चौथा अध्यायः भू-राजस्व

4.1 कर प्रशासन

शासन स्तर पर भू-राजस्व विभाग का प्रमुख, प्रमुख सचिव होता है। इनकी सहायता के लिए आयुक्त, बंदोबस्त एवं भू-अभिलेख (आ.बं.भू.अभि.) तथा चार संभागीय आयुक्त (सं.आयु.) होते है, संभागों के अंतर्गत शामिल जिलों के ऊपर संभागीय आयुक्त, प्रशासनिक एवं वित्तीय नियंत्रण रखते है। प्रत्येक जिले में, विभाग की गतिविधियों को कलेक्टर प्रशासित करता है। जिले में एक या अधिक सहायक कलेक्टर/संयुक्त कलेक्टर जिले के उप संभागों के प्रभारी डिप्टी कलेक्टर, कलेक्टर को सहायता प्रदान करते है।

4.2 आंतरिक लेखापरीक्षा

विभाग का आंतरिक लेखापरीक्षा शाखा, (आं.ले.प.शा) किसी संगठन में आंतरिक नियंत्रण तंत्र का महत्वपूर्ण अंग है, और सामान्य तौर पर सभी नियंत्रणों के ऊपर नियंत्रण के रूप में परिभाषित है। यह संगठन को आश्वासन देने योग्य बना है क निर्धारित पद्धतियां उचित रूप से कार्यशील है। हमने यह देखा की विभाग में कोई भी आंतरिक लेखापरीक्षा इकाई नहीं है जिससे राजस्व अपवंचन का खतरा बना रहेगा।

4.3 लेखापरीक्षा परिणाम

हमने वर्ष 2013-14 के दौरान भू-राजस्व विभाग के 165 इकाईयों में से 28 इकाईयों की नमूना चांच की और भू-राजस्व और प्रब्याजी की वसूली न होना, उपकरों का अनारोपण, प्रक्रिया शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण, आर.आर.सी. के विरूद्ध वसूली में देरी तथा अन्य अनियमिततायें से संबंधित 11,999 प्रकरणों के राशि ₹ 616.27 करोड़ की राशि इंगित किये जिसका वर्गीकरण नीचे **तालिका 4.1** में वर्णित है।

तालिका 4.1

(₹ राशि करोड़ में)

सं.क्र.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1.	भू-भाटक एवं प्रब्याजी का अवरूद्ध रहना	93	575.45
2.	उपकरों का अनारोपण/अवसूली	6	0.65
3.	प्रक्रिया शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	26	0.04
4.	राजस्व वसूली प्रमाणपत्र के विरूद्ध वसूली में विलंब	1,925	25.07
5.	अन्य अनियमितताएं	9,949	15.06
योग		**11,999**	**616.27**

हमाने द्वारा वर्ष के दौरान, भू-भाटक एवं प्रब्याजी की वसूली न होना, प्रक्रिया शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण, उपकर का अनारोपण/अवसूली, राजस्व वसूल प्रमाण पत्र के संग्रहण में विलंब इत्यादि के इंगित 9,166 प्रकरणों में जो ₹ 29.44 करोड़ थी, को विभाग द्वारा स्वीकार किया गया। लेकिन विभाग द्वारा कोई भी वसूली नहीं की गई।

कुछ उल्लेखित मामले जिनमें ₹ 8.99 करोड़ समाहित है, को निम्न कंडिकाओं में वर्णित है:

4.4 प्रक्रिया व्यय की अवसूली

छ.ग. लोकधन (शोध्य राशियों की वसूली) नियम 1988 के नियम 4 (अ) अनुसार मूल राशि की वसूली पर तीन प्रतिशत की दर से प्रक्रिया व्यय आरोपण कर वसूली की जावेगी।

हमने कार्यालय जिलाध्यक्ष, अंबिकापुर के (मई 2012 एवं मार्च 2013 के मध्य) राजस्व वसूली प्रमाणक (रा.व.प्र.) पंजी के अवधि अक्टुबर 2010 से मार्च 2013 तक के जांच में पाया कि जिलाध्यक्ष, द्वारा रा.व.प्र. के विरूद्ध ₹ 3.74 करोड़ की वसूली की गई। इस वसूलनीय राशि के विरूद्ध तीन प्रतिशत के दर से राशि ₹ 11.23 लाख प्रक्रिया शुल्क की राशि आरोपणीय थी। विभाग द्वारा न तो रा.व.प्र. में प्रक्रिया व्यय की राशि को सम्मिलित किया गया और न ही कोई राशि वसूल की गई। अतः रा.व.प्र. की वसूल राशि में प्रक्रिया व्यय सम्मिलित न करने से राशि ₹ 11.23 लाख वसूली नहीं हुई।

हमने शासन/विभाग को (अप्रैल 2014) को उनके अभिमत हेतु प्रतिवेदित किया; उनके उत्तर अभी तक अप्राप्त है (दिसम्बर 2014)।

हमने लेखापरीक्षा प्रतिवदेनों (राजस्व प्राप्तियों) वर्ष 2007-08, 2010-11 एवं 2012-13 के कंडिका क्र. 6.2, 5.8.8 एवं 4.7 क्रमशः माध्यम से भी उक्त तथ्य उठायें थें। विभाग ने लेखापरीक्षा प्रतिवेदन वर्ष 2007-08 के कंडिका 6.2 में आक्षेपित राशि ₹ 6.35 लाख के विरूद्ध ₹ 3.55 लाख की वसूली की। लेखापरीक्षा प्रतिवेदन वर्ष 2010-11 के कंडिका 5.8.8 के संबंध में विभाग द्वारा कोई उत्तर नहीं दिया गया है।

4.5 भू-भाटक एवं प्रब्याजी का कम आरोपण

राजस्व पुस्तिका परिपत्र के कंडिका 26 अनुसार आवंटित नजूल भूमि का मूल्यांकन छ.ग. बाजार मूल्य मार्गदर्शिका सिद्धांत में वर्णित मूल्य या पुनरक्षित न्यूनतम मूल्य जो भी अधिकतम हो, के आधार पर किया जायगा। आगे छ.ग. बाजार मूल्य मार्गदर्शिका सिद्धांत के फार्म 3 के उपबंध 10 अनुसार यह प्रावधानित करता है कि अगर भूमि मूख्य मार्ग 20 मीटर के अंदर है तो उसे मुख्य मार्ग से लगा मानकर भूमि का मूल्यांकन किया जावें। अगर कोई क्रेता मुख्य मार्ग से लगा 46 मीटर से अधिक का भूमि क्रय करता है तो संपूर्ण भूमि का मूल्यांकन मूख्य मार्ग से लगा हुआ मानकर किया जावेगा। नजूल भूमि से तात्पर्य ऐसी भूमि जो कृषि प्रयोजन हेतु महत्वपूर्ण नहीं है। छ.ग. शासन राजस्व एवं आपदा प्रबंधन, के आदेश दिनांक नवम्बर 2009 के अनुसार भण्डारण निगम को भण्डारगृह निर्माण करने हेतु भूमि का आवंटन के अधिकार का प्रत्याजयोन जिले के कलेक्टर को दिया गया है। पट्टाधारक से बाजार मूल्य का 75 प्रतिशत प्रब्याजि एवं प्रब्याजि का 50 प्रतिशत के 7.5 प्रतिशत भू-भाटक वसूलनीय थी।

कार्यालय जिलाध्यक्ष (नजूल शाखा), जांजगीर-चांपा के भू-आवंटन अभिलेखों के जांच (मई 2013) में हमने पाया कि अक्टुबर 2012 एवं अप्रैल 2013 के मध्य 12.72 हे. परिमापित भूमि का आवंटन पट्टा विलेख द्वारा किया गया। अग्रेतर जांच में देखा गया कि अभिलेखों में संलग्न नक्शा अनुसार उक्त आवंटित भूमि मुख्य मार्ग से लगा हुआ है। बाजार मूल्य मार्गदर्शिका सिद्धांत अनुसार उक्त भूमि का मूल्य ₹ 12.67 करोड़ था। अतः इस पर बाजार मूल्य के 75 प्रतिशत राशि ₹ 9.50 करोड़ प्रब्याजि तथा प्रब्याजि का 7.5 प्रतिशत दर से ₹ 71.26 लाख वार्षिक भू-भाटक वसूलनीय थी। परन्तु कलेक्टर द्वारा

उक्त भूमि को मुख्य मार्ग से भिन्न मानकर मूल्यांकन कर प्रब्याजि राशि ₹ 1.40 करोड़ एवं राशि ₹ 7.55 लाख वार्षिक भू-भाटक वसूल की गई। कलेक्टर द्वारा आवंटित भूमि का मूल्यांकन बाजार भाव अनुसार न किये जाने से प्रब्याजि राशि ₹ 8.10 करोड़ तथा वार्षिक भू-भाटक ₹ 63.71 लाख का कम आरोपण हुआ।

हमारे द्वारा इंगित किये (मई 2013) जाने पर कलेक्टर ने अपने उत्तर में कहा (मई 2013) कि प्रब्याजि एवं वार्षिक भू-भाटक का निर्धारण निरीक्षण अधिकारी के प्रतिवेदन के अनुसार किया गया था। इस संबंध में जांच उपरांत उचित कार्यवाही कर सूचित की जायेगी।

हमने शासन/विभाग के अभिमत हेतु प्रतिवेदित किया (जून 2014); उनके उत्तर अप्राप्त है (दिसम्बर 2014)।

4.6 अमुद्रांकित विलेखों का स्वीकृत किये जाने के फलस्वरूप मुद्रांक शुल्क का कम आरोपण

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 यह प्रावधानित करती है कि प्रत्येक लोक अधिकारी सम्यक रूप से अमुद्रांकित प्रकरणों को परिबद्ध करेगा तथा उपरोक्त अधिनियम की धारा 38 के अनुसार कार्यवाही करेगा। इसी तरह उक्त अधिनियम की धारा 35 अनुसार अगर कोई विलेख उचित मुद्रांकित न हो तो उसे अस्वीकृत करने का साक्ष्य माना जावेगा। पंजीयन अधिनियम के धारा 17 (1) (ब) यह प्रावधानित करता है कि अन्य निर्वसीयती लिखत जिनसे यह तात्पर्यित हो या जिनका प्रवर्तन ऐसा हो कि वे स्थावर सम्पत्ति पर या स्थावर सम्पत्ति में एक सौ रूपए या उससे अधिक मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित चाहे समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में चाहे भविष्य में, सृष्ट घोषित, समनुदेशित, परिसीमित या निर्वापित करती हो, का पंजीयन आवश्यक है। आगे शासन ने समस्त राजस्व अधिकारियों को दिसम्बर 2009 में निर्देशित किया है कि अपंजीकृत दस्तावेजों के संपत्ति का नामांतरण उचित नहीं है।

कार्यालय तहसीलदार लोरमी, पाटन, कसडोल एवं मस्तुरी के नामांतरण संबंधित अभिलेखों के जांच में पाया गया कि 11 प्रकरणों में सहसम्पत्तिकर्त्ता ने अपने दुसरे सहसम्पत्तिकर्ता को अपने अधिकार का हस्तांतरण किया। अतः इन दस्तावेजों को हकत्याग विलेख माना जाना चाहिए था। पंजीकरण अधिनियम के अनुसार इन विलेखों को पंजीकृत किया जाना था, जिससे उक्त संपत्तियों का बाजार मूल्य ₹ 2.86 करोड़ के हस्तांतरण करने पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 13.76 लाख वसूलनीय थी। जबिक उन पक्षकारों ने बिना किसी आधार के विलेखों को ₹ 50 का मुद्रांकित कर संपादित किया और उपपंजीयक के समक्ष पंजीयन हेतु प्रस्तुत नहीं किया। और तहसीलदारों को बिना उपपंजीयक को प्रेषित किये बिना विलेख संपादित किया। तहसीलदारों ने उक्त दस्तावेजों को शेष मुद्रांक शुल्क की वसूली हेतु बगैर जिला पंजीयक को प्रेषित किये बिना अमुद्रांकित दस्तावेजों को मान्य कर संपत्तियों को नामंतरण किया गया। अतः तहसीलदारों द्वारा शासन के अधिनियमों एवं निर्देशों का पालन न करने के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन शुल्क की राशि ₹ 13.76 लाख का कम वसूली हुई **(परिशिष्ट 4.1)**।

प्रकरण शासन को प्रतिवेदित किया गया (जून 2014) शासन ने अपने उत्तर में कहा (सितम्बर 2014) कि चार प्रकरणों में राशि ₹ 8.61 लाख की मांग जारी की गई है। वसूली की जानकारी शासन से अप्राप्त है। शेष प्रकरणों में शासन से कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (दिसम्बर 2014)।