अध्याय-V
स्टाम्प एवं निबन्धन फीस

5.1 कर प्रशासन

भारतीय स्टाम्प अधिनियम (भा0स्टा0 अधिनियम) 1899, भारतीय निबन्धन अधिनियम (भा0नि0 अधिनियम) 1908, उ0प्र0 स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) (स्टा0स0मू0) नियमावली, 1997 तथा उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा समय–समय पर निर्गत किये गये आदेशों एवं परिपत्रों के अन्तर्गत राज्य में स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस से प्राप्तियाँ विनियमित की जाती हैं। विलेखों के निष्पादन पर निर्धारित दरों के अनुसार स्टाम्प शुल्क आरोपणीय है। स्टाम्प शुल्क का अपवंचन, सामान्यतः सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन, विलेखों को निबन्धन प्राधिकारी के कार्यालय में प्रस्तुत न किए जाने तथा निष्पादनकर्ताओं द्वारा निबन्धन प्राधिकारियों के समक्ष प्रस्तुत विलेखों पर स्टाम्प शुल्क के कम/न भुगतान किए जाने के कारण होता है।

शासन स्तर पर नीति निर्धारण और अनुश्रवण तथा नियंत्रण का कार्य प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन द्वारा किया जाता है। महानिरीक्षक निबन्धन (म0नि0नि0) विभाग के विभागाध्यक्ष होते हैं तथा विभाग के कार्यान्वयन पर समग्र पर्यवेक्षण तथा नियंत्रण का संचालन करते हैं। उनकी सहायता एक अपर महानिरीक्षक (अ0म0नि0), मण्डल स्तर पर 24 उप महानिरीक्षक (उ0म0नि0), जिला स्तर पर 96 सहायक महानिरीक्षक (स0म0नि0) तथा जिला एवं तहसील स्तर पर 354 उप निबन्धक (उ0नि0) करते हैं।

5.2 संग्रह की लागत

वर्ष 2009–10, 2010–11 तथा 2011–12 के दौरान स्टाम्प एवं निबन्धन फीस से प्राप्तियों का सकल संग्रह, संग्रह की लागत तथा सकल संग्रह पर हुए व्यय की प्रतिशतता के साथ ही साथ सम्बन्धित विगत वर्ष के दौरान सकल संग्रह पर हुए संग्रह की लागत के अखिल भारतीय औसत के प्रतिशतता का विवरण नीचे दिया गया है।

(₹ करोड़ में)

राजस्व का शीर्ष	वर्ष	कुल संग्रह	संग्रह की लागत	सकल संग्रह से संग्रह की लागत की प्रतिशतता	विगत वर्ष की संग्रह लागत का अखिल भारतीय औसत प्रतिशत
स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस	2009–10	4,562.23	120.73	2.65	2.77
	2010–11	5,974.66	145.46	2.43	2.47
	2011–12	7,694.40	149.10	1.94	1.60

स्रोत: विभिन्न वर्षों के वित्त लेखे एवं विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

उपरोक्त तालिका से देख सकते हैं कि स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस की संग्रह की लागत वर्ष 2009–10 एवं 2010–11 में अखिल भारतीय औसत से कम है जबकि वर्ष 2011–12 में यह अधिक था।

5.3 लेखापरीक्षा का राजस्व प्रभाव

5.3.1 निरीक्षण प्रतिवेदनों की स्थिति

वर्ष 2008–09 से 2010–11 की अवधि के दौरान हमने अपने निरीक्षण प्रतिवेदनों द्वारा स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस लेखपत्रो के गलत वर्गीकरण, सम्पत्तियों के अवमूल्यन एवं अन्य अनियमितता के जिसमें ₹ 37.43 करोड़ का राजस्व निहित था, को बताया। विभाग/शासन ने दिसम्बर 2011 तक इनमें से ₹ 49.08 लाख की लेखापरीक्षा

आपत्तियाँ स्वीकार की, जिसमें से ₹ 41.48 लाख की वसूली की जा चुकी है। निरीक्षण प्रतिवेदन वार स्वीकृत एवं वसूल की गयी धनराशि का विवरण निम्नलिखित सारणी में दर्शाया गया है:

(₹ लाख में)

निरीक्षण प्रतिवेदन का वर्ष	आपत्तिगत धनराशि	स्वीकृत धनराशि	वसूल की गयी धनराशि
2008–09	1074.00	7.73	0.13
2009–10	1496.00	3.56	3.56
2010–11	1173.00	37.79	37.79
योग	**3743.00**	**49.08**	**41.48**

विभाग को स्वीकृत प्रकरणों में सन्निहित धनराशि की वसूली का बिना किसी विलम्ब के प्रयास करना चाहियें।

5.3.2 लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों की स्थिति

वर्ष 2008–09 से 2010–11 के दौरान हमने अपने लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों द्वारा स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस का अनारोपण/कम आरोपण एवं अन्य अनियमितताओं के जिसमें ₹ 15.09 करोड़. का राजस्व निहित था को प्रतिवेदित किया। विभाग ने इनमें से ₹ 6.67 करोड़. की लेखापरीक्षा आपत्तियाँ स्वीकार की, जिसमें से ₹ 10.13 लाख की वसूली की जा चुकी है जिसका विवरण नीचे दर्शाया गया है

(₹ लाख में)

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन का वर्ष	कुल धनराशि	स्वीकृत धनराशि	वसूल की गयी धनराशि
2008–09	404.68	0.00	0.00
2009–10	68.61	0.00	0.00
2010–11	1036.00	666.91	10.13
योग	**1509.29**	**666.91**	**10.13**

विभाग को स्वीकृत प्रकरणों में सन्निहित धनराशि की वसूली का बिना किसी विलम्ब के प्रयास करना चाहियें।

5.4 लेखापरीक्षा के परिणाम

वर्ष 2011–12 के दौरान स्टाम्प एवं निबन्धन विभाग से सम्बन्धित अभिलेखों की नमूना जाँच में लेखपत्रों के गलत वर्गीकरण/अवनिर्धारण से स्टाम्प शुल्क के कम आरोपण एवं अन्य अनियमितताओं में निहित ₹ 460.01 करोड़ के 881 मामले प्रकाश में आये, जो निम्नलिखित श्रेणियों के अन्तर्गत आते हैं:

(₹ करोड़ में)

क्र0 सं0	श्रेणियाँ	मामलों की संख्या	धनराशि
1.	**स्टाम्प एवं निबंधन विभाग की कार्यप्रणाली (एक निष्पादन लेखापरीक्षा)**	1	415.42
2.	विलेख पत्रों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस का कम आरोपण	156	5.01
3.	सम्पत्तियों के अवमूल्याकंन के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण	213	14.59
4.	अन्य अनियमितताएं	511	24.99
योग		**881**	**460.01**

वर्ष 2011–12 के दौरान विभाग ने अवनिर्धारण एवं अन्य कमियों के 34 मामलों में ₹ 4.64 लाख वसूल किये, जो विगत वर्षों में लेखा परीक्षा द्वारा लेखपत्रों के गलत वर्गीकरण/अवनिर्धारण से स्टाम्प शुल्क के कम आरोपण एवं अन्य अनियमितताओं से संबधित थे।

"**स्टाम्प एवं निबंधन विभाग की कार्यप्रणाली**" विषयक निष्पादन लेखापरीक्षा जिसमें ₹ 415.42 करोड़ की धनराशि सन्निहित है, अनुवर्ती प्रस्तरों में उल्लिखित है।

5.5 "स्टाम्प एवं निबंधन विभाग की कार्यप्रणाली" पर निष्पादन लेखापरीक्षा

मुख्य अंश

- विक्रय विलेखों पर ₹ 23.13 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस के अनारोपण के फलस्वरुप राजस्व की वसूली न होना।

(प्रस्तर 5.5.12)

- विभिन्न प्रकार के पट्टों पर ₹ 12.48 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस के अनारोपण से हानि।

(प्रस्तर 5.5.16)

- सम्पत्ति के अवमूल्यन से ₹ 19.69 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस का कम आरोपण।

(प्रस्तर 5.5.19)

- दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण से ₹ 44.79 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण।

(प्रस्तर 5.5.20)

- जिलाधिकारी द्वारा शक्तियों के अनियमित प्रयोग से ₹ 2.81 करोड़ के स्टाम्प शुल्क की हानि।

(प्रस्तर 5.5.22)

5.5.1 प्रस्तावना

गैर न्यायिक स्टाम्प शुल्क की प्राप्ति का विषय भारत के संविधान की सातवीं अनुसूची की समवर्ती सूची में सम्मिलित है। विभिन्न दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क का आरोपण भारतीय स्टाम्प अधिनियम (भा0स्टा0अधिनियम), 1899 एवं राज्य सरकार द्वारा बनाये गये अधिनियम के अनुसार होता है। ऐसे शुल्क का भुगतान दस्तावेजों के निष्पादनकर्ता द्वारा उचित मूल्य के स्टाम्प पेपर का उपयोग करके या उचित मूल्य के स्टाम्प पेपर को चिपका करके किया जाता है। राज्य सरकार द्वारा प्राप्त शक्तियों के अधीन अधिनियम के लिए नियम बनाया गया है। इन नियमों को स्टाम्प शुल्क के निर्धारण और सग्रंह के लिए बनाया गया है। भारतीय निबन्धन अधिनियम (भा0नि0अधिनियम), 1908 तथा उसके अधीन उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा बनाये गये नियम मोटे तौर पर निबंधन फीस के निर्धारण एवं संग्रहण की रुप रेखा तैयार करतें है। उपनिबंधक अथवा पंजीयन प्राधिकारी द्वारा अधिनियम के प्रावधानों के अधीन दस्तावेजों का परीक्षण किया जाता है तथा यह देखा जाता है कि उसके समक्ष प्रस्तुत दस्तावेज निर्धारित समय सीमा के अन्दर तथा पर्याप्त रुप से स्टाम्पित हैं।

उत्तर प्रदेश सरकार के स्टाम्प एवं निबंधन विभाग की प्राप्तियॉ वैट एवं राज्य आबकारी के बाद तीसरा सबसे बड़ा राजस्व का स्रोत है। विभाग का राजस्व वर्ष 1997–98 के ₹ 972.70 करोड़ से बढ़कर वर्ष 2010–11 में ₹ 5974.66 करोड़ हो गया था। यह राजस्व की बढ़ोत्तरी ही इस निष्पादन लेखापरीक्षा के सम्पन्न करने का मुख्य कारण है।

5.5.2 संगठनात्मक ढॉचा

शासन स्तर पर नीति निर्धारण, मार्गदर्शन तथा नियंत्रण का कार्य प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन द्वारा किया जाता है। महानिरीक्षक निबन्धन/संयुक्त सचिव, राजस्व परिषद विभाग के विभागाध्यक्ष होते हैं (म0नि0नि0) तथा विभाग के कार्यान्वयन पर समग्र पर्यवेक्षण तथा नियंत्रण का संचालन करते हैं। उनकी सहायता हेतु चार अपर

महानिरीक्षक (अ0म0नि0), मण्डल स्तर पर 24 उप महानिरीक्षक (उ0म0नि0), जिला स्तर पर 96 सहायक महानिरीक्षक (स0म0नि0), 72 जिला स्टाम्प अधिकारी/जिला निबंधक तथा तहसील स्तरों पर 354 उप निबन्धक (उ0नि0) कार्यरत हैं। उपनिबंधक कार्यालय एक ऐसा स्थान होता है जहाँ पर सभी प्रकार के निबंधन के कार्य होते हैं एवं जहाँ पर आम जनता से अधिकतम अन्तराफलक होता है।

5.5.3 लेखापरीक्षा के उद्देश्य

यह सुनिश्चित करने के दृष्टिकोण से निष्पादन लेखापरीक्षा सम्पन्न की गई कि :

- क्या निर्धारित अधिनियमों, नियमों, परिपत्रों एवं शासन तथा विभाग द्वारा जारी आदेशों तथा प्रक्रिया के अनुसार निबन्धन प्राधिकारियों द्वारा स्टाम्प शुल्क के आरोपण एवं संग्रहण सम्बन्धी अपने कर्तव्यों का निर्वहन, किया जा रहा है;
- स्टाम्प शुल्क तथा निबन्धन फीस के आरोपण एवं उद्ग्रहण हेतु समुचित आंतरिक नियंत्रण तंत्र अस्तित्व में है; और
- विभाग में ऐसी प्रणाली है जिसके द्वारा निबंधन कार्यालय में अप्रस्तुत अभिलेखों की जाँच हो सके।

5.5.4 लेखापरीक्षा के मानदण्ड

निम्नलिखित प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में निष्पादन लेखापरीक्षा सम्पन्न की गयी:

- भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899;
- भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908;
- उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997;
- उत्तर प्रदेश शहरी योजना और विकास अधिनियम, 1973;
- उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976;
- उत्तर प्रदेश जंमीदारी उन्मूलन और भूमि सुधार अधिनियम, 1950;
- उत्तर प्रदेश शासन द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्र एवं आदेश।

अधिनियमों, नियमों एवं आदेशों के प्रावधानों का उल्लेख सम्बन्धित प्रस्तरों में किया गया है।

5.5.5 नमूना चयन एवं लेखापरीक्षा पद्धति

प्रदेश के 72 जनपदों में से 24 जिलो[1] के 58 उपनिबंधक कार्यालयों[2] का चयन जनपद के प्राप्त राजस्व के स्तरीकृत सांख्यिकीय नमूना[3] के आधार पर किया गया। इसके अतिरिक्त महानिरीक्षक (निबंधन), सहायक महानिरीक्षक निबंधन, जिला निबंधक, जिला

---

[1] आगरा, अलीगढ़, इलाहाबाद, बाराबंकी, बस्ती. बुलन्दशहर, चित्रकूट, एटा, इटावा, फिरोजाबाद, गौतम बुद्व नगर, गाजियाबाद, गोरखपुर, झॉसी, जे पी नगर, कन्नौज, कानपुर नगर, लखनऊ, मथुरा, मेरठ, मुरादाबाद, मुज्जफरनगर, सहारनपुर एवं वाराणसी।

[2] आगरा (5), अलीगढ (3), इलाहाबाद (2), बाराबंकी (1), बस्ती (1). बुलन्दशहर (2), चित्रकूट (1), एटा (1), इटावा (1), फिरोजाबाद (2), गौतम बुद्व नगर (4), गाजियाबाद (5), गोरखपुर (2), झॉसी (2), जे पी नगर (1), कन्नौज (1), कानपुर नगर (3), लखनऊ (5), मथुरा (2), मेरठ (4), मुरादाबाद (2), मुज्जफरनगर (2), सहारनपुर (3) एवं वाराणसी (3)।

[3] **अत्याधिक जोखिम** : (100 प्रतिशत चयन): ऐसे जिले जहॉ के वार्षिक राजस्व प्राप्ति ₹ 125 करोड़ से अधिक है।

मध्यम जोखिम : (30 प्रतिशत चयन): ऐसे जिले जहॉ के वार्षिक राजस्व प्राप्ति ₹ 25 करोड़ से अधिक परन्तु ₹ 125 करोड से कम है।

लघु जोखिम : (10 प्रतिशत चयन): ऐसे जिले जहॉ के वार्षिक राजस्व प्राप्ति ₹ 25 करोड़ से कम है।

स्टाम्प अधिकारी, नगर निगम/नगर पालिका, आवास विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम के अड्डों, रेलवे स्टेशन, सिंचाई विभाग, अप्रत्यक्ष कर का लेखा परीक्षा समन्वय, बैंक, ए टी एम इत्यादि से भी सूचना का संग्रहण किया गया। जुलाई 2011 से अप्रैल 2012 की अवधि में 2008–09 से 2011–12 के अभिलेखों के निष्पादन लेखापरीक्षा का कार्य किया गया। स्थानीय लेखा परीक्षा के दौरान पाये गयें प्रकरणों जो कि विगत वर्षो के प्रतिवेदन में सम्मिलित नही हैं को भी सम्मिलित किया गया।

"स्टाम्प एवं निबंधन विभाग की कार्यप्रणाली" पर एक निष्पादन लेखापरीक्षा की गई जिसमें कई प्रक्रियात्मक तथा अनुपालन सम्बन्धी कमियाँ पाई गईं जो आगे के प्रस्तरों में वर्णित हैं।

5.5.6 प्राप्तियों का रुझान

5.5.6.1 राजस्व की स्थिति

वर्ष 2008–09 से 2011–12 की अवधि में उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा उदग्रहित कर राजस्व एवं स्टाम्प तथा निबंधन विभाग द्वारा उदग्रहित हिस्से का विवरण निम्नवत है:

(₹ करोड़ में)

क्र0 सं0	विवरण	2008–09	2009–10	2010–11	2011–12
1	कर राजस्व	28,658.97	33,877.60	41,355.00	52,613.43
2	स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस	4,138.27	4,562.23	5,974.66	7,694.40
3	विगत वर्ष के सापेक्ष प्रतिशत में वृद्वि	4.06	10.24	30.96	28.78
4	1 के सापेक्ष 2 का प्रतिशत	14.44	13.47	14.45	14.62

स्रोत: सम्बन्धित वर्षों के वित्त लेखे एवं विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना।

यह देखा गया यद्यपि कि स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस में विगत वर्षो से क्रमिक वृद्वि हुयी थी परन्तु वर्ष 2008–09 की 4.06 प्रतिशत की गति के विरुद्व वर्ष 2011–12 में गति 28.78 प्रतिशत रही। कुल कर राजस्व के सापेक्ष स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस में सीमान्त उतार चढ़ाव पाया गया।

5.5.6.2 बजट अनुमानों एवं वास्तविक प्राप्तियों के मध्य अन्तर

उत्तर प्रदेश बजट मैनुअल के प्रस्तर 25 के प्रावधान के अनुसार बजट बनाने में बजट का उद्देश्य वास्तविक प्राप्तियों एवं अनुमानित प्राप्तियों में यथासम्भव निकटता होनी चाहिए। अतः यह आवश्यक है कि बजट अनुमान में न केवल राजस्व एवं प्राप्तियों की सभी मदें होनी चाहिए बल्कि पिछले वर्षों के संग्रह हेतु यदि कोई बकाया हो तो उसको भी सम्मिलित करना चाहिए।

मुख्य लेखा शीर्ष 0030–स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस–गैर न्यायिक स्टाम्प से प्राप्ति के अन्तर्गत निर्धारित राजस्व संग्रह का लक्ष्य एवं वास्तविक प्राप्ति का विवरण नीचे दिया गया है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट अनुमान	वास्तविक प्राप्तियाँ	अन्तर कम (-)/ अधिक (+)	अन्तर का प्रतिशत (कालम 2 से 3)
2008–09	4600	4,138.27	(–) 461.73	(–) 10.04
2009–10	4800	4,562.23	(–) 237.77	(–) 4.95
2010–11	5000	5,974.66	(+) 974.66	(+) 19.49
2011–12	6612	7,694.40	(+) 1082.40	(+) 16.37

स्रोत: विभिन्न वर्षों के वित्त लेखे एवं विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

यह देखा गया कि बजट अनुमान तथा वास्तविक प्राप्तियों के मध्य का अन्तर क्रमशः (–) 10.04 और 19.49 प्रतिशत रहा।

विभाग ने बताया कि ऐसी गिरावट एवं वृद्वि की निगरानी के लिए कोई प्रणाली अस्तित्व में नही है।

हम अनुशंसा करते है कि विभाग बजट मैनुअल के प्रावधानों के अनुसार बजट अनुमान तैयार करे एवं अन्तर के कारणों की जॉच करे।

5.5.6.3 राजस्व के बकाये का विश्लेषण

31 मार्च 2012 को ₹ 331.44 करोड़ राजस्व का बकाया था। पाँच वर्ष से अधिक पुराने बकाये का विवरण विभाग के पास उपलब्ध नही था। वर्ष 2008–09 से 2011–12 की अवधि के राजस्व बकाया की स्थिति का विवरण नीचे दिया गया है:

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बकाया राशि का प्रारम्भिक अवशेष	वर्ष के दौरान बकाये की अभिवृद्वि	वर्ष के दौरान संग्रहीत धनराशि	बकाया राशि का अन्तिम अवशेष
2008–09	213.24	448.88	109.07	553.05
2009–10	553.05	171.65	129.87	594.83
2010–11	594.83	(–) 3.03	132.16	459.64
2011–12	459.64	(–) 2.33	125.87	331.44

स्रोत: विभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना

हमने पाया कि 31 मार्च 2012 को स्टाम्प शुल्क एवं निबंधन फीस के मद में ₹ 331.44 करोड़ राजस्व का बकाया था। इसमें से ₹ 262.46 करोड़ माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगित है एवं शेष ₹ 68.98 करोड़ की राशि वसूली जानी शेष थी। हालांकि इन बकायों के प्रकरणों की कुल संख्या का विवरण विभाग उपलब्ध करानें में विफल रहा।

हम संस्तुति करते हैं कि विभाग बकाया राशि की शीघ्र वसूली के लिए उचित कदम उठाने पर विचार करे।

5.5.7 अभिस्वीकृति

लेखापरीक्षा हेतु आवश्यक सूचनाओं तथा अभिलेखों को उपलब्ध कराने के लिये भारतीय लेखा एवं लेखापरीक्षा विभाग निबन्धन विभाग के सहयोग के लिये आभार प्रकट करता है। विभाग के साथ एक प्रारम्भिक वैचारिक बैठक 04 अगस्त 2011 को आयोजित की गयी जिसमें निष्पादन लेखापरीक्षा को सम्पन्न किए जाने हेतु कार्यक्षेत्र एवं कार्यप्रणाली पर विचार विमर्श किया गया। विभाग की तरफ से महानिरीक्षक निबंधन एवं अन्य अधिकारी उपस्थित थे। निष्पादन लेखापरीक्षा का आलेख प्रतिवेदन, विभाग एवं शासन को (जून 2012) प्रेषित किया गया था। लेखापरीक्षा उपलब्धियों पर समापन विचार गोष्ठी शासन तथा विभाग से दो चरणों में क्रमशः 19 जुलाई 2012 एवं 27 जुलाई 2012 को आयोजित की गयी जिसमें शासन की तरफ से सचिव कर एवं निबंधन तथा विभाग की तरफ से महानिरीक्षक निबंधन एवं अन्य अधिकारीगण शामिल थे।

समापन विचार गोष्ठी एवं अन्य समय पर विभाग से प्राप्त उत्तरों को सम्बन्धित प्रस्तरों में समुचित ढगं से शामिल कर लिया गया है।

लेखापरीक्षा उपलब्धियाँ

प्रक्रियात्मक अनियमिततायें

5.5.8 आन्तरिक निरीक्षण

विशेष सचिव उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा जारी निर्देश दिनांक 20 अगस्त 2008 के अनुसार सहायक महानिरीक्षक निबंधन एवं उप महानिरीक्षक निबंधन द्वारा उपनिबंधक कार्यालयों के निरीक्षण के नियतकाल को निर्धारित किया गया था। जिसकी अवधि चार महीने से छः महीने के बीच थी।

विभाग के उपयुक्त एवं प्रभावी परिचालन तथा त्रुटियों के यथासमय पता लगाने एवं उनकी निरन्तरता रोकने के लिए निरीक्षण, आन्तरिक नियंत्रण तंत्र का एक महत्वपूर्ण भाग है।

हमने 58 उपनिबंधकों[4] के अभिलेखों[5] की 2008–09 (सितम्बर 2008) से 2011–12 की अवधि की जाँच की तथा 47 उपनिबंधक कार्यालयों में पाया कि सहायक महानिरीक्षक(निबंधन) के स्तर पर 62 प्रतिशत एवं 46 उपनिबंधक कार्यालयों में पाया कि उप महानिरीक्षक(निबंधन) के स्तर पर 69 प्रतिशत की कमी निर्धारित लक्ष्य के विपरीत पायी गयी। जिसका विवरण निम्नवत हैः–

क्र0 सं0	अधिकारी की श्रेणी	निरीक्षणों की संख्या			
		लक्ष्य	किया गया	कमी	कमी का प्रतिशत
1.	उप महानिरीक्षक (निबंधन)	318	97	221	69.49
2.	सहायक महानिरीक्षक (निबंधन)	482	184	298	61.83
	योग	**800**	**281**	**519**	**64.88**

इन वर्षों में विभिन्न स्तरों पर निरीक्षणों में कमी 62 प्रतिशत से 69 प्रतिशत के मध्य रही। अधिकतम कमी उप महानिरीक्षक (निबंधन) के स्तर पर रही। इसके विपरीत 11 सहायक महानिरीक्षक (निबंधन)[6] एवं 10 उप महानिरीक्षक (निबंधन)[7] द्वारा अपने लिए निर्धारित लक्ष्य से अधिक निरीक्षण किया गया तथा दो उप महानिरीक्षक (निबंधन)[8] द्वारा अपना निर्धारित लक्ष्य पूरा किया गया। निर्धारित मानकों और निरीक्षण की प्रगति के अनुश्रवण के पालन हेतु विवरण के रूप में कोई प्रणाली न तो शासन स्तर पर और न ही विभागीय स्तर पर विकसित की गयी है। हमनें पाया कि महानिरीक्षक (निबंधन) के स्तर पर निरीक्षण हेतु किसी भी प्रकार के किसी भी मानक का निर्धारण नही हुआ है। हमनें आगे पाया कि स्टाम्प एवं निबंधन विभाग के किसी अधिकारी के द्वारा जिला स्टाम्प अधिकारी के कार्यालय[9] के निरीक्षण का कोई मानक निर्धारित नही है। इसके

---

[4] आगरा (उनि 1, 2, 3, 4, 5), अलीगढ (उनि 1, 2, 3), इलाहाबाद (उनि 1, 2), बाराबंकी (उनि सदर), बस्ती (उनि सदर). बुलन्दशहर (उनि 1, 2), चित्रकूट (उनि सदर), एटा (उनि सदर), इटावा (उनि सदर), फिरोजाबाद (उनि 1, 2), गौतम बुद्व नगर (उनि सदर, नोएडा 1, 2, 3), गाजियाबाद (उनि 1, 2, 3, 4, 5), गोरखपुर (उनि 1, 2), झॉसी (उनि 1, 2), जे पी नगर (उनि सदर), कन्नौज (उनि सदर), कानपुर नगर (उनि 1, 2, 3), लखनऊ (उनि 1, 2, 3, 4, 5), मथुरा (उनि 1, 2), मेरठ (उनि 1, 2, 3, 4), मुरादाबाद (उनि 1, 2), मुज्जफरनगर (उनि 1, 2), सहारनपुर (उनि 1,2,3) एवं वाराणसी (उनि 1, 2, 4)।

[5] निरीक्षण अभिलेख।

[6] अलीगढ (उनि 1,2,3), इलाहाबाद (उनि 1), एटा (उनि सदर), फिरोजाबाद (उनि 1), गौतम बुद्व नगर (उनि 3), झॉसी (उनि 1,2), मेरठ (उनि 3),एवं वाराणसी (उनि 2)।

[7] अलीगढ (उनि 1,3),एटा (उनि सदर), इटावा (उनि सदर) गौतम बुद्व नगर (उनि 3),झॉसी (उनि 1) कानपुर (उनि 1,2) मथुरा (उनि ,2) मेरठ (उनि 4)।

[8] मेरठ (उनि 2) एवं सहारनपुर (उ नि 1)।

[9] जिला स्टाम्प अधिकारीः अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) जो कि स्टाम्प वादों एवं स्टाम्पों के विक्रय एवं वापसी का नोडल अधिकारी होता है।

कारण स्टाम्प शुल्क के विलम्बित भुगतान पर ब्याज का कम आरोपण एवं स्टाम्प शुल्क के कम भुगतान पर कम अर्थदण्ड का आरोपण जैसे प्रकरणों का पता नही चल पाया। ऐसे प्रकरण जो हमारे द्वारा पाये गये है, को इस प्रतिवेदन के प्रस्तर 5.5.26.1 एवं 5.5.26.2 में चर्चा की गयी है।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर में बताया कि प्रशासन द्वारा लगाए गये अन्य दायित्यों यथा मध्यान्ह् भोजन के पर्यवेक्षण, अम्बेडकर ग्राम योजना के निर्माण की गुणवत्ता की जाँच इत्यादि के कारण मानक के अनुसार निरीक्षण का कार्य नही किया जा सका। जवाब से हम सहमत नही हैं क्योंकि निरीक्षण का कार्य आन्तरिक नियंत्रण का एक महत्वपूर्ण हिस्सा है एवं सहायक महानिरीक्षक (निबंधन) एवं उप महानिरीक्षक (निबंधन) की अतिरिक्त जिम्मेदारी के कारण बुनियादी विभागीय कर्तव्य प्रभावित नही होने चाहिये।

5.5.9 आन्तरिक लेखापरीक्षा

आंतरिक लेखापरीक्षा नियंत्रण तन्त्र का एक महत्वपूर्ण घटक है एवं सामान्य रुप से सभी नियंत्रण पर निगरानी रखनें के रुप में परिभाषित किया जाता है जिससें कि यह अभिनिश्चित किया जा सके कि निर्धारित प्रणाली अच्छी तरह से कार्य कर रही है।

आन्तरिक लेखापरीक्षा समन्वय का गठन इस विभाग में 26 अप्रैल 1991 को हुआ था। राजस्व परिषद को आन्तरिक लेखापरीक्षा का कार्य आंवटित किया गया था। आन्तरिक लेखापरीक्षा का कार्य दिनांक 02 मार्च 2009 से समाप्त कर दिया गया था एवं जुलाई 2008 की सरकारी अधिसूचना[10] द्वारा एक नयी संरचना तकनीकी लेखापरीक्षा प्रकोष्ठ (टी ए सी) स्थापित की गयी।

हमनें देखा कि राजस्व परिषद द्वारा निष्पादित किये जाने वाले आन्तरिक लेखापरीक्षा के मानक एवं टी ए सी को आंवटित कार्य मुख्य रुप से दो बिन्दुओं पर अलग–अलग है। विभाग में निबंधित लेखपत्रों के पाँच प्रतिशत एवं बड़े लेखपत्रों की नमूना जाँच टी ए सी को निर्धारित है। परन्तु बड़े लेखपत्रों की संख्या निर्धारित नही है। राजस्व परिषद के आन्तरिक लेखापरीक्षा के मानक के अनुसार विभाग में निबंधित लेखपत्रों के 25 प्रतिशत की जाँच निर्धारित थी।

टी. ए. सी. के समग्र प्रदर्शन का विवरण नीचे दिये गये सारणी में दर्शाया गया है:–

अवधि	तकनीकी लेखा परीक्षा हेतु निर्धारित इकाइयों की संख्या[11]	तकनीकी लेखा परीक्षा हेतु नियोजित इकाइयों की संख्या[12]	लेखा परीक्षित इकाइयों की वास्तविक संख्या	निर्धारित इकाइयों के सापेक्ष कमी		नियोजित इकाइयों के सापेक्ष कमी	
				संख्या	प्रतिशत	संख्या	प्रतिशत
2008–09	498	281	267	231	46.39	14	4.98
2009–10	498	331	299	199	39.96	32	9.67
2010–11	498	237	228	270	54.22	9	3.80
2011–12	498	250	243	255	51.20	7	2.80
योग	**1992**	**1099**	**1037**	955	39.96 से 54.22	**62**	**2.80 से 9.67**

स्रोत **कालम 2** **शासकीय आदेश के अनुसार निर्धारित मानक**
कालम 3 एवं 4 **विभाग द्वारा नियोजित एवं निष्पादित प्लान के अनुसार**

[10] संख्या 3124/ग्यारह–5–2008–312(27)–2008 दिनांक 11 जुलाई 2008।
[11] 28 अगस्त 2008 को जारी शासनादेश के मानक के अनुसार {संख्या का नि 5–3271/11–2008–312 (127)/2008}
[12] विभाग द्वारा बनाये गये आडिट प्लान के अनुसार।

हमारे द्वारा इस गिरावट को इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि तकनीकी लेखापरीक्षा प्रकोष्ठ की स्थापना अगस्त 2008 में की गयी है जिसके द्वारा प्रत्येक वर्ष सभी उपनिबंधक कार्यालयों का निरीक्षण प्रत्येक वर्ष किया जाता है। विभागीय उत्तर तथ्यात्मक रुप से सही नही है। विगत चार वर्षो में 1,992 उपनिबंधक कार्यालयों की लेखापरीक्षा होनी थी परन्तु उसके विरुद्ध मात्र 1,037 उपनिबंधक कार्यालयों की लेखापरीक्षा निष्पादित की गयी जिसमें 40 से 54 प्रतिशत की गिरावट हुई। आन्तरिक नियंत्रण से समझौता किया गया जो कि हमारे नमूना जाँच में इंगित राजस्व क्षति की कमियों, जिसका उल्लेख अग्रेतर प्रस्तरों में किया गया है, से स्पष्ट होता है।

5.5.10 स्थल निरीक्षण में गिरावट

अगस्त 2008 में सरकार द्वारा जारी आदेश के अनुसार प्रत्येक माह उपनिबंधक कार्यालय में निष्पादित होने वाले लेखपत्रों के स्थल निरीक्षण हेतु निम्नलिखित मानक निर्धारित किये गये हैं:–

क्र0 सं0	पदनाम	दस्तावेज का प्रकार	स्थल निरीक्षणों की संख्या जो होनी थी
1	अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व)	तद्नुसार महत्वपूर्ण एवं बड़े लेखपत्र	25
2	सहायक महानिरीक्षक (निबंधन)	तद्नुसार महत्वपूर्ण एवं बड़े लेखपत्र	50

हमने 58 उपनिबंधक कार्यालयों[13], 13 सहायक महानिरीक्षक (निबंधन)[14] एवं 10 जिला स्टाम्प अधिकारी के कार्यालयों[15] के स्थल निरीक्षण से सम्बन्धित अभिलेखों की जाँच में पाया कि निर्धारित 35,075 स्थल निरीक्षण के विरुद्ध मात्र 16,314 स्थल निरीक्षण का कार्य जिला स्टाम्प अधिकारी/सहायक महानिरीक्षक (निबंधन) द्वारा सम्पादित किया गया तथा 18,761 प्रकरण का स्थल निरीक्षण नही हो सका। विवरण नीचे दिया गया है:–

क्र0 सं0	पदनाम	स्थल निरीक्षणों की संख्या जो निर्धारित थी	आपत्तिगत माहों की संख्या	2008–09 से 2011–12 की अवधि में स्थल निरीक्षणों की कुल संख्या जो होनी थी	निष्पादित स्थल निरीक्षणों की संख्या	स्थल निरीक्षणों की कमी	स्थल निरीक्षणों की कमी का प्रतिशत
1.	अपर जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व)	25	36 से 42	9875	3131	6744	68.29
2.	सहायक महानिरीक्षक (निबंधन)	50	36 से 43	25200	13183	12017	47.69
	योग	**25–50**	**36 से 43**	**35075**	**16314**	**18761**	**53.49**

[13] आगरा (उ नि 1, 2, 3, 4, 5), अलीगढ (उ नि 1, 2, 3), इलाहाबाद (उ नि 1, 2), बाराबंकी (उ नि सदर), बस्ती (उ नि सदर) बुलन्दशहर (उ नि 1, 2), चित्रकूट (उ नि सदर), एटा (उ नि सदर), इटावा (उ नि सदर), फिरोजाबाद (उ नि 1, 2), गौतम बुद्व नगर (उ नि नोएडा 1, 2, 3 एवं सदर), गाजियाबाद (उ नि 1, 2, 3, 4, 5), गोरखपुर (उ नि 1, 2), झॉसी (उ नि 1, 2), जे पी नगर (उ नि सदर), कन्नौज (उ नि सदर), कानपुर (उ नि 1, 2, 3), लखनऊ (उ नि 1, 2, 3, 4, 5), मथुरा (उ नि 1, 2), मेरठ (उ नि 1, 2, 3, 4), मुरादाबाद (उ नि 1, 2), मुज्जफरनगर (उ नि 1, 2), सहारनपुर (उ नि 1, 2, 3) एवं वाराणसी (उ नि 1, 2, 4)।

[14] आगरा, बस्ती, चित्रकूट, एटा, इटावा, गौतमबुद्ध नगर,, गोरखपुर, झॉसी, जे पी नगर, कानपुर, मथुरा, मेरठ एवं वाराणसी।

[15] आगरा, इलाहाबाद, बाराबंकी, बस्ती, गौतमबुद्ध नगर, कानपुर, मथुरा, मुरादाबाद, सहारनपुर एवं वाराणसी।

इसके विपरीत 11 सहायक महानिरीक्षक (निबंधन)[16] एवं तीन जिला स्टाम्प अधिकारियों[17] द्वारा अपने निर्धारित मानक से क्रमशः 28.53 प्रतिशत एवं 35.90 प्रतिशत अधिक स्थल निरीक्षण किया गया।

इस प्रकार स्थल निरीक्षण में 53.49 प्रतिशत कमी से विभागीय राजस्व से समाधान हुआ। ऐसे कुछ प्रकरणों की चर्चा हम इस प्रतिवेदन के प्रस्तर 5.5.19 में कर रहे हैं।

5.5.11 तीन माह की निर्धारित अवधि में स्टाम्प वादों का निस्तारण न किया जाना

प्रमुख सचिव के पत्र संख्या 1943/11–5–2010–500(13) /2010 दिनांक 13 मई 2010 जो कि सभी जिलाधिकारियों को संबोधित था तथा स्टाम्प वादों के त्वरित निस्तारण से संबधित था, में इस बात पर विशेष रुप से बल दिया गया था कि सभी स्टाम्प वादों का निस्तारण वाद दायर होने की तिथि से तीन माह के अन्दर कर दिया जाना चाहिये। निर्धारित समय के भीतर स्टाम्प वादों के निस्तारण के लिए एक कार्य योजना बनाया जाना था।

हमने 10 जिला स्टाम्प अधिकारियों[18] के अभिलेखों[19] की जाँच में पाया कि शासन के आदेश के बावजूद तीन माह की अवधि से अधिक पुराने 105 स्टाम्प वाद अनिस्तारित पाये गये। इन वादों में चार से 94 माह का विलम्ब था।

विभाग के स्तर पर वादों के निस्तारण में विलम्ब के कारण काफी ब्याज की देयता पक्षकारों पर आ गयी। कुछ खास प्रकरणों की चर्चा इस प्रतिवेदन के प्रस्तर 5.5.26.1 में की गयी है।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर में बताया कि स्टाम्प वादों के निस्तारण में विलम्ब का मुख्य कारण प्रकरण का अर्द्धन्यायिक प्रकृति का होना है, जिसमें अधिवक्ता शामिल होते हैं तथा पक्षकारों द्वारा साक्ष्यों को प्रस्तुत करनें के लिए दिन एवं समय मॉगा जाता है, जिससे कि बचा नही जा सकता है। हालाँकि सहायक महानिरीक्षक (निबंधन) द्वारा भविष्य में स्टाम्प वादों के त्वरित निस्तारण का वादा किया गया है।

5.5.12 सम्पत्तियों का पंजीयन न होने से स्टाम्प शुल्क एवं पंजीयन फीस का आरोपण न होना

रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी प्रतिफल या बिना प्रतिफल के हस्तान्तरण होने वाली स्थायी सम्पत्ति का पंजीयन अनिवार्य है।

भा0 स्टा0 अधिनियम के अन्तर्गत अन्तरण विलेख पर सम्पत्ति का बाजार मूल्य या उसमें प्रदर्शित प्रतिफल मूल्य, जो भी अधिक हो, स्टाम्प शुल्क आरोपणीय है। स्टा0 स0 का मू0 नियमावली के अनुसार प्रत्येक जिले के जिलाधिकारी द्वारा इसके अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करने के पश्चात किसी सम्पत्ति के अन्तरण विलेख पर स्टाम्प शुल्क आरोपित किये जाने के उद्देश्य से

---

[16] अलीगढ़, इलाहाबाद, बाराबंकी, बुलन्दशहर, फिरोजाबाद, गाजियाबाद, कन्नौज, लखनऊ, मुरादाबाद, मुज्जफरनगर एवं सहारनपुर।

[17] चित्रकूट, जे पी नगर एवं मेरठ।

[18] आगरा, अलीगढ, बस्ती, फिरोजाबाद, गाजियाबाद, गौतम बुद्ध नगर, गोरखपुर, लखनऊ, मथुरा एवं मुरादाबाद।

[19] मीसिल बन्द रजिस्टर।

जिले में स्थित भूमि/सम्पत्ति के न्यूनतम बाजार मूल्य का निर्धारण क्षेत्रवार तथा श्रेणीवार किया जाता है।

सिंचाई विभाग[20] के अभिलेखों[21] की जाँच में हमने देखा कि 18 मामलों में 8.87 लाख वर्ग मीटर भूमि, जिसका प्रतिफल ₹ 462.33 करोड़ था, को न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण (नोएडा) गौतम बुद्ध नगर को क्रमशः दिनांक 19 जनवरी 2009, 29 मई 2009 एवं 17 जून 2010 को हस्तान्तरित कर दिया गया। जिनके विरूद्ध अब तक नोएडा प्राधिकरण द्वारा ₹ 74.76 करोड़ का भुगतान सिंचाई विभाग को किया गया। यद्यपि रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अनुसार ऐसे विलेखों का पंजीयन आवश्यक था। न तो सिंचाई विभाग द्वारा, न ही पंजीयन अधिकारी द्वारा इन विलेखों के पंजीयन के लिये कार्यवाही प्रारम्भ की गयी। जिसके परिणामस्वरूप ₹ 23.12 करोड़ स्टाम्प शुल्क एवं ₹ 90,000 निबन्धन फीस का अनारोपण हुआ।

हमारे द्वारा लेखापरीक्षा में इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि नोएडा प्राधिकरण के पक्ष में विक्रय पत्र मिलने पर अतिरिक्त कार्यवाही की जायेगी। हम सहमत नहीं हैं क्योंकि नोएडा प्राधिकरण द्वारा उक्त भूमि एवं कब्जा पहले ही प्राप्त किया जा चुका है और भा0 रजि0 अधिनियम की धारा 17 के अनुसार पंजीयन अनिवार्य है। दो वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के बावजूद भी विभाग ने ऐसे पंजीयन के लिये कोई कदम नहीं उठाया।

5.5.13 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के आरोपण हेतु प्रावधान का अस्तित्व में न होना

छावनी क्षेत्रों तथा रक्षा विभाग के प्रयोजन हेतु केन्द्र सरकार के स्वामित्व वाली अधिगृहीत या पट्टे पर ली गयी भूमि को छोड़कर समस्त उत्तर प्रदेश में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 (उ0प्र0न0नि0वि0अधिनियम) की व्यवस्था प्रभावी है। उ0प्र0न0नि0वि0अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत यदि अन्तरित सम्पत्ति किसी विकासशील क्षेत्र में स्थित है तो भा0स्टा0 अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत प्रभार्य स्टाम्प शुल्क के अतिरिक्त सम्पत्ति के मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क आरोपणीय है। उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत यदि राज्य सरकार राज्य के अन्दर योजना के अनुसार किसी क्षेत्र को विकसित करना अपेक्षित समझती है तो राजाज्ञा में विज्ञप्ति के द्वारा घोषित कर सकती है।

सरकार ने उ0प्र0 औद्योगिक विकास अधिनियम, 1976 (उ0प्र0औ0वि0 अधिनियम) के अन्तर्गत नोएडा जैसे कुछ क्षेत्रों का विकास किया है। ड्रीम हाउसिंग परियोजना के अनुसार नोएडा के 35.66 प्रतिशत क्षेत्र को आवासीय क्षेत्र के रूप में विकसित किया जा रहा है। सरकार ने इन क्षेत्रों को उ0 प्र0 न0 नि0 वि0 अधिनियम के अन्तर्गत विकासशील क्षेत्रों के रूप में घोषित/विज्ञप्ति नहीं किया। जबकि उसी भौगोलिक क्षेत्र में उ0प्र0न0नि0वि0 अधिनियम के तहत आवासीय कालोनियों का विकास गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (गा0वि0प्रा0), उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद (उ0प्र0आ0वि0प0) एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम (उ0प्र0रा0औ0वि0नि0) द्वारा किया गया है। प्रभावी विज्ञप्ति के अभाव में निबन्धन अधिकारी इन क्षेत्रों के निबन्धित विलेखों पर अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क आरोपित नहीं कर सके।

---

[20] आगरा कैनाल डिवीजन हेडवर्क, ओखला नई दिल्ली और सिंचाई निर्माण खण्ड गाजियाबाद।
[21] सिंचाई विभाग की भूमि से संबंधित अभिलेख।

नोएडा के तीन उ0नि0 कार्यालयों के बुक I से संबंधित अभिलेखों की जाँच में हमने पाया कि नोएडा के विकासशील क्षेत्रों में स्थित अचल सम्पत्तियों के अन्तरण विलेखों पर जिनका निष्पादन अप्रैल 2008 और मार्च 2012 के मध्य किया गया था, अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का आरोपण नहीं किया गया, जबकि नोएडा के प्रशासकीय भूमि क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित दो राजस्व ग्रामो[22] में अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क आरोपित किया गया था। फलस्वरूप नीचें दिये गये विवरण के अनुसार ₹ 1,106.53 करोड़ अतिक्ति स्टाम्प शुल्क आरोपित नहीं किया गया।

(₹ करोड़ में)

क्र0 सं0	इकाई का नाम	वर्ष/अनारोपित धनराशि				योग
		2008–09	2009–10	2010–11	2011–12	
1	उप निबन्धक प्रथम नोएडा	53.84	83.21	112.94	185.34	435.33
2	उप निबन्धक द्वितीय नोएडा	61.39	57.75	121.53	104.10	344.77
3	उप निबन्धक तृतीय नोएडा	55.49	35.50	76.82	158.62	326.43
		170.72	**176.46**	**311.29**	**448.06**	**1106.53**

इस कमी के कारण नोएडा प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत क्षेत्र में व्यक्तियों द्वारा सम्पत्तियों के क्रय/ लीज पर अदा स्टाम्प शुल्क एवं राज्य के ऐसे जिला/निकटवर्ती जिलों में जो कि विकास प्राधिकरणों/व्यक्तियों द्वारा विकसित की गयी और संलग्न जिलों में क्रय/लीज पर ली गयी सम्पत्तियों पर अदा स्टाम्प शुल्क में असमानता पैदा करती है।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने आश्वासन दिया कि इसके लिये औद्योगिक विकास विभाग से अनुरोध किया जायेगा।

शासन को अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के आरोपण के उद्देश्य के लिये एवं असमानता को समाप्त करने हेतु उ0प्र0औ0वि0अधिनियम के अन्तर्गत विकसित किये गये क्षेत्रों को विकासशील क्षेत्र घोषित करने के लिए विज्ञप्ति जारी किये जाने पर विचार करना चाहिये।

5.5.14 वसूली में अनियमितताएँ

5.5.14.1 वसूली प्रमाण–पत्रों के रख–रखाव में अनियमितताएँ

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के धारा 33, 35, 40 और 47(अ) के प्रावधानों के अन्तर्गत, जिलाधिकारी यह भी अपेक्षा करेगा कि स्टाम्प शुल्क की कमी या शास्ति के साथ लिखत के निष्पादन के दिनांक से वास्तविक निष्पादन के तिथि तक आगणित स्टाम्प शुल्क की कमी की रकम पर 1.5 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से साधारण ब्याज दिया जाये। भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 48 के प्रावधानों के अन्तर्गत यदि माह के अन्दर अपेक्षित धनराशि का भुगतान नहीं हुआ तो उसे राजस्व बकायें की भाँति वसूली की जानी चाहिये।

- उ0नि0के 58 कार्यालयों[23] के अभिलेखों[24] की जाँच में हमने पाया कि चार कार्यालयों[25] को छोड़कर सभी कार्यालय लम्बित प्रकरणों एवं वसूली प्रमाण–पत्रों में सन्निहित धनराशि के प्रति सतर्क नहीं थे।

[22] छजारसी और मोइउद्दीनपुर–कनवासी

[23] आगरा (उ0नि01,2,3,4,5), अलीगढ़ (उ0नि01,2,3), इलाहाबाद (उ0नि01,2), बाराबंकी (उ0नि0सदर), बस्ती (उ0नि0सदर), बुलन्दशहर (उ0नि01,2), चित्रकूट (उ0नि0सदर), एटा (उ0नि0सदर), इटावा (उ0नि0सदर), फिरोजाबाद (उ0नि01,2), गौ0बु0नगर(उ0नि0सदर,नोएडा1,2,3), गाजियाबाद (उ0नि01,2,3,4,5), गोरखपुर (उ0नि01,2), झांसी (उ0नि01,2), जे0पी0 नगर (उ0नि0सदर), कन्नौज (उ0नि0सदर), कानपुर (उ0नि01,2,3), लखनऊ (उ0नि01,2,3,4,5), मथुरा (उ0नि01,2), मेरठ (उ0नि01,2,3,4,), मुरादाबाद (उ0नि01,2), मुजफ्फरनगर (उ0नि01,2), सहारनपुर (उ0नि01,2,3) और वाराणसी (उ0नि01,2,4)।

[24] लम्बित वादों का रजिस्टर।

[25] आगरा (उ0नि03), गाजियाबाद (उ0नि01,2), मेरठ (उ0नि01)।

यद्यपि इन कार्यालयों में प्रस्तुत एवं निबंधित प्रलेखों के विरूद्ध देय बकाया थे। परन्तु विभाग द्वारा बकाया की वसूली से सम्बन्धित समुचित अभिलेखो के बनाये जाने के लिए कोई पद्वति विकसित नही की गयी थी।

इंगित किये जाने के बाद विभाग ने बताया कि इन अभिलेखों का रख–रखाव उ0नि0 के यहाँ नहीं होता और जिला स्टाम्प अधिकारी कार्यालयों में बनाया जाता है। हम उत्तर से सहमत नहीं थे, जैसे कि जि0स्टा0अधि0 स्टाम्प एवं निबन्धन की संरचना का एक भाग है और जिनके कर्तव्यों एवं दायित्वों को परिभाषित किया गया है इसलिये जि0स्टा0अ0 स्तर पर विभाग अभिलेखों की जानकारी अथवा निबंधन की कमी के सम्बन्ध में अपनी जिम्मेदारियों से मुक्त नहीं हो सकता।

- हमने 20 जि0स्टा0अ0[26] के कार्यालयों के अभिलेखों[27] की जाँच में पाया कि सात जि0स्टा0अ0[28] के कार्यालयों में 31 मार्च 2012 तक कुल कितने प्रकरण व उनकी धनराशि वसूली हेतु लम्बित थे की जानकारी नहीं थी। जि0स्टा0अ0 लखनऊ और मथुरा के संज्ञान में यह नहीं था कि लम्बित प्रकरणों में कितने पाँच वर्ष से कम, पाँच वर्ष से 10 वर्ष एवं 10 वर्ष से अधिक समय से लम्बित हैं। गौ0बु0नगर में विभाग वसूली हेतु लम्बित प्रकरणों के संख्या के प्रति जागरूक नहीं था।

  यह स्पष्टतः इंगित करता है कि विभाग के पास वसूली प्रमाण पत्रों के माध्यम से स्टाम्प शुल्क, निबन्धन फीस, शास्ति एवं ब्याज के प्रति देयों की वसूली के अनुश्रवण हेतु समुचित मशीनरी नहीं है। जबकि सभी वसूली पत्रों में जो पता अंकित किया गया है और जो स्टाम्प प्रकरणों से सम्बंधित है इसके विरूद्ध पूर्व में उसी पते पर सम्पत्तियॉ क्रय की गयी है, परन्तु विभाग देयों की वसूली के लिये समुचित अभिलेख बनाने हेतु मशीनरी विकसित करने में असफल रहा। जि0स्टा0अ0 के यहाँ बिना वसूल वसूली प्रमाण पत्रों का विस्तृत विवरण उपलब्ध था तब भी विभाग के पास जि0स्टा0अ0 के पास उपलब्ध विस्तृत वसूलियों की प्रगति एवं देख–रेख का कोई प्रणाली नहीं थी। हमने पाँच बड़े जिलों जिनकी बकाया वसूली की धनराशि सबसे अधिक थी, के शीर्ष तीन प्रकरणों का विस्तृत विवरण प्राप्त किया। ये विवरण निम्न प्रकार हैः

(₹ लाख में)

क्र0सं0	जिले का नाम	बकायेदार का नाम	वसूली प्रमाणपत्रों की निर्गत तिथि	वसूली प्रमाणपत्रों में सन्निहित धनराशि
1	**मथुरा**	**विजेन्द्र सिह**	**02/09/2002**	**120.22**
		राजेन्द्र कुमार वर्मा	12/02/2010	10.60
		बंशी लाल रियलटर्स प्रा0 लि0	19/10/2010	5.56
2	**मेरठ**	**लोम एण्ड टेक्निकल डेवलपर्स प्रा0 लि0**	**16/04/2010**	**93.49**
		मानव चौधरी	01/02/2011	27.40
		श्याम सुन्दर	17/02/2011	13.78
3	**झांसी**	**श्रीमती हेमा उर्फ हेमलता**	**15/07/2011**	**64.23**
		असफान खान	04/07/2006	26.75
		श्रीमती राज कुमारी	11/12/2008	23.87
4	**गौतम बुद्ध नगर**	**मे0 मैफेसिस लि0**	**08/04/2011**	**27.00**
		जसपाल सिंह	19/11/2010	25.53
		अशोक कुमार वर्मा	25/02/2008	1.56
5	**मुजफ्फर नगर**	**जाकिर राना**	**20/08/2011**	**21.28**
		टी0सी0एम0सी0 डेवलपर्स लि0	30/07/2011	14.46
		रविन्द्र सिंह	13/09/2011	8.69
		योग		**484.42**

[26] आगरा, इलाहाबाद, बुलन्दशहर, बाराबंकी, बस्ती, चित्रकूट, एटा, इटावा, गौतमबुद्ध नगर, गोरखपुर, झांसी, जे0पी0 नगर, कानपुर, लखनऊ, मथुरा, मेरठ, मुजफ्फर नगर, मुरादाबाद, सहारनपुर और वाराणसी।

[27] वसूली पत्र रजिस्टर।

[28] आगरा, इलाहाबाद, चित्रकूट, इटावा, गोरखपुर, मुरादाबाद और सहारनपुर।

इसके अतिरिक्त पाँच जिलों के तीन सबसे अधिक पुराने अवधि वाले प्रकरण से संबंधित, वसूली हेतु लम्बित प्रकरणों का विस्तृत विवरण भी निम्न प्रकार दिखाया गया है।

(₹ लाख में)

क्र0 सं0	जिले का नाम	बकायेदार का नाम	वसूली प्रमाण पत्र जारी करने की तिथि	वसूली प्रमाण पत्र की धनराशि
1	**मथुरा**	**वीरेन्द्र यादव**	**06/01/1960**	**4.98**
		विजेन्द्र सिंह	02/09/2002	120.22
		राजेन्द्र कुमार वर्मा	12/02/2010	10.60
2	**बाराबंकी**	**मुन्ना राम**	**25/04/1997**	**0.07**
		मो0 शारिक	21/05/1997	0.19
		बदलू राम	28/05/1997	0.09
3	**झांसी**	**ज्ञान सिंह**	**20/07/1997**	**0.18**
		अनिल कुमार	27/07/1998	0.17
		सुरेन्द्र कुमार श्रीवास्तव	22/08/1998	0.18
4	**ज्योतिबा फूले नगर**	**आशुतोष रस्तोगी**	**08/03/1999**	**0.44**
		रोशन लाल	15/11/1999	0.76
		अमर सिंह	11/12/1999	0.79
5	**मेरठ**	**अनीता रस्तोगी**	**12/07/1999**	**0.60**
		अशोक वीरमानी	30/11/1999	0.54
		सदानन्द	03/12/1999	0.58

ये दृष्टांत इंगित करते हैं कि स्टाम्प मामले वर्ष 1960 से लम्बित हैं। उसी प्रकार से एक करोड़/50 लाख से अधिक की धनराशि के मामले भी वसूली हेतु 2002 से, उस पर ब्याज के साथ लम्बित हैं।

हमारे द्वारा लेखा परीक्षा में इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर में बताया कि आवश्यक कार्यवाही हेतु निर्देश जारी कर दिया गया है।

5.5.14.2 वसूली प्रमाण पत्रों के वापस होने से स्टाम्प शुल्क की हानि

जि0स्टा0अ0[29] के तीन कार्यालयों के अभिलेखों[30] की जाँच में हमने पाया कि जनवरी 2009 से जुलाई 2011 की अवधि के दौरान विभाग ने जिलाधिकारी के माध्यम से स्टाम्प शुल्क, निबंधन फीस, शास्ति तथा उस पर भुगतान योग्य ब्याज की वसूली हेतु ₹ 89.44 लाख के वसूली प्रमाण पत्र निर्गत किये गये थे। परन्तु सभी उसी प्रकार बिना वसूल इस टिप्पणी के साथ वापस हो गये थे कि बकायेदार दिये गये पते पर नहीं रहते/बकायेदार का घर नहीं मिला/मौजा उस तहसील में नहीं है/बकायेदार का घर बिक गया। यह सकेत करता है कि विभाग उस बकायेदार का पता लगाने में असफल रहा जिस पते पर पूर्व में ही सम्पत्ति का क्रय किया गया था। उससे पता चलता है कि विलेखों में जो पते दिये गये थे वे सही नहीं थे और विभाग के पास निष्पादित दस्तावेजों के पक्षकारो एवं गवाहों का सही पता लगाने के लिये कोई कियाविधि नही थी। हमारे द्वारा इंगित किये जाने के बाद विभाग ने बताया :

- कि भविष्य में उस सम्पत्ति का पता डाला जायेगा; अथवा
- कार्यवाही प्रारम्भ की जायेगी; अथवा
- शीघ्र ही संशोधित वसूली प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा आदि।

हम संस्तुति करते हैं कि सरकार को एक प्रकिया विकसित करनी चाहिये जिससे निश्चित हो कि स्टाम्प देयों की वसूली समय से हो और जिन सम्पत्ति पर स्टाम्प वाद लम्बित है, उसे लम्बित देयों की वसूली के बिना निस्तारण न किया जाये।

---

[29] एटा, झांसी और लखनऊ

[30] वसूली प्रमाण पत्र रजिस्टर

अनुपालन की कमियाँ

5.5.15 प्राधिकरणों द्वारा अन्तरित सम्पत्तियों के पंजीयन न कराये जाने से स्टाम्प शुल्क का अनारोपण

5.5.15.1 प्राधिकरणों द्वारा भूमि अन्तरण

भा0स्टा0अधिनियम की धारा 73(अ)(1)के अन्तर्गत जहाँ कलेक्टर को यह विश्वास करने का कारण हो कि शुल्क से प्रभार्य कोई विलेख बिल्कुल प्रभारित न हो या इस अधिनियम के अधीन उदग्रहणीय शुल्क से गलत रूप में प्रभारित हो, वहाँ वह या उसके द्वारा इस निमित्त लिखित रूप से प्राधिकृत कोई अन्य अधिकारी, किसी परिसर में, जहाँ कलेक्टर को यह विश्वास करने का कारण हो कि किसी ऐसे लिखत से सम्बन्धित या उसके सम्बन्ध में कोई रजिस्टर, पुस्तके, अभिलेख, कागजात, मानचित्र, दस्तावेज या कार्यवृत्त रखे गये हों, प्रवेश कर सकता है उनका निरीक्षण कर सकता है, और ऐसी टिप्पणी, प्रतियां और उद्धरण, जिसे ऐसा अधिकारी आवश्यक समझे ले सकता है।
रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 17 के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी प्रतिफल या बिना प्रतिफल के अन्तरण होने वाली स्थायी सम्पत्ति का पंजीयन अनिवार्य है।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम में दस्तावेज के विलम्बित पंजीयन पर किसी प्रकार के ब्याज का प्रावधान नही है। स0म0नि0(नि0) गौतम बुद्ध नगर के कार्यालय के मासिक विवरण की जाँच में हमने पाया कि प्राधिकरणों[31] द्वारा 37,564 सम्पत्तियों का कब्जा आवंटियों को दे दिया गया था। यद्यपि रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अनुसार उक्त दस्तावेज का पंजीयन अनिवार्य था, तथापि न तो प्राधिकरण ने और न ही विभाग ने ऐसे दस्तावेजों के पंजीयन के लिए कोई कार्यवाही प्रारम्भ की। फलस्वरूप ₹ 312.71 करोड़ स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का अनारोपण हुआ।

5.5.15.2 आवास विकास परिषद द्वारा भूमि अन्तरण

आवास विकास परिषद[32] के 11 कार्यालयों के अभिलेखों[33] की जाँच में 844 मामलों में हमने देखा कि मार्च 1976 एवं दिसम्बर 2010 के मध्य ₹ 9.41 करोड़ प्रतिफल वाली सम्पत्तियों का कब्जा आवंटियों को दे दिया गया था। यद्यपि रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अनुसार उक्त दस्तावेज का पंजीयन अनिवार्य था परन्तु न आवास विकास परिषद न ही पंजीयन अधिकारी ने इन दस्तावेजों के पंजीयन के लिये कार्यवाही आरम्भ की। फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क ₹ 63.46 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 10.80 लाख का अनारोपण हुआ जैसा कि **परिशिष्ट XIV** में दिखाया गया है।

हमारे द्वारा लेखापरीक्षा में इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर दिया कि भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 17 का उल्लघंन करने वाले व्यक्ति के लिये शास्ति का प्रावधान न होने के कारण उक्त दस्तावेजों के पंजीयन का निष्पादन नहीं हो सका। यद्यपि कि विभाग इसके निष्पादन के लिये कारगर प्रयास कर रहा था। ब्याज के अनारोपण के सम्बन्ध में विभाग ने बताया कि दस्तावेज के विलम्ब से पंजीयन पर ब्याज प्रभार्य नहीं है।

---

[31] न्यू ओखला इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथॉरिटी (नोएडा), ग्रेटर नोएडा, यमुना एक्सप्रेस–वे इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट अथॉरिटी(यीडा) और उत्तर प्रदेश इण्डस्ट्रियल डेवलपमेन्ट कारपोरेशन (यू0पी0एस0आई0डी0सी0)

[32] आगरा, बलिया, बुलन्दशहर, फिरोजाबाद, गाजीपुर, गोरखपुर, झांसी, मेरठ, मिर्जापुर, मुजफ्फरनगर एवं वाराणसी

[33] सम्पत्ति अन्तरण रजिस्टर

हम संस्तुति करते हैं कि सरकार कोडल प्रावधान का अनुपालन सुनिश्चित करे एवं विलम्ब से निबन्धन के मामलों में ब्याज के आरोपण का प्रावधान समाहित करने पर विचार करे जिससे विलम्ब से बचने और शासन को स्टाम्प शुल्क समय से प्राप्त होना सुनिश्चित हो सके।

5.5.16 विभिन्न प्रकार के पट्टों पर स्टाम्प शुल्क की हानि

रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 17 की प्रावधानों के अन्तर्गत अचल सम्पत्ति के पट्टों का पंजियन वह वर्षानुवर्ष हो अथवा एक वर्ष से अधिक अभिप्रेत जैसे एक वर्ष से अधिक का हो अनिवार्य है। उक्त अधिनियम की धारा 18 में प्रावधानित है कि अचल सम्पत्ति के पट्टे जो एक वर्ष से अधिक का न हो, का पंजियन वैकल्पिक है। भा0 स्टा0 अधिनियम की अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 में भिन्न प्रकार के अवधि के लिये विभिन्न प्रकार के पट्टो पर स्टाम्प शुल्क की दर पारिभाषित है।

भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 2(16) विभिन्न प्रकार के पट्टों को पारिभाषित करता है। पट्टा से तात्पर्य किसी अचल सम्पत्ति के प्रयोग का अधिकार एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति में, किसी निश्चित अथवा अनिश्चित अवधि के लिये किसी प्रतिफल के भुगतान अथवा भुगतान की प्रतिज्ञा पर अन्तरण से है। स्पष्टीकरण 6(स)(i) पारिभाषित करता है कि कोई विलेख जिसमें किसी प्रकार की चुंगी पट्टे पर दी जाये, पट्टें के अधीन आता है। परन्तु भा0 स्टा0 अधिनियम में जहाँ पंजीयन वैकल्पिक है, में स्टाम्प शुल्क से छूट प्रदान नहीं करता है।

5.5.16.1 पट्टों का निष्पादन एक वर्ष तक

भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 के अन्तर्गत एक वर्ष से अनधिक अवधि के पट्टे पर अदा की जाने वाली सम्पूर्ण राशि पर हस्तान्तरण की भाँति स्टाम्प शुल्क प्रभार्य है।

एक वर्ष तक की अवधि के पट्टे इकरारनामें के 531 मामलों में हमने पाया कि अप्रैल 2008 से मार्च 2012 की अवधि में विभिन्न संगठनों[34] द्वारा विभिन्न प्रकार के पट्टों का निष्पादन टोकन धनराशि पर किया गया और वे उप निबन्धकों के कार्यालय में न तो प्रस्तुत किये गये और न ही निबन्धित किये गये। जबकि भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 18 के अनुसार इन विलेखों का निबन्धन आवश्यक नहीं था, भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 में परिभाषित स्टाम्प शुल्क का भुगतान जैसे आवश्यक धनराशि का स्टाम्प पेपर विलेख के साथ संलग्न होने थे। परिभाषित स्टाम्प शुल्क की देय राशि ₹ 2.33 करोड़ भुगतान होना था परन्तु केवल ₹ 2.10 लाख का भुगतान पट्टाग्रहीता द्वारा किया गया। इसलिये शासन ₹ 2.31 करोड़ के स्टाम्प शुल्क से वंचित रहा। जिसका विवरण निम्न प्रकार है :

[34] एअरपोर्ट, रेलवे, यू0पी0एस0आर0टी0सी0, नगर निगम, वाराणसी विकास प्राधिकरण, कम्पनी, बंधित गोदाम और माडल शॉप

(₹ लाख में)

क्र0 सं0.	संख्या/सम्मिलित संगठनों का नाम	प्रकरणों की संख्या [35]	निष्पादन अवधि	आरोपित स्टाम्प शुल्क	आरोपणीय स्टाम्प शुल्क	कम आरोपित स्टाम्प शुल्क
1.	दो एअरपोर्ट[36]	6	03/2010 से 12/2011	0.01	1.19	1.18
2.	छः रेलवे स्टेशन[37]	8	05/2008 से 06/2011	0.01	12.68	12.67
3.	10 बस स्टेशन[38]	32	12/ 2008 से 08/2011	0.03	4.12	4.09
4.	नौ नगर निगम/नगर पालिका[39]	421	08/2008 से 03/2012	2.02	198.47	196.45
5.	वाराणसी विकास प्राधिकरण	9	04/2008 से 02/2011	0.01	0.98	0.97
6	पॉच जिलो की कम्पनियॉ[40]	22	04/2008 से 05/2011	0.02	15.39	15.37
7	दो बंधित गोदाम[41]	10	04/2008 से 04/2011	0.00	0.56	0.56
8	दो जिलों के माडल शॉप[42]	23	04/ 2008 से 04/2011	0.00	0.09	0.09
	योग	**531**	04/2008 से 03/2012	**2.10**	**233.48**	**231.38**

5.5.16.2 एक वर्ष से अधिक किन्तु 30 वर्षो से अनधिक निष्पादित पट्टे

भा0 स्टा0 अनिधनियम के अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 के प्रावधानों के अन्तर्गत, एक वर्ष से अधिक किन्तु 30 वर्षो से अनधिक अवधि के पट्टों पर स्टाम्प शुल्क प्रतिफल के लिये हस्तान्तरण की भाँति कुल अदा औसत वार्षिक आरक्षित किराये की राशि के तीन गुने से छः गुने पर पर, जैसा प्रकरण हो, प्रभार्य है।

हमने 964 मामलों में पाया कि सभी लीज विलेख के रूप में एक वर्ष से अधिक किन्तु 30 वर्षो से अनधिक अवधि के लिये विभिन्न संगठनों[43] के मध्य निष्पादित[44] थे और लीज में आवश्यक मूल्यवर्ग के स्टाम्प पेपर कम थे, न तो उपनिबन्धक कार्यालय में प्रस्तुत किये गये और न ही निबन्धित किये गये। रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अनुसार उक्त दस्तावेजों का पंजीयन अनिवार्य था, परन्तु विभाग ऐसे पट्टा विलेखों में सतर्क नही था जिसमें देय ₹ 9.85 करोड़ स्टाम्प शुल्क एवं ₹ 24.33 लाख निबन्धन फीस का भुगतान होना था। इन प्रकरणों में लीज ग्रहीता ने केवल ₹ 1.25 लाख का भुगतान स्टाम्प शुल्क के रूप में किया, निबन्धन फीस का नहीं। इसलिये शासन स्टाम्प शुल्क ₹ 9.84 करोड़ एवं निबन्धन फीस ₹ 24.33 लाख से वंचित रहा। विवरण निम्न प्रकार है:

---

[35] पट्टा अनुबन्ध से संबंधित अभिलेख

[36] लखनऊ और वाराणसी

[37] हरदोई, झांसी, कानपुर ब्रिज, लखनऊ, शाहजहापुर और वरिष्ठ खण्डीय वाणिज्यिक प्रबन्धक, नार्थ सेन्ट्रल रेलवे विथ इण्डियन ऑयल कारपोरेशन लि0 (केवल तीन वर्ष की गणना की गयी जबकि पट्टा 1983 से प्रारम्भ था)

[38] बाराबंकी, बस्ती, देवरिया, फतेहपुर (बिन्दकी), गोरखपुर (गोरखपुर और राप्तीनगर), कानपुर (चुन्नीगंज और घाटमपुर) और लखनऊ (आलमबाग और कैसरबाग)

[39] आगरा, अलीगढ़, एटा, फिरोजाबाद, गाजियाबाद, झांसी, लखनऊ, सहारनपुर और वाराणसी

[40] आगरा, गौतम बुद्ध नगर, गाजियाबाद, लखनऊ और मेरठ

[41] इलाहाबाद और चित्रकूट

[42] इलाहाबाद और बाराबंकी

[43] एअरपोर्ट, रेलवे, यू0पी0एस0आर0टी0सी0, नगर निगम, वाराणसी विकास प्राधिकरण, कम्पनी, बंधित गोदाम, ए0टी0एम0 और बैंक

[44] अक्टूबर 2002 और मार्च 2012 की अवधि के दौरान

(₹ लाख में)

क्र0 सं0	संख्या/सम्मिलित संगठनों का नाम	प्रकरणों की संख्या[45]	निष्पादन अवधि	आरोपित स्टाम्प शुल्क	आरोपणीय स्टाम्प शुल्क	आरोपणीय पंजीयन शुल्क	कम आरोपित स्टाम्प शुल्क	कम आरोपित पंजीयन शुल्क
1.	तीन एअरपोट[46]	58	01/2006 से 11/ 2011	0.05	119.34	3.74	119.29	3.74
2.	57 रेलवे स्टेशन[47]	259	06/2006 सें 11/2011	0.36	96.68	4.61	96.32	4.61
3.	24 बस स्टेशन [48]	145	03/ 2006 और 06/2011	0.15	16.48	1.06	16.33	1.06
4.	तीन नगर निगम/नगर पालिका[49]	19	03/ 2007 से 05/ 2011	0.63	74.30	1.14	73.67	1.14
5.	पाच जिलो की कम्पनी[50]	39	10/ 2002 से 07/ 2011	0.06	570.36	2.36	570.30	2.36
6.	आबकारी विभाग बस्ती का बंधित गोदाम	2	04/ 2006 से 03/ 2012	0.00	0.11	0.01	0.11	0.01
7.	13जिलों के ए0टी0एम0 और बैंक शाखा[51]	442[52]	पॉच वर्ष[53]	0.00	108.00	11.41	108.00	11.41
	योग	**964**	**10/2002 से 03/2012**	**1.25**	**985.27**	**24.33**	**984.02**	**24.33**

5.5.16.3 तीस वर्षों से अधिक अवधि के निष्पादित पट्टे

भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 के प्रावधानों के अन्तर्गत जहाँ लीज 30 वर्ष से अधिक अवधि के लिये या शाश्वत के लिये तात्पर्य हो या किसी निश्चित अवधि के लिए तात्पर्यित न हो, स्टाम्प शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य के बराबर प्रतिफल वाले हस्तान्तरण पत्र की भाँति देय है।

नगर निगम वाराणसी के अभिलेखों[54] की जाँच में हमने पाया कि नवम्बर 2009 और अप्रैल 2011 के अवधि के दौरान तीन पट्टों का अन्तरण एक व्यक्ति से दूसरे व्यक्ति को बिना किसी निश्चित अवधि के लिये किया गया परन्तु पट्टादाता एवं पट्टाग्रहीता द्वारा न तो पट्टे का निष्पादन किया गया और न ही उ0नि0 कार्यालयों में निबंधित कराया गया। यद्यपि रजिस्ट्रेशन अधिनियम के

---

[45] पट्टा अनुबंध से संबंधित अभिलेख

[46] आगरा, लखनऊ और वाराणसी

[47] अच्छनेरा, आगरा कैण्ट, आगरा फोर्ट, राजा की मण्डी, अजगैन, आलम नगर, इलाहाबाद जंक्शन, अमेठी, आजमगढ़, बछरांवा, बांदा, बाराबंकी, बरेली, भटनी जं0, भीगापुर, बुलन्द शहर, चौरी चौरा, फैजाबाद, गौरीगंज, गोंडा, गोरखपुर, गोसाईगंज, हरदोई, जैस, जौनपुर, झांसी, कानपुर सेन्ट्रल, कप्तानगंज, खजुराहट, कूरेभार, लालगंज, लार रोड़, लखनऊ, मथुरा, कोसी कला, मउ जं0, मुरादाबाद, मुसाफिरखाना, फाफामउ, प्रतापगढ़, प्रयाग, रघुराज सिंह, रायबरेली, रामपुर, रूदौली, सहारनपुर, सलेमपुर, सारनाथ, शाहगंज, शाहजहॉपुर, एस.एल.एन., सुरेमन, सुरियावन, तकिया, उग्रसेनपुर, उचॉहार और वाराणसी शहर।

[48] बांदा, बस्ती, देवरिया, फतेहपुर(फतेहपुर और फतेहपुर खान), गोरखपुर(गोरखपुर और राप्तीनगर), हमीरपुर, कानपुर(चुन्नीगंज, रावतपुर,सेन्ट्रल, झकरकट्टी और पुखरॉया), कुशीनगर (कंसया और पडरौना), एल.एम.पी.एस. लखनऊ(आलमबाग और कैसरबाग), महराजगंज (महराजगंज और निचलौल), महोबा(महोबा और राठ), रमाबाई नगर, सन्त कबीर नगर और सिद्धार्थनगर

[49] आगरा, अलीगढ़ और सहारनपुर

[50] गौतमबुद्ध नगर, गाजियाबाद, कानपुर देहात, लखनऊ और वाराणसी

[51] आगरा, अलीगढ़, इलाहाबाद, बाराबंकी, गौतमबुद्ध नगर, गाजियाबाद, जे.पी. नगर, कानपुर, कन्नौज, लखनऊ, मेरठ, मुरादाबाद और सहारनपुर

[52] उप–निबन्धक कार्यालय की बही I

[53] ए.टी.एम. और शाखाओ तथा पी.एस.यू. बैंक के पंजीकृत पट्टे जिनकी न्यूनतम अवधि पॉच वर्ष की है के स्टाम्प ड्यूटी की गणना का आधार ए.टी.एम के लिये न्यूनतम 9 वर्ग मीटर और बैक की शाखाओं के लिये औसत 200 वर्ग मीटर का आच्छादित क्षेत्र

[54] पट्टा अनुबन्ध से संबंधित अभिलेख

अनुसार उक्त दस्तावेजों का बाजार दर से मूल्यांकन करके पंजियन अनिवार्य था। इन प्रकरणों में स्टाम्प शुल्क ₹ 8.64 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 20,000 अदा करने योग्य था परन्तु विभाग ऐसे पट्टों के प्रति गम्भीर नहीं था। इसलिये शासन स्टाम्प शुल्क ₹ 8.64 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 20,000 से वंचित रहा।

हमारे इंगित किये जाने पर विभाग सहमत हुआ कि असावधानी के कारण इस प्रकार के प्रकरण छूट गये और कहा कि सम्बन्धित संगठनों से सूचना संग्रहण की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है। अग्रेतर उत्तर प्राप्त नही हुआ (फरवरी 2013)।

5.5.17 पट्टों के अन्तरण पर स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण (समनुदेशन[55] सह अन्तरण विलेख)

भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 के प्रावधानों के अन्तर्गत किसी विलेख पर जहाँ पट्टा की अवधि 30 वर्षो से अधिक अवधि के लिये निर्धारित हो या निरन्तर हो अथवा किसी निश्चित अवधि के लिये निर्धारित न हो तो उस पर हस्तान्तरण विलेख की भाँति सम्पत्ति के बाजार मूल्य के बराबर प्रतिफल पर स्टाम्प शुल्क आरोपणीय है।

हमने तीन उपनिबन्धक कार्यालयों[56] के अभिलेखों[57] की नमूना जाँच में पाया कि दिसम्बर 2009 और जुलाई 2010 के मध्य चार लीज विलेख बिना किसी निश्चित अवधि के अभ्यर्पण कम अन्तरण विलेख के रूप में पंजीकृत थे जिन पर ₹ 6.26 लाख स्टाम्प शुल्क का आरोपण किया गया था। विलेखों के लिखत से निश्चित था कि यद्यपि इन दस्तावेजों के द्वारा अचल सम्पत्ति के उपयोग का अधिकार बिना किसी निश्चित अवधि के लिये दूसरे पक्षकार को अन्तरित कर दिया गया था। जैसा कि वास्तव में यह अभ्यर्पण सह अन्तरण (असाइनमेन्ट कम ट्रान्सफर) विलेख बिना किसी निश्चित अवधि के विलेख से सम्बन्धित नहीं था। इसका मूल्यांकन भा0 स्टा0 अधिनियम के अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 के तहत बाजार दर पर किया जाना था। इस प्रकार सम्पत्ति के बाजारू दर पर आधारित ₹ 5.26 करोड़ के मूल्यांकन पर ₹ 37.79 लाख स्टाम्प शुल्क आरोपणीय था। परिणामस्वरूप ₹ 31.53 लाख स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 63 के प्रावधानों के अन्तर्गत अभ्यर्पण विलेख पर आरोपणीय स्टाम्प आरोपित किया गया। हम सहमत नहीं हुए क्योंकि इन दस्तावेजों के लिखत में अवधि को परिभाषित नहीं किया गया। विलेख के लिखत के अवलोकन से ज्ञात हुआ कि ये सभी लीज विलेख स्पष्टतः बिना निश्चित अवधि के थे, और अभ्यर्पण विलेख नहीं थे तथा भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अनुच्छेद 35 के तहत स्टाम्प शुल्क प्रतिफल के समान बाजार मूल्य पर आरोपणीय है। इसके अतिरिक्त विभाग ने सूचित किया (जुलाई 2012) कि प्रकरणों को शासन को संदर्भित किया गया है। आगे कोई उत्तर प्राप्त नही हुआ (फरवरी 2013)।

---

[55] किसी सम्पत्ति में कोई हित अथवा अधिकार का किसी अन्य व्यक्ति में अन्तरण का कार्य।

[56] कानपुर नगर (उप–निबन्धक प्रथम), लखनऊ (उप–निबन्धक प्रथम), मुरादाबाद (उप–निबन्धक द्वितीय)

[57] अभ्यर्पण सह अन्तरण विलेख

5.5.18 विभिन्न प्रकार के पट्टों पर स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण

भा0 स्टा0 अधिनियम की अनुसूची 1ख के अनुच्छेद 35 के प्रावधानों के अन्तर्गत 30 वर्ष तक के लीज विलेखों पर स्टाम्प शुल्क औसत आरक्षित किराये की राशि के तीन गुने से छः गुने के बराबर प्रतिफल पर हस्तान्तरण की भाँति, जैसा प्रकरण हो, प्रभार्य है। भा0 स्टा0 अधिनियम के अन्तर्गत किसी विलेख पर जहाँ कि लीज 30 वर्ष से अधिक अवधि के लिये या शाश्वत अवधि के लिये तात्पर्यित न हो, स्टाम्प शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य के बराबर प्रतिफल पर हस्तान्तरण की भाँति प्रभार्य है। यदि विलेख के लिखत से यह प्रभाव पड़ता है कि सेवा कर की देयता या अन्य कोई देयता पट्टाग्रहीता पर है तब सेवा कर या अन्य देयता को पट्टे के किराये का भाग माना जायेगा।

हमनें आठ उ0 नि0 कार्यालयों में पट्टा विलेखों के पंजिका की जाँच में पाया कि अगस्त 2008 और जनवरी 2012 की अवधि में 11 लीज विलेखों का तीन से 20 वर्ष एक माह की अवधि के लिये सम्पत्ति का अन्तरण लीज विलेख के माध्यम से ₹ 11.32 करोड़ प्रतिफल पर ₹ 30.06 लाख स्टाम्प शुल्क आरोपित करके पंजीकृत किया गया था। स्टाम्प शुल्क की संगणना के लिये सम्बन्धित कई बिन्दुओं को छोड़ देने से स्टाम्प शुल्क कम आरोपित था। विवरण निम्न प्रकार है:–

क्र0 सं0	कार्यालय का नाम	प्रकरणों की संख्या	विस्तृत विवरण जिस पर विभाग द्वारा स्टाम्प शुल्क आरोपित था	विस्तृत विवरण जिस पर विभाग द्वारा स्टाम्प शुल्क आरोपित किया जाना आवश्यक था
1.	उप निबन्धक सदर गौतम बुद्ध नगर	1	20 वर्ष की लीज	20 वर्ष 1 माह की लीज
2.	उप–निबन्धक प्रथम लखनऊ	1	पट्टे का किराया, प्रतिभूति और प्रीमियम मूल्यांकन के लिय ली गयी धनराशि	पट्टे का किराया, प्रतिभूति, प्रीमियम की धनराशि वार्षिक अनुरक्षण प्रभार, डिश एन्टीना के लिए किराया औरा सेवा कर मूल्यांकन के लिए लिया जाना चाहिये था।
3.	उप–निबन्धक चतुर्थ लखनऊ	2	स्टाम्प शुल्क के आरोपण के लिए केवल पट्टा किराया प्रतिफल पर लिया गया	25 प्रतिशत वृद्धि के साथ दो वर्ष का विस्तारित अवधि है तथा पट्टाग्रहीता पर सेवा कर देय है जिसको मूल्यांकन में लिया जाना था।
4.	उप–निबन्धक प्रथम नोएडा	1	स्टाम्प शुल्क के आरोपण में सेवा कर को प्रतिफल में नहीं लिया गया	सेवा कर की देयता पट्टा ग्रहीता पर था जिसको मूल्यांकन में लिया जाना चाहिये था
5.	उप–निबन्धक द्वितीय नोएडा	1		
6.	उप–निबन्धक तृतीय नोएडा	2		
7.	उप–निबन्धक तृतीय गाजियाबाद	2		
8.	उप–निबन्धक चतुर्थ गाजियाबाद	1		

इसलिये, ये विलेख ₹ 12.55 करोड़ के प्रतिफल के साथ पंजीकृत होने थे जिस पर आरोपित स्टाम्प शुल्क ₹ 30.06 लाख के विरूद्ध ₹ 36.44 लाख आरोपणीय था। इसके फलस्वरूप ₹ 6.38 लाख स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ था। हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया (जुलाई 2012) कि लीज विलेख में लिखे गये लीज किराये के अनुसार स्टाम्प शुल्क आरोपित किया गया था। हम सहमत नहीं हुये क्योंकि लीज विलेख के अन्य उपबन्धों जैसे लीज के किराये में वृद्धि, प्रतिभूति, प्रीमियम की धनराशि, वार्षिक रख–रखाव खर्च, डिश एन्टीना का किराया और सेवा कर को भी मूल्यांकन में लेने की आवश्यकता थी।

5.5.19 सम्पत्ति का अवमूल्यन

5.5.19.1 विक्रय विलेख के निष्पादन में स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण

भा0 स्टा0 अधिनियम के अन्तर्गत किसी अन्तरण विलेख पर स्टाम्प शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य अथवा उसमें प्रदर्शित मूल्य, जो भी अधिक है आरोपणीय है। स्टा0 स0 का मू0 नियमावली के अनुसार प्रत्येक जिले के जिलाधिकारी द्वारा इसके अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करने के पश्चात किसी सम्पत्ति के अन्तरण विलेख पर स्टाम्प शुल्क आरोपित किये जाने के उद्देश्य से जिले में स्थित भूमि/सम्पत्ति के न्यूनतम बाजार मूल्य का निर्धारण क्षेत्रवार तथा श्रेणीवार किया जाता है।

- हमने सात उप–निबन्धक[58] कार्यालयों के जाँच में पाया कि जुलाई 2009 और नवम्बर 2011 के मध्य आठ अन्तरण विलेखों का पंजीयन आवासीय दर पर मूल्यांकन ₹ 5.19 करोड़ पर किया गया था, जिस पर स्टाम्प शुल्क ₹ 34.34 लाख एवं निबंधन फीस ₹ 67,000 आरोपित था। विलेखों में दिखायी गयी चौहद्दी, क्षेत्रफल, फोटो एवं सम्पत्ति के उद्देश्य से पता चला कि सम्पत्ति वाणिज्यिक प्रकृति की है और इन सम्पत्तियों के लिये निर्धारित दर को अपनाना चाहिये था। आरोपणीय वाणिज्यिक दरों के बाजारी दर ₹ 12.14 करोड़ पर स्टाम्प शुल्क ₹ 78.98 लाख और निबन्धन फीस ₹ 70,000 आरोपणीय था। वाणिज्यिक सम्पत्तियों का आवासीय सम्पत्तियों की भॉति मूल्यांकन करने के परिणामस्वरूप ₹ 44.63 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 2,880 का कम आरोपण हुआ ।

बुलन्दशहर और मथुरा के दोनों मामलों में विभाग ने बताया कि सम्पत्ति सही वर्गीकृत है। विभाग के उत्तर से हम सहमत नहीं थे, उ0नि0 II बुलन्द शहर के प्रकरण में वास्तविकता यह थी कि सम्पत्ति के दो तरफ गोदाम था और विभाग के अपने स्वयं के वक्तव्य में था कि यदि सम्पत्ति के दो तरफ गोदाम है तो वह वाणिज्यिक समझा जायेगा, जिसका मूल्यांकन कम दर पर किया गया था। उ0नि0 I मथुरा के प्रकरण में विभाग सहमत हुआ कि यह एक गोदाम था इस लिए इसको वाणिज्यिक माना जाना चाहिये। उनके अग्रेतर उत्तर प्राप्त नही हुए हैं (फरवरी 2013)।

- हमने 30 उ0नि0[59] कार्यालयों के अभिलेखों की जाँच में देखा कि अप्रैल 2008 और फरवरी 2012 के मध्य 74 अन्तरण विलेखों के मामले पंजीकृत किये गये थे, सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित भूमि एवं भवन पर लगाये जाने योग्य वास्तविक मूल्य ₹ 64.04 करोड़ पर स्टाम्प शुल्क ₹ 4.30 करोड़ एवं निबन्धन फीस ₹ 6.30 लाख के बजाय भूमि एवं भवन के विक्रय पर ₹ 27.05 करोड़ प्रतिफल पर स्टाम्प शुल्क ₹ 1.81 करोड़ एवं निबन्धन फीस ₹ 5.77 लाख का आरोपण हुआ। जिसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क ₹ 2.49 करोड़ एवं निबन्धन फीस ₹ 52,840 का कम आरोपण हुआ जैसा कि **परिशिष्ट–XV** में दिखाया गया है।

  विभाग ने उत्तर में बताया कि जब तक उ0प्र0ज0वि0 एवं भू0 व्य0 अधिनियिम की धारा 143 के अन्तर्गत भूमि को अकृषि घोषित नहीं किया गया हो, कृषि दरों पर ही

---

[58] बुलन्दशहर (उ0नि0 द्वितीय), गौ0बु0 नगर (उ0नि0 नोएडा प्रथम, द्वितीय), गाजियाबाद (उ0नि0 तृतीय), कानपुर नगर (उ0नि0 प्रथम), मथुरा (उ0नि0 प्रथम) और मेरठ (उ0नि0 तृतीय),

[59] आगरा (उ0नि0 2,5), अलीगढ (उ0नि0 1,), इलाहाबाद (उ0नि0 2), बाराबंकी (उ0नि0 सदर), बस्ती (उ0नि0 सदर), बुलन्दशहर (उ0नि0 2), चित्रकूट (उ0नि0 सदर), एटा (सदर), इटावा (उ0नि0 सदर), फिरोजाबाद (उ0नि0 1,2), जी0बी0 नगर (नोएडा 1,3), गाजियाबाद (उ0नि0 1,3,4), गोरखपुर (उ0नि0 2), कन्नौज (उ0नि0 सदर), कानपुर (उ0नि0 1), लखनऊ (उ0नि0 1,3,4), मेरठ (उ0नि0 1,3,4), मुरादाबाद (उ0नि0 1,), मुजफ्फर नगर (उ0नि0 2) और सहारनपुर (उ0नि0 2,3)

प्रभार्य किया जाएगा। हम विभाग के उत्तर से सहमत नहीं हैं क्योंकि उ0नि0 सदर इटावा में आराजी नम्बर आबादी में घोषित था इस लिये आवासीय दर प्रभार्य था और अन्य मामलों में जैसे उ0नि0 I कानपुर में भूमि की चौहद्दी में मकान थे।

- हमने चार उ0नि0[60] के कार्यालयों के अभिलेखों की जाँच में देखा कि अगस्त 2008 और अप्रैल 2011 के मध्य पंजीकृत 13 अन्तरण विलेखों के मामलों में भूमि की बिक्री पर एक से अधिक क्रेता के द्वारा क्रय करने पर दस्तावेज में निहित ₹ 87.61 लाख प्रतिफल पर स्टाम्प शुल्क ₹ 5.67 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 89,000 आरोपित था। जिलाधिकारी के दर सूची के अनुसार, यदि बिक्रीत भूमि एक निश्चित सीमा से कम है, तो मूल्यांकन आवासीय दर से किया जाना चाहिये। इन मामलों में दो से पॉच क्रेता, जो विभिन्न परिवारों[61] के थे, ने जिलाधिकारी द्वारा परिभाषित निश्चित सीमा से बचने के लिये सयुंक्त रूप से इस क्षेत्र में भूमि क्रय की इसलिए भूमि का कृषि दर पर मूल्यांकन किया गया। अतः इन भूमियों का मूल्यांकन आवासीय दर से सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित बाजार दर के आधार पर ₹ 2.18 करोड़ मूल्यांकित करके स्टाम्प शुल्क ₹ 14.09 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 1.33 लाख आरोपणीय था। जिसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क ₹ 8.42 लाख एवं पंजीयन फीस ₹ 44,200 का कम आरोपण हुआ।

  विभाग ने उत्तर में कहा कि दस्तावेज में जब तक क्रेता के बीच विभाजन नहीं होगा, विक्रीत सम्पत्तियों का मूल्यांकन विभाजन के अनुसार नहीं किया जा सकता। हम विभागीय उत्तर से सहमत नहीं हुए क्योंकि जिलाधिकारी गोरखपुर द्वारा निर्गत दर सूची के अनुसार यदि क्रेता/क्रेतागण विभिन्न संयुक्त परिवार के थे तो सम्पत्तियों का मूल्यांकन उनके निहित भाग के अनुसार किये जाने की जरूरत थी।

- सिंचाई विभाग खुर्जा बुलन्दशहर के अभिलेखों की जाँच में हमने देखा कि 3,30,338 वर्ग मीटर भूमि जिसका प्रतिफल ₹ 850 प्रति वर्ग मीटर की दर से ₹ 28.08 करोड़ था, 7 जुलाई 2011 को एन0टी0पी0सी को पंजीकृत विलेख द्वारा हस्तान्तरित किया गया और स्टाम्प शुल्क ₹ 1.40 करोड़ का भुगतान किया गया था। जिलाधिकारी के दर सूची के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य ₹ 2,000 प्रति वर्ग मीटर था। भा0 स्टा0 अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार किसी अन्तरण विलेख पर सम्पत्ति का बाजार मूल्य अथवा उसमें उल्लिखित मूल्य जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क आरोपणीय है। इसलिए जिलाधिकारी के दर सूची के अनुसार भूमि का बाजार दर ₹ 2000 प्रति वर्ग मीटर था, स्टाम्प शुल्क ₹ 3.30 करोड़ आरोपणीय था। प्रतिफल की धनराशि पर स्टाम्प शुल्क के आरोपण के कारण ₹ 1.90 करोड़ स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ।

  विभाग ने बताया कि उ0प्र0ज0उ0 एवं भू0 व्य0 अधिनियम की धारा 143 के अन्तर्गत भूमि आबादी में घोषित नहीं थी। हम विभागीय उत्तर से सहमत नहीं हुए क्योंकि दर सूची में उपबन्धित दर ₹ 2,000 प्रति वर्ग मीटर के विरूद्ध दस्तावेज के अनुसार भूमि का मूल्यांकन ₹ 850 प्रति वर्ग मीटर से किया गया।

- हमनें 37 उ0 नि0[62] कार्यालयों के अभिलेखों की जाँच (अगस्त 2011 और मार्च 2012 के मध्य) की, और पाया कि अप्रैल 2008 और फरवरी 2012 के मध्य गैर कृषि भूमि/सम्पत्ति से सम्बन्धित 103 अन्तरण विलेख कृषि दरों पर प्रतिफल

---

[60] फिरोजाबाद (उ0नि0 2), गोरखपुर (उ0नि0 2), मथुरा (उ0नि0 1,2)

[61] संयुक्त परिवार में पति–पत्नी, बच्चे एवं माता पिता

[62] आगरा (उ0नि0 1,2,4,5), अलीगढ (उ0नि0 1,2,3), इलाहाबाद (उ0नि0 2), बस्ती (उ0नि0 सदर), बुलन्दशहर (उ0नि0 1,2), एटा (उ0नि0 सदर), इटावा (उ0नि0 सदर), फिरोजाबाद (उ0नि0 1,2), जी0बी0 नगर (उ0नि0 सदर, नोएडा 1,3), गाजियाबाद (उ0नि0 4), गोरखपुर (उ0नि0 1,2), जे0पी0 नगर (उ0नि0 सदर), झांसी (उ0नि0 1,2), कानपुर (उ0नि0 2), लखनऊ (उ0नि0 1,2,4), मथुरा (उ0नि0 1,2), मेरठ (उ0नि0 2,3), मुजफ्फर नगर (उ0नि0 1,2), एवं वाराणसी (उ0नि0 1,2,4)

₹ 14.53 करोड़ और स्टाम्प शुल्क ₹ 98.24 लाख तथा निबन्धन फीस ₹ 7.61 लाख जैसा कि दस्तावेजों में दिखाया गया था, पंजीकृत थे, यद्यपि कि उसी आराजी संख्या के भूमि का भाग पूर्व में विक्रीत था और आवासीय दर पर मूल्यांकित था। इसलिए ₹ 62.96 करोड़ प्रतिफल के लिए सम्पत्ति के मूल्यांकन, और ₹ 4.09 करोड़ स्टाम्प शुल्क तथा ₹ 8.86 लाख निबन्धन फीस के लिए आवासीय दर का आरोपण आवश्यक था। इसके परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क ₹ 3.11 करोड़ तथा निबन्धन फीस ₹ 1.25 लाख का कम आरोपण हुआ। जैसा कि **परिशिष्ट–XVI** में दिखाया गया है।

विभाग ने बताया कि मेरठ जनपद के दों मामलें मूल्यांकन हेतु कलेक्टर स्टाम्प को संदर्भित है।

5.5.19.2 धारा 143 के अन्तर्गत भूमि का आवासीय प्रकृति में घोषणा न किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण

उ0प्र0ज0उ0 एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम में प्रावधान है कि जहाँ हस्तांतरणीय अधिकारों के साथ एक भूमिधर अपने खाते या उसके भाग का असम्बद्ध प्रयोजन कृषि, बागवानी या पशुपालन के अलावा करता है तो परगने का प्रभारी स्वयं या प्रार्थना पत्र पर और ऐसी जांच करने के पश्चात जो नियत की जाय, उस आशय की घोषणा कर सकता है । इसके अलावा मुख्य सचिव ने अपने पत्र सं0 क0नि0 –5 –2208 / 11–05–2010–500(18) / 2010 दिनांक 11 जून 2010 को जो सभी आयुक्तों एवं जिलाधिकारियों को सम्बोधित था, में इस बात पर जोर दिया कि अगर भूमि पूरी तरह या आंशिक रूप से आवासीय प्रयोजनों के लिए प्रयोग किया जाता है, तो सम्बन्धित एस0डी0एम0 द्वारा स्वतः प्रेरणा से अधिनियम के अधीन सम्पर्ण भूमि को आबादी के रूप में घोषणा की जानी चाहिए ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अन्तर्गत किसी अन्तरण विलेख पर सम्पत्ति का बाजार मूल्य अथवा उस विलेख में उल्लिखित मूल्य, जो भी अधिक हो, स्टाम्प शुल्क आरोपणीय है। उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली के अनुसार प्रत्येक जिले के जिलाधिकारी द्वारा निबन्धन प्राधिकारियों के मार्ग दर्शन हेतु जिले में स्थित विभिन्न प्रकार के भूमि का बाजार मूल्य द्विवार्षिक निर्धारित की जाती है ।

- मई 2008 से फरवरी 2012 की अवधि के दौरान 44 उप निबन्धक[63] कार्यालयों के अभिलेखों[64] की जाँच में हमने देखा कि 7.06 लाख वर्गमीटर से संबंधित 160 अन्तरण विलेख कृषि दर पर प्रतिफल ₹ 37.75 करोड़ पर पंजीकृत थे और स्टाम्प शुल्क ₹ 2.55 करोड़ एवं निबन्धन फीस ₹ 13.53 लाख आरोपित था। सभी सम्पत्ति आवासीय सम्पत्ति से घिरी थी जो पूर्व में ही आवासीय पंजीकृत थी। इस तथ्य को उ0प्र0ज0उ0 एवं भूमि व्य0 अधिनियम के अन्तर्गत धारा 143 के तहत कार्यवाही के लिए संबंधित एस0डी0एम0 के संज्ञान में नहीं लाया गया था जिससे आवासीय दर पर सही मूल्यांकन ₹ 159.28 करोड़ होता। जिस पर स्टाम्प शुल्क ₹ 10.54 करोड़ एवं निबन्धन फीस ₹ 14.63 लाख आरोपणीय था। सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन किये

[63] आगरा (उ0नि0 2,3,4,5), अलीगढ (उ0नि0 1,2), इलाहाबाद (उ0नि0 2), बाराबंकी (उ0नि0 सदर), बस्ती (उ0नि0 सदर), बुलन्दशहर (उ0नि0 1,2), चित्रकूट (उ0नि0 सदर), इटावा (उ0नि0 सदर), फिरोजाबाद (उ0नि0 1,2), जी0बी0 नगर (उ0नि0 सदर, नोएडा 1,2), गाजियाबाद (उ0नि0 1,3), गोरखपुर (उ0नि0 1,2), झांसी (उ0नि0 1,2), जे0पी0नगर (उ0नि0 सदर), कानपुर (उ0नि0 2,3), लखनऊ (उ0नि0 1,2,3,4,5), मथुरा (उ0नि0 2), मेरठ (उ0नि0 1,3,4), मुरादाबाद (उ0नि0 1,2), मुजफ्फर नगर (उ0नि0 1,), सहारनपुर (उ0नि0 2,3) एवं वाराणसी (उ0नि0 1,2,4)

[64] विक्रय विलेख

जाने के परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क ₹ 7.99 करोड़ तथा निबन्धन फीस ₹ 1.10 लाख का कम आरोपण हुआ।

- सितम्बर 2008 और अप्रैल 2011 की अवधि के दौरान गौतम बुद्धनगर के तीन उप निबन्धक[65] कार्यालयों के अभिलेखों[66] की जाँच में हमने देखा कि 10 अन्तरण विलेख का कृषि दर पर ₹ 3.22 करोड़ पर पंजीकृत किया गया और स्टाम्प शुल्क ₹ 15.83 लाख का आरोपण हुआ था। भूमि जिस क्षेत्र में स्थित थी वहाँ आवासीय विकास बहुत तेजी से हो रहा था और आराजी आवासीय सम्पत्तियों के रूप में परिवर्तित थी जो पूर्व में ही आवासीय पंजीकृत थी। उ0प्र0ज0उ0 एवं भूमि व्य0 अधिनियम के धारा 143 के तहत तथ्य को सम्बन्धित एस0डी0एम0 के संज्ञान में नहीं लाया गया जिससे सही मूल्यांकन होता। इसलिए सम्पत्ति का सही मूल्यांकन आवासीय दर से होना था, जो ₹ 18.48 करोड़ है। जिस पर स्टाम्प शुल्क ₹ 92.12 लाख आरोपणीय था। भूमि की प्रकृति कृषि से आवासीय में परिवर्तित न करने के कारण सम्पत्ति के गलत मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 76.29 लाख का कम आरोपण हुआ ।

  हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर, गाजियाबाद जिले के लिए, विभाग द्वारा बताया गया कि उप निबन्धक से संबंधित उप जिलाधिकारी को मामलों के संदर्भण के लिए रिपोर्ट मांगी गयी है। अलीगढ़ जिले के लिए विभाग ने बताया कि यह शक्ति कलेक्टर में निहित है। हम उप निबंधक अलीगढ़ के उत्तर से सहमत नहीं है और दोहराते हैं कि क्षेत्र का आवासीय विकास का पूर्व ज्ञान के बावजूद विभाग संबंधित एस0डी0एम0 के साथ मामले के अनुशरण की कमी के कारण स्टाम्प एवं निबन्धन फीस के कमी हुई। अन्य जिलों के लिए कोई जबाब प्रस्तुत नहीं किये गये।

5.5.19.3 भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 के तहत आवश्यक तथ्यों को छिपाने जाने से अवमूल्यन

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 के प्रावधानों के अनुसार सभी तथ्य एवं परिस्थितियाँ, जो विलेख में शुल्क की प्रभार्यता या उस प्रभार्य शुल्क की राशि को प्रभावित करते हों, को पूर्णतया एवं सत्यता पूर्वक व्यक्त किये जाये। भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 64 के अन्तर्गत कोई व्यक्ति जो सरकार को गलत आशय के साथ :

- किसी ऐसे विलेख का निष्पादन करें जिसमें वे सब तथ्य एवं परिस्थितियां जिनका भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 द्वारा उस विलेख में व्यक्त किया जाना अपेक्षित है, पूर्णतया एवं सत्यतापूर्वक व्यक्त न किया गया हो या
- किसी विलेख में जिसकी तैयारी के लिए वह नियुक्त किया गया हो, या उससे सम्बद्ध हो, उन तथ्यों एवं परिस्थितियों को पूर्णतया और सत्यता पूर्वक उसमें व्यक्त करने में उपेक्षा करे या व्यक्त न करे, या
- इस अधिनियम के अधीन शुल्क या दण्ड से सरकार को वंचित करनें के प्रयत्न में कोई और कार्य करे,

वह कारावास से, जिसकी अवधि तीन माह तक हो सकेगी, या जुर्माने से जो दस हजार रूपये तक हो सकेगा, या दोनो से दण्डनीय होगा।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 64–ब के अन्तर्गत जहाँ कोई व्यक्ति जिस पर इस अधिनियम के अधीन शुल्क अदा करने का दायित्व हो, किसी विलेख के संबंध में भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 64 के अधीन किसी अपराध के लिए दण्डित किया गया हो तो मजिस्ट्रेट उस दण्ड के अतिरिक्त जो उस अपराध के लिए आरोपित किया जाये उस व्यक्ति से शुल्क एवं दण्ड यदि कोई

[65] जी0बी0 नगर (उ0नि0 सदर, उ0नि0 नोएडा 1,3)
[66] विक्रय विलेख

हो, की राशि जो इस अधिनियम के अधीन उस विलेख के लिए देय है, को वसूली का निर्देश भी देगा और वह उसी प्रकार वसूल की जा सकेगी जैसे कि वह मजिस्ट्रेट द्वारा आरोपित जुर्माना हो।

जून 2008 और जनवरी 2012 के मध्य 23 उप निबन्धक[67] कार्यालयों के अभिलेखों[68] की जाँच में हमने देखा कि व्यक्तियों/आवास समिति/डेवलपर्स/बिल्डर्स द्वारा क्रय/विक्रय से संबन्धित 51 अन्तरण विलेख पंजीकृत किये गये थे परन्तु चौहद्दी[69] में तथ्यों[70] को छिपाकर भूमि की प्रकृति अस्पष्ट की गयी थी। यह भारतीय स्टाम्प अधिनियम का सीधा उल्लंघन है। दस्तावेजों में वर्णित कृषि दरों से मूल्यांकन का प्रतिफल ₹ 14.52 करोड़ के बजाय गैर कृषि दर ₹ 56.38 करोड़ होता जिसके अनुसार स्टाम्प शुल्क ₹ 3.81 करोड़ एवं निबन्धन फीस ₹ 4.40 लाख आरोपणीय था जबकि स्टाम्प शुल्क ₹ 94.11 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 3.97 लाख का भुगतान किया गया था। इस प्रकार भूमि के अवमूल्यन के परिणाम स्वरूप स्टाम्प शुल्क ₹ 2.87 करोड़ तथा निबन्धन फीस ₹ 43,000 का कम आरोपण हुआ जैसा कि **परिशिष्ट–XVII** में दिखाया गया है ।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने कोई विशेष उत्तर नही दिया।

5.5.20 दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण से स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस का कम आरोपण

भारतीय स्टाम्प अधिनियम के अनुसूची 1 ख के अनुच्छेद 34अ में शुल्क से प्रभार्य किसी लिखत में, जिसमें उचित शुल्क दिया गया हो, केवल लिपिकीय त्रुटि के सुधार के लिए प्रावधान है। भारतीय स्टाम्प अधिनियम के प्रावधान के अन्तर्गत सभी दस्तावेज जो अनुसूची में उल्लिखित निर्धारित दरों पर स्टाम्प शुल्क प्रभार्य किया जायेगा। एक दस्तावेज लिखतों के आधार पर वर्गीकृत किया जाना आवश्यक है न कि शीर्षक के आधार पर।

ऐसे कोई दस्तावेज जिसमें आराजी संख्या/प्लाट संख्या/विक्रेता या क्रेता का नाम/भूमि का क्षेत्रफल/भूमि की प्रकृति /दस्तावेज जो पूर्व में अन्य आराजी संख्या से पंजीकृत हो/प्लाट संख्या/भूमि का क्षेत्रफल/भूमि की प्रकृति विलेख सुधार पत्र नहीं माना जा सकता और इन दस्तावेजों को विक्रय विलेख की भांति मूल्यांकन आवश्यक है।

अप्रैल 2008 और मार्च 2012 के मध्य उप निबन्धक कार्यालयों के अभिलेखों[71] की जाँच में हमने देखा कि मार्च 2008 और अगस्त 2011 के मध्य पंजीकृत 60 विलेख उनके शीर्षकों के आधार पर सुधार पत्रों के रूप में वर्गीकृत थे और उसी अनुसार स्टाम्प शुल्क आरोपित था। इन दस्तावेजों के लिखतों की जांच में यद्यपि प्रकाश में आया कि ये दस्तावेज गलत वर्गीकृत थे। इन दस्तावेजों के सुधार आराजी/प्लाट संख्या/विक्रेता/क्रेता का नाम, भूमि का क्षेत्रफल, भूमि की प्रकृति विलेख में परिवर्तन हुआ था और इसलिए इन दस्तावेजों को विक्रय विलेख मानने की आवश्यकता थी और सम्पत्तियों के मूल्यांकन ₹ 6.26 करोड़ पर किया जाना था जिस पर स्टाम्प शुल्क के रूप में ₹ 39.94 लाख और निबन्धन फीस ₹ 4.91 लाख आरोपणीय था। जिसके विरूद्ध स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस दोनो ही ₹ 6,300 आरोपित किया गया। इस प्रकार

---

[67] आगरा (उ0नि0 1,3,), अलीगढ (उ0नि0 1,2), इलाहाबाद (उ0नि0 1,2), एटा (उ0नि0 सदर), इटावा (उ0नि0 सदर), फिरोजाबाद (उ0नि0 1), जी0बी0 नगर (उ0नि0 सदर, नोयडा 1,,3), गाजियाबाद (उ0नि0 ,5), झांसी (उ0नि0 2), कानपुर (उ0नि0 1,2,3), लखनऊ (उ0नि0 1,4), मथुरा (उ0नि0 2), मेरठ (उ0नि0 3), मुजफ्फरनगर (उ0नि0 1,) एवं वाराणसी (उ0नि0 2)

[68] विक्रय विलेख

[69] चौहद्दीः प्रश्नगत भूमि के सीमा में स्थित सम्पत्ति

[70] आराजी सं0, भूमि का स्वामी, भूमि की प्रकृति, विक्रय विलेख की चौहद्दी, 200 मी0 की त्रिज्या का नजरी नक्शा (प्रश्नगत सम्पत्ति के आसपास की सम्पत्ति का विवरण), का पूर्ण सूचना विलेख में अंकित नहीं है ।

[71] तितिम्मा विलेख

स्टाम्प शुल्क ₹ 39.88 लाख एवं निबन्धन फीस ₹ 4.91 लाख का कम आरोपण हुआ। विवरण निम्न प्रकार है:

(₹ लाख में)

क0 सं0	सुधार की प्रकृति	कार्यालयों की संख्या	दस्तावेजों की संख्या	संपत्ति का क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	सुधार पत्रों की निष्पादन अवधि	सम्पत्ति का कुल मूल्य	आरोपणीय स्टाम्प शुल्क	आरोपणीय निबन्धन फीस	आरोपित स्टाम्प शुल्क	आरोपित निबन्धन फीस	स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण	निबन्धन फीस का कम आरोपण
1	आराजी एवं प्लाट सं0 में परिवर्तन	27[72]	50	23429.80	05/2008 से 08/2011	352.75	22.10	4.10	0.05	0.05	22.05	4.05
2	विक्रेता के नाम में परिवर्तन	4[73]	7	5970.20	07/2009 से 04/2011	102.66	6.74	0.57	0.01	0.01	6.73	0.56
3.	क्षेत्रफल में परिवर्तन	1[74]	1	130.12	07/2011	6.90	0.41	0.10	0.001	0.001	0.41	0.10
4.	भूमि की प्रकृति में परिवर्तन	1[75]	1	4046.00	10/2010	89.02	6.23	0.10	0.001	0.001	6.23	0.10
5.	विलेख की प्रकृति में परिवर्तन	1[76]	1	297.29	02/2010	74.33	4.46	0.10	0.001	0.001	4.46	0.10
	योग	**31[77]**	**60**	**33873.41**	**05/2008 से 08/2011**	**625.66**	**39.94**	**4.97**	**0.063**	**0.063**	**39.88**	**4.91**

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर एक जिला (बस्ती) में विभाग ने उत्तर में बताया कि इन मामलों में विस्तृत विधिक जाँच की जरूरतें हैं और शेष प्रकरणों में विभाग ने उत्तर दिया कि ये केवल लिपिकीय त्रुटियों के सुधार थे। हम विभागीय उत्तर से सहमत नहीं थे क्योंकि आराजी/प्लाट संख्या, विक्रेता/क्रेता के नाम, भूमि का क्षेत्रफल, भूमि/विलेख की प्रकृति ये सब बुनियादी विवरण हैं और ये बुनियादी सुधार लिपिकीय सुधारों के दायरे में नहीं आते।

5.5.21 दर सूची में संशोधन

5.5.21.1 विलम्ब से पुनरीक्षण

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 (स्टा0 स0 का मू0) के नियम 4 में प्रावधानित है कि एक जिले में स्थित विभिन्न श्रेणियों की भूमि/सम्पत्ति की बाजार दरें पंजीकरण अधिकारियों के मार्गदर्शन हेतु द्विवार्षिक निर्धारित की जाती है । वह मूल्य या किराये के निर्धारण के तिथि से दो वर्षों के अन्दर संशोधित करेगा । विभाग के पास जिलाधिकारी को समेकित सूचना प्रदान करने की कोई प्रणाली नहीं है। शासनादेश सं0 नि0–5–2208/ 11–5–2010–500 (18)2010 दिनांक 11 जून 2010 के प्रस्तर–8 जो मुख्य सचिव उ0 प्र0 शासन द्वारा निर्गत था, में निर्देश था कि जिलों के जिलाधिकारी 30 जून 2010 तक दर सूची का संशोधन करके 10 जुलाई 2010 तक स्टाम्प आयुक्त को उसकी सूचना दें।

अगस्त 2010 से मार्च 2012 की अवधि में 58 उप निबन्धक कार्यालयों के दर सूची की जाँच के दौरान हमने पाया कि नौ उप निबन्धक[78] कार्यालयों में दर सूची का पुनरीक्षण समय के अन्दर किया गया था।

---

[72] आगरा (उ0नि0 1,3,5), अलीगढ (उ0नि0 1,), इलाहाबाद (उ0नि0 1), बस्ती (उ0नि0 सदर), चित्रकूट (उ0नि0 सदर), एटा (उ0नि0 सदर), जी0बी0 नगर (उ0नि0 नोयडा 1,3), गोरखपुर (उ0नि0 1,2), झांसी (उ0नि0 1,2), कन्नौज (उ0नि0 सदर), कानपुर (उ0नि0 2,), लखनऊ (उ0नि0 1,2,4,5), मथुरा (उ0नि0 1,2), मेरठ (उ0नि0 2,3,), मुजफ्फर नगर (उ0नि0 2), एवं वाराणसी (उ0नि0 4)।

[73] जी0वी0 नगर (उ0नि0 1), गाजियाबाद (उ0नि0 2), कानपुर (उ0नि0 1), लखनऊ (उ0नि0 4)।

[74] वाराणसी (उ0नि0 1)।

[75] बुलन्दशहर (उ0नि0 1)।

[76] गाजियाबाद (उ0नि0 3)।

[77] आगरा (उ0नि0 1,3,5), अलीगढ (उ0नि0 1,), इलाहाबाद (उ0नि0 1,), बस्ती (उ0नि0 सदर), बुलन्दशहर (उ0नि0 1,), चित्रकूट (उ0नि0 सदर), एटा (उ0नि0 सदर), जी0बी0 नगर (नोयडा 1,3), गाजियाबाद (उ0नि0 2,3,), गोरखपुर (उ0नि0 1,2), झांसी (उ0नि0 1,2), कन्नौज (उ0नि0 सदर), कानपुर (उ0नि0 1,2), लखनऊ (उ0नि0 1,2,,4,5), मथुरा (उ0नि0 1,2), मेरठ (उ0नि0 2,3), मुजफ्फरनगर (उ0नि0 ,2) एवं वाराणसी (उ0नि0 1,4)।

[78] इलाहाबाद(उ0नि0 1,2), बस्ती (उ0नि0 सदर), बुलन्दशहर (उ0नि0 1,2), एटा (उ0नि0सदर), झांसी (उ0नि0 1,2), जे0पी0 नगर (उ0नि0 सदर)।

शेष 49 उप निबन्धक कार्यालयों[79] में सम्बन्धित जिलाधिकारियों द्वारा सम्पत्तियों के दरों में पुनरीक्षण अगस्त 2010 में किया गया । यद्यपि दर सूची के एक महीने विलम्ब से पुनरीक्षण किये जाने पर विभाग ने जुलाई 2010 तक सम्पत्ति का मूल्यांकन पूर्व पुनरीक्षित दर से किया। जुलाई 2010 में 44,546 दस्तावेजों का पंजीयन पूर्व में पुनरीक्षित दरों पर किया गया। हमने 405 दस्तावेजों की जाँच किया वे सभी पुनरीक्षण में विलम्ब के कारण स्टाम्प शुल्क ₹ 1.83 करोड़[80] एवं निबन्धन फीस ₹ 53,000 की हानि इन अकेले नमूना जाँच प्रकरणों में हुई। चूँकि हमने इन निबन्धित प्रकरणों में केवल एक प्रतिशत नमूने के रूप में जाँच की और यहाँ राज्य में 354 उप निबन्धक हैं यदि शेष उप निबन्धक में भी संगणना की जाय तो यह हानि बहुत अधिक हो जायेगी। यद्यपि दर सूची के पुनरीक्षण की जिम्मेदारी जिलाधिकारी में निहित है, परन्तु सहायक महानिरीक्षक (नि0) की तैनाती जिले तथा मण्डलायुक्त कार्यालय स्तर पर क्रमशः विभागीय गतिविधियों की उचित निगरानी एवं विभागीय राजस्व के सुरक्षा के लिए नियुक्त की गयी है। हमने देखा कि जिला/मण्डलायुक्त स्तर पर और विभागाध्यक्ष /शासन स्तर पर, 30 जून 2010 के दर सूची के पुनरीक्षण से संबंधित शासकीय आदेश लागू करने को सुनिश्चित करने के लिए प्रयास नहीं किये गये थे। दर सूची के पुनरीक्षण हेतु सूचनाओं के संग्रहण के लिए विभाग में प्रणाली अस्तित्व में नहीं है।

5.5.21.2 प्रत्येक तीन माह के अन्तराल पर दर सूची का पुनरीक्षण न होना

शासनादेश सं0 कर नि0–5–2208/11–5–2010–500(18)/2010 दिनांक 11 जून 2010 मुख्य सचिव उ0 प्र0 द्वारा जारी, के प्रस्तर–6 में प्रावधानित है कि जिले के जिलाधिकारी द्वारा दर सूची का पुनरीक्षण प्रत्येक तीन माह के अन्तराल पर करना चाहिये और जिसकी सूचना स्टाम्प आयुक्त उत्तर प्रदेश को दी जायेगी। इस परिप्रेक्ष्य में माननीय उच्चतम न्यायालय का निर्णय (हरिद्वार विकास प्राधिकरण बनाम रघुवीर के उच्चतम न्यायालय 1754 ए0 आई0 आर0 2010 के प्रस्तर सं0 11) निर्देशित करता है कि यह अच्छी तरह से तय है कि प्रत्येक वर्ष लगभग 10 से 12 प्रतिशत वृद्धि, ऐसी भूमि जो शहरी क्षेत्र के नजदीक है और जो गैर–कृषि, विकास के महत्व की है, होती है। इस लिए दर सूची में प्रत्येक तीन माह के बाद कम से कम 2.5 प्रतिशत की वृद्धि आवश्यक है।

नवम्बर 2010 और फरवरी 2012 के अवधि की 72 में से 24 जिलों के 58 उ0नि0 कार्यालयों[81] के दर सूची की जाँच में हमने देखा कि जून और अगस्त 2010 के मध्य जिलाधिकारी (जो स्टाम्प कलेक्टर भी है) द्वारा सम्पत्तियों की दर सूची निर्धारित की गयी थी। आदेशों के अनुसार ये दरें तीन माह में पुनरीक्षित होने थे, परन्तु 22 जिलों में

[79] आगरा (उ0नि0 1,2,3,4,5), अलीगढ (उ0नि0 1,2,3), बाराबंकी (उ0नि0 सदर), चित्रकूट (उ0नि0 सदर), इटावा (उ0नि0 सदर), फिरोजाबाद (उ0नि0 1,2), जी0बी0 नगर (उ0नि0 सदर, नोयडा 1,2,3), गाजियाबाद (उ0नि0 1,2,3,4,5), गोरखपुर (उ0नि0 1,2), झांसी (उ0नि0 1,2), जे0पी0नगर (उ0नि0 सदर), कन्नौज (उ0नि0 सदर), कानपुर (उ0नि0 1,2,3), लखनऊ (उ0नि0 1,2,3,4,5), मथुरा (उ0नि0 1,2), मेरठ (उ0नि0 1,2,3,4), मुरादाबाद (उ0नि0 1,2), मुजफ्फर नगर (उ0नि0 1,2), सहारनपुर (उ0नि0 1,2,3) एवं वाराणसी (उ0नि0 1,2,4)।

[80] पुनरीक्षित दर सूची के अनुसार सम्पत्ति का मूल्य ₹ 127.32 करोड़।
दर सूची के पुनरीक्षण के पूर्व की दर के अनुसार सम्पत्ति का मूल्य ₹ 101.07 करोड़।
पुनरीक्षित दर पर आरोपणीय स्टाम्प ₹ 8.31 करोड़।
आरोपित स्टाम्प शुल्क ₹ 6.48 करोड़।

[81] आगरा (उ0नि0 1,2,3,4,5), अलीगढ (उ0नि0 1,2,3) इलाहाबाद (उ0नि0 1,2), बाराबंकी (उ0नि0 सदर), बस्ती (उ0नि0 सदर), बुलन्दशहर(उ0नि0 1,2,) चित्रकूट (उ0नि0 सदर),एटा (उ0नि0 सदर) इटावा (उ0नि0 सदर), फिरोजाबाद (उ0नि0 1,2), जी0बी0 नगर (उ0नि0 सदर, नोयडा 1,2,3), गाजियाबाद (उ0नि0 1,2,3,4,5), गोरखपुर (उ0नि0 1,2), झांसी (उ0नि0 1,2), जे0पी0नगर (उ0नि0 सदर), कन्नौज (उ0नि0 सदर), कानपुर (उ0नि0 1,2,3), लखनऊ (उ0नि0 1,2,3,4,5), मथुरा (उ0नि0 1,2), मेरठ (उ0नि0 1,2,3,4), मुरादाबाद (उ0नि0 1,2), मुजफ्फर नगर (उ0नि0 1,2), सहारनपुर (उ0नि0 1,2,3) एवं वाराणसी (उ0नि0 1,2,4)

अगस्त 2011 एवं सितम्बर 2011 में पुनरीक्षित किये गये थे, ऐसे में 10 से 13 माह का अन्तराल हुआ। इलाहाबाद एवं गौतमबुद्धनगर के प्रकरण में सम्बन्धित जिलाधिकारियों द्वारा लेखापरीक्षा तिथि तक दर सूची का पुनरीक्षण नहीं किया गया था। यह सम्बन्धित जिलाधिकारियों द्वारा दर सूची के त्रैमासिक पुनरीक्षण के लिए दिनांक 10.06.2010 के शासनादेश का उल्लघंन है। उक्त अवधि में हमारे नमूने में पंजीकृत 4.53 लाख दस्तावेजों में ₹ 4,002.37 करोड़ स्टाम्प शुल्क जमा था।

हमने देखा कि जिला/मण्डलायुक्त स्तर पर और विभागाध्यक्ष/शासन स्तर पर 11 जून 2010 और इसके बाद के आदेशों, जो दर सूची के 30 जून 2010 तक पुनरीक्षण से सम्बन्धित था, को लागू करने हेतु सुनिश्चित प्रयास नहीं किये गये थे जिसके परिणामस्वरूप विभाग को ₹ 289.85 करोड़ स्टाम्प शुल्क की हानि 58 उ0 नि0 में हुई थी। हानि की धनराशि और अधिक होगी, चूँकि हमने राज्य के 354 उ0 नि0 में से केवल 58 की नमूना जाँच किया।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने इकाईवार उत्तरों को प्रस्तुत किया जो कहते है कि यह जिलाधिकारी की शक्ति एवं जिम्मेदारी है। हमारा विचार है कि शासकीय आदेश जून 2010 में वर्णित के अनुसार पुनरीक्षणों को सुनिश्चित करने के लिए सभी स्तरों पर विभाग की समग्र विफलता परिलक्षित होती है। हमने पाया कि राजस्व हित में स0म0नि0नि0, उ0म0नि0, म0नि0नि0 तथा शासन में इस तथ्य के बावजूद शासकीय आदेश को लागू करने में स्वयं पहल करने का कोई साक्ष्य नहीं मिला।

हम संस्तुति करते है कि सरकार को ऐसी हानियों के लिए बेहतर जिम्मेदारी और ऐसे मामलों की पुनरावृत्ति से बचने के लिए विचार करना चाहिए।

5.5.22 जिलाधिकारी द्वारा शक्ति के अनियमित प्रयोग से स्टाम्प शुल्क की हानि

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 9 के प्रावधानों के अन्तर्गत, केवल सरकार गजट में प्रकाशित नियम या आदेश, जहाँ पूर्वगामी या अनुगामी, इसके प्रशासनाधीन सम्पूर्ण अथवा किसी भाग में, किन्ही विलेखों पर प्रभार्य, से कम या माफ कर सकती है ।

स्टाम्प सम्पत्ति का मूल्यांकन नियमावली के अन्तर्गत, किसी जिले के जिलाधिकारी द्वारा इसके अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया का अनुपालन करने के पश्चात किसी सम्पत्ति के अन्तरण विलेख पर स्टाम्प शुल्क आरोपित किये जाने के उद्देश्य से जिले में स्थित भूमि/सम्पत्ति के न्यूनतम बाजार मूल्य का निर्धारण क्षेत्रवार तथा श्रेणीवार किया जाता है । परन्तु उक्त प्रावधान जिलाधिकारी को स्टाम्प शुल्क माफ करने अथवा कम करने की अनुमति नहीं देता ।

गौतम बुद्ध नगर के तीन उप निबन्धक कार्यालयों[82] के अभिलेखों[83] की जाँच के दौरान हमने पाया कि नवम्बर 2008 और अगस्त 2011 के मध्य 21 हस्तांतरण विलेख पंजीकृत थे, जिन पर नोएडा के दर के अनुसार ₹ 9.57 करोड़ पर ₹ 47.83 लाख स्टाम्प शुल्क आरोपित था। हमने देखा कि ये सभी भूमि नोएडा (एक प्राधिकरण जो उ0प्र0 औद्योगिक विकास अधिनियम के अन्तर्गत पंजीकृत है) द्वारा क्रय किये गये थे, कम दर पर स्टाम्प आरोपित थे। इसके विरूद्ध वे भूमि जो सभी व्यक्तिगत/समितियों/कोलोनाइजर्स द्वारा क्रय किये गये थे, सभी उच्च दरों पर पंजीकृत थे। जिलाधिकारी की दर सूची के प्रावधान के अनुसार यदि भूमि नोएडा द्वारा क्रय की गयी है तो स्टाम्प शुल्क नोएडा के दर के अनुसार लगेगी न कि जिलाधिकारी के दर सूची के अनुसार। इस प्रावधान द्वारा

[82] जी0बी नगर (उ0नि0 नोएडा 1,2,3)
[83] दर सूची एवं बही I

जिलाधिकारी ने नोएडा द्वारा अदा स्टाम्प शुल्क को माफ कर दिया। भारतीय स्टाम्प अधिनियम के धारा 9 के अन्तर्गत स्टाम्प शुल्क में माफी/कमी का अधिकार सरकार में निहित है। जिलाधिकारी द्वारा नोएडा प्राधिकरण के क्रय करने पर स्टाम्प शुल्क में कमी के शक्ति का प्रयोग शासन से अनुमति लिए बिना किया गया। जिसके कारण ₹ 2.81 करोड़[84] स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग हमारी आपत्ति से सहमत हुआ और जिलाधिकारी गौतम बुद्ध नगर को दर सूची से इस उपबन्ध को समाप्त करने हेतु निर्देश के लिए सहमत हुआ।

हम संस्तुति करते हैं कि सरकार सभी जिलाधिकारियों को निर्देशित करे कि स्टाम्प शुल्क में ऐसी कमी का प्रावधान दर सूची में न करें ।

5.5.23 उप निबन्धकों द्वारा मुख्य नियंत्रक राजस्व प्राधिकारी (सी0सी0आर0ए0) को मामलों का संदर्भण

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (उत्तर प्रदेश में लागू किये जाने हेतु यथासंशोधित) के अन्तर्गत किसी हस्तांतरण विलेख की विषय वस्तु वाली किसी सम्पत्ति का बाजार मूल्य अथवा उस विलेख में उल्लिखित मूल्य, इनमें से जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क प्रभारणीय है। उत्तर प्रदेश स्टाम्प (सम्पत्ति का मूल्यांकन) नियमावली, 1997 के अनुसार किसी जिले में स्थित विभिन्न श्रेणियों की/भूमि/सम्पत्ति की बाजार दरें पंजीकरण प्राधिकारियों के मार्गदर्शन हेतु संबंधित जिलाधिकारी द्वारा द्विवार्षिक निर्धारित की जाती है । भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 56 के प्रावधानों के अनुसार यदि कोई व्यक्ति (सरकार सहित) कलेक्टर के ऐसे आदेश जो धारा 26 के प्रथम परन्तुक के शर्त (क) एवं धारा 4 एवं 5 के अधीन किसी निर्णय से असन्तुष्ट हो, तो ऐसे निर्णय के विरूद्ध ऐसे आदेश प्राप्त के 60 दिन के अन्दर अपील सी0 सी0 आर0 ए0 में कर सकता है । जो पक्षकारों को उचित अवसर देकर मामले को सुनेगा और जैसा उचित समझे अन्तिम आदेश पारित कर देगा ।

उत्तर प्रदेश स्टाम्प (छियालिसवां संशोधन) नियमावली 2002 के नियम 332 ए (2) के प्रावधानों के अनुसार कलेक्टर द्वारा ऐसे विलेख जिस पर कम स्टाम्प अदा किया गया हो, पर शुल्क एवं दण्ड आरोपित करेगा। कलेक्टर (स्टाम्प) जिसके द्वारा प्रकरणों में निर्णय दिया गया हो, की सूचना ऐसे उप निबन्धक के कार्यालय को देगा जहाँ ऐसे दस्तावेजों को पंजीकरण के लिए प्रस्तुत किया गया हो। ऐसे आदेश की प्राप्ति के बाद पंजीयन अधिकारी निर्णय को अपनी रिपोर्ट से मिलायेगा, यदि असमानता पाता है कि स्टाम्प शुल्क का भुगतान पर्याप्त रूप से नहीं किया गया है तो वह भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 56 के अधीन शासकीय अधिवक्ता को दर सूची एवं कलेक्टर के निर्णय की प्रति के साथ, यह राय लेने के लिए कि कलेक्टर के निर्णय के विरूद्ध अपील की जानी आवश्यक है अथवा नहीं प्रेषित करेगा। शासकीय अधिवक्ता की विधिक राय प्राप्त होने के पश्चात स्टाम्प आयुक्त के माध्यम से सी0सी0आर0ए0 को भेजने के लिए सहायक महानिरीक्षक निबन्धन/उप महानिरीक्षक निबन्धन को भेजेगा।

---

[84] जिलाधिकारी की दर सूची के अनुसार सम्पत्ति का मूल्य ₹ 65.76 करोड़ आता है।
सम्पत्ति का मूल्य जिस पर स्टाम्प शुल्क आरोपित था ₹ 9.57 करोड़।
आरोपणीय स्टाम्प शुल्क ₹ 3.29 करोड़।
आरोपित स्टाम्प शुल्क ₹ 0.48 करोड़।

उप निबन्धकों के 50 कार्यालयों[85] के अभिलेखों[86] की जाँच के दौरान हमने पाया कि वर्ष 2008–09 से 2011–12 की अवधि में 508 मामले कार्यालय में प्राप्त हुए जो कि धारा 47 (ए) (1) के अधीन कलेक्टर स्टाम्प को निर्देश एवं निर्णय के लिए उसी तरह भेजा गया था। उक्त में से 269 मामलों में स्टाम्प शुल्क की कमी पाई गई, 80 मामले यथाविधि स्टाम्पित पाये गये एवं अन्य मामलों में विभाग को कोई जानकारी नहीं थी। केवल 18 प्रकरणों में उप निबन्धकों द्वारा शासकीय अधिवक्ता की राय ली गई।

अग्रेतर हमने पाया कि 80 मामले जो यथाविधि स्टाम्पित घोषित किये गये थे, मात्र 8 प्रकरण ही सी0सी0आर0ए0 को भेजे गये थे ।

इस प्रकार मामलों को संदर्भित न करने से विभाग राजस्व से वंचित रहा । इस तरह के राजस्व क्षति के कुछ प्रकरणों की चर्चा नीचे की जा रही है :

5.5.23.1 उत्तर प्रदेश सरकार के प्रमुख सचिव के दिनांक 31 दिसम्बर 1999 को जारी पत्र[87] जो कि सभी आयुक्तों, अपर सचिव राजस्व परिषद, जिलाधिकारी, अपर जिलाधिकारी (वि/रा) और उप निबन्धकों को संबोधित था, इस बात पर जोर दिया गया था कि भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 31 के अधीन कलेक्टर द्वारा न्याय निर्णयन करते समय संबंधित उप निबन्धक की आख्या निश्चित रूप से ली जाय एवं देखा जाये तथा ऐसी आख्या के परिप्रेक्ष्य में ही निर्णय लिया जाना चाहिए।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 (उत्तर प्रदेश में लागू किये जाने हेतु यथासंशोधित) के अन्तर्गत किसी हस्तांतरण विलेख की विषय वस्तु वाली किसी सम्पत्ति के बाजार मूल्य अथवा उस विलेख में उल्लिखित मूल्य, इनमें से जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प शुल्क प्रभारणीय है।

उप निबन्धक द्वितीय कानपुर कार्यालय के अभिलेखों[88] की मार्च 2012 में जाँच के दौरान हमने पाया कि 271 वर्गमीटर आच्छादित क्षेत्रफल के साथ 1.01 लाख वर्गमीटर भूमि जिसमें चहार दीवारी, स्टील गेट और पेड़ शामिल थे, विठूर कानपुर रोड (60 फिट चौडी) मोहल्ला स्वरूप नगर में स्थित थी, का निबंधन[89] दिनांक 13.12.2010 को हुआ था। सम्पत्ति ₹ 182 करोड़ रूपये की प्रतिफल पर बेचा गया था। पंजीयन के पूर्व दस्तावेज को न्याय निर्णयन के लिए धारा 31 के अधीन लाया गया था तथा कलेक्टर द्वारा दो सदस्यों के साथ गठित समिति की सिफारिश के आधार पर ₹ 182.51 करोड़ मालियत आंकलित (सम्पत्ति की बिक्री मूल्य जो विक्रेता द्वारा अदा की गई, निर्माण का ह्रास मूल्य, चहार दीवारी, स्टील गेट एवं पेड़ों का मूल्य) की गई थी ।

समिति की संरचना एवं उसकी रिपोर्ट में हमने निम्नवत् कमियां पाई :

- उप निबन्धक द्वितीय के क्षेत्र में संपत्ति के आने के बावजूद उप निबन्धक द्वितीय को समिति का सदस्य नहीं बनाया गया था ।

---

[85] आगरा (उ0नि0 1,2,3,4,5), अलीगढ (उ0नि0 1,2), इलाहाबाद (उ0नि0 1,2), बाराबंकी (उ0नि0 सदर), बस्ती (उ0नि0 सदर), बुलन्दशहर (उ0नि0 1,2), चित्रकूट (उ0नि0 सदर), इटावा (उ0नि0 सदर), फिरोजाबाद (उ0नि0 1,2), जी0बी0 नगर (उ0नि0 सदर, नोयडा 1,2,3), गाजियाबाद (उ0नि0 3,4,5), गोरखपुर (उ0नि0 1,2), झांसी (उ0नि0 1,2), जे0पी0नगर (उ0नि0 सदर), कन्नौज (उ0नि0 सदर), कानपुर (उ0नि0 1,2,3), लखनऊ (उ0नि0 1,2,3,4,5), मथुरा (उ0नि0 1,2), मेरठ (उ0नि0 2,4), मुरादाबाद (उ0नि0 1,2), मुजफ्फर नगर (उ0नि0 1,2), सहारनपुर (उ0नि0 2) एवं वाराणसी (उ0नि0 1,2,4)।

[86] संदर्भित प्रकरणों से संबंधित रजिस्टर।

[87] सं0 क0नि0–5–335/11–99–500(98)/99

[88] विक्रय विलेख।

[89] उ0नि0 द्वितीय कानपुर (खण्ड सं04691, विलेख सं0 5078, पेज सं0 153 से 206)।

- भूमि[90] का वास्तविक मूल्य ₹ 342.88 करोड़ था, को ₹ 182 करोड़ लिया गया था।
- निर्माण के ह्रास मूल्य की गणना में त्रुटियां होने के कारण ₹ 4.87 लाख रूपये का अवमूल्यन हुआ ।
- न्याय निर्णयन के समय भूमि के बाजारू मूल्य आँकलित करने के लिए निर्धारित दर सूची के स्थान पर बोलीदाता के मूल्य को आधार बनाया गया ।

इस प्रकार मूल्यांकन की कमियों के कारण सम्पत्ति की मालियत ₹ 343.44 करोड़ आंकलित होती है। ₹ 24.04 करोड़ आरोपणीय स्टाम्प शुल्क के स्थान पर मात्र ₹ 12.78 करोड़ आरोपित था। परिणाम स्वरूप ₹ 11.26 करोड़ का स्टाम्प शुल्क कम आरोपित किया गया।

5.5.23.2 अक्टूबर 2011 में सम्पन्न उप निबन्धक, द्वितीय आगरा के कार्यालय के अभिलेखों[91] की जाँच के दौरान हमने पाया कि गैर कृषि भूमि से संबन्धित अन्तरण विलेख जिसकी आराजी संख्या 370 माह अक्टूबर 2007 में अकृषि घोषित किया गया था, का निबन्धन 25 मई 2011[92] को कृषि दर से प्रतिफल ₹ 54. 06 लाख, जैसा कि विलेख में दिया गया है, पर किया गया तथा ₹ 4.33 लाख स्टाम्प शुल्क अदा किया गया व उसे भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत यथाविधि स्टाम्पित घोषित किया गया। यद्यपि आराजी संख्या 370 माह अक्टूबर 2007 में अकृषि घोषित किया गया था, संपत्ति का प्रतिफल मूल्य ₹ 1.24 करोड़ होना चाहिए था आवासीय दर से ₹ 8.65 लाख स्टाम्प शुल्क आरोपित किया जाना चाहिए था। फिर भी उप निबन्धक ने विलेख के निबन्धन के समय इन पहलुओं पर विचार नहीं किया। परिणाम स्वरूप ₹ 4.32 लाख का स्टाम्प शुल्क कम आरोपित किया गया ।

उ0प्र0ज0उ0 एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम की धारा 143 में प्रावधान है कि जहॉ हस्तांतरणीय अधिकारों के साथ एक भूमिधर अपने खाते या उसके भाग का असम्बद्ध प्रयोजन कृषि, बागवानी या पशुपालन के अलावा करता है तो परगने का प्रभारी स्वयं या प्रार्थना पत्र पर और ऐसी जांच करने के पश्चात जो नियत की जाय, उस आशय की घोषणा कर सकता है । इसके अलावा मुख्य सचिव ने अपने पत्र दिनांक 11 जून 2010, जो सभी आयुक्तों एवं जिलाधिकारियों को सम्बोधित था, में इस बात पर जोर दिया कि यदि भूमि का पूरी तरह या आंशिक रूप से आवासीय प्रयोजनों के लिए प्रयोग किया जाता है, तो सम्बन्धित एस0डी0एम0 को स्वतः प्रेरणा से उ0प्र0ज0उ0 एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम के धारा 143 के अधीन सम्पूर्ण भूमि को आबादी के रूप में घोषणा की जानी चाहिए । यदि धारा 143 के अन्तर्गत भूमि को अकृषि घोषित किया गया था तो ऐसी भूमि का मूल्यांकन स्टाम्प शुल्क के उद्देश्य से आवासीय दर से किया जाना चाहिये।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 32 के अन्तर्गत लेखपत्र यथाविधि स्टाम्पित घोषित किया गया। हम सहमत नहीं हुए क्योंकि इस मामले को विभाग द्वारा अगले उच्च प्राधिकारी (सी0सी0आर0ए0) को अग्रसारित किये जाने पर विचार नही किया गया जबकि इस पंजीकरण के चार वर्ष पूर्व भूमि का प्रयोग बदल गया था।

---

[90] कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.03.2010 को भूप्रयोग परिवर्तन के पश्चात संशोधित दर ₹ 34000प्रति वर्गमीटर।

[91] विक्रय विलेख ।

[92] उ0नि0 द्वितीय आगरा (खण्ड सं07782, विलेख सं0 5657, पेज सं0 265 से 310)।

5.5.24 शासकीय आदेशों के विलम्ब से लागू किये जाने के कारण अति0 स्टाम्प शुल्क का अनारोपण

उ0प्र0 श0वि0यो0 अधिनियम के प्रावधानों के अन्तर्गत, यदि राज्य सरकार की राय में, राज्य के भीतर किसी भी क्षेत्र के लिए योजना के अनुसार विकास करने की आवश्यकता है, तो वह राजपत्र में अधिसूचना के द्वारा क्षेत्र को विकास क्षेत्र के रूप में घोषित कर सकता है।

हमने तीन उ0 नि0[93] के कार्यालयों के अभिलेखों[94] की जाँच के दौरान देखा कि 78 प्रकरणों में क्षेत्र में स्थित अचल सम्पत्ति के हस्तांरण में विलेखों में अति0 स्टाम्प शुल्क नहीं लगाया गया जबकि सरकार द्वारा अधिसूचना के माध्यम से विकसित क्षेत्र घोषित किया गया था । इन क्षेत्रों के बारे में अधिसूचना[95] जारी होने के पश्चात अगस्त 2008 और नवम्बर 2011 के मध्य ₹ 5.69 करोड़ मूल्य के लेखपत्र पंजीकृत किये गये, किन्तु विभाग लेखपत्र के मूल्य पर अति0 स्टाम्प शुल्क आरोपित करने में विफल रहा । इसके परिणाम स्वरूप ₹ 11.38 लाख अति0 स्टाम्प शुल्क आरोपित नहीं किया गया ।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण से ऐसी मांग के विलम्ब से प्राप्त होने के कारण इलाहाबाद और जौनपुर में अति0 स्टाम्प शुल्क आरोपित नहीं किया जा सका तथा अलीगढ़ में अति0 स्टाम्प शुल्क आरोपित करने हेतु नोटिस जारी किया जायेगा। हम इलाहाबाद और जौनपुर के उत्तर से सहमत नहीं हैं क्योंकि अति0 स्टाम्प शुल्क अधिसूचना जारी होने की तिथि से आरोपणीय है।

5.5.25 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क से अनियमित छूट

उ0प्र0श0वि0यो0 अधिनियम की धारा 53 में प्रावधान है कि किसी बात के होते हुए भी इस अधिनियम में निहित राज्य सरकार को छूट दी गई है, शर्तों और इस तरह के प्रतिबंध के अधीन यदि कोई हो, इस अधिनियम के प्रावधान या नियमों से स्टाम्प से किसी भूमि या भवन या भूमि के वर्ग या सभी में छूट दे सकता है । भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा–9 के प्रावधानों के अनुसार सरकार अपने प्रशासनाधीन सम्पूर्ण क्षेत्र या उसके किसी भाग में किन्हीं विलेखों या ऐसे विलेखों को जो किसी वर्ग विशेष के व्यक्तियों द्वारा, या उनके पक्ष में या ऐसे वर्ग के किन्हीं सदस्यों द्वारा, या उनके पक्ष में निष्पादित किये गये हों, पर प्रभार्य शुल्क को पूर्वगामी या अनुगामी प्रभाव से घटा या माफ कर सकती है।

हमने तीन कार्यालयों एवं महानिरीक्षक निबन्धन कार्यालय के अभिलेखों[96] की जाँच के दौरान पाया कि उपरोक्त उप निबन्धक के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत विकसित क्षेत्र में स्थित अचल सम्पत्ति का दो क्रेताओं के पक्ष में हस्तांतरित 185 विलेखों में अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क ₹ 6.70 करोड़ आरोपित नहीं किया गया था यद्यपि वे केवल स्टाम्प शुल्क की छूट के हकदार थे। आरोपणीय अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का विवरण निम्नवत है:–

[93] अलीगढ (उ0नि0 3), इलाहाबाद (उ0नि0 बारा) और जौनपुर (उ0नि0 मडियाहू)।
[94] विक्रय विलेख।
[95] अलीगढ (कोल–दिनांक 08.02.2008), इलाहाबाद (बारा –दिनांक 16.08.2008) और जौनपुर (उ0नि0 मडियाहूं दिनांक 09.01.2010)।
[96] उ0नि0 कार्यालयों में विक्रय विलेख एवं उ0नि0 कार्यालयों में शासकीय आदेश एवं म0नि0नि0।

(₹ लाख में)

क्र0 सं0	राजपत्र अधिसूचना संख्या जिसके द्वारा स्टाम्प शुल्क में छूट दिया गया	उप निबन्धकों की संख्या	विलेखों की संख्या	केताओं के नाम जिनको छूट प्रदान की गई थी	प्रतिफल की धनराशि	स्टाम्प छूट की धनराशि	आरोपणीय अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क
1	क0नि05–305 / 11 – 2005–500(136)–2003 लखनऊ दिनांक 19.01.2005	दो[97]	9	तीर्थंकर महावीर इंस्टीटयूट आफ मैनेजमेंट एवं तकनीकी दिल्ली रोड, मुरादाबाद	3,704.60	185.23	74.09
2	क0नि05–893 / 11 – 2010–500(83)–2005 लखनऊ दिनांक 06.05.2010	एक[98]	176	मे0 उप्पल चड्ढा हाई टेक डेवलपर्स	29,813.60	1,490.68	596.27
	योग	**3**	**185**		**33,518.20**	**1,675.91**	**670.36**

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि उ0 प्र0 श0 वि0 यो0 अधिनियम की धारा 39 के अनुसार शुल्क भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुसार आरोपित किया गया है। विकसित क्षेत्र के अन्दर स्थित किसी अचल सम्पत्ति के हस्तांतरण होने पर भी इस अधिनियम के अन्तर्गत संगणित मूल्य पर 2 प्रतिशत बढ़ा दिया जायेगा इसलिए यदि स्टाम्प शुल्क शून्य होता है तो 2 प्रतिशत वृद्धि भी शून्य होगी।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 9 के अर्न्तगत बने स्टाम्प शुल्क के छूट की अधिसूचना से हम सहमत नहीं हैं, तथा उ0 प्र0 श0 वि0 यो0 अधिनियम[99] के अन्तर्गत आरोपित अति0 स्टाम्प शुल्क के छूट का उल्लेख अधिसूचना में नहीं किया गया है। इसके अलावा सर्वोच्च न्यायालय 616 के ए0आई0आर0 1996 की भा0स्टा0 अधिनियम की धारा 9 के एनोटेशन 5 (iii) के अनुसार अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क माफ नहीं किया जा सकता है।

हम अनुशंसा करते हैं कि शासन को विभाग द्वारा दिये गये पक्षकारों के दावे के लिए छूट एवं माफी की सत्यता जॉच करने हेतु एक निगरानी प्रणाली विकसित करना चाहिए।

5.5.26 स्टाम्प वादों में अनियमितताएं

5.5.26.1 स्टाम्प शुल्क के विलम्बित भुगतान पर ब्याज का कम आरोपण

भारतीय स्टाम्प अधिनियम,1899 की धारा 33, 35, 40 एवं 47(अ) के प्रावधानों के अर्न्तगत कमी स्टाम्प शुल्क की धनराशि पर स्टाम्प शुल्क के विलेखों के निष्पादन की तिथि से वास्तविक भुगतान की तिथि तक आगणित धनराशि पर 1.5 प्रतिशत प्रतिमाह की दर से साधारण ब्याज आरोपणीय है ।

हमने 18 जिला स्टाम्प अधिकारियों (जि0स्टा0अ0)[100] के कार्यालयों के अभिलेखों[101] की जाँच के दौरान पाया कि संबन्धित वसूली प्रमाण पत्र (व0प्र0) पंजिकाओं में पंजीकृत विलेख पत्रों के निष्पादन की तिथियों का उल्लेख नहीं किया गया। जिससे कम स्टाम्प शुल्क के प्रकरणों में विलेखों के निष्पादन की तिथि से ब्याज प्रभार्य होता है अतः उक्त कमी के कारण प्रभार्य ब्याज की गणना नहीं की जा सकी।

---

[97] मुरादाबाद (उ0नि0 1 एवं 2)।
[98] उ0नि0–5 गाजियाबाद।
[99] अति0स्टा0शुल्क के लिए उ0 प्र0 श0 वि0 यो0अ0 के धारा 39 एवं प्रेषण के लिए उ0 प्र0 श0 वि0 यो0अ0 की धारा 53
[100] आगरा, बाराबंकी, बस्ती, बुलन्दशहर, चित्रकूट, एटा, इटावा, गौतम बुद्ध नगर, गोरखपुर, झांसी, जे0पी0नगर, कानपुर, लखनऊ, मथुरा, मेरठ, मुरादाबाद, सहारनपुर एवं वाराणसी।
[101] वसूली प्रमाण पत्र (आर0सी0) रजिस्टर।

जब हमने ऐसे 66 मामलों[102] में विस्तृत पारस्परिक जांच किया तो हमने पाया कि स्टाम्प शुल्क के विलम्बित भुगतान पर देय ब्याज की धनराशि ₹ 5.70 लाख कम आंगणित की गई। जिसमें मात्र ₹ 53,205 की धनराशि वस्तुतः वसूली गई। इस प्रकार हमारे द्वारा जिन वादों की नमूना जाँच की गई उनमें शासन ब्याज के रूप में ₹ 5.17 लाख की धनराशि से वंचित रहा ।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने आश्वासन दिया कि नये वसूली प्रमाण पत्र जारी करके वसूली की जायेगी ।

हम अनुशंसा करते हैं कि सरकार वसूली प्रमाण पत्रों में पंजीकृत विलेखों के निष्पादन की तिथियों का उल्लेख अवश्य करें ताकि देय ब्याज की वसूली हो सके।

5.5.26.2 स्टाम्प शुल्क के कम भुगतान पर शास्ति का कम आरोपण

प्रमुख सचिव उ0प्र0 शासन द्वारा उत्तर प्रदेश स्टाम्प आयुक्त के जून 2002 को यथानिर्देशित, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 27 के अन्तर्गत तथ्यों को छिपाने के कारण स्टाम्प शुल्क में कमी पायी जाती है तो ब्याज के अतिरिक्त कम पायी गई स्टाम्प शुल्क की धनराशि से कम शास्ति की धनराशि नहीं होनी चाहिए।
भा0 स्टा0 अधिनियम की धारा 33 के प्रावधानों के अन्तर्गत यदि कलेक्टर स्टाम्प के विचार में यह आता है कि ऐसा विलेख जिस पर शुल्क प्रभार्य है किन्तु समुचित रूप से स्टाम्पित नहीं किया गया है तो वह उचित शुल्क की धनराशि अथवा कम शुल्क की धनराशि के 10 गुने से अनधिक शास्ति के सहित उचित शुल्क की मांग करेगा अथवा कमी को पूरा करने के अनुरूप धनराशि की मांग करेगा। धारा 47 (4)(ii) के प्रावधानों के अन्तर्गत यदि विलेख समुचित रूप से स्टाम्पित न पाया जाय तो वह समुचित शुल्क की धनराशि अथवा शुल्क की धनराशि में कमी के चार गुने से अनधिक शास्ति सहित समुचित शुल्क अथवा कमी को पूरा करने के लिए आवश्यक धनराशि की मांग करेगा।

जि0 स्टा0 अधि0[103] के 24 कार्यालयों के अभिलेखों[104] की जाँच में हमने पाया कि मई 2008 एवं मार्च 2012 के मध्य 294 वादों में ₹ 26.75 करोड़ की स्टाम्प शुल्क कम थी और ₹ 2.80 करोड़ की शास्ति आरोपित की गयी थी। इन मामलों में कम पाये गये शुल्क की धनराशि के बराबर न्यूनतम एवं चार से 10 गुने तक अधिकतम शास्ति आरोपणीय था । इस प्रकार ₹ 26.75 करोड़ शास्ति आरोपणीय थी जिसके सापेक्ष मात्र ₹ 2.80 करोड़ की शास्ति आरोपित की गयी थी। इस प्रकार ₹ 23.95 करोड़ कम शास्ति आरोपित की गयी, जैसा कि **परिशिष्ट–XVIII** में दर्शाया गया है।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर में बताया कि मामलों का पुनरीक्षण किया जा रहा है और तद्नुसार कार्यवाही की जायेगी।

---

[102] आगरा, एटा, इटावा, झांसी, कानपुर एवं लखनऊ।

[103] आगरा, अलीगढ, इलाहाबाद, बाराबंकी, बस्ती, बुलन्दशहर, चित्रकूट, एटा, इटावा, फिरोजाबाद, गौतम बुद्ध नगर, गाजियाबाद, गोरखपुर, झांसी, जे0पी0नगर,, कन्नौज, कानपुर, लखनऊ, मथुरा, मेरठ, मुरादाबाद, मुजफ्फरनगर, सहारनपुर एवं वाराणसी।

[104] मिसिल बन्द रजिस्टर।

5.5.27 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क से आनुषंगिक एवं संग्रह प्रभार की कटौती एवं प्रेषण

5.5.27.1 आनुषंगिक एवं संग्रह प्रभार के अनियमित हस्तांतरण के कारण राजस्व की हानि

अधिसूचना सितम्बर 1993 के अन्तर्गत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क की सम्पूर्ण धनराशि से चार प्रतिशत आनुषांगिक प्रभार एवं चार प्रतिशत संग्रह प्रभार की कटौती के पश्चात नगर महापालिका/नगर पालिका /आवास विकास परिषद या प्राधिकरण को हस्तांतरित किया जायेगा। जहां आवास विकास परिषद या प्राधिकरण कार्यरत नहीं है वहां आनुषंगिक व संग्रह प्रभार की कटौती के पश्चात अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का हस्तांतरण नगर महापालिका/नगर पालिका को किया जायेगा । गैर न्यायिक स्टाम्प से प्राप्त राशि को लेखाशीर्ष 0030 स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क–02– गैर न्यायिक स्टाम्प–102 स्टाम्प की बिक्री में जमा किया जाना चाहिए। निबन्धन शुल्क के अलावा निबंधित विलेखों के लिए प्राप्त शुल्क लेखाशीर्ष 0030 स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क–03– निबन्धन फीस–800– अन्य प्राप्तियों में जमा किया जाना चाहिए ।

हमने तीन स0 म0 नि0 निबन्धन[105] के अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के अभिलेखों की जाँच के दौरान पाया कि वर्ष 2008–09 और 2011–12 की अवधि में विभाग द्वारा ₹ 449.76 करोड़ का अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क संग्रहीत किया गया और सम्पूर्ण धनराशि वर्ष 2008–09 और 2011–12 की अवधि में ₹ 35.98 करोड़ की आनुषांगिक एवं संग्रह प्रभार की कटौती किये बिना स्थानीय निकाय को हस्तांतरित कर दिया गया। इस प्रकार स्थानीय निकाय को अति0 स्टाम्प शुल्क में संग्रह एवं आनुषंगिक प्रभार के अनियमित हस्तांतरण से विभाग को ₹ 35.98 करोड़ की हानि सहनी पड़ा।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर दिया कि आठ प्रतिशत कटौती के पश्चात शेष धनराशि स्थानीय निकाय को हस्तांतरित किया गया। हम विभाग के उत्तर से सहमत नहीं हैं क्योंकि सम्बंधित इकाई द्वारा दी गई विस्तृत सूचना में स्पष्ट संकेत है कि संग्रह प्रभार की कटौती नहीं की गई थी ।

5.5.27.2 आनुषंगिक और संग्रह प्रभार का गलत वर्गीकरण

हमने 22 स0 म0 नि0 निबन्धन[106] कार्यालयों के अति0 स्टाम्प शुल्क के अभिलेखों की जाँच में पाया कि विभाग द्वारा वर्ष 2008–09 और 2011–12 की अवधि के लिए ₹ 1,744.36 करोड़ रूपये का अति0 स्टाम्प शुल्क एकत्र किया गया तथा उसे लेखाशीर्ष 0030 स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क–02– स्टाम्प–गैर न्यायिक–102–स्टाम्पों की बिक्री में जमा किया गया जिसके विरूद्ध आनुषंगिक व संग्रह प्रभार ₹ 118.20 करोड़, जो ₹ 1,477.53 करोड़ का आठ प्रतिशत है, की कटौती के पश्चात स्थानीय निकायों को ₹ 1,359.33 करोड़ हस्तांतरित किया गया। संग्रह एवं आनुषंगिक प्रभार अति0 स्टाम्प शुल्क के भाग थे और यह निबन्धन विभाग की प्राप्ति होना चाहिए तथा लेखाशीर्ष 0030

---

[105] इलाहाबाद, लखनऊ एवं मेरठ।

[106] आगरा, अलीगढ, बाराबंकी, बस्ती, बुलन्दशहर, चित्रकूट, एटा, इटावा, फिरोजाबाद, गौतम बुद्ध नगर, गाजियाबाद, गोरखपुर, झांसी, जे0पी0नगर,, कन्नौज, कानपुर, लखनऊ, मथुरा, मेरठ, मुरादाबाद, मुजफ्फरनगर, सहारनपुर एवं वाराणसी।

स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क–03–निबन्धन शुल्क–800– अन्य प्राप्तियों में हस्तांतरित किया जाना आवश्यक था।

इस प्रकार आनुषांगिक प्रभार के गलत वर्गीकरण के कारण ₹ 118.20 करोड़ लेखाशीर्ष 0030–स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क–02 स्टाम्प–गैर न्यायिक–102– स्टाम्पों की बिक्री में ही पडा रहा और वह लेखाशीर्ष 0030 स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क –03–निबन्धन शुल्क–800–अन्य प्राप्तियों में न्यून पड़ा रहा ।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर दिया कि शासन के वित्त विभाग को मामले की जांच के लिए भेजा जायेगा ।

5.5.27.3 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का अनियमित हस्तांतरण

स0 म0 नि0 निबन्धन इटावा के कार्यालय के अति0 स्टाम्प शुल्क से संबंधित अभिलेखों की जाँच के दौरान हमने पाया कि अप्रैल 2009 और मार्च 2011 के अवधि के लिए आनुषंगिक एवं संग्रह प्रभार की कटौती के पश्चात उ0 प्र0 आवास विकास परिषद लखनऊ को ₹ 2.90 करोड़ का भुगतान किया गया। यद्यपि इटावा में इस दौरान उ0 प्र0 आवास विकास परिषद या प्राधिकरण नहीं थे।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि जब तक अधिसूचना द्वारा आवास विकास परिषद को पुनः घोषित नहीं कर दिया जाता है, यह अस्तित्व में रहता है। हम विभाग के उत्तर से सहमत नहीं हैं क्योंकि आदेश में कार्यरत शब्द प्रयोग किया गया है जिसका अर्थ संचालित है न कि अधिसूचित। इसलिए आवास विकास परिषद को हस्तांतरित धनराशि अनियमित है और उसे आनुषंगिक व संग्रह प्रभार की कटौती के पश्चात नगर पालिका को हस्तांतरित किया जाना आवश्यक था।

5.5.27.4 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का हस्तांतरण न किया जाना

स0 म0 नि0 निबन्धन एटा के अभिलेखों[107] की जाँच में हमने पाया कि अप्रैल 2008 और अगस्त 2011 के अवधि के लिए ₹ 7.52 करोड़ अति0 स्टाम्प शुल्क विभाग द्वारा एकत्र किया गया। उस अवधि में जनपद में उ0 प्र0 आवास विकास परिषद या प्राधिकरण कार्यरत नहीं थे। इसलिए अति0 स्टाम्प शुल्क से आनुषांगिक एव संग्रह प्रभार की कटौती के पश्चात सम्पूर्ण एकत्र धनराशि नगर पालिका को हस्तांतरित किया जाना आवश्यक था। मात्र ₹ 3.78 करोड़ नगर पालिका को हस्तांतरित किए गये तथा आनुषांगिक एवं संग्रह प्रभार ₹ 55.70 लाख की कटौती के पश्चात शेष ₹ 3.19 करोड़ स्टाम्प शुल्क के लेखाशीर्ष में पाये गये।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग ने बताया कि मुख्यालय से निर्देश मांगे गये, जो अभी तक प्राप्त नहीं हुए हैं। हम इससे सहमत नहीं हैं क्योंकि 1993 की अधिसूचना में पहले से ही ऐसे प्रकरणों में नगर पालिका को ही प्रेषण का प्रावधान है और यदि जनपद में आवास विकास परिषद कार्यरत नहीं हैं तो 1993 की अधिसूचना के अनुसार एकत्र किए गये अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क से आनुषांगिक एवं संग्रह प्रभार को घटाकर नगर पालिका को हस्तांतरित किया जाना चाहिए।

---

[107] आरोपित अति0 स्टाम्प शुल्क का आरोपण एवं स्थानीय प्राधिकरण को हस्तांतरण।

5.5.28 निष्कर्ष

स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन फीस राज्य का महत्वपूर्ण राजस्व कर है। कुछ प्रकरणों में उनका निबन्धन अनिवार्य एवं कुछ प्रकरणों में वैकल्पिक होने पर उनका उप निबन्धक कार्यालय में निबन्धन न कराये जाने के कारण विभाग को नुकसान उठाना पडा। प्रबन्ध तंत्र में नियंत्रण की कमी अथवा खसरा जैसे अभिलेखों को भूमि/संपत्ति के नक्शे के साथ जमा न करना तथा निष्पादकों द्वारा प्रपत्र VI में घोषणा न करना, जिलों के जिलाधिकारियों द्वारा निर्धारित की गई दर सूची में कृषि, आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक क्षेत्रों को विनिर्दिष्ट न किये जाने से सम्पत्तियों के अवमूल्यांकन के मामले में, जो कि उप निबन्धक स्तर पर अनुमन्य किये गये थे, स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ। किन्तु विभाग द्वारा अपने शक्तियों का प्रयोग नहीं किया गया जिससे स्टाम्प शुल्क के अपवंचन का पता नहीं चल सका। शासन और विभाग के आदेश के बावजूद कई मामलों में जिलाधिकारियों द्वारा राजस्व के नुकसान से बचने हेतु दर सूची का समय से संशोधन नहीं किया गया।

5.5.29 संस्तुतियों का सारांश

शासन विचार कर सकता है कि :

- कोडल प्रावधानों के अनुपालन को सुनिश्चित करनें एवं विलम्ब से पंजीयन के मामलों पर ब्याज के आरोपण के लिए एक प्रावधान को शामिल करने पर विचार करना चाहिये जिससे विलम्ब से बचा जा सके एवं शासन को स्टाम्प शुल्क समय से प्राप्त होना सुनिश्चित हो सके।
- असमानता को दूर करने के लिए उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास अधिनियम के तहत विकसित क्षेत्रों के लिए अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क लगाये जाने हेतु घोषणा अधिसूचना द्वारा लाये।
- एक ऐसी विधि स्थापित की जाये जिससे स्टाम्प देयों की वसूली समय से सुनिश्चित की जा सके। ऐसी सम्पत्ति जिसपर स्टाम्प वाद रक्षित, बिना देय के बकाये के भुगतान के पूर्व विक्रीत न किया जा सके।