अध्याय– V

अन्य कर प्राप्तियाँ

कार्यपालक सारांश

इस अध्याय के हमारे मुख्याकर्षण	इस अध्याय में हमने अभिलेखों की नमूना जाँच के दौरान पाए गए आरोपण नहीं किये जाने/कम आरोपण, वसूली नहीं किये जाने/कम वसूली आदि से संबंधित अवलोकनों से चयनित ₹ 8.64 करोड़ से सन्निहित दृष्टांतस्वरूप कुछ मामलों को रखा है, जहाँ हमने पाया कि अधिनियमों/नियमावली/सरकारी अधिसूचनाओं के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया था। यह चिन्ता का विषय है कि पूर्व में भी लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में निरंतर हम इन चूकों को इंगित करते रहे हैं परन्तु हमारे द्वारा लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने तक विभाग ने कोई सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की थी।
प्राप्तियों की प्रवृति	यद्यपि कर राजस्व के संग्रहण में पूर्ववर्ती वर्षों से वृद्धि की प्रवृति थी, वर्ष 2008–09 से 2012–13 के दौरान भू–राजस्व से प्राप्तियों की प्रतिशतता का योगदान राज्य की कुल कर प्राप्तियों में 1.65 प्रतिशत से 1.26 प्रतिशत तक का क्रमिक ह्रास था। पुनः, मुद्रांक एवं निबंधन फीस से प्राप्तियाँ वर्ष 2008–09 के ₹ 716.19 करोड़ से बढ़कर वर्ष 2012–13 में ₹ 2,173.02 करोड़ हो गई तथा कुल कर प्राप्तियों में मुद्रांक एवं निबंधन फीस से वास्तविक प्राप्तियों की प्रतिशतता में वर्ष 2011–12 से बढ़ने की प्रवृति थी।
वर्ष 2012–13 में हमारे द्वारा किए गए लेखापरीक्षा का प्रभाव	वर्ष 2012–13 में हमलोगों ने भू–राजस्व से संबंधित 83 ईकाइयों के अभिलेखों की नमूना जाँच की तथा ₹ 219.50 करोड़ से सन्निहित 629 मामलों में राजस्व का नहीं/कम आरोपण, नहीं/कम वसूली और अन्य त्रुटियाँ पाया जबकि मुद्रांक एवं निबंधन फीस से संबंधित 39 लेखापरीक्षित ईकाइयों में ₹ 10.76 करोड़ से सन्निहित 108 मामलों में हमलोगों ने राजस्व की नहीं/कम वसूली एवं अन्य त्रुटियाँ पाया।
हमारा निष्कर्ष	विभाग को आंतरिक नियंत्रण तंत्र को उन्नत करने की आवश्यकता है, ताकि तंत्र में कमजोरियों का पता लगे तथा हमारे द्वारा बताये गए चूकों को भविष्य में टाला जाए। कम–से–कम स्वीकृत मामलों में सन्निहित राशि की वसूली हेतु उचित कदम उठाए जाने की भी आवश्यकता है।

अध्याय–V : अन्य कर प्राप्तियाँ

क : भू–राजस्व

5.1 कर प्रशासन

भू–राजस्व का आरोपण एवं संग्रहण अधिनियमों एवं नियमावली[1] के तहत् राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग द्वारा शासित होता है। शीर्ष स्तर पर प्रधान–सचिव–सह आयुक्त शासकीय प्रधान होते हैं और प्रमंडलीय आयुक्त, समाहर्त्ता, अपर समाहर्त्ता, उपसमाहर्त्ता और अंचलाधिकारी क्षेत्र स्तर पर उनको सहायता प्रदान करते हैं। अंचल कार्यालय प्राथमिक ईकाई है जो भू–राजस्व के आरोपण एवं संग्रहण के लिये उत्तरदायी है।

5.2 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

वर्ष 2008–09 से 2012–13 के दौरान बजट आकलन तथा भू–राजस्व से प्राप्त वास्तविक प्राप्तियों के साथ–साथ उसी अवधि के दौरान कुल कर प्राप्तियों के बीच भिन्नता नीचे दर्शायी गई है:

तालिका–5.1

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट अनुमान	वास्तविक प्राप्तियाँ	भिन्नता वृद्धि (+)/ ह्रास (–)	भिन्नता की प्रतिशतता	राज्य की कुल कर प्राप्तियाँ	कुल कर प्राप्तियों (स्तम्भ–6) की तुलना में वास्तविक कर प्राप्तियों (स्तम्भ–3) की प्रतिशतता
1	2	3	4	5	6	7
2008–09	74.72	101.74	(+) 27.02	(+) 36.16	6,172.74	1.65
2009–10	76.22	123.96	(+) 47.74	(+) 62.63	8,089.67	1.53
2010–11	112.17	139.02	(+) 26.85	(+) 23.94	9,869.85	1.41
2011–12	125.20	167.49	(+) 42.29	(+) 33.78	12,612.10	1.33
2012–13	185.00	205.45	(+) 20.45	(+) 11.05	16,253.08	1.26

(श्रोतः राजस्व और पूंजीगत प्राप्ति (विस्तृत), वित्त लेखे, बिहार सरकार)

उपर्युक्त तालिका यह दर्शाता है कि वर्ष 2008–09 से 2012–13 के दौरान यद्यपि कर राजस्व के संग्रहण में पूर्ववर्ती वर्षों से वृद्धि की प्रवृति थी, राज्य की कुल कर प्राप्तियों में भू–राजस्व से प्राप्तियों के योगदान में वर्ष 2008–09 से 2012–13 के दौरान 1.65 प्रतिशत से 1.26 प्रतिशत तक का क्रमिक ह्रास था। बजट आकलन भी पिछले पाँच वित्तीय वर्षों में वास्तविक संग्रहण से लगातार कम था।

सरकार/विभाग को राज्य की कुल कर प्राप्तियों में भू–राजस्व प्राप्तियों का योगदान बढ़ाने के लिए उचित कदम उठाने की आवश्यकता है।

[1] बिहार टीनेन्सी अधिनियम, 1908; बिहार सार्वजनिक भूमि अतिक्रमण अधिनियम, 1956; बिहार सरकार एस्टेट (खास महाल) हस्तक, 1953।

5.3 राजस्व के बकायों का विश्लेषण

31 मार्च 2013 को भू–राजस्व से संबंधित राजस्व के बकाये ₹ 107.21 करोड़ थी। निम्न तालिका वर्ष 2008–09 से 2012–13 के दौरान राजस्व के बकायों की स्थिति को दर्शाता है:

तालिका–5.2

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बकायों का प्रारम्भिक शेष	वर्ष के दौरान शामिल राशि	कुल बकाये	वर्ष के दौरान संग्रहित राशि	बकायों का अंत शेष
2008–09	51.69	34.31	86.00	27.21	58.79
2009–10	58.79	40.72	99.51	20.33	79.18
2010–11	79.18	21.12	100.30	22.31	77.99
2011–12	77.99	45.64	123.63	43.76	79.87
2012–13	79.87	89.04	168.91	61.70	107.21

(श्रोतः विभाग के द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचनाएं)

उपर्युक्त तालिका यह दर्शाता है कि राजस्व के बकायों की वसूली में तत्परता की कमी थी तथा वर्ष 2008–09 के बकायों के प्रारम्भिक शेष की तुलना में यह वर्ष 2012–13 के अंत में दुगुना से अधिक हो गया था।

विभाग को राजस्व के बकायों की वसूली में प्रभावी कदम उठाने की आवश्यकता है।

5.4 आंतरिक लेखापरीक्षा स्कंध की कार्यप्रणाली

आंतरिक लेखापरीक्षा स्कंध, जिसे वित्त (लेखापरीक्षा) कहा जाता है, वित्त विभाग के अंतर्गत कार्य करता है। विभिन्न कार्यालयों की आंतरिक लेखापरीक्षा प्रशासनिक विभागों से प्राप्त अधियाचना के आधार पर की जाती है। वित्त विभाग के द्वारा दी गई सूचना (जुलाई 2013) के अनुसार वर्ष 2012–13 के दौरान राजस्व एवं भू–सुधार विभाग से आंतरिक लेखापरीक्षा हेतु 16 अधियाचनाएं प्राप्त हुई थी तथा सभी मामलों में आंतरिक लेखापरीक्षा किया गया था। वित्त विभाग ने पुनः कहा कि 16 निरीक्षण प्रतिवेदनों, जिनमें ₹ 4.80 करोड़ से सन्निहित 108 कंडिकाएं थी निर्गत किए गए थे जिसके विरूद्ध मात्र एक कंडिका का निष्पादन हुआ था। हालाँकि बकाये निरीक्षण प्रतिवेदनों के निष्पादन हेतु पत्र/स्मार निर्गत किए गए थे तथा बैठकें भी आयोजित की जा रही थी।

5.5 लेखापरीक्षा का प्रभाव

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

वर्ष 2007–08 से 2011–12 के लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में हमने भू–राजस्व से प्राप्तियों से संबंधित ₹ 366.66 करोड़ से सन्निहित राजस्व के कम आरोपण/आरोपण नहीं किए जाने, कम वसूली/वसूली नहीं किए जाने इत्यादि इंगित किए। विभाग/सरकार ने ₹ 228.86 करोड़ से सन्निहित मामलों को स्वीकार किया तथा उसमें से 31 मार्च 2013 तक कोई भी वसूली नहीं की, जैसा कि नीचे वर्णित है:

तालिका–5.3

(₹ करोड़ में)

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन का वर्ष	लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में सन्निहित राशि	स्वीकार की गई राशि	वसूल की गई राशि
2007–08	204.72	204.72	शून्य
2008–09	23.88	23.88	शून्य
2009–10	शून्य	शून्य	शून्य
2010–11	शून्य	शून्य	शून्य
2011–12	138.06	0.26	शून्य
कुल	**366.66**	**228.86**	**शून्य**

उपरोक्त तालिका यह दर्शाता है कि स्वीकृत मामलों से संबंधित कोई भी वसूली नहीं की गई थी, जो स्वीकृत मामलों में सरकारी बकायों की वसूली में, विभाग की ओर से तत्परता में कमी को इंगित करता है।

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

वर्ष 2007–08 से 2011–12 के दौरान अपने निरीक्षण प्रतिवेदनों के माध्यम से हमने भू–राजस्व से प्राप्तियों से संबंधित राजस्व का नहीं/कम आरोपण, नहीं/कम वसूली इत्यादि इंगित किए जिसमें ₹ 579.30 करोड़ से सन्निहित 1,004 मामले थे। विभाग/सरकार ने ₹ 158.37 करोड़ से सन्निहित 735 मामलों में लेखापरीक्षा अवलोकनों को स्वीकार किया जिसमें पूर्ववर्ती वर्षों के दौरान हमारे द्वारा इंगित किये गये मामले भी शामिल हैं तथा 11 मामलों में ₹ 0.18 करोड़ की वसूली की गई थी। विस्तृत विवरण नीचे दी गई तालिका में दर्शाई गई है:

तालिका–5.4

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लेखापरीक्षित ईकाइयों की संख्या	आपत्ति किए गए		स्वीकार किए गए		वसूल किए गए	
		मामलों की संख्या	राशि	मामलों की संख्या	राशि	मामलों की संख्या	राशि
2007–08	27	275	254.97	264	49.69	3	0.04
2008–09	59	145	83.08	140	57.37	शून्य	शून्य
2009–10	61	319	47.85	285	45.50	7	0.14
2010–11	46	125	49.26	1	0.0032	शून्य	शून्य
2011–12	29	140	144.14	45	5.81	1	0.0005
कुल	**222**	**1,004**	**579.30**	**735**	**158.37**	**11**	**0.18**

स्वीकृत मामलों के विरूद्ध भी ₹ 0.18 करोड़ (0.11 प्रतिशत) की नगण्य वसूली सरकारी बकायों की वसूली में तत्परता के अभाव को इंगित करता है।

कम से कम स्वीकृत मामलों में सन्निहित राशि की वसूली हेतु सरकार आवश्यक कदम उठाये।

ख : मुद्रांक एवं निबंधन फीस

5.6 कर प्रशासन

राज्य में मुद्रांक एवं निबंधन फीस का आरोपण एवं संग्रहण, भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899; निबंधन अधिनियम, 1908; बिहार मुद्रांक नियमावली, 1991 तथा बिहार मुद्रांक (लिखितों के अवमूल्यन का निवारण) नियमावली, 1995 के प्रावधानों द्वारा शासित हैं। यह निबंधन, उत्पाद एवं मद्य निषेध (निबंधन) विभाग के द्वारा प्रशासित है, जिसके प्रमुख निबंधन महानिरीक्षक होते हैं। निबंधन विभाग के सचिव, जो मुख्य राजस्व नियंत्रण प्राधिकारी होते हैं, के प्रशासकीय नियंत्रण के अधीन विभाग कार्य करता है। मुख्यालय स्तर पर निबंधन महानिरीक्षक की सहायता के लिए एक अतिरिक्त सचिव, दो उप महानिरीक्षक और चार सहायक महानिरीक्षक होते हैं। पुनः प्रमंडलीय स्तर पर नौ निबंधन कार्यालयों के सहायक महानिरीक्षक होते हैं। 38 जिला निबंधक, 38 जिला अवर निबंधक और 83 अवर निबंधक और 26 संयुक्त अवर निबंधक, जिला/प्राथमिक इकाई स्तर पर मुद्रांक और निबंधन फीस के आरोपण एवं संग्रहण के लिए उत्तरदायी होते हैं।

5.7 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

वर्ष 2008–09 से 2012–13 के दौरान बजट आकलन तथा मुद्रांक एवं निबंधन फीस से वास्तविक प्राप्तियों के साथ–साथ उसी अवधि के दौरान कुल कर प्राप्तियों के बीच भिन्नता नीचे दर्शायी गई है:

तालिका–5.5

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट अनुमान	वास्तविक प्राप्तियाँ	भिन्नता वृद्धि (+)/ ह्रास (–)	भिन्नता की प्रतिशतता	राज्य की कुल कर प्राप्तियाँ	कुल कर प्राप्तियों (स्तम्भ–6) की तुलना में वास्तविक कर प्राप्तियों (स्तम्भ–3) की प्रतिशतता
1	2	3	4	5	6	7
2008–09	581.02	716.19	(+) 135.17	(+) 23.26	6,172.74	11.60
2009–10	750.00	997.90	(+) 247.90	(+) 33.05	8,089.67	12.34
2010–11	1,215.00	1,098.68	(–) 116.32	(–) 9.57	9,869.85	11.13
2011–12	1,600.00	1,480.07	(–) 119.93	(–) 7.50	12,612.10	11.74
2012–13	1,906.00	2,173.02	(+) 267.02	(+) 14.01	16,253.08	13.37

(श्रोतः राजस्व और पूंजीगत प्राप्ति (विस्तृत), वित्त लेखे, बिहार सरकार)

उपर्युक्त तालिका यह दर्शाता है कि मुद्रांक और निबंधन फीस से प्राप्ति वर्ष 2008–09 के ₹ 716.19 करोड़ से बढ़कर वर्ष 2012–13 में ₹ 2,173.02 करोड़ हो गई तथा कुल कर प्राप्तियों में मुद्रांक एवं निबंधन फीस से वास्तविक प्राप्तियों की प्रतिशतता में वर्ष 2011–12 से वृद्धि की प्रवृति थी।

5.8 संग्रहण की लागत

मुद्रांक और निबंधन फीस के तहत् सकल संग्रहण, उस संग्रहण पर किया गया व्यय तथा वर्ष 2008–09 से 2012–13 के दौरान सकल संग्रहण पर ऐसे व्यय की प्रतिशतता के साथ–साथ संबंधित विगत वर्षों के लिए सकल संग्रहण पर व्यय से संबंधित अखिल भारतीय औसत की प्रतिशतता नीचे दर्शाई गई है:

तालिका–5.6

(₹ करोड़ में)

वर्ष	सकल संग्रहण	संग्रहण पर व्यय	सकल संग्रहण पर व्यय की प्रतिशतता	विगत वर्ष के लिए अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता
2008–09	716.19	37.68	5.26	2.09
2009–10	997.90	45.90	4.60	2.77
2010–11	1,098.68	46.58	4.24	2.47
2011–12	1,480.07	43.10	2.91	1.60
2012–13	2,173.02	45.50	2.09	1.89

उपर्युक्त तालिका दर्शाता है कि वर्ष 2008–09 से 2012–13 की अवधि के दौरान मुद्रांक और निबंधन फीस से संबंधित संग्रहण पर व्यय की प्रतिशतता पूर्व के वर्षों के लिए अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता से अधिक था।

सरकार को आवश्यकता है कि आने वाले वर्षों में संग्रहण की लागत की प्रतिशतता को अखिल भारतीय औसत प्रतिशतता से नीचे रखने हेतु उचित कदम उठाए।

5.9 लेखापरीक्षा का प्रभाव

5.9.1 लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों (2007–08 से 2011–12) की अनुपालन की स्थिति

वर्ष 2007–08 से 2011–12 के लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के माध्यम से हमने मुद्रांक एवं निबंधन फीस से प्राप्तियों से संबंधित ₹ 3.25 करोड़ से सन्निहित लेखापरीक्षा अवलोकनों को इंगित किया। विभाग/सरकार ने ₹ 1.43 करोड़ से सन्निहित मामलों को स्वीकार किया तथा उसमें से 31 मार्च 2013 तक कोई भी राशि वसूल नहीं की गई थी, जैसा कि नीचे वर्णित है:

तालिका–5.7

(₹ करोड़ में)

लेखापरीक्षा प्रतिवेदन का वर्ष	लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में सन्निहित राशि	स्वीकार की गई राशि	वसूल की गई राशि
2007–08	शून्य	शून्य	शून्य
2008–09	1.09	1.09	शून्य
2009–10	1.48	0.34	शून्य
2010–11	शून्य	शून्य	शून्य
2011–12	0.68	शून्य	शून्य
कुल	**3.25**	**1.43**	**शून्य**

उपरोक्त तालिका यह दर्शाता है कि स्वीकृत मामलों से संबंधित कोई भी वसूली नहीं हुई थी, जो स्वीकृत मामलों में भी सरकारी बकायों की वसूली में विभाग की ओर से तत्परता का अभाव दर्शाता है।

5.9.2 लंबित निरीक्षण प्रतिवेदनों (2007–08 से 2011–12) की अनुपालन की स्थिति

वर्ष 2007–08 से 2011–12 के दौरान अपने निरीक्षण प्रतिवेदनों के माध्यम से हमने मुद्रांक एवं निबंधन फीस से प्राप्तियों से संबंधित राजस्व का नहीं/कम आरोपण, नहीं/कम वसूली इत्यादि इंगित किए जिसमें ₹ 50.86 करोड़ से सन्निहित 340 मामले थे। इनमें से विभाग/सरकार ने ₹ 51.72 करोड़ से सन्निहित 266 मामलों में लेखापरीक्षा अवलोकनों को स्वीकार किया जिसमें पूर्ववर्ती वर्षों के दौरान हमारे द्वारा इंगित किये गये मामले भी थे तथा छः मामलों में ₹ 0.10 करोड़ की वसूली की गई थी। विस्तृत विवरण नीचे दी गई तालिका में दर्शाई गई है:

तालिका–5.8

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लेखापरीक्षित ईकाइयों की संख्या	आपत्ति किए गए		स्वीकार किए गए		वसूल किए गए	
		मामलों की संख्या	राशि	मामलों की संख्या	राशि	मामलों की संख्या	राशि
2007–08	20	11	0.17	4	0.01	1	0.02
2008–09	39	80	33.42	95	31.69	शून्य	शून्य
2009–10	31	91	5.40	86	5.33	4	0.08
2010–11	30	38	3.02	14	0.79	1	0.0033
2011–12	33	120	8.85	67	13.90[2]	शून्य	शून्य
कुल	**153**	**340**	**50.86**	**266**	**51.72**	**6**	**0.10**

स्वीकृत मामलों के विरूद्ध भी ₹ 0.10 करोड़ (0.19 प्रतिशत) की नगण्य वसूली सरकारी राशि की वसूली में तत्परता के अभाव को इंगित करता है।

हम यह अनुशंसा करते हैं कि, कम से कम स्वीकृत मामलों में सन्निहित राशि की वसूली हेतु सरकार आवश्यक कदम उठाये।

5.10 निरीक्षण प्रतिवेदन, 2012–13 की अनुपालन की स्थिति

वर्ष 2012–13 के दौरान भू–राजस्व के 83 ईकाइयों तथा मुद्रांक एवं निबंधन फीस के 39 ईकाइयों के अभिलेखों की लेखापरीक्षा के दौरान हमने ₹ 230.26 करोड़ से सन्निहित 737 मामलों में राजस्व का नहीं/कम वसूली, एवं अन्य अनियमितताएं पाई जो निम्नलिखित श्रेणियों के अंतर्गत आते हैं:

[2] कुल ₹ 13.90 करोड़ में से ₹ 12.75 करोड़ पूर्ववर्ती वर्षों के हैं।

तालिका–5.9

(₹ करोड़ में)

क्रम सं0	श्रेणियाँ	मामलों की संख्या	राशि
क: भू–राजस्व			
1.	सैरात का बंदोबस्ती नहीं किया जाना	25	2.13
2.	खास–महाल भूमि का बंदोबस्ती नहीं किया जाना	4	19.05
3.	गैरमजरूआ खास–महाल भूमि का वितरण नहीं किए जाने के कारण राजस्व की हानि	21	2.92
4.	अतिक्रमित सरकारी भूमि को खाली नहीं कराया जाना/बंदोबस्त नहीं किया जाना	29	7.95
5.	नए पट्टे का कार्यान्वयन नहीं किए जाने के कारण सलामी एवं लगान की वसूली नहीं किया जाना	6	134.55
6.	अन्य मामले	544	52.90
कुल		**629**	**219.50**
ख: मुद्रांक और निबंधन फीस			
1.	डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट पर मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन फीस की कम वसूली	1	4.44
2.	प्रेषित मामलों का निपटारा नहीं किए जाने के कारण सरकारी राजस्व का अवरूद्ध पड़ा रहना	23	2.96
3	जब्त मामलों का निपटारा नहीं किए जाने के कारण सरकारी राजस्व का अवरूद्ध पड़ा रहना	11	0.32
4.	अंतिम रूप से प्रेषित मामलों से मुद्रांक शुल्क की वसूली नहीं किए जाने के कारण सरकारी राजस्व का अवरूद्ध पड़ा रहना	13	0.43
5.	अन्य मामले	60	2.61
कुल		**108**	**10.76**
कुल योग		**737**	**230.26**

(क) वर्ष 2012–13 के दौरान राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग ने चार मामलों में सन्निहित ₹ 9.53 लाख के अवनिर्धारण एवं अन्य त्रुटियों को स्वीकार किया, इनमें से ₹ 5.40 लाख से सन्निहित दो मामले वर्ष के दौरान एवं शेष पूर्ववर्ती वर्षों के दौरान इंगित किए गए थे।

(ख) वर्ष 2012–13 के दौरान निबंधन, उत्पाद एवं मद्य निषेध (निबंधन) विभाग ने 25 मामलों में सन्निहित ₹ 2.35 करोड़ के अवनिर्धारण एवं अन्य त्रुटियों को स्वीकार किया, इनमें से ₹ 1.31 करोड़ से सन्निहित 12 मामले वर्ष के दौरान एवं शेष पूर्ववर्ती वर्षों के दौरान इंगित किए गए थे। चार मामलों में ₹ 7.34 लाख की वसूली की गई थी जिनकी लेखापरीक्षा वर्ष 2009–10 एवं 2012–13 के बीच की गई थी।

दृष्टांतस्वरूप ₹ 8.64 करोड़ के कर प्रभाव से सन्निहित कुछ मामले अनुवर्ती कंडिकाओं में वर्णित हैं।

5.11 अधिनियमों/नियमावली के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया जाना

अपर/उपसमाहर्त्ता भू–राजस्व एवं जिला अवर निबंधक/अवर निबंधक के अभिलेखों की हमारी संवीक्षा से अधिनियम/नियमावली एवं विभागीय आदेशों के प्रावधानों का अनुपालन नहीं किए जाने के अनेक मामलों का पता चला, जैसा कि इस अध्याय के अनुवर्ती कंडिकाओं में वर्णित है। ये मामले दृष्टान्तस्वरूप हैं तथा हमलोगों द्वारा किए गए नमूना जाँच पर आधारित है। विभागीय पदाधिकारियों द्वारा हुए इन चूकों को प्रत्येक वर्ष हमलोगों द्वारा इंगित किए जाते रहे हैं, परन्तु अनियमितताएँ न केवल निरन्तर होती रही बल्कि लेखापरीक्षा किए जाने तक इसका पता नहीं लगाया गया। सरकार के लिए आवश्यक है कि आंतरिक नियंत्रण पद्धति एवं आंतरिक लेखापरीक्षा में सुधार लाए।

क : भू–राजस्व

5.12 खास महाल भूमि का नवीकरण/बंदोबस्ती नहीं किए जाने के कारण राजस्व का वसूली नहीं होना

बिहार में नई खास महाल नीति, 2011 के लागू होने के बाद उक्त नीति के शर्त 2(क) के अनुसार अगर कोई व्यक्ति खास महाल भूमि के लीज का नवीकरण नही कराता है और लीज हेतु वार्षिक लगान के भुगतान को बंद कर देता है अथवा लीज के शर्तों का उल्लंघन करता है या शर्त 5(क) के अनुसार लीज के उद्देश्य का विचलन करता है तो वह ट्रेसपासर समझा जाएगा और सरकार उसे 90 दिनों के निर्धारित समय के अंदर नए शर्तों एवं बंधेजों पर उसे नोटिस तामिल के साक्ष्य के साथ नया लीज करने का प्रस्ताव देगा, जिसमें विफल रहने पर ट्रेसपासर को निष्कासित किया जाएगा तथा सरकार भूमि को अपने कब्जे में ले लेगी तथा नीलामी के माध्यम से इसे पुनर्बन्दोबस्त करेगी। पुनः लीज की अवधि 30 वर्षो की होगी और लीजधारी भूमि के बाजार मूल्य के समतुल्य सलामी और उसके अतिरिक्त भूमि के आवासीय और व्यवसायिक उपयोग होने पर ऐसी सलामी का क्रमशः 2 एवं 5 प्रतिशत वार्षिक लगान का भुगतान करने हेतु दायी होगा। लीज के वार्षिक लगान का भुगतान बंद करने/भुगतान नहीं करने के मामलों में लीजधारी को पूर्व के वार्षिक लगान का दुगुना के साथ–साथ चूक अवधि के लिए 10 प्रतिशत के दर पर वार्षिक ब्याज का भी भुगतान करना होगा।

अपर समाहर्त्ता, मोतीहारी के कार्यालय में, खास महाल भूमि एवं मई–जून 2012 में किये गये भौतिक सत्यापन प्रतिवेदन एवं लीज से संबंधित अभिलेखों की नमूना जाँच के दौरान अक्टूबर 2012 में हमने पाया कि गाँधी नगर क्षेत्र के 77 लीजों में से नौ लीज वर्ष 1992 में तथा बेलवान्चॉ (पेट्रोल पम्प) का एक मामला वर्ष 1957 में ही कालातीत हो गए थे।

पुनः हमने पाया कि गाँधी नगर क्षेत्र के लीज धारक सक्षम पदाधिकारी से अनुमति लिए बगैर लीज के बंधेज एवं शर्त्तों का उल्लंघन करते हुए या तो भूमि को बेच दिए अथवा अधिकार को हस्तांतरित कर दिए। उसी प्रकार, पेट्रोल पम्प का लीज धारक लीज के नवीकरण के लिए दिसम्बर 2010 में आवेदन किया था। सरकार के स्पष्ट निदेश के बावजूद लीजों का न तो नवीकरण किया गया और न ही दोषी कब्जाधारियों से खास महाल भूमि को खाली कराया गया और न ही वर्त्तमान कब्जाधारियों के साथ बंदोबस्त किया गया। इस प्रकार लीज

के नवीकरण करने अथवा ट्रेसपासर को खाली कराने तथा नया लीज के कार्यान्वयन हेतु नोटिस दिए जाने में विभाग की विफलता के फलस्वरूप ₹ 1.55 करोड़ के सलामी[3] और लगान की वसूली नहीं हुई। इसके अतिरिक्त दण्ड लगान और ब्याज भी आरोप्य था। पुनः विभाग ने वर्त्तमान और कालातीत लीजों का पूर्ण डाटाबेस संधारित नहीं किया था जो कि न केवल खास महाल भूमि के गैर कानूनी कब्जा पर नजर रखने बल्कि सरकार के राजस्व को सुरक्षित रखने के लिए एक महत्वपूर्ण औजार हो सकता था। यह इंगित करता है कि विभाग में आंतरिक नियंत्रण प्रणाली का अभाव था।

हमारे द्वारा लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने के बाद अपर समाहर्त्ता, मोतीहारी ने कहा (जून 2013) कि गाँधी नगर क्षेत्र के लीजधारकों को अगस्त 2012 में नोटिस निर्गत किये गये थे। पुनः जून 2013 में नया लीज के लिए तथा पेट्रोल पम्प के मामले में भूमि की पुनः बन्दोबस्ती हेतु नोटिस निर्गत किया गया था। पुनः अपर समाहर्त्ता मोतीहारी द्वारा प्रतिवेदित (अक्टूबर 2013) किया गया कि किसी भी लीजधारको द्वारा लीज नवीकरण/नया लीज नहीं किया गया है तथा लीजधारकों द्वारा लीज के नवीकरण/नई लीज किए जाने के बाद आवश्यक कार्यवाई की जाएगी। उत्तर, नई खास महाल नीति, 2011 के अनुबंध 2 (क) और 5 (क) के प्रावधानों के अनुरूप नहीं है, क्योंकि इसमें यह स्पष्ट वर्णित है कि 90 दिनों के निर्धारित अवधि की समाप्ति के पश्चात् भूमि तत्काल प्रभाव से मुक्त होनी चाहिए और जून 2013 में नोटिस निर्गत करने के बजाय नया लीज/नवीकरण के लिए कार्रवाई प्रारंभ करनी थी जिसके कारण लीजधारकों को अदेय लाभ मिला।

इस तरह का मामला, मार्च 2012 को समाप्त हुए वर्ष के लिए लेखापरीक्षा प्रतिवेदन (राजस्व प्रक्षेत्र) की कंडिका 5.6 में इंगित की गई थी लेकिन विभाग/सरकार द्वारा कोई सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की गई थी।

मामला सरकार/विभाग को जुलाई 2013 में प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं (नवम्बर 2013)।

5.13 सैरात के डाक राशि की कम वसूली

बिहार एस्टेट (खास महाल) हस्तक, 1953 के प्रावधानों के तहत् 27 सितम्बर 1967 के विभागीय प्रपत्र के अनुसार सैरात की डाक राशि का 50 प्रतिशत बंदोबस्ती के समय तथा शेष 50 प्रतिशत सैरात अवधि की समाप्ति के दो माह पूर्व वसूली किया जाना है। अगर बंदोबस्तधारी ऐसा करने में विफल रहते हैं, तब सैरात को नई डाक के माध्यम से पुनर्बंदोबस्त करने की कार्रवाई की जानी है।

अपर समाहर्त्ता, गोपालगंज कार्यालय में वर्ष 2002–03 से 2011–12 के सैरात[4] पंजी एवं हाट/बाजार और घाट हेतु सैरात से संबंधित अभिलेखों की संवीक्षा से हमने जनवरी 2013 में पाया कि वर्ष 2009–10 से 2011–12 के दौरान सभी 41 सैरातों के बंदोबस्तधारियों ने ₹ 1.16 करोड़ की डाक राशि के विरूद्ध मात्र ₹ 59.14 लाख का भुगतान किया था। सैरातों के पुनर्बंदोवस्ती के लिए न तो कोई कदम उठाया गया और न ही बन्दोबस्तधारियों से शेष राशि ₹ 57.07 लाख की वसूली की गई। संबंधित प्राधिकारी द्वारा विभागीय परिपत्र को लागू किए जाने में उदासीनता के फलस्वरूप ₹ 57.07 लाख की कम वसूली हुई। निर्धारित अवधि में

[3] सलामी भूमि के वर्तमान बाजार मूल्य को दर्शाता है।

[4] सैरात का अर्थ है मत्स्यपालन, हाट, मेला, तोड़ी, महाल तथा नौकायन को पट्टे पर दिये जाने से प्राप्त आय।

सरकारी बकायों की वसूली नहीं होना विभाग में अनुश्रवण प्रणाली का अभाव इंगित करता है।

हमारे द्वारा लेखापरीक्षा में इंगित किये जाने के बाद समाहर्त्ता, गोपालगंज ने तथ्यों को स्वीकार किया (जनवरी 2013) और कहा कि बन्दोबस्त सैरातों की पंजी को अद्यतन करने के पश्चात् बकाये की वसूली हेतु आवश्यक कदम उठाए जाएगें। पुनः अपर समाहर्त्ता, गोपालगंज द्वारा प्रतिवेदित (अक्टूबर 2013) किया गया कि 28 मामलों में ₹ 32.96 लाख की पूर्ण/आंशिक वसूली की गई है। शेष मामलों में वसूली हेतु हम प्रतीक्षित हैं।

मामले सरकार/विभाग को जून 2013 में प्रतिवेदित किए गए थे, उनके उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं (नवम्बर 2013)।

5.14 सैरात के निष्पादित डीड पर मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन फीस की वसूली नहीं होना

राजगीर मलमास मेला के सैरात की बंदोबस्ती हेतु आमंत्रित सूचनाओं एवं राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, बिहार द्वारा जारी स्वीकृत्यादेश के अनुसार निष्पादित डीड को निबंधित कराना होगा तथा बन्दोबस्त सैरात के मूल्य पर तीन प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क एवं चार प्रतिशत की दर से निबंधन फीस बंदोबस्तधारियों पर आरोपण एवं संग्रहण करना होगा। पुनः बन्दोबस्ती के लिए आमंत्रित सूचनाओं की शर्त्तों के अनुसार परवाना जारी करने से पहले उच्चतम डाककर्ता को अपने खर्च पर एकरारनामा को निबंधित कराना होगा।

अंचल अधिकारी, राजगीर (नालंदा) के वर्ष 2004–05 से 2011–12 के सैरात पंजी और विभिन्न सैरातों से संबंधित संचिकाओं की संवीक्षा से हमने मार्च 2013 में पाया कि वर्ष 2007–08 और वर्ष 2010–11 हेतु राजगीर मलमास मेला[5] का सैरात क्रमशः ₹ 59.25 लाख एवं ₹ 1.26 करोड़ में बन्दोबस्त किए गए थे। लेकिन सैरात के निष्पादित डीड न तो निबंधित किए गए और न ही सैरात की राशि पर आरोप्य मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन फीस बंदोबस्तधारियों से वसूल किए जा सके। बन्दोबस्ती के लिए आमंत्रित सूचना में प्रावधान के अनुसार विहित डाककर्त्ता को परवाना जारी करने से पहले निष्पादित डीड को निबंधन कराने में संबंधित प्राधिकारी की विफलता के कारण मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन फीस के रूप में ₹ 12.93 लाख[6] की सरकारी राजस्व की वसूली नहीं हुई।

हमारे द्वारा इंगित किये जाने के बाद अंचल अधिकारी, राजगीर (नालन्दा) ने तथ्यों को स्वीकार किया और अक्टूबर 2013 में कहा कि मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन फीस की वसूली के लिए उचित कदम उठाए जाएगें।

मामला सरकार/विभाग को जुलाई 2013 में प्रतिवेदित किया गया था, उनके उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं (नवम्बर 2013)।

---

5 यह प्रत्येक तीन वर्षों पर आयोजित की जाती है।

6 संगणनाः

(राशि ₹ में)

वर्ष	डाक राशि	तीन प्रतिशत की दर से आरोप्य मुद्रांक शुल्क	चार प्रतिशत की दर से आरोप्य निबंधन फीस	वसूली नहीं की गई राशि
2007–08	59,25,000	1,77,750	2,37,000	4,14,750
2010–11	1,25,51,000	3,76,530	5,02,040	8,78,570
कुल	**1,84,76,000**	**5,54,280**	**7,39,040**	**12,93,320**

खः मुद्रांक एवं निबंधन फीस

5.15 डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट से मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन फीस की कम वसूली

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 के अनुच्छेद 1 ए की धारा 5 (बी) के अनुसार भूमि/भवन के साथ भूमि, जैसा भी मामला हो, के बाजार मूल्य पर प्रत्येक एक सौ रूपये अथवा उसके किसी भाग के लिए दो रूपये (दो प्रतिशत) की दर से मुद्रांक शुल्क आरोप्य है, बशर्ते इस तरह के एकरारनामा या एकरारनामा के ज्ञापन के समय दिया गया मुद्रांक शुल्क, उस अचल संपत्ति की बिक्री उस पक्ष के साथ करने के समय लगने वाला शुल्क के साथ समायोजित किया जा सकता है, यदि यह मकान या भवन जिसमें कि बहु इकाई मकान या भवन या एपार्टमेन्ट की ईकाई/फ्लैट/बहु मंजिली भवन का एक हिस्सा या किसी अचल संपत्ति के विकास/बिक्री के निर्माण से संबंधित हो।

पुनः निबंधन, उत्पाद एवं मद्य निषेध विभाग, बिहार सरकार द्वारा संपत्ति की बिक्री हेतु विहित दर के अनुसार संपत्ति के मूल्य का छः प्रतिशत मुद्रांक शुल्क एवं नगरपालिका क्षेत्र में दो प्रतिशत अतिरिक्त मुद्रांक शुल्क आरोप्य है। इसके अलावे दो प्रतिशत की दर पर निबंधन फीस भी आरोप्य है।

निबंधन, उत्पाद एवं मद्य निषेध विभाग द्वारा उपलब्ध कराए गए सूचनाओं के अनुसार वर्ष 2007–08 से 2011–12 की अवधि के दौरान राज्य के विभिन्न शहरों में कुल 3,163 डेवलपमेंट एग्रीमेंट[7] का निबंधन निर्माण गतिविधियों के लिए किया गया था। जिसमें से 1,757 डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट का निष्पादन भू–स्वामियों एवं डेवलपरों के बीच पटना में किया गया था।

मई और जुलाई 2013 के बीच हमने 540 डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट, जो वर्ष 2007–08 से 2011–12 की अवधि के दौरान पटना जिले के भू–स्वामियों एवं डेवलपरों के बीच निष्पादित हुआ था, की नमूना जाँच में पाया कि 77 मामलों में भू–स्वामियों ने भूमि का स्वामित्व डेवलपरों को नकद के रूप में एवं विकसित संपत्ति के भाग के लिए हस्तांतरित किया था और जिला अवर निबंधकों द्वारा संपत्ति के कुल मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक शुल्क वसूल किया गया था। हालाँकि भू–स्वामियों से डेवलपरों को स्वामित्व का हस्तांतरण एक पूर्व निर्धारित मूल्य के लिए हुआ था, डेवलपर भूमि के अधिकृत स्वामी हो गए और लेन देन 'संपत्ति की बिक्री' थी। अतः इस तरह के लेन–देन पर शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्रों की संपत्ति की बिक्री हेतु विहित डेवलपर द्वारा साझा किए गए भूमि के भाग का क्रमशः आठ प्रतिशत एवं छः प्रतिशत की दर पर मुद्रांक शुल्क आरोप्य है। इसके अलावा, दो प्रतिशत की दर से निबंधन फीस भी आरोप्य था। इसके परिणामस्वरूप डेवलपमेंट एग्रीमेंट से मुद्रांक शुल्क एवं निबधंन फीस के रूप में ₹ 4.44 करोड़ की कम वसूली हुई।

हमारे द्वारा मई एवं जुलाई 2013 के बीच इंगित किए जाने के बाद सरकार ने कहा (सितम्बर 2013) कि बिहार अपार्टमेंट ओनरशिप अधिनियम, 2006 की धारा 5 (1) के प्रावधानों के अनुसार डेवलपर/प्रोमोटर को बहुमंजिली भवन/इमारत में ईकाइयों के अपने हिस्से को हस्तांतरित करने का अधिकार है तथा डेवलपमेन्ट एग्रीमेंट पर बिक्री विलेख का शुल्क आरोपित किए जाने हेतु सभी संबंधित तथ्यों की जाँच के पश्चात् विचार किया जाएगा। पुनः विभाग ने तथ्य को स्वीकार किया (नवम्बर 2013) और कहा कि डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट पर मुद्रांक शुल्क बढ़ाया जाना प्रक्रियाधीन है।

[7] निबंधन, उत्पाद एवं मद्य निषेध विभाग, बिहार सरकार द्वारा उपलब्ध कराए गए आँकड़े।

हम अनुशंसा करते हैं कि सरकार, सारे जिला अवर निबंधकों को मुद्रांक शुल्क की वसूली कागजात में दिए गए विवरण के आधार पर, न कि शीर्षक के आधार पर, प्रभारित किये जाने हेतु निदेश देने पर विचार कर सकती है।

5.16 प्रेषित मामलों का निपटारा नहीं किए जाने के कारण सरकारी राजस्व का अवरूद्ध होना

भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 47 (क) के तहत् जब निबंधन प्राधिकारी को यह विश्वास होता है कि सम्पति के बाजार मूल्य की घोषणा दस्तावेज में सही नहीं की गई है तब वे उसे बाजार मूल्य निर्धारण हेतु समाहर्त्ता के पास प्रेषित कर सकते हैं। पुनः आयुक्त–सह–सचिव एवं निबंधन महानिरीक्षक, बिहार सरकार ने दिनांक 20 मई 2006 को सभी समाहर्त्ताओं को धारा 47(क) के तहत् प्रेषित मामलों को 90 दिनों में त्वरित निष्पादन हेतु संबंधित निबंधन कार्यालय के निरीक्षकों, अब सहायक निबंधन महानिरीक्षक, को हस्तांतरित करने का निर्देश दिया।

तीन[8] निबंधन प्राधिकारियों (जिला अवर निबंधक) द्वारा उपलब्ध कराए गए सूचनाओं एवं प्रेषित मामलों की पंजी की संवीक्षा के दौरान हमने मार्च 2012 एवं जनवरी 2013 के बीच पाया कि धारा 47 (क) के तहत् कैलेंडर वर्ष 2009 एवं 2012 के बीच संपत्ति के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु 814 मामले निबंधन कार्यालय के निरीक्षक, पटना को प्रेषित किए गए थे। पुनः हमने पाया कि इन प्रेषित मामलों में से 539 मामले जिसमें ₹ 1.42 करोड़[9] सन्निहित थे, अभी तक लंबित थे।

हमारे द्वारा मार्च 2012 एवं जनवरी 2013 के बीच इंगित किए जाने के बाद सरकार/विभाग ने कहा (सितम्बर 2013) कि सभी तीन जिलों में 180 मामले निष्पादित कर दिए गए थे तथा ₹ 19.39 लाख की वसूली हुई थी। शेष मामलों में वसूली पर प्रतिवेदन हेतु हम प्रतीक्षित हैं।

मार्च 2011 को समाप्त हुए वर्ष के लिए नियंत्रक–महालेखापरीक्षक के प्रतिवेदन (राजस्व प्राप्तियाँ), बिहार सरकार की कंडिका 4.6 तथा मार्च 2012 को समाप्त हुए वर्ष के लिए नियंत्रक–महालेखापरीक्षक के प्रतिवेदन (राजस्व प्रक्षेत्र), बिहार सरकार की कंडिका 5.9 में इस तरह के मुद्दे उठाए गए थे। इसके बावजूद विभाग द्वारा कोई सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की गई थी, जो आयुक्त–सह–सचिव के निर्देश का निबंधन कार्यालय के निरीक्षक/सहायक महानिरीक्षक द्वारा अनुपालन में शिथिलता को इंगित करता है।

---

8 बेगुसराय, बक्सर और पटना।

9 संगणनाः

वर्ष	जिला	प्रेषित मामलों की संख्या	निष्पादित मामलों की संख्या	मामलों की संख्या	लम्बित मामलों में सन्निहित राशि (राशि ₹ में)
1	बेगुसराय	466	92	374	45,78,589
2	बक्सर	163	87	76	47,04,893
3	पटना	185	96	89	49,49,799
कुल		**814**	**275**	**539**	**1,42,33,281**

5.17 भूमि के प्रकार का गलत वर्गीकरण

भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899, की धारा 47 (ए) (1) के अर्न्तगत जहाँ निबंधन प्राधिकारी को यह विश्वास हो कि संपत्ति के बाजार मूल्य की घोषणा दस्तावेज में सही नहीं की गई है तब वे उसे बाजार मूल्य निर्धारण हेतु समाहर्त्ता के पास प्रेषित कर सकते हैं और समाहर्त्ता उपरोक्त अधिनियम की धारा 47 (ए) (2) के उपबन्धों के अन्तर्गत संपत्ति के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु जाँच करेगें।

पुनः बिहार मुद्रांक (अवमूल्यांकन) नियमावली, 1995, का नियम 13 प्रेषित मामलों में समाहर्त्ता के आदेश के विरूद्ध अपील हेतु प्रावधित करता है तथा उपरोक्त नियमावली का नियम 16 उपबंधित करता है कि सभी साक्ष्यों का उल्लेख एवं अपीलकर्ता तथा समाहर्त्ता के तरफ से दिये गये अभिवेदन तथा मामले के अभिलेखों की जाँच के उपरांत अपीलीय प्राधिकारी यह तय करेगें कि उप धारा (2) के अंतर्गत संपत्ति का बाजार मूल्य, जैसा कि समाहर्त्ता के आदेश में निर्धारित है, सही है अथवा नहीं।

भारतीय मुद्रांक अधिनियम 1899, की धारा 56 (1) के अंतर्गत अध्याय IV एवं अध्याय V के तहत् तथा धारा 26 के परंतुक के अनुबंध (क) के अंतर्गत समाहर्त्ता द्वारा शक्ति का उपयोग सभी मामलों में मुख्य नियंत्रण राजस्व प्राधिकारी के अधीन होगा।

निबंधन प्राधिकारी (जिला अवर निबंधक, भोजपुर, आरा) द्वारा उपलब्ध कराए गए सूचनाओं एवं प्रेषित मामलों की पंजी की जनवरी एवं अक्टूबर 2012 के बीच संवीक्षा के दौरान हमने पाया कि आरा नगरपालिका क्षेत्र की भूमि की अवमूल्यांकन के 24 मामले फरवरी 2009 एवं मई 2010 के बीच भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण हेतु निबंधन कार्यालय के निरीक्षक, पटना को प्रेषित किए गए थे। निबंधन कार्यालय के निरीक्षक ने जनवरी 2010 एवं जनवरी 2011 के बीच इन मामलों का निष्पादन या तो भूमि के स्थल जाँच अथवा अंचल अधिकारी के प्रतिवेदन के आधार पर 'सिंचित' भूमि के रूप में किया था। यद्यपि मार्ग निर्देशक पंजी के अनुसार नगरपालिका क्षेत्र, आरा में सिर्फ दो प्रकार की जमीनें 'आवासीय' एवं 'व्यवसायिक' थी, नगरपालिका क्षेत्र के जमीनों का गलत वर्गीकरण 'सिंचित' भूमि के रूप में किया गया था। हालाँकि अभिलेख पर निबंधन कार्यालय के निरीक्षक द्वारा स्थल जाँच से संबंधित कोई प्रतिवेदन अथवा अंचल अधिकारी का जाँच प्रतिवेदन नहीं पाया गया था। स्थल जाँच प्रतिवेदन की अनुपलब्धता की पुष्टि (जुलाई 2013) जिला अवर निबंधक द्वारा भी समाहर्त्ता के कहने पर किया गया था। मामले का सरकार के राजस्व के विरूद्ध निष्पादित होने के बाद जिला अवर निबंधक को अपील में जाना चाहिए था लेकिन जिला अवर निबंधक, निबंधन कार्यालय के निरीक्षक के आदेश के विरूद्ध अपील दायर करने में विफल रहे और इस तरह जिला अवर निबंधक द्वारा कोई कार्रवाई नहीं करने के कारण ₹ 5.37 करोड़ से जमीन का अवमूल्यांकन हुआ तथा इसके फलस्वरूप मुद्रांक शुल्क एवं निबंधन फीस के रूप में ₹ 53.74 लाख के राजस्व की कम वसूली हुई जैसाकि **परिशिष्ट–XIII** वर्णित है।

हमारे द्वारा इंगित किए जाने के बाद सरकार ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार किया और सितम्बर 2013 में कहा कि दिसम्बर 2012 एवं जून 2013 में 24 मामलों में भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899 की धारा 56 (1) के अंतर्गत मुख्य राजस्व नियंत्रण पदाधिकारी के समक्ष अपील दायर कर दिया गया था।