) | पट्टे अथवा उप पट्टों अथवा किराये या उप किराये का कोई करार | ऐसे पट्टे की अवधि जो एक वर्ष से कम नहीं हो एवं 20 वर्ष से अधिक नही; में दो वर्ष के औसत किराये पर कन्वेन्स | पीए.4(4) एफडी/03 –223 दिनांक 05.03.2003 | ऐसे पट्टे की अवधि जो एक वर्ष से कम नहीं लेकिन 20 वर्ष से अधिक नहीं जिसमें केवल किराया भुगतान किया गया हो एवं | 1. वित्त विभाग ने अधिसूचना दिनांक 05.3. 2003 को वर्तमान अधिनियम से असंगत माना है तथा दिनांक 25.8.2010 से |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | (नं. 21) की दर से मु.क. प्रभार्य होगा। | | प्रिमियम देय नहीं हो में निम्न प्रकार से मु.क. घटाया गया:-<br>1. आवासीय मामलों में एक प्रतिशत<br>2. वाणिज्यिक एवं अन्य मामलों में दो प्रतिशत। | सहीं किया गया था, लेकिन उक्त अधिसूचना को दिनांक 1.12.2010 से वापस ले लिया गया।<br>2. अधिसूचना के अनुसार आवासीय वाणिज्यिक एवं अन्य मामलों में मु.क. कम किया जाना आर्टीकल 33 (ए) (II) के प्रावधानों से असंगत है।<br>3. अधिसूचना दिनांक 05.03.03 के प्रावधान आर्टीकल 33 (सी) (III) पर लागू होते हैं जो कि अनूसची में दिनांक 27.5.2004 को जोडे गये। |
| 10 | 48 (बी) | हक त्याग अन्य मामलों में (पैतृक सम्पत्ति के अलावा) | शेयर, ब्याज, भाग एवं दावों के घोषित बाजार मूल्य पर मु.क. कन्वेन्स (संख्या 21) की दर से देय होगा। | - | पैतृक सम्पत्ति के अलावा अन्य पर मु.क. घटाकर पांच प्रतिशत किया गया। | पैतृक सम्पत्ति को छोडकर मु.क. 5 प्रतिशत लिया गया जबकि कनवेन्स की दर से लिया जाना चाहिए। |
| 11 | 23 (II) | ऋण समनुदेशन | ऋण राशि पर मुद्रांक कर 0.5 प्रतिशत देय है। | पीए. 2(22)वी आईटी/के एआर/03-05 दिनांक 20.05.2004 | ऋण के समनुदेशन पर 0.1 प्रतिशत मु.क., अधिकतम ₹ दो लाख। | मु.क. 0.1 प्रतिशत तथा अधिकतम ₹ 2 लाख वसूल किये गये, जबकि ऋण राशि पर |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 0.5 प्रतिशत वसूला जाना था। |

रा.मु.अ. 1998 जो 27 मई 2004 से लागू किया गया के प्रावधानों को पंजीकरण अधिकारी लागू करने में असफल रहे। यद्यपि मु.अ. 1998 की धारा 91 (2) के प्रावधान बहुत स्पष्ट है, विभाग ने मु.अ. 1998 से असंगत अधिसूचनाओं से गलत दरें तथा छूटें प्रदान की। लेखा परीक्षा अवधि में इस तरह के जो मामले सामने आये हैं, उनका आगे के पैराग्राफों (3.1.1, 3.1.2, 3.1.3 एवं 3.1.4) में वर्णन किया गया है, जिनमें राज्य के राजस्व में ₹ 6.46 करोड की अप्राप्ति गलत दरों के लागू करने से हुई।

हम सिफारिश करते है कि महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक समस्त पंजीकरण अधिकारियों को निर्देश देवें कि मु.अ. 1998 के साथ संलग्न अनुसूची के प्रावधानों में वर्णित दरों से लेख्य पत्रों पर मुद्रांक कर की दरें लागू करें।

### 3.1.1 ऐसे पट्टा विलेख जिनमें केवल किराया निर्धारित है लेकिन प्रीमियम का भुगतान नही किया गया

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33 (ए) (ा) के अनुसार पट्टा विलेख जो एक वर्ष से कम लेकिन 20 वर्ष से अधिक का नहीं हो एवं जिसमे केवल किराया निर्धारित हो लेकिन प्रीमियम का भुगतान नही किया गया हो, न ही भविष्य में किया जाना हो, पर मुद्रांक कर दो वर्ष के औसत किराये पर कन्वेन्स की दर से प्रभार्य होगा। पंजीयन अधिनियम 1908 के अनुच्छेद 78 के अनुसार पट्टा विलेख के प्रतिफल अथवा मूल्य पर पंजीयन शुल्क एक प्रतिशत अधिकतम

11 उ.पं.का.[1] के अभिलेखों की समीक्षा (अक्टूबर 2010 से सितम्बर 2011) में पाया गया कि 84 पट्टा विलेखों का पंजीयन वर्ष 2006-07 से 2010-11 के मध्य हुआ, जिनमें उ.पं. द्वारा एक वर्ष के औसत किराये पर दो प्रतिशत मु.क. एवं एक प्रतिशत पं.शु. वसूला गया, जबकि दो वर्षो के औसत किराये पर

[1]ब्यावर, बीकानेर-ा, बून्दी, जयपुर-ा, जयपुर- V, जैसलमेर, जोधपुर-ा, जाधपुर-ा, जोधपुर-ाा, कोटा-ा तथा उदयपुर-ा

कन्वेन्स की दर से वसूला जाना था, जिसके परिणामस्वरूप राशि ₹ 94.52 लाख की कम वसूली हुयी ।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर, चार उ.पं. (ब्यावर, बीकानेर–I, जयपुर–V और उदयपुर–II) ने बताया कि (मई व जून 2011) की निष्पादकों को ₹ 0.71 लाख की वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये है। अन्य सात उ.पं. ने उत्तर दिया कि (सितम्बर 2010 तथा मई से सितम्बर 2011) मु.क. एवं पं.शु. सरकार की अधिसूचना दिनांक 5 मार्च 2003 के अनुसार वसूल किया गया था। उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि अधिसूचना दिनांक 5 मार्च 2003, रा.मु.अ., 1998 जो कि 27 मई 2004 से प्रभावी था, से पूर्व में जारी की गई थी। अधिसूचना के प्रावधान अधिनियम की अनुसूची से असंगत है, इसलिये रा.मु.अ., 1998 की धारा 91 (2) के सन्दर्भ में लागू नही थे।

शासन उप सचिव (वित्त) ने (दिसम्बर 2011) अवगत कराया कि पट्टा विलेख जो आर्टिकल 33 (ए) (ii) के अधीन पंजीकृत हुये है, में मु.क. एवं पं.शु. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 5 मार्च 2003 के तहत वसूला गया है। उत्तर मान्य नही है क्योंकि अधिसूचना अधिनियम के साथ सलंग्न अनुसूची से असगंत है और रा.मु.अ., 1998 की धारा 91(2) के सन्दर्भ में पंजीकरण अधिकारियों द्वारा लागू नहीं की जानी चाहिए थी।

### 3.1.2 ऐसे पट्टा विलेख जिसमें किराये के साथ–साथ प्रीमियम इत्यादि का भी प्रावधान हो

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33(सी)(I) के अनुसार पट्टा विलेख जिनमें किराये के साथ–साथ जुर्माना या प्रीमियम या अग्रिम राशि या विकास राशि या सुरक्षा राशि देय हो एवं जो 20 वर्ष से अधिक नहीं हो में, दो वर्ष का औसत किराया एवं प्रीमियम, ब्याज, शास्ति, सुरक्षा राशि एवं अग्रिमों को जोडते हुये कन्वेन्स की दर से मु.क. प्रभार्य होगा, तथा पं.शु. मालियत पर एक प्रतिशत की दर से अधिकतम ₹ 25,000 एवं दिनांक 09.04.2010 से ₹

17 उ.पं.का.[2] के अभिलेखों की संवीक्षा (अक्टूबर 2010 से दिसम्बर 2011) के दौरान पाया गया कि 193 पट्टा विलेख वर्ष 2006–07 से 2010–2011 तक आर्टिकल 33(सी)(I) के अधीन पंजीकृत हुये थे। उ.पं. द्वारा व्यावसायिक सम्पत्ति में एक वर्ष के औसत

[2] आमेर, अजमेर–II, बूंदी, जयपुर–I, II, III, IV, V, VII जैसलमेर, कोटा–I, नदबई, राजसमंद, सांगानेर–I, सीकर, उदयपुर–I एवं उदयपुर–II

किराये एवं सिक्योरिटी पर मु.क. दो प्रतिशत तथा पं.शु. एक प्रतिशत वसूला गया तथा आवासीय सम्पत्ति के पट्टो विलेखों में एक वर्ष के औसत किराये एवं सिक्योरिटी इत्यादि को जोडते हुये एक प्रतिशत से मु. क. वसूला गया, जबकि दो वर्ष के औसत किराये एंव सिक्योरिटी इत्यादि को जोडते हुये कनवेन्स की दर से वसूला जाना था, परिणामस्वरूप मु.क. एवं पं.शु.की राशि ₹ 3.54 करोड़ की कम वसूली हुयी।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर, छः उ.पं. (बून्दी, जयपुर–IV, जयपुर–V, जैसलमेर, उदयपुर–I, उदयपुर–II) ने उत्तर दिया कि निष्पादको को ₹ 6. 81 लाख की वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये है। 11 उ.पं. ने उत्तर दिया कि मु.क. एवं पं.शु. सरकार की अधिसूचना दिनांक 5 मार्च 2003 के अनुसार वसूल की गई थी। उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि अधिसूचना दिनांक 5 मार्च 2003 आर्टिकल 33(सी)(I) के प्रावधानो से असंगत होने से रा.मु.अ., 1998 की धारा 91 (2) के सन्दर्भ में लागू नहीं होगी।

शासन उप सचिव (वित्त) ने अवगत कराया (दिसम्बर 2011) कि सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित किया गया (सितम्बर 2011) है कि आक्षेपित दस्तावेजों में राशि की वसूली की जावे।

### 3.1.3 बन्धक पत्र पर

रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 37 (बी) के अनुसार बन्धकदार द्वारा बन्धककर्ता को सम्पत्ति या उसके किसी भाग का कब्जा नहीं दिया गया जो कि बन्धक पत्र में अन्तर्निहित है तो आर्टिकल 14 के अनुसार ऐसी स्वीकृत राशि पर बॉड की दर से पाँच प्रतिशत मुद्रांक कर प्रभार्य होगा। मु.क. के अतिरिक्त एक प्रतिशत की दर से पं.शु. अधिकतम ₹ 25,000 एवं दिनांक 09.04.2010 से

11 उ.पं.का.[3] के अभिलेखों की संवीक्षा (जनवरी 2011 से अक्टूबर 2011) के दौरान पाया कि वर्ष 2006–07 से 2010–11 के दौरान 19 बन्धक–पत्र अग्रिम राशि, अग्रिम ऋण एवं चालू एवं भविष्य के कर्ज हेतु पंजीबद्ध हुये, सम्बन्धित उप पंजीयकों द्वारा ऐसे बन्धक पत्रों पर 0. 1 प्रतिशत से एक प्रतिशत

[3] आसीन्द, डीडवाना, जयपुर–II, जैसलमेर, जायल, कोटपुतली, जोधपुर–III, नदबई, सांगानेर–I,
श्री गंगानगर एवं उदयपुर–I ।

मु.क. वसूला गया, जबकि ऋण राशि पर पाँच प्रतिशत से वसूल किया जाना था, इसके परिणाम स्वरूप मु.क. एवं पं.शु. राशि ₹ 1.08 करोड़ की कम वसूली हुयी।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर, तीन उ.पं. (आसींद, जायल तथा नदबई) ने उत्तर दिया (मई 2011) कि निष्पादकों को ₹ 0.16 लाख की वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये थे।

उ.पं. सांगानेर-I ने उत्तर दिया कि लेख्य पत्र रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 6 के अंतर्गत वर्गीकृत कर एक प्रतिशत मुद्रांक कर वसूल किया गया था। प्रत्युत्तर मान्य नहीं है क्योंकि लेख्य-पत्र के शीर्षक में बन्धक पत्र अकिंत होने से रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 37 (बी) के अनुसार मुद्रांक कर भुगतान योग्य है।

शेष सात उ.पं. ने उत्तर दिया कि सरकार की अधिसूचना दिनांक 7 मार्च 1994 के अनुसार ऋण राशि पर 0.1 से एक प्रतिशत मु.क. वसूल किया गया है। प्रत्युत्तर मान्य नहीं हैं क्योंकि दिनांक 7 मार्च 1994 की अधिसूचना रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 37 (बी) से असंगत है, इसलिये रा.मु.अ., 1998 की धारा 91 (2) के सन्दर्भ में लागू नहीं होगी।

शासन उप सचिव (वित्त) ने (दिसम्बर 2011) अवगत कराया कि सरकार की अधिसूचना दिनांक 7 मार्च 1994 के अधीन आर्टिकल 37 (बी) के अनुसार पंजीबद्ध बन्धक पत्रों पर मुद्रांक कर वसूल किया गया है। प्रत्युतर मान्य नहीं है क्योंकि अधिसूचना अधिनियम की अनुसूची से असंगत है इसलिये रा.मु.अ., 1998 की धारा 91(2) के सन्दर्भ में लागू नहीं होगी।

### 3.1.4 विभाजन विलेख पत्र पर

अनुसूची की धारा 42 के अनुसार सह-स्वामियों द्वारा सम्पत्ति को कई हिस्सों में विभाजन या विभाजन पर सहमति हो तो एक बडे हिस्से को छोड़कर शेष हिस्सा या हिस्सों पर सम्पत्ति की बाजार कीमत पर कन्वेन्स की दर से मु.क. प्रभार्य होगा। सम्पत्ति के विभाजन के पश्चात जो सबसे बड़ा हिस्सा (दो या अधिक हिस्से समान कीमत के हो तो एक समान हिस्सा) होगा उसे अन्य हिस्सा से अलग हुआ माना

आठ उ.पं. का.[4] के अभिलेखों की संवीक्षा में पाया गया कि 2006-07 से 2010-11 की अवधि में 20 दस्तावेजों में उ.पं. द्वारा सम्पत्ति की बाजार कीमत राशि ₹ 15.28 करोड़ पर एक प्रतिशत से या अधिकतम ₹ 10,000 के हिसाब से 1.91 लाख की राशि वसूल की गयी

[4] अजमेर, बीकानेर-I, जयपुर-II, जयपुर-V, जोधपुर-III, कोटा एवं उदयपुर-I ।

थी, जबकि मु.क. के रूप में राशि ₹ 91.29 लाख वसूल की जानी चाहिये थी। इसके परिणामस्वरूप राशि ₹ 89.38 लाख की कम वसूली हुयी।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर, समस्त सम्बन्धित उ.पं. ने उत्तर दिया (सितम्बर 2010 से दिसम्बर 2011) कि सरकार की अधिसूचना दिनांक 9 जुलाई 1998 के तहत विभाजन पत्रों पर सम्पति के बाजार मूल्य पर मु.क. एक प्रतिशत एवं अधिकतम ₹ 10,000 वसूल किया गया है। उत्तर मान्य नहीं है क्योकि रा.मु.अ., 1998, जो कि दिनांक 27 मई 2004 से प्रभावी था, एवं अधिसूचना दिनांक 09 जुलाई 1998 अधिनियम से पूर्व की है। अधिसूचना के प्रावधान अधिनियम की अनुसूची से असंगत है, इसलिये रा.मु.अ. की धारा 91 (2) के सन्दर्भ में लागू नहीं होगी।

उप शासन सचिव (वित्त) ने अवगत कराया (दिसम्बर 2011) की आर्टिकल 42 के तहत् विभाजन पत्रों पर मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 9 जुलाई 1998 के तहत् वसूली गयी है। प्रत्युत्तर मान्य नहीं है क्योंकि अधिनियम की अनुसूची से उक्त प्रावधान अंसगत है एवं रा.मु.अ., 1998 की धारा 91 (2) के सन्दर्भ में लागू नहीं होगी।

### 3.1.5 बैंक गारंटियों के माध्यम से जमानतनामें/प्रतिभूतियों पर मुद्रांक कर

पंजीयन अधिनियम, 1908 की धारा 17 (1) (सी) में प्रावधान है कि, वसीयत भिन्न लेख्य पत्रों जिनमें अधिकार, स्वामित्व या हित, सृजन, अभिवृद्धि, हस्तान्तरण के कारण किसी प्रतिफल के भुगतान या प्राप्ति की रसीद का दायित्व हो, उनका पंजीयन आवश्यक है। इसके अतिरिक्त रा.मु.अ, 1998 की अनुसूची के आर्टीकल 50 के अन्तर्गत, प्रतिभूति बन्धपत्र या बन्धक विलेख जो किसी पदीय कर्त्तव्यों के सम्यक निष्पादन के प्रतिभूति के रूप में किया गया है या जो उसके आधार पर प्राप्त धन राशि या अन्य सम्पत्ति का लेखा जोखा देने के लिए निष्पादित किया गया है या किसी संविदा के सम्यक पालन या किसी दायित्व का सम्यक निर्वहन सुनिश्चित करने के लिए प्रतिभूति द्वारा निष्पादित किया गया है, पर मु.क. न्यूनतम

**कम प्रभारित करना**

10 जिला आबकारी कार्यालयों[5] से एकत्रित सूचना द्वारा हमें ज्ञात हुआ (मई 2011) कि वर्ष 2006-07 से 2009-10 के दौरान ₹ 5.90 करोड़ की 137 बैंक गारंटियाँ निष्पादित की गई थी। निष्पादकों द्वारा मु.क. एवं पं. शु. का ₹ 7.55 लाख का भुगतान किया जाना अपेक्षित था, जबकि केवल ₹ 1.08 लाख का भुगतान किया गया था। इसके फलस्वरूप मु.क. एवं पं.शु. के रूप में कुल ₹ 6.47 लाख कम प्रभारित किये गये।

उप शासन सचिव (वित्त) ने अवगत कराया (दिसम्बर 2011) कि जमानतनामें/ प्रतिभूतियों पर अधिसूचना दिनांक 21 मार्च 1998 के अनुसार 0.1 प्रतिशत की दर से मु.क. वसूल किया गया है। उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि अधिसूचना दिनांक 21 मार्च 1998, रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टीकल 50 के प्रावधानों से असंगत थी तथा रा.मु.अ., 1998 की धारा 91 (2) के सन्दर्भ में लागू नहीं थी।

### 3.2.1 शाश्वत पट्टा विलेखों के पंजीयन

रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 33(ए)(iii) के अनुसार ऐसा पट्टा विलेख जिसकी आवधि 20 वर्ष से अधिक हो या शाश्वत हो या जिसमें अवधि लिखी हुयी नही हो तो मु.क. सम्पत्ति की बाजार दर पर कन्वेन्स की दर से प्रभार्य होगा। पट्टा विलेख की अवधि में दस्तावेज में वर्णित अवधि के अलावा बिना अवरोध के पूर्व की अवधि जिसमें लीजकर्ता एवं लीजग्रहिता के मध्य लीज रही है, भी शामिल होगी। इसके अतिरिक्त महानिरीक्षक पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग के परिपत्र सं. 8/2004 के अनुसार 20 वर्ष की अवधि के लिए नवीनीकरण अवधि भी पर

छः उ.पं. कार्यालयों की संवीक्षा (सितम्बर 2010 से मार्च 2011) में पाया गया कि 20 वर्ष से अधिक अवधि के छः पट्टा विलेख वर्ष 2006-07 से 2009-10 के मध्य में पंजीयन किए गए। उ.पं. द्वारा औसत किराये पर मु.क. वसूल किया गया, जबकि सम्पत्ति की बाजार दर पर कन्वेन्स की दर से मुद्रांक वसूल किया जाना था। परिणामस्वरूप मु.क. एवं पं.शु. की राशि ₹ 73.20 लाख की कम वसूली हुयी। जिसका विवरण निम्नानुसार है:-

(राशि ₹ में)

[5] बारां, भरतपुर, बीकानेर, दौसा, जैसलमेर, झालावाड़, नागौर, प्रतापगढ़, सवाई माधोपुर एवं टोंक।

*31 मार्च 2011 को समाप्त वर्ष के लिए लेखापरीक्षा प्रतिवेदन (मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क)*

| क्र. सं. | उपपंजीयक का नाम | दस्तावेज सं./दिनांक | लेसी का नाम | बाजार कीमत | कीमत जो ली गयी | मु.क. एवं पं. शु. | | मु. क. एवं पं. शु. की कम वसूली |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | वसूली योग्य | वसूला गया | |
| 1 | श्रीमाधोपुर | 392/ 21.1.09 | एस.बी.आई., रींगस | 64,00,710 | 3,16,440 | 5,37,057 | 9,500 | 5,27,557 |
| 2 | जोधपुर-।। | 3837/ 16.3.09 | एस.बी.बी.जे., खाण्डा फालसा, जोधपुर | 89,55,298 | 5,65,323 | 7,41,424 | 16,970 | 7,24,454 |
| 3 | जयपुर-।। | 1916/ 9.4.09 | कैनरा बैंक, जयपुर | 2,27,94,813 | 5,31,288 | 18,48,585 | 15,950 | 18,32,635 |
| 4 | राजाखेड़ा | 11/ 11.2.09 | एस.बी.बी.जे., राजाखेड़ा | 41,70,000 | 1,44,000 | 3,58,600 | 4,320 | 3,54,280 |
| 5 | जयपुर-V | 914/ 2.2.09 | दी ओरियन्टल इन्श्योरेन्स क., दिल्ली | 4,60,98,619 | 89,08,044 | 36,87,890 | 1,78,170 | 35,09,720 |
| 6 | नीमकाथाना | 725/ 2.3.07 | गाँधी विद्या मन्दिर समिति, नीमकाथाना | 53,50,979 | 24,000 | 3,72,814 | 1,740 | 3,71,074 |
| | | | योग | 9,37,70,419 | 1,04,89,095 | 75,46,370 | 2,26,650 | 73,19,720 |

टिप्पणियाँ:-

1. दिनांक 30 जून 2008 को समाप्त 10 वर्ष की पट्टा अवधि एवं नया पट्टा विलेख आगे 15 वर्ष के लिए दिनांक 01 जुलाई 2008 से।
2. पट्टा विलेख सम्पत्ति बैंक के नाम से जानी जाती थी एवं बैंक के अधीन पूर्व से ही थी एवं नया पट्टा विलेख 01 जनवरी 2009 से 15 वर्ष के लिए।
3. पट्टा ग्रहिता पूर्व से ही पट्टाकर्ता के किराये में था एवं पूर्व की अवधि पट्टा विलेख में नही लिखने से शाश्वत लीज में वर्गीकरण किया गया है।
4. पट्टा ग्रहिता 31 अगस्त 1967 से ही उस सम्पत्ति में किरायेदार था।
5. पट्टा ग्रहिता द्वितीय तल पर 10 अगस्त 1984 से एवं तृतीय तल पर 17 जून 1998 से किरायेदार था।
6. पट्टाकर्ता पट्टे की 19 वर्ष की अवधि समाप्त होने पर भी आगे के लिए बाध्य था।

**हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर उ.पं. श्रीमाधोपुर ने उत्तर दिया कि (जनवरी 2011) मु.क. की वसूली के सम्बन्ध में बाद में सूचित कर दिया जावेगा।**

**उ.पं. राजाखेड़ा ने उत्तर दिया (अप्रेल 2011) कि वसूली हेतु लीजकर्ता के विरुद्ध कार्यवाही प्रारम्भ की जायेगी।**

**उ.पं. जयपुर-।। तथा जोधपुर-।। ने उत्तर दिया कि (सितम्बर 2010 एवं दिसम्बर 2010) मु.क. एवं पं.शु., पंजीयन हेतु प्रस्तुत लेख्य-पत्र के विवरण के अनुसार वसूल किया गया था। हमें उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि लीजग्रहीता का पूर्व से ही बैंक परिसर पर कब्जा था।**

**हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर (अप्रेल 2011) उ.पं. नीमकाथाना ने उत्तर दिया कि (मई 2011) कि मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क ₹ 3.71 लाख की वसूली हेतु निष्पादकों को नोटिस जारी कर दिये गये है। अवसूली की स्थिति में उप महानिरीक्षक (सतर्कता) जयपुर को प्रकरण न्याय निर्णय हेतु संदर्भित कर दिये जायेगें।**

उप शासन सचिव (वित्त) ने (दिसम्बर 2011) अवगत कराया कि सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित (सितम्बर 2011) कर दिया गया है कि लेखापरीक्षा की आपत्तियों में वसूली की जावें।

### 3.2.2 मुख्त्यारनामों पर

रा.मु.अ. की अनुसूची के आर्टिकल 44(ईई)(ii) के अनुसार अचल सम्पत्ति के बिना प्रतिफल के किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय करने सम्बन्धी अधिकार के मुख्त्यारनामों के लेख्य पत्रों के निष्पादन पर ऐसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर दो प्रतिशत से मुद्रांक कर प्रभार्य होगा। सम्पत्ति की बाजार कीमत पर पंजीयन शुल्क एक प्रतिशत अधिकतम ₹ 25,000 एवं दिनांक

**3.2.2.1** सात उ.पं.का.[6] के अभिलेखों की संवीक्षा (नवम्बर 2010 से फरवरी 2011) के मध्य देखा गया कि नौ विक्रय विलेख पत्र पंजीयन हेतु वर्ष 2006-07 से 2009-10 के मध्य सम्पत्ति स्वामियों की ओर से मुख्त्यारनामा धारकों द्वारा प्रस्तुत किये गये थे।

दस्तावेज के विवरण में देखा गया कि मुख्त्यारनामा आम नोटेरी पब्लिक से तस्दीकशुदा थे, जो पूर्ण मुद्रांकित नही थे ऐसे मुख्त्यारनामें विक्रय विलेख के निष्पादन में साक्ष्य के रूप में पूर्ण मुद्रांकित नहीं होने के कारण ग्राहय नहीं है। सम्बन्धित उ.पं. द्वारा ऐसे मुख्त्यारनामों पर स्थानान्तरित सम्पत्ति के पंजीयन के समय सम्पत्ति की बाजार कीमत पर दो प्रतिशत से मु.क. वसूल नहीं किया गया, परिणास्वरूप राशि ₹ 2.15 लाख की कम वसूली हुई।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर पाँच उ.पं. (बीकानेर-I, भिवाड़ी, कोटा-I, सांगानेर-I एवं वल्लभनगर) द्वारा उत्तर दिया गया कि (मई 2011) निष्पादकों को ₹ 2.05 लाख की वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये है।

उ.पं. रेवदर ने उत्तर दिया कि दो प्रतिशत से मुद्रांक कर ₹ 0.06 लाख वसूल कर लिये गये है, लेकिन वसूली के सम्बन्ध में कोई साक्ष्य नही दिया गया। उप पंजीयक सीकर द्वारा उत्तर नहीं दिया गया (जनवरी 2012)।

उपशासन सचिव (वित्त) ने (दिसम्बर 2011) अवगत कराया कि सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित (सितम्बर 2011) कर दिया गया है कि

[6] बीकानेर-I, भिवाड़ी, कोटा-I, रेवदर, सांगाँनेर-I, सीकर तथा वल्लभनगर

लेखा परीक्षा की आपत्तियों के अनुसार मु.क. एवं पं.शु. की वसूली की जावें।

**3.2.2.2** नौ उ.पं.का.[7] के अभिलेखों की संवीक्षा (अक्टूबर 2010 से अप्रेल 2011) के मध्य पाया कि वर्ष 2006-07 से 2009-10 में 250 मुख्त्यारनामा आम के मामलों में जो आर्टिकल 44 (ईई) (ii) के अन्तर्गत थे, सम्बन्धित उ.पं. द्वारा त्रुटिपूर्वक पं.शु. ₹ 100 प्रति मामले में वसूल किया गया था। जबकि पं.शु. सम्पत्ति की बाजार कीमत पर एक प्रतिशत की दर से वसूल किया जाना था, परिणाम स्वरूप राशि ₹ 15.39 लाख की कम वसूली हुई।

उ.पं. जयपुर- VIII ने उत्तर दिया (फरवरी 2011) कि पं.शु. सारथी साफ्टवेयर में निर्धारित दरों के अनुसार वसूल किया गया था। साफ्टवेयर में अब सुधार कर लिया गया है और पूर्व के ध्यान में आये प्रकरणों की राशि ₹ 8.42 लाख की वसूली प्रभावित नहीं होगी। उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि अधिसूचना दिनांक 14 मार्च 1997 के अनुसार पं.शु. वसूल किया जाना चाहिए था।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर, अन्य सात उ.पं. ने उत्तर दिया (मई 2011) कि निष्पादकों को ₹ 2.70 लाख की वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये है।

उपशासन सचिव (वित्त) ने (दिस्म्बर 2011) में अवगत कराया कि सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित कर दिया गया है (सितम्बर 2011) कि लेखापरीक्षा आपत्तियों में पं.शु. की वसूली की जावें।

### 3.2.3. विनिमय विलेख पर

रा.मु.अ., 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 29 के अनुसार विनिमय विलेख पत्रों में मुद्रांक कर विनिमय की गयी सम्पत्ति के बडे हिस्से पर बाजार कीमत पर कन्वेन्स की दर से प्रभार्य होगा। अधिसूचना दिनांक 5 अप्रैल 1984 एवं राजस्थान काश्तकारी अधिनियम 1955 के अनुच्छेद 48 के अनुसार यदि विनिमय की गयी कृषि भूमि जो टुकडो में विभाजित न हो एवं एक ही प्रकृति एवं एक ही मूल्य की हो तो मुद्रांक

दो उ.पं.का.[8] के अभिलेखों की संवीक्षा (फरवरी एवं मार्च 2011) में पाया गया कि दो विनिमय पत्रों के द्वारा कृषि भूमि का विनिमय अगस्त 2009 एवं अक्टूबर 2009 में किया गया। भूमि के विनिमय में भूमि न तो

र, फागी, सांगानेर-I, उदयपुर-I एवं

एक ही प्रकृति की थी, न ही समान मूल्य की, अत: मु.क. में छूट से मुक्त नहीं है। अधिक कीमत वाली भूमि पर मुद्रांक कर राशि ₹ 0.81 लाख वसूली योग्य था, जबकि उप पंजीयक ने राशि ₹ 0. 09 लाख ही वसूल किये। इस प्रकार राशि ₹ 0.72 लाख की कम वसूली हुयी।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर, उप पंजीयक श्रीकरणपुर ने उत्तर दिया (फरवरी 2011) की अधिसूचना दिनांक 5 अप्रेल 1984 के अन्तर्गत मु.क. से छूट थी, उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि भूमि की कीमतें समान नहीं थी। अत: दी गई छूट अधिसूचना के प्रावधानों के अनुरुप नहीं थी।

उप पंजीयक पीलीबंगा ने उत्तर दिया (मई 2011) कि मु.क. तथा पं.शु. राशि
₹ 0.17 लाख की गणना भूमि की कीमतों में अंतर को ध्यान में रखते हुए की गई थी। उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि मु.क. एवं पं. शु. की गणना विनिमय की गई भूमि के बड़े हिस्से पर वसूल की जानी थी।

शासन उप सचिव (वित्त) ने (दिसम्बर 2011) के अवगत कराया कि सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित (सितम्बर 2011) कर दिया गया है कि लेखा परीक्षा आपत्तियों में मु.क. एवं पं. शु. की वसूली की जावे।

### 3.2.4 कब्जा सहित विक्रय का इकरारनामा पर

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टिकल 21 (i) में दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार विक्रय का इकरारनामा, जिसमें अचल सम्पत्ति का कब्जा निष्पादन के समय या बाद में दिया जाना हो तो, ऐसा लेख पत्र कन्वेंस की श्रेणी मे आता है तथा उस

उ.पं. आहोर (जिला जालौर) की वर्ष 2007 के अभिलेखों की नमूना जॉच में पाया गया (मार्च 2011) कि निष्पादक एवं निष्पादकी के मध्य विक्रय पत्र (संख्या 1957 दिनांक 18 अक्टुबर 2007) का निष्पादन हुआ, जिसमें यह पाया गया कि सम्पत्ति के विक्रय का इकरारनामा (18 जनवरी 2007) राशि ₹ 5.00 लाख के प्रतिफल पर आवासीय में संपरिवर्तन (12 अप्रैल 1999) भूमि 45,600 वर्ग मीटर का किया गया एवं भूमि का कब्जा भी उसी दिन संभला दिया गया था, उक्त इकरारनामा नोटेरी पब्लिक से सत्यापित था जो पूर्ण मुद्रांकित नहीं था।

उ.पं. द्वारा विक्रय के इकरारनामे के पंजीयन के संबंध में मूल स्वामी के दस्तावेजों की कोई जॉच नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप (सम्पत्ति का

आवासीय दर पर बाजार मूल्य ₹ 3.68 करोड़) मु.क. एवं पं. शु. राशि ₹ 24.17 लाख की वसूली नहीं हो पायी।

मामला हमारे द्वारा ध्यान में (मार्च 2011) लाये जाने पर उ.पं. ने जवाब दिया (मार्च 2011) कि मामला पूर्व उ.पं. के ध्यान में टिप्पणी हेतु लाया जावेगा एवं तथ्यों के बारे में बाद में अवगत करा दिया जावेगा।

## 3.3 गलत दर लगाने के कारण मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कम वसूली

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की धारा 3 के अनुसार अनुसूची में वर्णित प्रत्येक लेख्य पत्र पर निर्धारित दरों से मु.क.

वर्ष 2006-07 से 2009-10 तक के सात उ.पं.का.[9] के अभिलेखों की जॉच में पाया गया कि 10 लेख्य पत्रों[10] में निर्धारित दरो से मु.क. एवं पं. शु. वसूल नहीं करने के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क राशि ₹ 2.66 लाख की कम वसूली हुयी।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर चार उ.पं. (कोटा-I, नीमकाथाना, वल्लभनगर एवं राजाखेड़ा) ने जवाब (मई 2011) में बताया कि निष्पादकों को राशि ₹ 0.53 लाख रूपये वसूल करने के नोटिस जारी कर दिये है । शेष उ.पं. द्वारा प्रत्युत्तर (जनवरी 2012) प्राप्त नहीं हुआ।

शासन उप सचिव (वित्त) ने जवाब (दिसम्बर 2011) में अवगत कराया कि संबंधित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित कर दिया गया है कि लेखा परीक्षा आक्षेपों में मु.क. एवं पं. शु. की वसूली की जावे।

## 3.4 विकास अनुबन्धों के पंजीयन का अभाव

राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 की अनुसूची के आर्टीकल 5 (बीबीबीबी) के अनुसार अनुबन्धों या अनुबन्धों के ज्ञापन, यदि उसमें प्रवृत्तक या विकासकर्ता को जिसे किसी भी नाम से जाना जाये, किसी अचल सम्पत्ति के निर्माण अथवा विकसित करने का प्राधिकार दिया गया है उस पर सम्पत्ति के बाजार मूल्य पर एक प्रतिशत की दर से मु.क. एवं

पांच उ.पं.का.[11] के अभिलेखों की नमूना जांच में हमने पाया (नवम्बर 2011) कि जनवरी 2009 से फरवरी 2011 के

श्रीमाधोपुर तथा वल्लभनगर
सम्पति के बेचान का इकरारनामा
र-II.

मध्य क्रेताओं व विक्रेताओं के मध्य निर्मित फ्लैट्स के क्रय हेतु 20 लेख्य पत्र निष्पादित किये गये थे। लेख्य पत्रों में दिये गये विवरण के अनुसार भू-स्वामी के लिए विकासकर्ता द्वारा बहुमंजिला फ्लैटों का निर्माण अनुबन्ध की शर्तों के अनुरूप कराया गया था। उक्त अनुबन्ध के पंजीयन संबंधी तथ्यों का उल्लेख न तो विक्रय पत्रों में किया गया था और न ही अनुबन्ध की प्रति दस्तावेजों के साथ संलग्न पायी गयी थी। उ.पं.का. में इन विकास अनुबन्धों के अपंजीयन की अनदेखी नहीं की जा सकती। प्रत्येक सम्पत्ति के बाजार मूल्य[12] पर एक प्रतिशत की दर से मु.क. एवं पं.शु. के रूप में ₹ 2.44 करोड़ प्राप्ति योग्य थे।

हमारे द्वारा ध्यान में लाये जाने पर उ.पं. जयपुर IV ने उत्तर दिया कि इस संबंध में तथ्यों का सत्यापन कर बाद में सूचित कर दिया जायेगा। उत्तर प्रतीक्षित रहा (जनवरी 2012)।

उप शासन सचिव (वित्त) ने बताया (दिसम्बर 2011) कि लेखापरीक्षा आक्षेप के दस्तावेजों में मु.क. एवं पं.शु. की राशि की वसूली हेतु संबंधित कलक्टर (मुद्रांक) को निर्देशित कर दिया गया है।

## 3.5 ट्रान्सफर आफ लीज बाई वे आफ असाईनमेन्ट का गलत वर्गीकरण

महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग, अजमेर द्वारा जारी परिपत्र (अगस्त 2004) के अनुसार फर्म या कम्पनी का विधिक स्वरूप बदलने या भागीदार बदलने या भागीदारी विघटन होने पर जो पूरक दस्तावेज या संशोधित दस्तावेज या संशोधित लीज आदि के नाम से दस्तावेज निष्पादित करवाया जाता है, तो वह ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेन्ट की श्रेणी में आयेगा। रा.मु.अ., 1998 साथ संलग्न अनुसूची के आर्टीकल 55 के अनुसार ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेन्ट के दस्तावेज पर स्थानान्तरित विषय-वस्तु की सम्पत्ति की मार्केट वेल्यू पर

तीन उ.पं.का.[13] के अभिलेखों की वर्ष 2007-08 से 2010-11 तक की अवधि के लिये की गई समीक्षा में हमने (नवम्बर 2010 से दिसम्बर 2011) पाया कि नौ मामलों में लीजकर्ता द्वारा ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेन्ट के दस्तावेजों का निष्पादन कर लीजग्रहिता को लीज हस्तान्तरित की गई थी।

[12] नवम्बर 2010 से लागू डी.एल.सी. दरों से गणना करने पर

[13] आमेर, भिवाड़ी तथा जयपुर-V ।

**उ.पं. द्वारा इन लेखपत्रों को पूरक/संशोधित दस्तावेज के रूप में गलत वर्गीकरण किया गया तथा ट्रांसफर ऑफ लीज बाई वे ऑफ असाईनमेन्ट के दस्तावेजों पर मु.क. एवं पं.शु. के रूप में वसूली योग्य राशि 24.08 लाख रूपये के बजाय राशि 1.89 लाख रूपये ही वसूल की गई। इसके परिणामस्वरूप मु.क. एवं पं.शु. राशि रूपये 22.19 लाख कम प्रभारित किये गये।**

**उपसचिव (वित्त) ने अवगत कराया (दिसम्बर 2011) कि पक्षकारों को राशि जमा कराने हेतु नोटिस जारी किये जा चुकें है। राशि वसूल नहीं होने पर सम्बन्धित कलक्टर (मुद्रांक) के यहाँ प्रकरण दर्ज कर राशि वसूली की कार्यवाही की जायेगी।**