

**अध्याय -IV**  
**स्टाम्प शुल्क**



## अध्याय-IV

### स्टाम्प शुल्क

#### 4.1 कर प्रशासन

स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस से प्राप्तियों को हिमाचल प्रदेश में लागू होने वाले भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899, भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 तथा इनके अंतर्गत बनाए गए नियमों द्वारा विनियमित किया जाता है और इसे सरकार के स्तर पर प्रधान सचिव (राजस्व) द्वारा प्रशासित किया जाता है। महानिरीक्षक पंजीयन, राजस्व विभाग का अध्यक्ष है जिसे पंजीकरण कार्य के अधीक्षण तथा प्रशासन के संचालन का अधिकार प्राप्त है। उसे 12 उपायुक्तों तथा क्रमशः पंजीयक व उप-पंजीयक के रूप में कार्य करने वाले 117 तहसीलदारों/नायब तहसीलदारों द्वारा सहयोग प्राप्त होता है।

#### 4.2 लेखापरीक्षा परिणाम

2015-16 में राजस्व विभाग की 77 इकाइयों के अभिलेखों की नमूना जांच से 322 मामलों में ₹218.02 करोड़ की राशि के आवास ऋण पर अनियमित छूट, स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/अल्पोद्ग्रहण, पट्टा विलेखों का निष्पादन न करना, पट्टा राशि की गैर/अल्प वसूली, तथा अन्य अनियमितताएं उद्घाटित हुईं, जो निम्नवत् तालिका 4.1 में दी गई श्रेणियों के अंतर्गत आती हैं:

तालिका 4.1: लेखापरीक्षा परिणाम

			(₹ करोड़ में)	
क्रमांक	श्रेणी	मामलों की संख्या	राशि	
<b>प्राप्ति शीर्ष- "0029-भू-राजस्व"</b>				
1	पट्टा विलेखों का गैर-निष्पादन/नवीकरण न करना	29	198.12	
2	पट्टा राशि की गैर/अल्प वसूली	69	16.32	
<b>प्राप्ति शीर्ष- "0030- स्टाम्प तथा पंजीकरण"</b>				
1.	सम्पत्ति के बाजारी मूल्य का गलत निर्धारण तथा आवास ऋण पर अनियमित छूट	69	3.00	
2.	स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण / अल्पोद्ग्रहण	55	0.46	
3.	अन्य अनियमितताएं	100	0.12	
<b>योग</b>		<b>322</b>	<b>218.02</b>	

वर्ष 2015-16 के दौरान विभाग ने 139 मामलों में ₹61.83 करोड़ के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की थी जिसमें से 94 मामलों में ₹1.43 करोड़ की राशि वसूल की गई उसमें से 73 मामलों में ₹36.57 लाख विगत वर्षों की लेखापरीक्षा निष्कर्षों से तथा 21 मामलों में ₹1.06 करोड़ की राशि वर्ष 2015-16 से संबंधित थी।

₹103.58 करोड़ से अंतर्ग्रस्त आवश्यक मामलों की अनुवर्ती परिच्छेदों में चर्चा की गई है।

### 4.3 सरकारी भूमि को पट्टे पर देने तथा पट्टा राशि की वसूली

राज्य सरकार उपभोक्ताओं को विभिन्न उद्देश्यों के लिए भूमि को पट्टे पर देते समय सांविधिक एवं विनियमित प्रावधानों की अनुपालना एवं लागू करवाना सुनिश्चित करने में विफल रही परिणामस्वरूप कुल ₹101.80 करोड़ के राजस्व की अवसूली अथवा अल्प-वसूली हुई। पट्टे के आधार पर किये गए आबंटनों एवं भूमि के केन्द्रीकृत डाटा का अनुरक्षण न करने के द्वारा पट्टों का उपयुक्त प्रबन्धन एवं अनुश्रवण करने में विभाग की क्षमता भी कमजोर थी। विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर पट्टा विलेख निष्पादित/नवीकृत नहीं किये गए थे, पट्टा राशि को भूमि के प्रचलित बाजारी मूल्य के आधार पर निर्धारित दरों के अनुसार नियत/संशोधित नहीं किया गया तथा विभाग ने सरकार के पक्ष में भूमि को पुर्नग्रहण करवाने अथवा पट्टा विलेखों को निरस्त करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की।

#### 4.3.1 परिचय

हिमाचल प्रदेश सरकार ने पट्टा नियमों को बनाया जिन्हें हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम, 1993 के रूप से जाना जाता है, जिनको 2011, 2012 एवं 2013 में संशोधित किया गया। हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम, 1993 के नियम 3(1) के अनुसार नियम 6 में उल्लेखित पात्र संस्थानों एवं व्यक्तियों को सक्षम प्राधिकारी की संस्वीकृति से भूमि को पट्टे पर दिया जा सकता है। नियम 8(1) में प्रावधान है कि पात्र संस्थानों एवं व्यक्तियों से प्रतिवर्ष लागू दर के अनुसार पट्टा राशि (नए या विद्यमान पट्टे के नवीकरण) प्रभारित की जाएगी। "सरकारी भूमि को पट्टे पर देने तथा पट्टा राशि की वसूली" के संबंध में एक संक्षिप्त प्रक्रिया/प्रणाली परिशिष्ट-II में दी गई है।

वर्ष 2012-13 से 2014-15 की अवधि को आवृत करने वाली "सरकारी भूमि को पट्टे पर देने तथा पट्टा राशि की वसूली" पर लेखापरीक्षा जुलाई 2015 तथा दिसम्बर 2015 के मध्य 12 जिला उपायुक्तों में से आठ जिला उपायुक्तों<sup>1</sup> के कार्यालयों में अनुरक्षित अभिलेखों की नमूना-जांच के माध्यम से संचालित की गई थी। लेखापरीक्षा निष्कर्ष नीचे बताए गए हैं:

#### 4.3.2 पट्टे पर दी गई भूमि के केन्द्रीकृत डाटाबेस का अनुरक्षण न करना

हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम के नियम 9 के अनुसार लोक उद्देश्यों के लिए उपार्जित भूमि, नाजूल भूमि<sup>2</sup> तथा प्रत्येक जिलों में लगाए गए शिविर मैदानों की भूमि को छोड़ कर, सरकारी भूमि की एक सूची आयुक्त द्वारा अनुरक्षित की जाएगी तथा वह प्रति वर्ष निर्धारित प्रपत्र/रजिस्टर में इसकी एक रिपोर्ट राज्य सरकार को भेजेगा। राज्य सरकार समय-समय पर यह निश्चित करेगी कि नियम 10 (1) में विनिर्दिष्ट भूमि में से कौन सी भूमि पट्टे पर दिये जाने के लिए उपलब्ध करवाई जानी चाहिए। उपायुक्त द्वारा जिला-वार तथा तहसील-वार पट्टे पर दी गई भूमि का निर्धारित प्रपत्र में एक ऑन-लाइन पट्टा रजिस्टर अनुरक्षित करना होगा।

आठ जिला उपायुक्तों के अभिलेखों की नमूना-जांच से उद्घाटित हुआ कि चार उपायुक्तों के कार्यालय में पट्टा विलेखों का वर्षवार केन्द्रीकृत डाटा अनुरक्षित नहीं किया गया था। अन्य चार जिलों<sup>3</sup> में अनुरक्षित किये गए पट्टा रजिस्टर अपूर्ण थे तथा पट्टा को दिये जाने की तिथि, करार एवं शर्तें व निबंधन की तिथि, मोहाल का नाम, पट्टे पर दी गई कुल भूमि तथा नवीकरण करने की तिथि

<sup>1</sup> चम्बा, कांगड़ा, कुल्लू, हमीरपुर, मण्डी, शिमला, सोलन तथा ऊना ।

<sup>2</sup> ऐसी भूमि जो नगर पालिका की सीमाओं से दो मील दूर स्थित, जिसको राज्य सरकार को प्रत्यावर्तित किया गया हो तथा राज्य सरकार द्वारा किसी अन्य उद्देश्य के लिए विनियोजित नहीं किया गया हो ।

<sup>3</sup> चम्बा, कांगड़ा, कुल्लू, तथा शिमला ।

इत्यादि को नहीं दर्शाते थे। इन विवरणों की अनुपस्थिति में दिये गए पट्टों की संख्या तथा इनके प्रति वसूल की गई पट्टा राशि को लेखापरीक्षा में सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

इसे इंगित किये जाने पर सरकार ने सूचित किया (सितम्बर 2016) कि समस्त क्षेत्रीय कार्यालयों (जिला उपायुक्तों) को पूर्ण वर्णनों/विवरणों सहित सारी सरकारी भूमि के पट्टों का केन्द्रीकृत डाटा अनुरक्षित करने के लिए आवश्यक दिशा-निर्देश जारी किये जा चुके थे।

#### 4.3.3 पट्टा विलेखों को निष्पादित किये बिना सरकारी भूमि का स्थानांतरण

अभिलेखों की संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि सात जिलों<sup>4</sup> में सरकारी भूमि को जल विद्युत परियोजनाओं, बोड़ों, स्कूलों तथा न्यास इत्यादि के प्रतिष्ठापन हेतु 15 से 99 वर्षों के मध्य की अवधि के लिए पट्टे के आधार पर (नवम्बर 1999 तथा दिसम्बर 2014 के मध्य) प्रदान किया। तथापि, भूमि का कब्जा हस्तांतरण करने से पूर्व न तो कोई पट्टा विलेख निष्पादित किया गया था और न ही 31 मार्च 2016 तक ₹160.64 करोड़ की पट्टा राशि वसूल की गई थी जबकि पट्टे पर दी गई भूमि पर विनिर्दिष्ट गतिविधियां प्रारम्भ की जा चुकी थी।

इसे इंगित किये जाने पर विभाग ने (सितम्बर 2016) सूचित किया कि ₹58.21 करोड़ में से ₹0.67 करोड़ को उपायुक्त, कुल्लू तथा शिमला में वसूल कर लिया गया था तथा शेष राशि को वसूल करने के प्रयास किये जा रहे थे। शेष इकाईयों से ₹12.02 करोड़ की वसूली हेतु उत्तर अभी भी प्रतीक्षित थे (नवम्बर 2016)।

#### 4.3.4 पट्टा विलेखों का नवीकरण न करना

हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम के नियम 25 में प्रावधान है कि पट्टा की समाप्ति पर सरकार सारी भूमि अथवा इसके किसी भाग को अपने कब्जे में ले सकती है। भूमि को ऐसे पुर्नग्रहण की विफलता पर पट्टाधारी ऐसी शर्तों एवं ऐसे नियमों पर पट्टे के नवीकरण करने हेतु हकदार होगा जितनी भू-राजस्व की राशि एवं किराया अथवा पट्टा राशि तथा अन्य प्रभारों का उसके द्वारा भुगतान किया जाना हो, जिसे कि सक्षम प्राधिकारी निश्चित करेगा।

तीन जिलों<sup>5</sup> के अभिलेखों की संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि हथकरघा केन्द्र (मार्च 1978), भण्डारण तथा पेट्रोलियम उत्पादों की बिक्री (1996) तथा खनन एवं बजरी के दोहनार्थ गतिविधियों (2007-08 तथा 2012-13 के मध्य) हेतु 84-61-48 हेक्टेयर परिमाण वाली सरकारी भूमि को 5 से 30 वर्षों की अवधि के लिए पट्टे आधार पर 12 पट्टाधारियों के पक्ष में संस्वीकृति प्रदान की गई थी। पट्टा विलेख मई 2008 तथा अप्रैल 2014 के मध्य समाप्त हो चुके थे। तथापि पट्टा विलेखों को न तो नवीकृत किया गया था, और न ही सरकार ने भूमि को वापिस कब्जे में लिया था। इसके परिणामस्वरूप ₹14.25 करोड़ की पट्टा राशि की अल्प-वसूली हुई।

इसे इंगित किये जाने पर विभाग ने (सितम्बर 2016) सूचित किया कि ₹26.55 लाख की राशि को उपायुक्त, कुल्लू द्वारा वसूल कर लिया गया था तथा शेष राशि को वसूल करने के प्रयास किये जा रहे थे। शेष इकाईयों से उत्तर अभी भी प्रतीक्षित थे (नवम्बर 2016)।

<sup>4</sup> चम्बा, कांगड़ा, कुल्लू, हमीरपुर, मण्डी, शिमला तथा सोलन।

<sup>5</sup> कांगड़ा, कुल्लू तथा शिमला।

### 4.3.5 पट्टा राशि को कम नियत करना

हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम के नियम 8(1) में प्रावधान है कि पट्टा राशि क्रमशः व्यक्तियों, निजी कम्पनियों तथा शैक्षणिक संस्थानों के मामलों में प्रतिवर्ष पट्टे पर दी गई भूमि के प्रचलित बाजारी मूल्य अथवा पांच वर्षों के औसत बाजारी मूल्य का दोगुना, जो भी कम हो, पर पांच अथवा आठ अथवा 18 प्रतिशत की दर से पट्टा राशि वसूल की जानी अपेक्षित है। इसके अतिरिक्त, पट्टा राशि को पट्टा करार में विनिर्दिष्ट अवधि के पश्चात् पट्टे पर दी गई भूमि के नवीनतम व उच्चतम बाजारी मूल्य अथवा पांच वर्षों के औसत बाजारी मूल्य का दोगुना, जो भी कम हो, के आधार पर संशोधित किया जाएगा। आगे प्रावधान है कि नए अथवा विद्यमान पट्टे के नवीकरण के लिए पट्टा राशि वर्तमान सर्कल दरों के 10 प्रतिशत की दर से प्रति वर्ष प्रभारित की जाएगी। हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम, के नियम 17(3) में प्रावधान है कि यदि पट्टाधारी किसी भी समय पट्टा विलेख की किसी भी शर्त का किसी भी प्रकार से उल्लंघन करता है तो सक्षम प्राधिकारी द्वारा उसका पट्टा निरस्त कर दिया जाएगा।

लेखा परीक्षा में पट्टा प्रभारों के अल्प-वसूली अथवा संशोधन न करने के कारण ₹12.24 करोड़ के मामले उद्घाटित हुए जो निम्न दर्शाए गए हैं।

(क) पांच जिला उपायुक्तों<sup>6</sup> के अभिलेखों की संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि 16-60-81 हेक्टेयर परिमाण की सरकारी भूमि को पट्टे के आधार पर दिये जाने की संस्वीकृति 13 पट्टाधारियों के पक्ष में प्रदान की गई। इन पट्टा विलेखों को 20 से 99 वर्षों की अवधि के लिए जनवरी 1987 तथा अक्टूबर 2014 के मध्य निष्पादित किया गया था। भूमि का बाजारी मूल्य, भूमि के प्रचलित बाजारी मूल्य के आधार पर ₹13.55 करोड़ था तथा पट्टा राशि निर्धारित दरों पर ₹3.31 करोड़ प्रभारित की जानी थी। जबकि विभाग ने पट्टा प्रभारों को प्रचलित बाजारी दरों की अपेक्षा निम्न दरों के आधार पर नियत किया तथा ₹21 लाख की पट्टा राशि की वसूली की। इसके परिणामस्वरूप ₹3.10 करोड़ की पट्टा राशि की अल्प-वसूली हुई।

(ख) आठ जिलों<sup>7</sup> के अभिलेखों की संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि 10 से 99 वर्षों की अवधि के लिए 28 पट्टाधारियों के पक्ष में 31-19-17 हेक्टेयर परिमाण वाली सरकारी भूमि को पट्टे पर प्रदान किया गया था। इन पट्टा विलेखों को जनवरी 1984 तथा सितम्बर 2009 के मध्य निष्पादित किया गया था। यह पट्टा विलेख 5/10 वर्षों के अंतराल पर 1993-94 तथा 2014-15 के मध्य नवीकरण के लिए देय थे। प्रचलित बाजारी दरों पर भूमि का बाजारी मूल्य ₹26.99 करोड़ निकाला गया जिस पर 1993-94 से 2014-15 की अवधि के लिए ₹9.26 करोड़ के पट्टा प्रभार भुगतान योग्य थे अर्थात् जब पट्टा करार के अनुसार पट्टे संशोधन के लिए देय थे। इसमें से चार मामलों में पट्टाधारियों ने ₹11.74 लाख की पट्टा राशि का भुगतान कर दिया था जबकि शेष पट्टाधारियों ने पट्टा राशि का भुगतान नहीं किया था। विभाग ने न तो संशोधित पट्टा राशि को वसूल करने के लिए कार्रवाई की और न ही उनके पट्टों को रद्द किया। इसके परिणामस्वरूप ₹9.14 करोड़ की पट्टा राशि की वसूली नहीं हुई।

इसे इंगित किये जाने पर, उपायुक्त मण्डी ने (अगस्त 2016) सूचित किया कि पट्टाधारियों से ₹1.96 लाख की राशि वसूल की जा चुकी थी तथा उपायुक्त, कुल्लू एवं शिमला ने (जून 2016) सूचित किया कि चूक-कर्त्ताओं से पट्टा राशि को वसूल करने के लिए संबंधित क्षेत्रीय इकाईयों को आवश्यक निर्देश जारी किये जा चुके थे। शेष उपायुक्तों ने कोई उत्तर नहीं दिया था।

<sup>6</sup> चम्बा, हमीरपुर, कांगड़ा, कुल्लू तथा शिमला।

<sup>7</sup> चम्बा, हमीरपुर, कांगड़ा, कुल्लू, मण्डी, शिमला, सोलन तथा ऊना।

### 4.3.6 एक-मुश्त के आधार पर पट्टा राशि की अवसूली/अल्प-वसूली

हिमाचल प्रदेश पट्टा नियम के नियम 8(2) में प्रावधान है कि सक्षम प्राधिकारी उस अवधि के लिए जिसके लिए भूमि को पट्टे पर दिया गया है, एक-मुश्त राशि के रूप में उच्चतम बाजारी मूल्य अथवा पांच वर्षों के औसत बाजारी मूल्य का दोगुना, जो भी कम हो, तथा एक रूपये टोकन पट्टा राशि के रूप में प्रति मास प्रभारित कर सकता है।

**4.3.6.1** पांच उपायुक्तों<sup>8</sup> के अभिलेखों की संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि 40 से 99 वर्षों की अवधि के लिए पांच पट्टाधारियों के पक्ष में 36-51-07 हेक्टेयर सरकारी भूमि को एक-मुश्त आधार पर अप्रैल 1980 तथा दिसम्बर 2010 के दौरान पट्टे पर प्रदान करने की संस्वीकृति प्रदान की गई थी। विभाग ने पट्टाधारी से प्रति माह केवल एक रूपये टोकन पट्टा राशि के आधार पर पट्टा राशि वसूल की परन्तु एक-मुश्त पट्टाराशि की वसूली नहीं की परिणामस्वरूप ₹4.78 करोड़ की अवसूली हुई।

**4.3.6.2** चार उपायुक्तों<sup>9</sup> के अभिलेखों की संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि 30 से 99 वर्षों की अवधि के लिए पांच पट्टाधारियों के पक्ष में 09-48-07 हेक्टेयर परिमाण वाली सरकारी भूमि को एक-मुश्त राशि के आधार पर (जनवरी 1994 तथा मार्च 2001 के मध्य) पट्टे पर प्रदान करने की संस्वीकृति प्रदान की गई थी। विभाग ने एक-मुश्त राशि के आधार पर ₹58.29 लाख के बजाए ₹28.67 लाख की राशि निकाली तथा वसूल की जिसके परिणामस्वरूप ₹29.62 लाख के राजस्व की हानि हुई।

### 4.3.7 निष्कर्ष

सरकारी भूमि की पट्टा राशि से मिलने वाली प्राप्तियां राज्य सरकार के राजस्व का एक महत्वपूर्ण स्रोत होती हैं। राज्य सरकार उपभोक्ताओं को विभिन्न उद्देश्यों के लिए भूमि को पट्टे पर देते समय वैधानिक एवं नियामक प्रावधानों की अनुपालना एवं लागू करवाने को सुनिश्चित करने में विफल रही परिणामस्वरूप कुल ₹101.80 करोड़ के राजस्व की अवसूली अथवा अल्प-वसूली हुई। पट्टे के आधार पर किये गए आबंटनों एवं भूमि के केन्द्रीकृत डाटा का अनुरक्षण न करने के द्वारा पट्टों का उपयुक्त प्रबन्धन एवं अनुश्रवण करने की विभाग की क्षमता भी कमजोर थी।

सरकार ने (सितम्बर 2016) सूचित किया कि समस्त संबंधित उपायुक्तों/विभागाध्यक्षों को आवश्यक कार्रवाई करने के लिए आवश्यक निर्देश जारी किये जा चुके थे।

### 4.4 निर्मित ढांचे पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली

**₹10.99 करोड़ के निर्मित ढांचे के लिए गलत बाजारी दर को अपनाने के कारण ₹0.79 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण की फीस की अल्प-वसूली हुई।**

हिमाचल प्रदेश स्टाम्प (प्रलेखों के अवमूल्यन की रोकथाम) के संशोधित नियम, 1992 के नियम 4 (सी) में दिनांक 26 जून 2013 की अधिसूचना द्वारा किये गए संशोधन में प्रावधान है कि निर्मित ढांचे के मामले में आवासीय/गैर-आवासीय भवनों के मूल्यांकन की दर नियत करने के लिए कुछ कारकों, जैसे (i) भवनों का पक्का, अर्ध-पक्का और कच्चा के रूप में वर्गीकरण (ii) क्षेत्र जिसमें भवन अवस्थित है (iii) हिमाचल प्रदेश लोक निर्माण विभाग द्वारा अधिसूचित नवीनतम प्लानिन्ग क्षेत्र

<sup>8</sup> चम्बा, कांगड़ा, हमीरपुर, सोलन तथा ऊना।

<sup>9</sup> हमीरपुर, शिमला, सोलन तथा ऊना।

दरें (iv) वार्षिक बढ़ौतरी के लिए प्रीमियम तथा (v) ढांचे द्वारा धारित भूमि क्षेत्र को ध्यान में रखा जाएगा। जिला उपायुक्त किसी भी संव्यवहार के लिए स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस को संगणित करने के लिए दरें निर्धारित करेगा। पंजीयन अधिकारी को इस उद्देश्य के लिए उपायुक्त द्वारा नियत की गई दरों के संदर्भ को बिक्री विलेखों में दर्शाई गई प्रतिफल की राशि के साथ सत्यापित करना अपेक्षित है। स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस राजस्व विभाग की दिनांक 12 जनवरी 2012 तथा 27 जनवरी 2014 की अधिसूचनाओं के अनुसार प्रभारित की जाएगी।

20 उप-पंजीयकों<sup>10</sup> के अभिलेखों की नमूना-जांच में पाया गया कि बिक्री प्रलेखों के 171 दस्तावेजों को निजी वास्तुकारों द्वारा तैयार किये गए सम्पत्ति के मूल्यांकनों के आधार पर जुलाई 2013 तथा दिसम्बर 2014 के मध्य ₹10.20 करोड़ के प्रतिफल के लिए पंजीकृत किया गया था जो कि निर्मित ढांचे की वर्तमान बाजारी/अधिसूचित दरों के आधार पर नहीं थी। जून 2013 में उपायुक्तों द्वारा नियत की गई बाजारी दरों के आधार पर निर्मित ढांचे के मूल्य (₹10.99 करोड़) सहित सम्पत्ति के वास्तविक मूल्य की संगणना ₹21.19 करोड़ की गई थी। अतः उप-पंजीयकों ने बिक्री विलेखों के इन दस्तावेजों का पंजीकरण करते समय निर्मित ढांचे हेतु उपायुक्त द्वारा नियत की गई दरों के साथ प्रतिफल राशि का सत्यापन नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप ₹0.79 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली हुई। इसके अतिरिक्त, ये दरें जिन्हें प्रथम अप्रैल 2014 से संशोधित किया जाना अपेक्षित था, मार्च 2015 तक संशोधित नहीं किया गया था।

इसे इंगित किये जाने पर विभाग ने जनवरी तथा सितम्बर 2016 में सूचित किया कि सात उप-पंजीयकों<sup>11</sup> द्वारा ₹0.79 करोड़ में से ₹9.86 लाख की राशि को वसूल कर लिया गया था। शेष उप-पंजीयकों ने बताया कि मामलों की समीक्षा की जाएगी।

सरकार को मामला सितम्बर 2015 तथा अप्रैल 2016 के मध्य प्रतिवेदित किया गया था। इसका उत्तर अभी प्रतीक्षित था (नवम्बर 2016)।

#### 4.5 सम्पत्तियों के बाजारी मूल्य का अवनिर्धारण

**क्रेताओं द्वारा सड़क से भूमि की दूरी के संदर्भ में दायर किये गए शपथ-पत्र के आधार पर गलत मूल्यांकन किये जाने के कारण ₹0.56 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प वसूली हुई। इसके अतिरिक्त, ₹27.94 लाख की शास्ति भी उदग्रहण योग्य थी।**

बिक्री विलेखों के पंजीकरण के प्रयोजन हेतु भूमि का मूल्यांकन, ग्रामीण तथा शहरी क्षेत्र, दोनों के मामले में हिमाचल प्रदेश भू-अभिलेख नियमावली, 1992 के अंतर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार तथा भूमि के वर्गीकरण के आधार पर किया गया है। जनवरी 2012 में जारी की गई अधिसूचना में ग्रामीण क्षेत्रों के मामलों में भूमि के मूल्यांकन के प्रयोजन हेतु भूमि के वर्गीकरण को तीन श्रेणियों में बांटने का प्रावधान किया गया है जैसे कि (i) सम्पत्ति जिससे संबंधित खसरा नंबर या उसका कोई

<sup>10</sup> बद्दी: 42 मामले: ₹14.71 लाख, बैजनाथ: तीन मामले: ₹0.40 लाख, बंगाणा: नौ मामले: ₹1.32 लाख, भराड़ी: छ: मामले: ₹2.50 लाख, चच्योट: एक मामला: ₹2.10 लाख, चम्बा: 13 मामले: ₹11.11 लाख, डल्हौजी: छ: मामले: ₹2.71 लाख, देहरा: आठ मामले: ₹1.82 लाख, धर्मशाला: तीन मामले: ₹2.85 लाख, धीरा: चार मामले: ₹1.10 लाख, गलोर: नौ मामले: ₹1.23 लाख, कस्वा-कोटला: चार मामले: ₹0.84 लाख, कुमारसेन: दो मामले: ₹1.02 लाख, कसौली: चार मामले: ₹1.99 लाख, मनाली: 10 मामले: ₹7.22 लाख, मण्डी: 14 मामले: ₹5.01 लाख, नादौन: छ: मामले: ₹2.14 लाख, पांवटा साहिब: 20 मामले: ₹15.74 लाख, सलूणी: तीन मामले: ₹0.56 लाख तथा शिमला (शहरी): चार मामले: ₹2.65 लाख।

<sup>11</sup> उप-पंजीयक, बंगाणा: ₹0.86 लाख, भराड़ी: ₹0.94 लाख, चम्बा: ₹3.63 लाख, डल्हौजी: ₹2.19 लाख, गलोर: ₹1.02 लाख, मण्डी: ₹0.83 लाख तथा सलूणी: ₹0.39 लाख।



भाग किसी सड़क से छूता हो (ii) उपर्युक्त (i) में पड़ने वाली सम्पत्ति के अतिरिक्त जिसका संबंधित खसरा नंबर या उसका कोई भाग किसी सड़क से 50 मीटर तक की दूरी पर पड़ता हो (iii) उपर्युक्त (i) में पड़ने वाली सम्पत्ति के अतिरिक्त जिसका कोई भाग ऐसी किसी सड़क से 50 मीटर तक की दूरी के भीतर न आता हो। शहरी क्षेत्रों में पड़ने वाली भूमि के मामले में, ग्रामीण क्षेत्रों में 50 मीटर सीमा के स्थान पर 25 मीटर सीमा लागू होगी। सड़कों को राष्ट्रीय उच्चमार्ग, राज्यीय उच्च मार्ग तथा अन्य सड़कों में वर्गीकृत किया गया है। क्रेता को ग्रामीण क्षेत्रों के मामले में राजस्व संपदा में अथवा शहरी क्षेत्र में सड़क की संबंधित श्रेणी में आने वाले राज्यीय उच्च मार्ग एवं राष्ट्रीय उच्चमार्ग अथवा अन्य सड़कों से संबंधित भूमि की दूरी बताने से संबंधित शपथ-पत्र देना अपेक्षित है जोकि स्टाम्प शुल्क संगणित करने के लिए दर आधार के रूप में प्रयोग किया जाएगा। यदि क्रेता का शपथ-पत्र झूठा पाया गया तो उद्ग्राह्य योग्य स्टाम्प शुल्क/पंजीकरण फीस के 50 प्रतिशत तक शास्ति उदगृहित एवं वसूल की जाएगी।

लेखापरीक्षा की नौ उप-पंजीयकों<sup>12</sup> के अभिलेखों की संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि ₹8.89 करोड़ की प्रतिफल राशि के लिए 55 दस्तावेजों को 2013 एवं 2014 के मध्य भूमि के वर्गीकरण के आधार पर जो क्रेताओं द्वारा विभिन्न श्रेणियों की सड़कों से सम्पत्तियों की दूरी के संदर्भ में दायर किये गए शपथ-पत्र पर पंजीकृत किया गया था। भूमि का वर्गीकरण उच्च मार्ग एवं राष्ट्रीय उच्चमार्ग अथवा अन्य सड़कों से गलत दूरी पर वर्गीकृत किया गया था। उप-पंजीयकों ने इन बिक्री विलेखों को पंजीकृत करते समय सड़कों से भूमि की वास्तविक दूरी तथा स्थिति की पुष्टि नहीं की किन्तु क्रेता द्वारा दायर किये गए शपथ-पत्र पर विश्वास किया जिनमें कि गलत ब्योरा था। इसके परिणामस्वरूप प्रत्येक मामले में वास्तविक दूरी के आधार पर विलेखों के वास्तविक मूल्यांकन ₹16.95 करोड़ के स्थान पर ₹8.89 करोड़ के मूल्यांकन को अपनाने के कारण ₹0.56 करोड़<sup>13</sup> के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प वसूली हुई। इसके अतिरिक्त, स्टाम्प शुल्क/पंजीकरण फीस के 50 प्रतिशत की दर से ₹27.94 लाख की शास्ति भी उद्ग्राह्य योग्य थी।

इसे जुलाई 2015 तथा जनवरी 2016 के मध्य इंगित किये जाने पर विभाग ने (सितम्बर 2016) सूचित किया कि ₹3.07 लाख में से ₹0.16 लाख की राशि उप-पंजीयक, ज्वाली द्वारा वसूल कर ली गई थी तथा शेष राशि की वसूली हेतु सूचनाएं जारी की जा चुकी थी। शेष उप-पंजीयकों से उत्तर अभी प्रतीक्षित थे।

सरकार को मामला सितम्बर 2015 तथा मार्च 2016 के मध्य प्रतिवेदित किया गया था; इसका उत्तर अभी प्रतीक्षित था (नवम्बर 2016)।

#### 4.6 गलत दरें लागू करने के कारण स्टाम्प शुल्क की अल्प-वसूली

**बिक्री विलेखों के 400 मामलों में स्टाम्प शुल्क की गलत दरों को लागू किये जाने के कारण ₹31.87 लाख के स्टाम्प शुल्क की अल्प-वसूली हुई।**

राजस्व विभाग ने दिनांक 27 जनवरी 2014 की अधिसूचना के द्वारा स्टाम्प शुल्क की दरों को पांच से छः प्रतिशत पर संशोधित किया जहां भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची-1-‘ए’ के

<sup>12</sup> उप-पंजीयक- देहरा, धर्मशाला, ज्वाली, नूरपुर, पांवटा साहिब, राजगढ़, शाहपुर, ठियोग तथा थुरल ।

<sup>13</sup> उप-पंजीयक- देहरा: दो मामले: ₹3.10 लाख, धर्मशाला: 10 मामले: ₹16.14 लाख, ज्वाली: पांच मामले: ₹3.07 लाख, नूरपुर: चार मामले: ₹5.30 लाख, पांवटा साहिब: दो मामले: ₹1.89 लाख, राजगढ़: पांच मामले: ₹14.90 लाख, शाहपुर: दो मामले: ₹0.19 लाख, ठियोग: आठ मामले: ₹9.56 लाख तथा थुरल: 17 मामले: ₹1.74 लाख ।

अनुच्छेद 23, 33 एवं 40 के अंतर्गत ऐसे प्रलेखों को अन्य व्यक्तियों के पक्ष में पंजीकृत किया गया था।

10 उप-पंजीयकों<sup>14</sup> के अभिलेखों की अगस्त 2015 तथा मार्च 2016 के मध्य नमूना-जांच से सामने आया कि 27 जनवरी 2014 तथा 23 फरवरी 2014 के मध्य ₹31.86 करोड़ की प्रतिफल की राशि हेतु 400 दस्तावेजों को पंजीकृत किया गया था। उप-पंजीयकों ने इन दस्तावेजों को पंजीकृत करते समय जनवरी 2014 में अधिसूचित की गई संशोधित दरों पर उद्ग्रहण हेतु अपेक्षित राशि ₹1.91 करोड़ की बजाए पुरानी दरों के आधार पर ₹1.59 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण किया। इसके परिणामस्वरूप ₹31.87 लाख के स्टाम्प शुल्क की अल्प-वसूली हुई।

इसे इंगित किये जाने पर विभाग ने (फरवरी 2016) सूचित किया कि ₹6.85 लाख में से ₹0.19 लाख की राशि को उप-पंजीयक, नूरपुर द्वारा वसूल कर लिया गया था तथा शेष राशि की वसूली हेतु सूचनाएं जारी की जा चुकी थी। इसके अतिरिक्त, उप-पंजीयक, बद्दी ने (नवम्बर 2015) सूचित किया कि सॉफ्टवेयर में कमी के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली हुई तथा इस प्रकार जनवरी 2014 के पश्चात् पंजीकृत किये गए संपूर्ण मामलों की समीक्षा की जाएगी एवं स्टाम्प शुल्क के अंतर्गत देय वसूली को वसूल कर लिया जाएगा। शेष नौ उप-पंजीयकों ने बताया कि मामलों की समीक्षा की जाएगी।

सरकार को मामला सितम्बर 2015 तथा अप्रैल 2016 के मध्य प्रतिवेदित किया गया था; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (नवम्बर 2016)।

#### 4.7 पट्टा विलेख पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली

**प्रचलित बाज़ारी दरों को न अपनाने के कारण पट्टा विलेखों पर ₹10.64 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली हुई।**

राजस्व विभाग ने दिनांक 12 जनवरी 2012 की अधिसूचना द्वारा स्टाम्प शुल्क की दरों को पांच प्रतिशत तथा पंजीकरण फीस को सम्पत्ति के बाज़ारी मूल्य के दो प्रतिशत अथवा प्रतिफल राशि, जैसा भी मामला हो, जो भी उच्च हो, के रूप में संशोधित किया।

तीन उप-पंजीयकों<sup>15</sup> के अभिलेखों की लेखापरीक्षा संवीक्षा से उद्घाटित हुआ कि 08 फरवरी 2013 तथा 21 फरवरी 2014 के मध्य सात मामलों में भूमि को 5 से 99 वर्षों की अवधि के लिए पट्टे पर दिया गया। उप-पंजीयकों ने इन प्रलेखों को पंजीकृत करते हुए संपत्ति के प्रचलित प्रतिफल बाज़ारी मूल्य ₹6.77 करोड़ पर स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस ₹13.34 लाख के स्थान पर ₹186.80 लाख के बाज़ारी मूल्य पर ₹2.70 लाख की स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्ग्रहीत की। इसके परिणामस्वरूप ₹10.64 लाख के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की अल्प-वसूली हुई।

<sup>14</sup> अम्ब: 59 मामले: ₹6.38 लाख, बद्दी : 34 मामले: ₹6.96 लाख, बैजनाथ: 20 मामले: ₹1.41 लाख, देहरा: 25 मामले: ₹1.34 लाख, मनाली: 11 मामले: ₹1.17 लाख, नादौन: 42 मामले: ₹1.01 लाख, नूरपुर: 97 मामले: ₹6.85 लाख, पांवटा साहिब: 76 मामले: ₹5.46 लाख, श्री नयना देवी: 17 मामले: ₹0.89 लाख तथा टोणी देवी: 19 मामले: ₹0.40 लाख।

<sup>15</sup> उप-पंजीयक- आनी: एक मामला: ₹0.42 लाख, धर्मशाला: दो मामले: ₹6.74 लाख तथा मण्डी: चार मामले: ₹3.48 लाख।

इसे (जुलाई 2015 तथा सितम्बर 2015 के मध्य) इंगित किये जाने पर विभाग ने (अगस्त 2016) सूचित किया कि ₹0.47 लाख की राशि को उप-पंजीयक, मण्डी द्वारा वसूल कर लिया गया था तथा शेष राशि की वसूली हेतु प्रयास किये जा रहे थे। शेष उप-पंजीयकों ने सूचित किया कि मामलों की समीक्षा की जाएगी।

सरकार को मामला सितम्बर 2015 में प्रतिवेदित किया गया था; इसका उत्तर प्रतीक्षित था (नवम्बर 2016)।

