

3-1 rkfydk 3-1

मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस के आरोपण एवं संग्रहण पर प्रशासन शासन स्तर पर सचिव, वाणिज्यिक कर (पंजीयन) द्वारा किया जाता है। महानिरीक्षक पंजीयन सह मुद्रांक अधीक्षक पंजीयन विभाग का प्रमुख है, जिसकी सहायता हेतु दो उप महानिरीक्षक पंजीयन, 16 जिला पंजीयक सह मुद्रांक संग्रहक एवं 88 उप पंजीयक है।

मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की प्राप्ति निम्न प्रावधानों के अंतर्गत प्रशासित होती है:

- भारतीय मुद्रांक अधिनियम, 1899;
- पंजीयन अधिनियम, 1908;
- भारतीय मुद्रांक नियम, 1975 एवं
- छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शिका निर्धारण एवं पुनरीक्षण नियम, 2000

3-2 rkfydk 3-2

हमने वर्ष 2014-15 पंजीयक विभाग में 105 में से 11 उपपंजीयक कार्यालयों की नमूना जांच की। जिसमें संपत्तियों के न्यून मूल्यांकन, विलेखों का गलत वर्गीकरण और अन्य अनियमितताओं के कारण 244 प्रकरणों में जिसमें राशि ₹ 5.79 करोड़ सन्निहित थे, का मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस के अनारोपण/अवरोपण के प्रकरण पाये गए जिनका श्रेणीवार वर्गीकरण rkfydk 3-1 में दर्शित है:

rkfydk 3-1

(₹ djkm+e)

Sl. No.	Description	Number of Cases	Amount (₹)
1.	संपत्तियों के अवमूल्यांकन से मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का अनारोपण/अवरोपण, विलेखों के गलत वर्गीकरण आदि	161	3.29
2.	प्रकरणों के निपटान में अप्रत्याशित विलंब	57	0.24
3.	अन्य अनियमितताएँ	26	2.26
; kx		244	5.79

वर्ष 2014-15 के दौरान इंगित किए गए प्रकरणों में से 50 प्रकरणों, जिसमें राशि ₹ 2.45 लाख सन्निहित है, को विभाग द्वारा मान्य किया गया।

कुछ उदाहरणात्मक प्रकरण जिसमें वित्तीय प्रभाव ₹ 1.28 करोड़ है का वर्णन आगामी कंडिकाओं में किया गया है।

3-3 foys[kk dk =fVi kL oxhdj .k

foys[kk ds iathdj .k ds nkjku mi iath; d }kjk foys[kk dk oxhdj .k ml ea of. kr rF; k ds vk/kkj ij u dj ml ea fn; s x, fo"K; ds vk/kkj ij fd; kA ifj .kkelo: i nLrkostk dk =fVi kL oxhdj .k gmk vkj | kfk ea jkf'k ₹ 41-29 yk[k ds epkd 'kq'd , oa iath; u Ohl dk de vkjki .k gmkA

उप पंजीयक, रायपुर द्वारा पंजीकृत 37,783 दस्तावेजों में से 2,390 दस्तावेजों की नमूना जाँच (फरवरी 2015) में पाया गया कि दो दस्तावेज जिनका पंजीयन मार्च 2014 में किया गया था, 2,540 वर्ग मी और 6,711 वर्ग मी. परिवर्तित भूमि जिसका बाजार मूल्य ₹ 5.90 करोड़ (मार्गदर्शिका के अनुसार) था, को एक व्यक्ति द्वारा शैक्षणिक संस्था को पट्टे पर दिया। इस दस्तावेज की उपबंध 6 में वर्णित है की "पट्टाधारी इस संपत्ति को विक्रय, बढ़ोत्तरी, विकसित, पट्टा, बंधक, निराकृत, व्यवस्था में परिवर्तन कर सकता है या इस भूमि को पूर्ण रूप से या भूमि के किसी भाग को अन्य तरह से सौदा कर सकता है। उपरोक्त उपबंध की विषयवस्तु के अनुसार विक्रेता द्वारा अपने भूमि से संबंधित सम्पूर्ण अधिकार क्रेता को हस्तांतरित किए थे।

मुद्रांक अधिनियम 1899 की धारा 3 के अनुसार निष्पादकों द्वारा किसी दस्तावेज को कोई दिया गया कोई विशिष्ट नाम एकमात्र पैमाना नहीं है और यह भी की दस्तावेज का प्रकार मानने का कोई आधार नहीं है; दस्तावेज में वर्णित विषयवस्तु एवं पक्ष जो इसमें सम्मिलित है के अभिप्राय के अनुसार प्रश्नों का निर्धारण किया जाना चाहिए।

इस प्रकार धारा 3 के अनुसार दस्तावेज पट्टा न होकर हस्तांतरण का परिणाम प्रदर्शित करता है जिससे संपत्ति का हस्तांतरण हुआ है जिसके लिए मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस ₹ 41.32 लाख आरोपणीय था। किन्तु दस्तावेज का पंजीयन करते समय उप पंजीयक द्वारा वर्णित तथ्य का दृष्टिगत न रखकर शीर्षक के आधार पर पट्टे के रूप में पंजीकृत किया और उसी के अनुरूप ₹ 3,338 का मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस आरोपित किया। इस प्रकार, दस्तावेज के त्रुटिपूर्ण वर्गीकरण के कारण राशि ₹ 41.29 लाख के मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस का कम आरोपण हुआ।

लेखापरीक्षा में इसे इंगित किए जाने पर विभाग ने अपने उत्तर (अगस्त 2015) में कहा कि प्रकरणों को जिला पंजीयक की ओर प्रेषित किया गया है और निराकरण की कार्यवाही जारी है। प्रकरणों में आगे की कार्यवाही आपेक्षित है (नवम्बर 2015)।

3-4 , d foys[k ea , d l s T; knk foØrkvka dh Hkfe dk foØ; djus l s l a fuk dk voelM; kdu

, d l s T; knk foØrkvka ds l a fuk; k ds feyk dj 0-243 g s l s vf/kd Hkfe cukus ds QyLo: i l a fuk dk eM; kdu Lyc nj l s u dj gDV s j nj l s fd; k x; kA ft l ds QyLo: i epkd 'kq'd , oa iath; u 'kq'd dh jkf'k ₹ 27-35 yk[k dh de i kflr gpA

उपपंजीयक, रायपुर के कुल 37,783 पंजीकृत विलेखों में से 2,390 विलेखों के नमूना जाँच में हमने पाया कि (फरवरी 2015) एक विलेख जिसमें तीन विक्रेताओं द्वारा अलग-अलग खसरो एवं ऋणपुस्तिकाओं से 0.25 हे. भूमि का विक्रय एक क्रेता को किया। छत्तीसगढ़ बाजार मूल्य मार्गदर्शिका सिद्धांत वर्ष 2013-14 के प्रपत्र 1 के उपबंध 1 के अनुसार शहरी क्षेत्रों में 0.243 हे. एवं उससे कम की कृषि भूमि के बाजार मूल्य की गणना स्लैब दर से किया जावेगा। 0.243 हे. से अधिक कृषि भूमि के बाजार मूल्य की गणना हेक्टेयर दर से की जावेगी। उपपंजीयक द्वारा उक्त भूमि को एक ही भूमि

मानकर हेक्टेयर दर से भूमि का बाजार मूल्य ₹ 87.50 लाख निर्धारण कर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि क्रमशः ₹ 4.55 लाख एवं ₹ 70,000 का आरोपण किया।

प्रकरण की आगे जाँच में पाया गया कि तीन विक्रेताओं में से दो विक्रेता एक ही परिवार के थे तथा उनके हिस्से की भूमि 0.238 हे. थी। तीसरा विक्रेता क्रेता का पति था, जिसके हिस्से की भूमि 0.012 हे. थी। इससे यह स्पष्ट होता है कि व्यवहार के दौरान क्रेता के पति की भूमि को दूसरों की भूमि में जान बूझकर मिलाया गया ताकि आपसी व्यवहार में कुल संपत्ति 0.243 हे. से अधिक हो जाय और संपत्ति के मूल्यांकन में स्लैब दर से बचा जा सके।

मार्गदर्शिका के स्लैब दर अनुसार संपत्ति का बाजार भाव ₹ 5.43 करोड़ होता है, जिस पर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 28.26 लाख एवं ₹ 4.34 लाख क्रमशः आरोपणीय है। परंतु उपपंजीयक द्वारा विलेखों के पंजीकरण के दौरान इस को संज्ञान में नहीं लिया। इस प्रकार उप पंजीयक द्वारा निष्पादकों को अदेय लाभ पहुंचाने के कारण संपत्ति के बाजार मूल्य में ₹ 4.56 करोड़ का अवमूल्यांकन हुआ। जिसके फलस्वरूप मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 27.35 लाख (मुद्रांक शुल्क— ₹ 23.71 लाख एवं पंजीयन फीस—₹ 3.64 लाख) का कम आरोपण हुआ।

लेखापरीक्षा में इसे इंगित किये जाने पर विभाग ने अपने उत्तर (अगस्त 2015) में कहा कि प्रकरणों को जिला पंजीयक की ओर प्रेषित किया गया है और निराकरण की कार्यवाही जारी है। प्रकरणों में आगे की कार्यवाही अपेक्षित है (नवम्बर 2015)।

3-5 eq[; ekxZ i j fLFkr l a fUk dk de eM; kdu

eq[; ekxZ i j fLFkr l a fUk; ka dk eM; kdu eq[; ekxZ l s vyx fLFkr ekudj fd; k x; kA ftl ds QyLo: i l a fUk; ka dk de eM; kdu gkus l s epkad 'kYd , oa i ath; u Ohl dh jkf'k ₹ 24-96 yk[k dh de i kfIRk gpA

उपपंजीयक कार्यालय, बिलासपुर, रायपुर एवं सक्ती के कुल 45,809 पंजीकृत विलेखों में से 3,412 विलेखों के नमूना जांच किये जाने पर हमने पाया (अक्टूबर 2014 एवं फरवरी 2015 के मध्य) कि 18 विलेखों (मार्च 2009 एवं मार्च 2014 के मध्य पंजीकृत) में वर्णित तथ्य एवं संलग्न दस्तावेजों जैसे नक्शा, खसरा, ऋण पुस्तिका आदि अनुसार संपत्ति मुख्य मार्ग पर स्थित है, जिसके लिए मार्गदर्शिका में अलग से दर दिये गये हैं। परंतु उपपंजीयक द्वारा इसे मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर मूल्यांकन किया।

मार्गदर्शिका के अनुसार इन संपत्तियों का बाजार मूल्य मुख्य मार्ग की दर से ₹ 10.26 करोड़ होता है। परंतु उपपंजीयकों द्वारा इन भूमि को मुख्य मार्ग से अंदर स्थित मानकर ₹ 6.53 करोड़ गणना की गई। अतः मुख्य मार्ग पर स्थित संपत्तियों को मुख्य मार्ग से लगा न मानने से संपत्तियों का राशि ₹ 3.73 करोड़ का कम मूल्यांकन हुआ, जिससे मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 24.96 लाख का कम आरोपण हुआ (मुद्रांक शुल्क—₹ 22.05 लाख एवं पंजीयन फीस—₹ 2.91 लाख)

लेखापरीक्षा में इसे इंगित किये जाने पर विभाग ने अपने उत्तर में (अगस्त 2015) में कहा कि एक प्रकरण में ₹ 12,945 की वसूली की गई है तथा शेष प्रकरणों में निराकरण की कार्यवाही जारी है। प्रकरणों में आगे की कार्यवाही अपेक्षित है (नवम्बर 2015)।

3-6 uxjh; fudk; ka {ks= ea df"k Hkife; ka ds foØ; ij de ew; kdu

uxj fuxe@uxj ikfydk@uxj ipk; rka ea df"k Hkife ds foØ; ij
 | ai fUk; ka ds ew; kdu ea ekxjh' kzk ds i ko/kkuka dk ikyu ugha fd; k
 x; k ifj.kkeLo: i enkad 'kq'd , oa iath; u Ohl dh jkf'k ₹ 17-42 yk[k
 dh de ikflr gpA

उपपंजीयक, रायपुर (फरवरी 2015) एवं सक्ती (अक्टूबर 2014) में पंजीकृत कुल 44,310 दस्तावेजों में से 3,308 दस्तावेजों की नमूना जांच में हमने पाया कि आठ प्रकरणों (मार्च 2011 एवं मार्च 2014 के मध्य पंजीकृत) में संपत्तियों के बाजार मूल्य का निर्धारण मार्गदर्शिका में दिये गये प्रावधानों के अनुरूप नहीं किया गया, जिसका विवरण निम्नानुसार है:

3-6-1 मार्गदर्शिका के प्रारूप एक के उपबंध 1, सहपठित प्रारूप तीन के उपबंध 5 के अनुसार नगर निगम/नगर पालिका में स्थित 0.243 हेक्टेयर से कम कृषि भूमि का विक्रय होने पर यदि भूमि को कृषि प्रयोजनार्थ क्रय किया गया हो तथा क्रेता की भूमि से लगी हो ऐसा पटवारी द्वारा सत्यापित किए जाने पर तथा दस्तावेजों से समर्थित होने पर उसके बाजार मूल्य की गणना हेक्टेयर दर से की जावेगी। अन्यथा, संपत्ति का मूल्यांकन प्लॉट दर के अनुसार स्लेब दर से किया जावेगा। प्रपत्र तीन के उपबंध 5 के नीचे दी गई टिप्पणी के अनुसार इसका लाभ शहर के मध्य स्थित भूमि पर नहीं दिया जावेगा।

उपपंजीयक, रायपुर के विलेखों के नमूना जांच के दौरान हमने पाया कि चार विलेखों में भूमि का रकबा 0.243 हे. से कम था। इन विलेखों में विक्रित भूमि क्रेता की भूमि से लगे होने बाबत कोई पटवारी प्रमाण या कोई प्रमाण संलग्न नहीं था। आगे उपपंजीयक, रायपुर के एक प्रकरण में भूमि शहर के मध्य में स्थित थी। इस प्रकार ऐसी भूमि का मूल्यांकन प्लॉट दर से किया जाना चाहिए था। परंतु उपपंजीयक द्वारा मूल्यांकन हेक्टेयर दर से किया गया। इस प्रकार मार्गदर्शिका में नगर निगम/नगर पालिका में कृषि भूमि के विक्रय के मूल्यांकन से संबंधित प्रावधानों का पालन न किये जाने से मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 15.31 लाख की कम प्राप्ति हुई।

3-6-2 मार्गदर्शिका के प्रारूप एक के उपबंध 4 के अनुसार, नगर पंचायत में स्थित 0.202 हेक्टेयर से कम कृषि भूमि का विक्रय होने पर यदि भूमि को कृषि प्रयोजनार्थ क्रय किया गया हो तथा क्रेता की भूमि से लगी हो ऐसा पटवारी द्वारा सत्यापित किए जाने पर तथा दस्तावेजों से समर्थित होने पर उसके बाजार मूल्य की गणना हेक्टेयर दर से की जावेगी। अन्यथा, संपत्ति का मूल्यांकन प्लॉट दर के अनुसार स्लेब दर से किया जावेगा।

उप पंजीयक, सक्ती के दस्तावेजों की नमूना जांच में हमने पाया कि तीन प्रकरणों में संपत्ति का क्षेत्र 0.202 हेक्टेयर से कम था तथा नगर पंचायत बारदवार एवं सक्ती में स्थित थी। पुनः दस्तावेजों के अनुसार क्रेताओं की भूमि से भी नहीं लगी थी। इस प्रकार इसका मूल्यांकन प्लॉट दर से किया जाना चाहिए था। किन्तु, उप पंजीयक द्वारा इसका मूल्यांकन हेक्टेयर दर से किया गया। इस प्रकार नगर पंचायत में स्थित कृषि भूमि के मूल्यांकन हेतु दिये गए मार्गदर्शिका के प्रावधान का पालन नहीं किए जाने से मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस ₹ 2.11 लाख का कम आरोपण हुआ।

अतः नगरीय क्षेत्रों में कृषि सम्पत्तियों के विक्रय पर मार्गदर्शिका के प्रावधानों का पालन न किये जाने के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 17.42 लाख की कम प्राप्ति हुई।

लेखापरीक्षा में इसे इंगित किये जाने पर विभाग ने अपने उत्तर (अगस्त 2015) में कहा कि कार्यवाही की प्रक्रिया जारी है। शेष प्रकरणों में कार्यवाही की प्रगति प्रतिक्षाधीन में है (नवम्बर 2015)।

3-7 I Ei fUk; k dk voel; ; kdu

3-7-1 ekxhf' kdk ea i ko/kkuka dk ikyu u fd; k tkuk

mi i ath; d }kjk I Ei fUk; k dk cktkj Hkko ds fu/kkZ .k ea ekxhf' kdk ds i ko/kkuka dk ikyu ugha fd; k x; k] ftl ds QyLo: i epkad 'kq'd , oa i ath; u Ohl dh jkf' k ₹ 12-23 yk[k dh de i kflRk gpA

उपपंजीयक, रायपुर एवं तिल्दा के कुल 45,485 पंजीकृत विलेखों में से 4,797 विलेखों के नमूना जांच किये जाने पर हमने देखा (अक्टूबर 2014 एवं फरवरी 2015 के मध्य) कि आठ विलेखों (दिसम्बर 2012 एवं मार्च 2014 के मध्य पंजीकृत) में उपपंजीयक ने संपत्तियों के पंजीयन करते समय बाजार भाव के गणना हेतु मार्गदर्शिका में निहित प्रावधानों का पालन नहीं किया, जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

3-7-1-1 प्रपत्र 1 के उपबंध 2 एवं 9 अनुसार, शहरी क्षेत्रों में वाणिज्यक एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु मुख्य मार्ग से हट कर 0.405 हे. से कम व्यपवर्तित भूमि का मूल्यांकन प्लॉट दर पर 25 प्रतिशत की वृद्धि कर गणना की जावेगी।

हमने उपपंजीयक, रायपुर में देखा कि बीरगांव नगर पालिका के अंतर्गत कुल 12 खसरा, जिसमें 1.425 हे. सम्मिलित थे, जिसमें से एक खसरा के 0.180 हे. भूमि व्यपवर्तित थी का विक्रय किया गया। पुनः भूमि का क्रय औद्योगिक प्रयोजनार्थ हेतु था। अतः मार्गदर्शिका के प्रावधानों अनुसार 0.180 हे. भूमि का मूल्यांकन करते समय प्लॉट दर में 25 प्रतिशत वृद्धि कर किया जाना चाहिए था। जबकी उपपंजीयक ने हेक्टेयर दर से मूल्यांकन किया। जिसके फलस्वरूप मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 3.99 लाख का कम आरोपण हुआ।

3-7-1-2 मार्गदर्शिका के प्रपत्र 1 के उपबंध 1 एवं प्रपत्र 3 के उपबंध 5 एवं मार्गदर्शिका के विशेष प्रावधान अनुसार बनारसी ग्राम में कृषि भूमि हेतु 0.150 हे. से कम भूमि का मूल्यांकन हेक्टेयर दर से किया जायगा, जब वह कृषि प्रयोजनार्थ हेतु क्रय किया गया हो एवं क्रेता की भूमि से लगा हो, जैसा कि पटवारी द्वारा प्रमाणित किया जाय एवं इसके समर्थन में आवश्यक दस्तावेज संलग्न हो। अन्यथा संपत्तियों का मूल्यांकन स्लैब अनुसार प्लॉट दर से किया जाय।

हमने उपपंजीयक, रायपुर के दो प्रकरणों में देखा की संपत्ति क्रेता की भूमि से लगी हुई है, परंतु आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु क्रय की गई थी। अतः संपत्तियों का मूल्यांकन स्लैब अनुसार प्लॉट दर में किया जाना चाहिए था। परंतु उपपंजीयक द्वारा संपत्तियों का मूल्यांकन हेक्टेयर दर से करने के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 2.77 लाख का कम आरोपण हुआ।

3-7-1-3 मार्गदर्शिका के प्रपत्र 1 के उपबंध 7 के अनुसार अलग परिवार के एक से ज्यादा व्यक्तियों द्वारा कृषि भूमि का क्रय करते हैं और प्रत्येक के खाते में नगरीय निकायों में 0.243 हे. या नगर पंचायत क्षेत्रों में 0.202 हे. आती है तो प्रत्येक के खाते में आये संपत्तियों का मूल्यांकन मार्गदर्शिका के प्रपत्र 1 के उपबंध 1 एवं 4 अनुसार स्लैब आधार पर प्लॉट दर अनुसार किया जावेगा।

हमने उपपंजीयक, रायपुर के एक प्रकरण में देखा कि एक भूमि का क्रय अलग-अलग परिवारों से दो व्यक्तियों द्वारा किया गया एवं प्रत्येक के खाते में 0.142 हे. भूमि आती

है, जिसका मूल्यांकन स्लैब आधार पर किया जाना चाहिए था। परंतु उपपंजीयक द्वारा क्रय की भूमि को 0.243 हे. से अधिक भूमि मानकर किया और कहा कि समान दिनांक को ही 0.243 हे. का विक्रय किया गया है इस प्रकार कुल रकबा 0.526 हे. हुआ है। इस प्रकार मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की कुल राशि ₹ 4.07 लाख की कम प्राप्ति हुई।

3-7-1-4 प्रपत्र 3 के उपबंध 11 अनुसार उद्योग द्वारा कृषि भूमि के क्रय करने पर भूमि की किस्म पड़त, असिंचित एवं सिंचित भूमि का मूल्यांकन क्रमशः ₹ 6.00 लाख, 8.00 लाख एवं 10.00 लाख प्रति एकड़ से किया जावेगा। अगर मार्गदर्शिका अनुसार की गई गणना या आपसी सौदे जो भी अधिक हो को मानकर मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की गणना की जावेगी।

हमने उपपंजीयक, तिल्दा के चार प्रकरणों में देखा कि संपत्तियों का क्रय औद्योगिक प्रयोजन हेतु किया गया। जबकि संपत्तियों का मूल्यांकन उल्लेखित उपबंध अनुसार न कर मार्गदर्शिका में प्रावधानित कृषि भूमि के मूल्यानुसार अनुसार किया गया। जिसके फलस्वरूप मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 1.40 लाख का कम आरोपण हुआ।

अतः मार्गदर्शिका के प्रावधानों एवं दरों के पालन न करने एवं विलेखों में संलग्न दस्तावेजों को अनदेखा करने के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 12.23 लाख का कम आरोपण हुआ।

लेखापरीक्षा में इंगित किये जाने पर विभाग ने उत्तर (अगस्त 2015) में कहा कि उपपंजीयक, तिल्दा के तीन प्रकरणों में राशि ₹ 1.11 लाख की वसूली कर ली गई है। शेष प्रकरणों के कार्यवाही प्रतिकषाधीन है (नवम्बर 2015)।

3-7-2 foys[kk@l effk[r nLrkostk[e[rF; k[ds vuns[kk ds dkj.k xyr nj yxk; k tkuk

mi i ath; d }kjk foys[kk[e[l yXu foys[k@l effk[r nLrkostk[e[rF; k[dh vuns[kh fd; s tkus l s l i fUk; k[ds cktkj Hkko x.kuk e[xyr nj i z; kx djus ds dkj.k epkd 'kqYd , oa i ath; u Qh dh jkf'k
₹ 4-68 yk[k dh de ikflr gpbA

उपपंजीयक, दुर्ग, रायपुर एवं सक्ती में कुल 68,369 पंजीकृत दस्तावेजों में से 5,124 दस्तावेजों के नमूना जांच में हमने देखा (सितम्बर 2014 एवं फरवरी 2015) कि नौ विलेखों में उपपंजीयक द्वारा संपत्तियों के पंजीयन के समय विलेखों के साथ (मार्च 2010 एवं मार्च 2014 के मध्य पंजीकृत) संलग्न अभिलेखों को ध्यान में न रखते हुए गलत दर का प्रयोग किया, जिसका विवरण निम्नानुसार है:—

3-7-2-1 उपपंजीयक, रायपुर के तीन विलेखों में संलग्न राजस्व अभिलेखों अनुसार भूमि सिंचित थी, जबकि उसका मूल्यांकन असिंचित दर से करने के कारण मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 1.31 लाख की कम प्राप्ति हुई।

3-7-2-2 उपपंजीयक, सक्ती के विलेखों के नमूना जांच में हमने देखा कि तीन प्रकरणों में गणना में त्रुटि की गई है। एक प्रकरण में संलग्न संधारण खसरा अनुसार भूमि में पक्का मकान निर्मित होना पाया गया, जिसका मूल्यांकन करते समय इसका ध्यान नहीं रखा गया। प्रकरण का भौतिक सत्यापन प्रतिवेदन भी लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किये गये। अन्य विलेख में दो क्रेता, जो कि एक ही परिवार से संबद्ध नहीं थे, संपत्ति का क्रय एक साथ किया गया। अतः मार्गदर्शिका के प्रपत्र 1 के उपबंध 4 एवं 7 अनुसार प्रत्येक के हिस्से में आय संपत्ति का मूल्यांकन पृथक-पृथक कर किया जाना चाहिए

था। जबकि उपपंजीयक द्वारा संपत्ति का मूल्यांकन संयुक्त रूप से किया गया। उपरोक्त कारणों से मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 1.97 लाख का कम आरोपण हुआ।

3-7-2-3 उपपंजीयक, दुर्ग के एक विलेख में संलग्न मुख्यतरनामा अनुसार बिना क्षेत्रफल बताये भूमि में तीन दुकानें निर्मित थी। दस्तावेजों को निष्पादन में इन तथ्यों को सम्मिलित नहीं किया गया एवं उपपंजीयक द्वारा भी मुख्यतरनामा की अनदेखी कर संपत्तियों के बाजार भाव की गणना की गयी। जिसके फलस्वरूप मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 1.40 लाख का कम आरोपण हुआ।

अतः मार्गदर्शिका के प्रावधानों एवं दरों एवं विलेखों में संलग्न दस्तावेजों की अनदेखी किये जाने से संपत्तियों का राशि ₹ 65.26 लाख का कम मूल्यांकन हुआ तत्पश्चात् मुद्रांक शुल्क एवं पंजीयन फीस की राशि ₹ 4.68 लाख की कम प्राप्ति हुई।

हमारे द्वारा लेखापरीक्षा में इंगित किये जाने पर विभाग ने अपने उत्तर (अगस्त 2015) में कहा कि प्रकरणों में कार्यवाही जारी है। इस पर आगे की प्रगति प्रतिक्षाधीन है (नवम्बर 2015)।

3-8 vkarfj d ys[kki j h{kk

विभाग की 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 कि निर्धारित पद्धतियां उचित रूप से कार्यशील है।

विभाग द्वारा दी गई जानकारी अनुसार सहायक लेखापरीक्षा अधिकारी के दो पद स्वीकृत है, पर पद रिक्त होने के कारण वर्ष 2014-15 में एक भी आंतरिक लेखापरीक्षा नहीं की गई।