अध्याय-4: स्टाम्प शुल्क

4.1 कर प्रबंध

स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस से प्राप्तियां उपयुक्त संशोधनों के साथ हरियाणा सरकार द्वारा यथा अपनाए गए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. अधिनियम), पंजीकरण अधिनियम, 1908 (आई.आर. अधिनियम), पंजाब स्टाम्प नियम, 1934 तथा हरियाणा स्टाम्प (दस्तावेजों के अवमूल्यांकन की रोकथाम) नियम, 1978 के अन्तर्गत विनियमित की जाती हैं। अपर मुख्य सचिव, राजस्व तथा आपदा प्रबंधन विभाग, हरियाणा, विभिन्न दस्तावेजों के पंजीकरण के संबंध में प्रबंधन हेतु उत्तरदायी हैं। स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस के उद्ग्रहण एवं संग्रहण पर समग्र नियंत्रण एवं अधीक्षण, पंजीकरण महानिरीक्षक (आई.जी.आर.), हरियाणा, चण्डीगढ़ के पास निहित है। आई.जी.आर. की सहायता उपायुक्तों (डी.सीज), तहसीलदारों तथा नायब तहसीलदारों द्वारा क्रमशः रजिस्ट्रारों, उप-रजिस्ट्रारों (एस.आरज) तथा संयुक्त उप-रजिस्ट्रारों (जे.एस.आरज) के रूप में कार्य करते हुए की जाती है।

4.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

2016-17 में राजस्व विभाग के 131 यूनिटों में से 101 यूनिटों के अभिलेखों की नमूना-जांच ने 836 मामलों में ₹ 81.14 करोड़ के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस, इत्यादि का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण तथा अन्य अनियमितताएं प्रकट की जो नीचे **तालिका 4.1** में दर्शाई गई हैं।

तालिका 4.1: लेखापरीक्षा के परिणाम

क्र. सं.	श्रेणियां	मामलों की संख्या	राशि (₹ करोड़ में)
1.	आवासीय/वाणिज्यिक संपत्ति के पंजीकरण पर स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण	1	45.44
2.	निम्नलिखित के कारण स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की अवसूली/कम वसूली		
	• अचल संपत्ति का अवमूल्यांकन	208	9.55
	• दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण	286	19.76
3.	करार विलेखों में उल्लिखित राशि से कम प्रतिफल पर संपत्ति की बिक्री के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	74	0.62
4.	अधिगृहीत भूमि के बंधक विलेखों/मुआवजा प्रमाण-पत्रों पर स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट	124	3.62
5.	विविध अनियमितताएं	143	2.15
योग		**836**	**81.14**

वर्ष के दौरान, विभाग ने 348 मामलों में आवेष्टित ₹ 57.78 करोड़ की राशि के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की जिनमें से 342 मामलों में आवेष्टित ₹ 57.77 करोड़ वर्ष के दौरान तथा शेष पूर्ववर्ती वर्षों में इंगित किए गए थे। विभाग ने पूर्ववर्ती वर्षों से संबंधित छः मामलों में ₹ 1.44 लाख वसूल किए।

₹ 66.69 करोड़ से आवेष्टित महत्वपूर्ण मामलों पर निम्नलिखित अनुच्छेदों में चर्चा की गई है।

4.3 आवासीय/वाणिज्यिक संपत्ति के पंजीकरण पर स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण

4.3.1 प्रस्तावना

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. अधिनियम) के अनुसूची-I क के अुनसार दस्तावेजों के क्रियान्वयन पर स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहणीय है तथा राज्य सरकार द्वारा निर्धारित दरों पर पंजीकरण फीस देय है। यह सुनिश्चित करने के लिए कि क्या 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र अथवा ऐसे मामलों में जहां खरीददार एक से ज्यादा हैं तथा प्रत्येक खरीददार का हिस्सा 1,000 वर्ग गज से कम है, के नगर पालिका सीमाओं के भीतर/बाहर कृषीय भूमि की बिक्री पर आवासीय/वाणिज्यिक संपत्ति के लिए निर्धारित दरों के आधार पर स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस सही तौर पर उद्गृहीत की गई है, राज्य में 21 जिलों[1] के एस.आरज/जे.एस.आरज के कार्यालय के वर्ष 2013-14 से 2015-16 के अभिलेखों की नमूना-जांच की गई। आवासीय/वाणिज्यिक संपत्ति के पंजीकरण के संबंध में नमूना-जांच किए गए 36,836 मामलों में से 1,468 मामलों (4 प्रतिशत) में स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण होना पाया गया जिनकी नीचे दिए गए अनुच्छेदों में चर्चा की गई है:

4.3.2 आवासीय/वाणिज्यिक संपत्ति को कृषीय संपत्ति मानते हुए कम मूल्य आंकने के कारण स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 2 (10) प्रावधान करती है कि 'हस्तांतरण' में बिक्री तथा प्रत्येक दस्तावेज जिसके द्वारा चल या अचल संपत्ति एक जीवित व्यक्ति से दूसरे को हस्तांतरित की जाती है, सम्मिलित है तथा जो अधिनियम की अनुसूची-1 क द्वारा विशेष रूप से अन्यथा प्रदान नही की जाती है। आगे, भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए (1) के अनुसार यदि पंजीकरण अधिकारी के पास इस आशय का कोई प्रमाण है कि संपत्ति अथवा प्रतिफल का मूल्य दस्तावेज में सही नहीं दर्शाया गया है तो वह ऐसे दस्तावेज को पंजीकरण के पश्चात् मूल्य अथवा प्रतिफल तथा उचित देय शुल्क के निर्धारण हेतु, जैसा भी मामला हो, कलैक्टर के पास भेज सकता है।

19 जिलों[2] में 104 एस.आरज/जे.एस.आरज के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि अप्रैल 2013 तथा मार्च 2016 के मध्य पंजीकृत किए गए 36,679 मामलों में नमूना-जांच किए गए 637 (2 प्रतिशत) मामलों में स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस, इनके लिए निर्धारित आवासीय/वाणिज्यिक दरों की बजाए कृषीय भूमि के लिए निर्धारित दरों पर वसूल की गई थी। कलैक्टर द्वारा कृषीय भूमि के लिए निर्धारित दरों पर इन संपत्तियों की कीमत ₹ 530.33 करोड़ आंकी गई थी जिस पर विभाग ने ₹ 28.86 करोड़ की स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उदगृहीत की गई थी। तथापि, भूमि अभिलेखों कलैक्टर की दरों संबंधी सूचियों में दिए गए खसरा नंबरों के अनुसार ये अचल संपत्तियां व्यावसायिक (बैंकेट हाल, शैक्षणिक संस्थान, फैक्टरी, गोदाम, होजरी, नर्सिंग होम, पेट्रोल पंप, पोल्ट्री फार्म, राईस शैलर, दुकान

---

1 अंबाला, भिवानी, फरीदाबाद, फतेहाबाद, गुरूग्राम, हिसार, झज्जर, जींद, कैथल, करनाल, कुरूक्षेत्र, महेन्द्रगढ़, नूंह, पलवल, पंचकूला, पानीपत, रेवाड़ी, रोहतक, सिरसा, सोनीपत तथा यमुनानगर।

2 अंबाला, भिवानी, फरीदाबाद, फतेहाबाद, गुरूग्राम, हिसार, झज्जर, जींद, कैथल, करनाल, कुरूक्षेत्र, पलवल, पंचकूला, पानीपत, रेवाड़ी, रोहतक, सिरसा, सोनीपत तथा यमुनानगर।

और स्टोन क्रशर)/ राजस्व विभाग द्वारा अनुरक्षित भूमि अभिलेखों (जमा बंदियों) के अनुसार रिहायशी थी। कलैक्टर द्वारा रिहायशी/व्यावसायिक संपत्तियों के लिए निर्धारित की गई दरों के अनुसार इन संपत्तियों की कीमतों का निर्धारण ₹ 1,175.84 करोड़ होना चाहिए था जिस पर ₹ 64.35 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस ली जानी चाहिए थी। इसके परिणामस्वरूप रिहायशी/व्यावसायिक संपत्तियों के कृषीय भूमि के रूप में मूल्यांकन से ₹ 35.49 करोड़ (स्टाम्प शुल्क ₹ 35.28 करोड़ तथा पंजीकरण फीस ₹ 0.21 करोड़) के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ। कुछ रूचिकर मामलों की चर्चा नीचे की गई है:

(i) एस.आर. मतलौडा के अभिलेखों की संवीक्षा से प्रकट हुआ कि एक विलेख[3] कृषीय भूमि के लिए नियत की गई कलैक्टर दरों के अनुसार ₹ 25.58 करोड़ की कृषीय भूमि के आधार पर पंजीकृत किया गया जिस पर विभाग द्वारा ₹ 1.28 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई। तथापि, भूमि अभिलेखों/कलैक्टर द्वारा जारी दर सूचियों में दिए गए खसरा नंबरों और राजस्व विभाग द्वारा अनुरक्षित अभिलेखों (जमाबंदियों) के अनुसार यह अचल संपत्ति व्यावसायिक (सीमेंट फैक्टरी) थी। कलैक्टर द्वारा व्यावसायिक संपत्ति के लिए नियत की गई दरों के अनुसार इस अचल संपत्ति की कीमत ₹ 45.28 करोड़ निर्धारित की जानी चाहिए थी, जिस पर ₹ 2.27 करोड़ का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया जाना था। इसके परिणामस्वरूप व्यावसायिक संपत्ति का कृषीय भूमि के रूप में मूल्यांकन किए जाने से ₹ 0.99 करोड़ का स्टाम्प शुल्क व पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

(ii) एस.आर. करनाल के अभिलेखों की संवीक्षा से प्रकट हुआ कि एक विलेख[4] कृषीय भूमि के रूप में पंजीकृत किया गया। कलैक्टर द्वारा कृषीय भूमि के लिए नियत की गई दरों के आधार पर इस संपत्ति का ₹ 3.50 करोड़ के मूल्य का निर्धारण किया गया जिस पर विभाग द्वारा ₹ 24.65 लाख स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई। तथापि, भूमि अभिलेखों/कलैक्टर द्वारा जारी दर सूचियों में दिए गए खसरा नंबरों और राजस्व विभाग द्वारा अनुरक्षित अभिलेखों के अनुसार यह अचल संपत्ति रिहायशी थी। कलैक्टर द्वारा रिहायशी संपत्ति के लिए नियत की गई दरों के अनुसार इस अचल संपत्ति की कीमत ₹ 10.87 करोड़ निर्धारित की जानी चाहिए थी, जिस पर ₹ 76.21 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया जाना था। इसके परिणामस्वरूप रिहायशी संपत्ति का कृषीय भूमि के रूप में मूल्यांकन किए जाने से ₹ 51.56 लाख के स्टाम्प शुल्क व पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

(iii) एस.आर. गन्नौर के अभिलेखों की संवीक्षा से प्रकट हुआ कि एक विलेख[5] कृषीय भूमि के रूप में पंजीकृत किया गया। कलैक्टर द्वारा कृषीय भूमि के लिए नियत की गई दरों के आधार पर इस संपत्ति का ₹ 7.96 करोड़ के मूल्य का निर्धारण किया गया जिस पर विभाग द्वारा ₹ 39.82 लाख स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई। तथापि, भूमि अभिलेखों/कलैक्टर द्वारा जारी दर सूचियों में दिए गए खसरा नंबरों और राजस्व विभाग द्वारा अनुरक्षित अभिलेखों (जमाबंदियों) के अनुसार यह अचल संपत्ति

---

[3] विलेख संख्या 206 दिनांक अप्रैल 2015

[4] विलेख संख्या 5545 दिनांक अक्तूबर 2015

[5] विलेख संख्या 2950 दिनांक अगस्त 2014

व्यावसायिक (पोल्ट्री फार्म) थी। कलैक्टर द्वारा व्यावसायिक संपत्ति के लिए नियत की गई दरों के अनुसार इस अचल संपत्ति की कीमत ₹ 15.09 करोड़ निर्धारित की जानी चाहिए थी, जिस पर ₹ 75.43 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया जाना था। इसके परिणामस्वरूप व्यावसायिक संपत्ति का कृषीय भूमि के रूप में मूल्यांकन किए जाने से ₹ 35.61 लाख के स्टाम्प शुल्क व पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

(iv) एस.आर. सोनीपत के अभिलेखों की संवीक्षा से प्रकट हुआ कि एक विलेख[6] कृषीय भूमि के रूप में पंजीकृत किया गया। कलैक्टर द्वारा कृषीय भूमि के लिए नियत की गई दरों के आधार पर इस संपत्ति का ₹ 24.70 करोड़ के मूल्य का निर्धारण किया गया जिस पर विभाग द्वारा ₹ 1.24 करोड़ स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई। तथापि, भूमि अभिलेखों/कलैक्टर द्वारा जारी दर सूचियों में दिए गए खसरा नंबरों और राजस्व विभाग द्वारा अनुरक्षित अभिलेखों (जमाबंदियों) के अनुसार यह अचल संपत्ति व्यावसायिक (इंजीनियरिंग कालेज) थी। कलैक्टर द्वारा व्यावसायिक संपत्ति के लिए नियत की गई दरों के अनुसार इस अचल संपत्ति की कीमत ₹ 49.55 करोड़ निर्धारित की जानी चाहिए थी, जिस पर ₹ 2.48 करोड़ का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया जाना था। इसके परिणामस्वरूप व्यावसायिक संपत्ति का कृषीय भूमि के रूप में मूल्यांकन किए जाने से ₹ 1.24 करोड़ के स्टाम्प शुल्क व पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

(v) एस.आर. नीलोखेड़ी के अभिलेखों की संवीक्षा से प्रकट हुआ कि दो विलेख[7] कृषीय भूमि मानते हुए पंजीकृत किए गए। कलैक्टर द्वारा कृषीय भूमि के लिए नियत की गई दरों के आधार पर इस संपत्ति का ₹ 12.35 करोड़ के मूल्य का निर्धारण किया गया जिस पर विभाग द्वारा ₹ 62.03 लाख स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई। तथापि, भूमि अभिलेखों/कलैक्टर द्वारा जारी दर सूचियों में दिए गए खसरा नंबरों और राजस्व विभाग द्वारा अनुरक्षित अभिलेखों (जमाबंदियों) के अनुसार यह अचल संपत्ति ओद्यौगिक भूमि थी। कलैक्टर द्वारा व्यावसायिक संपत्ति के लिए नियत की गई दरों के अनुसार इस अचल संपत्ति की कीमत ₹ 24.91 करोड़ निर्धारित की जानी चाहिए थी, जिस पर ₹ 1.75 करोड़ का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया जाना था। इसके परिणामस्वरूप व्यावसायिक संपत्ति का कृषीय भूमि के रूप में मूल्यांकन किए जाने से ₹ 1.13 करोड़ के स्टाम्प शुल्क व पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सभी जे.एस.आरज/एस.आरज ने बताया (अप्रैल 2016 तथा अप्रैल 2017 के मध्य) कि यह मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47ए के तहत कलैक्टर को भेजे गए हैं/भेजे जाएंगे और नियमानुसार कार्रवाई की जाएगी।

---

6 विलेख संख्या 11605 दिनांक मार्च 2015

7 विलेख संख्या 1594 एवं 1595 दिनांक सितंबर 2015

4.3.3 अचल संपत्ति पर गलत दर लगाने से स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची 1क के अनुच्छेद 23, 31 तथा 33 में बिक्री, विनिमय तथा उपहार विलेखों पर उद्ग्रहणीय स्टाम्प शुल्क को परिभाषित किया गया है। आगे, जनवरी 2011 में जारी अधिसूचना के अनुसार हरियाणा सरकार उन किसानों, जिनकी भूमि सरकार द्वारा सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए अधिगृहीत की गई थी, द्वारा कार्यन्वित किए गए विलेखों पर स्टाम्प शुल्क माफ कर दिया था, यदि उनके द्वारा प्राप्त मुआवजा राशि की दो वर्ष के भीतर भी राज्य में कृषि भूमि खरीदी गई है। यह छूट केवल मुआवजा राशि तक ही सीमित होगी तथा कृषि भूमि के लिए व्यय की गई अतिरिक्त राशि पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क लगेगा। तथापि, नवंबर 2000 में सरकार द्वारा जारी निर्देशों के अनुसार नगरपालिका की सीमाओं के भीतर एवं बाहर बेची गई कृषीय भूमि 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र अथवा ऐसे मामलों में जहां खरीददार एक से ज्यादा हैं तथा प्रत्येक खरीददार का हिस्सा 1,000 वर्ग गज से कम है, पर स्टाम्प शुल्क लगाने के उद्देश्य से उस इलाके में आवासीय संपत्ति के लिए निर्धारित दर पर मूल्यांकन किया जाएगा।

उपर्युक्त अनुदेशों को लागू करने में विफलता के परिणामस्वरूप नीचे दिए गए मामलों में ₹ 9.95 करोड़ (स्टाम्प शुल्क ₹ 9.39 करोड़ तथा पंजीकरण फीस ₹ 0.56 करोड़) स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ:

मामला	मामले का सार	की कमी (₹ करोड़ में)			विभाग का उत्तर
		एस.डी.	आर.एफ.	योग	
1,000 वर्ग गज से कम कृषीय भूमि की गलत दरें लागू करने के कारण स्टॉम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण	17 जिलों[8] में 104 एस.आरज/ जे.एस.आरज के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि जून 2013 तथा मार्च 2016 के मध्य नमूना-जांच किए गए 36,679 पंजीकृत मामलों में से 806 (दो प्रतिशत) मामले कृषीय भूमि हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 60.22 करोड़ पर निर्धारित किए गए थे तथा ₹ 3.02 करोड़ का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी। तथापि, ये विलेख क्षेत्र की आवासीय संपत्ति हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 256.03 करोड़ हेतु निर्धारित की जाने के लिए दायी थी तथा ₹ 12.50 करोड़ का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्ग्राहय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 9.48 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।	8.95	0.53	9.48	एस.आर. हिसार ने अक्तूबर 2016 में बताया कि ₹ 3.37 लाख की राशि के तीन मामले कलैक्टर द्वारा निर्णीत किए जा चुके थे तथा एक मामला लंबित था। शेष जिलों के सभी जे.एस.आरज/ एस.आरज ने बताया (अप्रैल 2016 तथा मार्च 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टर के पास भेजे गए थे तथा नियमों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

[8] अंबाला, भिवानी, फरीदाबाद, फतेहाबाद, गुरूग्राम, हिसार, झज्जर, जींद, करनाल, कुरूक्षेत्र, पंचकूला, पानीपत, रेवाड़ी, रोहतक, सिरसा, सोनीपत तथा यमुनानगर।

मामला	मामले का सार	की कमी (₹ करोड़ में)			विभाग का उत्तर
		एस.डी.	आर.एफ.	योग	
गलत दरें लागू करने के कारण 1,000 वर्ग गज से कम कृषीय भूमि के विनिमय के मामले में स्टॉम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण	छः जिलों[9] में 11 एस.आरज/ जे.एस.आरज के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि मार्च 2015 तथा फरवरी 2016 के मध्य नमूना-जांच किए गए 63 पंजीकृत मामलों में से 15 (24 प्रतिशत) मामले कृषीय भूमि हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 98.63 लाख पर निर्धारित किए गए थे तथा ₹ 6.66 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी। तथापि, ये विलेख क्षेत्र की आवासीय संपत्ति हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 4.64 करोड़ हेतु निर्धारित की जाने के लिए दायी थी जिन पर ₹ 29.31 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्ग्राहय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 22.65 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।	0.21	0.01	0.22	सभी जे.एस.आरज/ एस.आरज ने बताया (जून 2016 तथा जनवरी 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टरों के पास भेजे गए थे तथा नियमों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।
गलत दरें लागू करने के कारण 1,000 वर्ग गज से कम कृषीय भूमि के उपहार के मामले में स्टॉम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण	एस.आरज, गुरूग्राम तथा इसराना के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि मई तथा सितंबर 2015 में नमूना-जांच किए गए 53 पंजीकृत मामलों में से दो (चार प्रतिशत) मामले कृषीय भूमि हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 22.29 लाख पर निर्धारित किए गए थे तथा ₹ 1.49 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी। तथापि, ये विलेख क्षेत्र की आवासीय संपत्ति हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 1.37 करोड़ हेतु निर्धारित की जाने के लिए दायी थी जिन पर ₹ 9.25 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्ग्राहय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 7.76 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।	0.07	0.01	0.08	दोनों एस.आरज ने जुलाई 2017 में बताया कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टरों के पास भेजे गए थे तथा नियमों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।
गलत दरें लागू करने के कारण कृषीय भूमि के अधिग्रहण पर प्राप्त मुआवजे से 1,000 वर्ग गज से कम	फरीदाबाद तथा हिसार जिलों में तीन एस.आरज[10] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि जून 2015 तथा फरवरी 2016 के मध्य नमूना-जांच किए गए 41 पंजीकृत मामलों में से आठ (20 प्रतिशत) मामले कृषीय भूमि हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 56.97 लाख पर निर्धारित किए गए थे तथा ₹ 3.73 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी। तथापि, ये विलेख क्षेत्र की आवासीय	0.16	0.01	0.17	सभी एस.आरज/ जे.एस.आरज ने नवंबर 2016 में बताया कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टरों के पास भेजे गए थे तथा नियमों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी।

9 अंबाला, फरीदाबाद, फतेहाबाद, हिसार, झज्जर तथा रोहतक।

10 बल्लभगढ़, मोहना तथा हिसार।

मामला	मामले का सार	की कमी (₹ करोड़ में)			विभाग का उत्तर
		एस.डी.	आर.एफ.	योग	
कृषीय भूमि की खरीद के मामले में स्टॉम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण	संपत्ति हेतु नियत दरों के आधार पर ₹ 4.77 करोड़ हेतु निर्धारित की जाने के लिए दायी थी। चूंकि किसानों ने कृषीय भूमि के अधिग्रहण के कारण ₹ 83.05 लाख की राशि का मुआवजा प्राप्त किया, ₹ 3.94 करोड़ की शेष राशि स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस के लिए दायी थी तथा ₹ 20.47 लाख का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्ग्राहय थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 16.74 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।				
	योग	**9.39**	**0.56**	**9.95**	

एस.आर. फरीदाबाद, एस.आर. बल्लभगढ़, एस.आर. हिसार तथा जे.एस.आर. रायपुररानी में अनियमितता 24 मामलों, 28 मामलों, 28 मामलों तथा 32 मामलों में क्रमश: ₹ 1.63 करोड़, ₹ 31.53 लाख, ₹ 28.91 लाख तथा ₹ 27.85 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के कम उद्ग्रहण की पाई गई। कुछ रूचिकर मामलों की चर्चा नीचे की गई है:

(i) एस.आर. फरीदाबाद, के कार्यालय के अभिलेखों की सवींक्षा में प्रकट हुआ कि नगरपालिका सीमाओं में पड़ने वाले दो कृषीय प्लाट विलेख संख्या[11] कृषीय भूमि के रूप में पंजीकृत किए गए थे। पंजीकरण प्राधिकारियों ने कृषीय भूमि के लिए नियत दरों के आधार पर इन विलेखों का निर्धारण ₹ 45.90 लाख किया तथा इन पर ₹ 3.34 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहीत की। तथापि, इन इलाकों में आवासीय संपत्ति के लिए निर्धारित दर पर इन विलेखों का निर्धारण ₹ 3.73 करोड़ किया जाना था तथा क्योंकि इन मामलों में भूमि 1,000 वर्गगज से कम थी अत: ₹ 26.28 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहणीय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 22.94 लाख के स्टाम्प शुल्क व पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

(ii) एस.आर. गुरूग्राम, के कार्यालय के अभिलेखों की सवींक्षा में प्रकट हुआ कि नगरपालिका सीमाओं में पड़ने वाले दो कृषीय प्लाट विलेख संख्या[12] कृषीय भूमि के रूप में पंजीकृत किए गए थे। पंजीकरण प्राधिकारियों ने कृषीय भूमि के लिए नियत दरों के आधार पर इन विलेखों का निर्धारण ₹ 1.28 करोड़ किया तथा इन पर ₹ 9.11 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहीत की। तथापि, इन इलाकों में आवासीय संपत्ति के लिए निर्धारित दर पर इन विलेखों का निर्धारण ₹ 3.67 करोड़ किया जाना था तथा क्योंकि इन मामलों में भूमि 1,000 वर्गगज से कम थी अत: ₹ 25.81 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहणीय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 16.70 लाख के स्टाम्प शुल्क व पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

[11] विलेख संख्या 751 तथा 10033

[12] विलेख संख्या 6413 तथा 18187

निष्कर्ष

आवासीय/वाणिज्यिक अचल संपत्ति तथा बिक्री/विनिमय/उपहार विलेखों और प्राप्त किए गए मुआवजे की राशि से खरीदी गई भूमि, नगरपालिका सीमाओं के भीतर/बाहर 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र वाली अथवा उस मामले में जहां क्रेता एक से अधिक हैं तथा प्रत्येक क्रेता का हिस्सा 1,000 वर्ग गज से कम है, बेची गई कृषीय भूमि के मूल्यांकन के संबंध में भारतीय स्टॉम्प अधिनियम के विभिन्न प्रावधानों के गैर-अनुपालन के मामले जांच में आए जिसके परिणामस्वरूप ₹ 45.44 करोड़ (एस.डी. ₹ 44.67 करोड़ तथा आर.एफ. ₹ 0.77 करोड़) के स्टॉम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

उपर्युक्त बिंदु सरकार को मई 2017 में प्रतिवेदित किए गए थे; उनके उत्तर प्रतीक्षित हैं (अक्तूबर 2017)।

4.4 संयुक्त करार के रूप में बिक्री विलेखों के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने छ: करारों में बिक्री के करार की बजाए संयुक्त करार के रूप में बिक्री विलेखों का गलत वर्गीकरण किया परिणामस्वरूप ₹ 7.35 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

अक्तूबर 2013 में जारी हरियाणा सरकार अधिसूचना के अनुसार कोई करार, जो किसी अचल संपत्ति के निर्माण, विकास या विक्रय या हस्तांतरण (किसी भी तरीके से) हेतु प्रोमोटर या डवैलपर, किसी नाम से ज्ञात, को प्राधिकार या शक्ति देने से संबंधित हो, पर स्टाम्प शुल्क देय होगा जैसा कि अचल संपत्ति के विक्रय के लिए हस्तांतरण पर उद्ग्रहणीय होता है। विलेखों के गलत वर्गीकरण के मामले पूर्ववर्ती प्रतिवेदनों में मुद्रित किए गए थे। लोक लेखा समिति ने अपनी 74वीं रिपोर्ट में इच्छा प्रकट की कि संयुक्त करारों के संबंध में स्टेटस रिपोर्ट एक माह के भीतर प्रस्तुत की जाए तथा वसूली को प्रभावी बनाने के लिए विशेष अभियान आयोजित किए जाए किंतु विभाग से कोई कृत कार्रवाई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

चार एस.आरज/जे.एस.आर.[13] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि अप्रैल तथा दिसंबर 2014 के मध्य छ: संयुक्त करार पंजीकृत किए गए थे जिन पर ₹ 100 प्रति विलेख की दर से ₹ 600 का कुल स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया गया था। इन करारों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि भूमि के मालिकों ने डवैलपरर्ज को निर्मित शॉप-कम-फ्लैट्ज और आवासीय घर बनाने के अधिकार के साथ भूमि का स्वामित्व लेने का प्राधिकार दे दिया और यह अक्तूबर 2013 की अधिसूचना के क्षेत्र के अंतर्गत था। कलैक्टर द्वारा नियत दरों के अनुसार, डवैलपर्ज को हस्तांतरित कृषीय भूमि का मूल्य ₹ 146.98 करोड़ परिकलित किया गया जिस पर ₹ 7.35 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहणीय था। इस प्रकार, विकसित करने के लिए करारों के रूप में इन दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 7.35 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी एस.आरज/जे.एस.आर. ने बताया (अप्रैल तथा जुलाई 2017 के मध्य) कि ₹ 49,900 की राशि वसूल कर ली गई थी तथा मामले भारतीय

[13] एस.आरज: गन्नौर, नूहं तथा सोनीपत; जे.एस.आर.: धारूहेड़ा।

स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय हेतु कलैक्टर के पास भेजे गए थे। आगे वसूली पर रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है (अक्तूबर 2017)।

मामला अप्रैल तथा जून 2016 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा फरवरी 2017 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (अक्तूबर 2017)।

4.5 पट्टा विलेखों पर स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने ₹ 229.52 करोड़ के वार्षिक औसत किराए के संबंध में ₹ 6.96 करोड़ की बजाय ₹ 3.52 लाख के स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण किया परिणामतः ₹ 6.92 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए का अनुच्छेद 35, औसत वार्षिक आरक्षित किराये की राशि के अतिरिक्त और पट्टे की अवधि के आधार राशि पर जुर्माने के मूल्य या प्रीमियम या अग्रिम के बराबर प्रतिफल के लिए निर्धारित दरों पर विलेख डीड के लिए स्टाम्प शुल्क के उद्ग्रहण का प्रावधान करता है।

छः एस.आरज[14] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि सात से 30 वर्षों तक श्रृंखलित अवधियों के लिए पट्टे के नौ दस्तावेज दिसंबर 2014 से फरवरी 2016 के मध्य पंजीकृत किए गए थे। पट्टाधारियों ने अनुबंध की समयावधि के दौरान देय ₹ 229.52 करोड़ राशि का वार्षिक औसत किराया प्राप्त किया। पंजीकरण प्राधिकारियों ने ₹ 6.96 करोड़ की बजाय ₹ 3.52 लाख का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 6.92 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर एस.आर., पलवल ने जून 2017 में बताया कि मामलों का निर्णय कलैक्टर द्वारा किया गया था तथा वसूली हेतु आदेश दिए गए थे। शेष सभी एस.आरज ने बताया (अप्रैल तथा मई 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टॉम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अधीन निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे जा चुके थे।

मामला जून तथा अक्तूबर 2016 के मध्य राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा अप्रैल 2017 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (अक्तूबर 2017)।

4.6 अचल संपत्ति के कम मूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

उन खसरा दरों, जिन पर आवासीय कालोनियों को विकसित करने के लिए ₹ 62.04 करोड़, जिस पर ₹ 3.82 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उदग्राहय था, के भूमि प्रयोग परिवर्तन लाइसेंस जारी किए गए थे, की बजाय कृषीय भूमि के लिए सामान्य खसरा दरों पर बिक्री के लिए ₹ 18.76 करोड़ जिस पर ₹ 1.05 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहण किया गया, छः विलेख पंजीकरण किए गए फलस्वरूप ₹ 2.77 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ। आगे, 47 बिक्री विलेख पार्टियों के मध्य अनुबंध से कम प्रतिफल पर निष्पादित एवं पंजीकृत किए गए थे परिणामस्वरूप ₹ 42.07 लाख के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 27 निर्धारित करती है कि शुल्क या शुल्क की राशि जिसके साथ यह प्रभार्य है, वाले किसी दस्तावेज की प्रभार्यता प्रभावित करने वाले

[14] छछरौली, नारायणगढ़, नारनौल, पलवल, राजौंद तथा शाहबाद।

प्रतिफल तथा अन्य सभी तथ्य एवं परिस्थितियां इसमें पूर्णतया अथवा सत्यता से सामने रखी जानी चाहिए। आगे, आई.एस. अधिनियम की धारा 64 में प्रावधान है कि कोई व्यक्ति, जो सरकार को धोखा देने के उद्देश्य से दस्तावेज निष्पादित करता है जिसमें सभी तथ्य एवं परिस्थितियां जो कि इस दस्तावेज में सामने रखनी अपेक्षित हैं; पूर्णतया एवं सत्यतः नहीं रखी गई है तो वह जुर्माने से दंडनीय है जो ₹ 5,000 प्रति दस्तावेज तक बढ़ सकता है।

4.6.1 वर्ष 2014-15 से 2015-16 के एस.आरज, जींद, कैथल तथा कालका के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि अक्तूबर 2013 से नवंबर 2015 के मध्य की अवधि के दौरान कृषीय भूमि के लिए सामान्य खसरा दरों पर विक्रय के लिए छः विलेख पंजीकृत किए गए। इन विलेखों में संपादित खसरा उन खसराज से मेल खाते थे जिन पर आवासीय कालोनियां विकसित करने के लिए जून 2013 से जनवरी 2014 तक भूमि प्रयोग का परिवर्तन (सी.एल.यू.) जारी किए गए थे जो प्रत्येक छः मामलों में हस्तांतरण विलेख के पंजीकरण की तिथि से पूर्व थे। इस प्रकार भूमि का मूल्य आवासीय दरों के आधार पर ₹ 62.04 करोड़ निर्धारित किया जाना देय था, जिस पर ₹ 3.82 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहणीय था। परंतु ये विलेख कृषीय भूमि के लिए नियत दरों पर ₹ 18.76 करोड़ निर्धारित किया गया जिस पर ₹ 1.05 करोड़ स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया गया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 2.77 करोड़ (₹ 3.82 करोड़ - ₹ 1.05 करोड़) के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी एस.आरज ने अप्रैल 2017 में बताया कि मामले निर्णय के लिए आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टर को भेजे गए थे।

4.6.2 17 एस.आरज[15] में निष्पादित डीड लिखने वाले/अनुबंधों के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि ₹ 41.62 लाख का स्टाम्प शुल्क 47 हस्तांतरण विलेखों पर उद्गृहीत किया गया जो ₹ 9.90 करोड़ मूल्य की अचल संपत्तियों के विक्रय के लिए (अक्तूबर 2013 तथा अगस्त 2016 के मध्य) पंजीकृत किए गए थे। संबंधित पार्टियों के मध्य जून 2013 तथा अगस्त 2016 के मध्य निष्पादित अनुबंधों के साथ इन विलेखों के क्रास सत्यापन ने दर्शाया कि कुल विक्रय मूल्य जैसा कि अनुबंधों में दर्शाया गया था ₹ 19.25 करोड़ था जिस पर ₹ 83.49 लाख का स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहणीय था। इस प्रकार हस्तांतरण विलेख उससे कम प्रतिफल पर निष्पादित और पंजीकृत किए गए जो पार्टियों के मध्य अनुबंध किए गए थे। हस्तांतरण विलेखों में अचल संपत्तियों के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 41.87 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, एस.आरज, गुरूग्राम, कुरूक्षेत्र तथा रोहतक ने अप्रैल 2017 में बताया कि ₹ 48,125 की राशि वसूल कर ली गई थी तथा शेष सभी एस.आरज ने अक्तूबर 2016 तथा अप्रैल 2017 के मध्य बताया कि मामले निर्णय के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टर को भेजे गए थे।

मामला जनवरी 2016 तथा जनवरी 2017 के मध्य राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा मार्च 2017 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (अक्तूबर 2017)।

---

[15] बहादुरगढ़, बेरी, छछरौली, गन्नौर, गोहाना, गुरूग्राम, हिसार, जगाधरी, झज्जर, खानपुर कलां, मानेसर, पेहोवा, रोहतक, शाहबाद, सोहना, थानेसर तथा उकलाना।

4.7 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

38 मामलों में किसानों, जिन्होंने आवासीय/वाणिज्यिक भूमि खरीदी, मुआवजे से अधिक राशि की कृषीय भूमि खरीदी तथा दो वर्षों की अनुमत्य अवधि के बाद कृषीय भूमि खरीदी, को स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 1.85 करोड़ के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुदग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अधीन जनवरी 2011 को जारी सरकारी आदेश के अनुसार सरकार उन किसानों द्वारा निष्पादित विक्रय विलेखों के संबंध में स्टाम्प शुल्क की छूट देती है, जिनकी भूमि हरियाणा सरकार द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिगृहीत की जाती है और जो उनके द्वारा मुआवजा राशि की प्राप्ति के दो वर्षों के भीतर राज्य में कृषीय भूमि खरीदते हैं। छूट मुआवजा राशि तक सीमित होगी और नियमानुसार कृषीय भूमि की खरीद में शामिल अतिरिक्त राशि पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहणीय होगी।

15 जे.एस.आरज/एस.आरज[16] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि 34 मामलों में किसानों ने, जिनकी भूमि सरकार द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिगृहीत की गई थी, ₹ 32.09 करोड़ मूल्य की आवासीय/वाणिज्यिक भूमि खरीदी। तीन मामलों में, किसानों ने ₹ 37.29 लाख की राशि का मुआवजा प्राप्त किया तथा ₹ 1.19 करोड़ मूल्य की कृषीय भूमि खरीदी जो मुआवजा राशि से ₹ 81.27 लाख अधिक थी। एक अन्य मामले में कृषीय भूमि दो वर्षों बाद ₹ 4.03 करोड़ में खरीदी गई थी। तीन से सात प्रतिशत की दर पर ₹ 1.93 करोड़ राशि का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उद्गृहीत किया जाना था क्योंकि किसानों ने आवासीय/वाणिज्यिक भूमि खरीदी, मुआवजे से अधिक राशि की कृषीय भूमि खरीदी तथा दो वर्षों की अनुमत्य अवधि के बाद कृषीय भूमि खरीदी। तथापि, विभाग ने ₹ 1.93 करोड़ (स्टाम्प शुल्क: ₹ 1.90 करोड़ + पंजीकरण फीस: ₹ 0.03 करोड़) राशि के उद्ग्रहणीय स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस के विरूद्ध ₹ 7.64 लाख राशि (स्टाम्प शुल्क: ₹ 7.28 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 0.36 लाख) के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया। इस स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 1.85 करोड़ (स्टाम्प शुल्क: ₹ 1.82 करोड़ + पंजीकरण फीस: ₹ 0.03 करोड़) के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुदग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सभी एस.आरज ने बताया (अप्रैल तथा जुलाई 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे गए थे।

मामला अप्रैल तथा नवंबर 2016 के मध्य राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा मार्च 2017 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (अक्तूबर 2017)।

[16] अंबाला, बराड़ा, बेरी, फारूखनगर, गुरूग्राम, जींद, जगाधरी, झज्जर, जुलाना, मानेसर, मातनहेल, मुलाना, सोनीपत, सोहना तथा उचाना।

4.8 'बिक्री पर हस्तांतरण' का निर्मुक्त विलेख के रूप में गलत वर्गीकरण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने बिक्री पर हस्तांतरण का निर्मुक्त विलेख के रूप में गलत वर्गीकरण किया और कलैक्टर दर के अनुसार ₹ 73.49 लाख की बजाय ₹ 5,220 के स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण किया परिणामस्वरूप ₹ 73.44 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए में अनुच्छेद 55 के बारे में दिसंबर 2005 में हरियाणा सरकार के स्पष्टीकरण के अनुसार, यदि पैतृक संपत्ति का दस्तावेज बहिन या भाई (परित्यक्त के माता-पिता के बच्चे) या परित्यक्त के पुत्र या पुत्री या पिता या माता या पति/पत्नी या पोता-पोती या भतीजा या भतीजी या सहभागी[17] के पक्ष में निष्पादित होता है, स्टाम्प शुल्क ₹ 15 की दर पर उद्गृहीत किया जाएगा और किसी अन्य मामले में वही शुल्क अचल संपत्ति की बिक्री के संबंध में हस्तांतरण के रूप में हिस्सा, ब्याज, त्यागे गए दावे या भाग के बाजार मूल्य के बराबर राशि पर उद्गृहीत किया जाएगा।

25 एस.आरज/जे.एस.आरज[18] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि अप्रैल 2013 और मार्च 2016 के मध्य 48 निर्मुक्त विलेख जो कि सरकार के स्पष्टीकरण के अनुसार अनुमत हैं, से अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए। पंजीकरण प्राधिकारियों ने केवल ₹ 5,220 स्टाम्प शुल्क निर्मुक्त विलेखों के रूप में उद्गृहीत किए जबकि ये विलेख कलैक्टर दर पर ₹ 13.91 करोड़ की राशि के विक्रय पर हस्तांतरण के तौर पर तीन से सात प्रतिशत की दर पर ₹ 73.49 लाख के स्टाम्प शुल्क के लिए उद्ग्राह्य थी। 'विक्रय पर हस्तांतरण' के निर्मुक्त विलेखों के रूप में गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 73.44 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सभी एस.आरज ने अप्रैल तथा मई 2017 में बताया कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे गए थे।

मामला जनवरी तथा अक्तूबर 2016 के मध्य राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा मार्च 2017 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (अक्तूबर 2017)।

4.9 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

खून के रिश्तों से अन्य व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरण विलेखों के निष्पादन के लिए प्रावधान के उल्लंघन में स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य राजकोष को ₹ 66.61 लाख के राजस्व की हानि हुई।

16 जून 2014 के सरकारी आदेश के अनुसार सरकार किसी दस्तावेज पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क को छूट दे सकती है यदि यह मालिक द्वारा उसके जीवनकाल में किसी भी खून के

---

17 एक व्यक्ति जिसे हिंदू आविभाजित परिवार से संपत्ति विरासत में मिली है।

18 **एस.आरज:** अंबाला शहर, बराड़ा, बावल, बिलासपुर, घरौंड़ा, गुरूग्राम, कनीना, करनाल, कोसली, मतलौडा, मानेसर, मनेठी, नांगल चौधरी, नारनौल, निगदू, नीलोखेड़ी, पलवल, पेहोवा, सढ़ौरा, सांपला, सोहना तथा थानेसर।
जे.एस.आरज: दहिना, नाहर तथा निसिंग।

रिश्तों जैसे माता-पिता, बच्चे, पोता-पोती, भाईयों, बहनों और पति/पत्नी के मध्य परिवार के भीतर अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित हो।

वर्ष 2015-16 के लिए 14 एस.आरज/जे.एस.आरज[19] में हस्तांतरण विलेखों के पंजीकृत दस्तावेजों के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि हस्तांतरण विलेखों के 51 दस्तावेज जो सरकार के उपर्युक्त आदेशों में अनुमत थे से अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए थे। स्टाम्प शुल्क की इस अनियमित छूट से ₹ 66.61 लाख तक के राजस्व की हानि हुई।

यह इंगित किए जाने पर सभी एस.आरज ने अप्रैल 2017 में बताया कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे गए थे।

मामला जनवरी 2016 तथा जनवरी 2017 के मध्य राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा अप्रैल 2017 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (अक्तूबर 2017)।

4.10 प्राइम खसरा वाली भूमि पर नॉन प्राइम दरों के लागू करने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने प्राइम खसरा भूमि का गलत ढंग से कृषीय भूमि पर नियत दर से निर्धारण किया परिणामस्वरूप ₹ 54.31 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

नवंबर 2000 में जारी हरियाणा सरकार के अनुदेशों के अनुसार मूल्यांकन समिति को प्राइम भूमि अर्थात् राष्ट्रीय राजमार्गों, राज्य राजमार्गों पर स्थित भूमि तथा विकसित कॉलोनियों/वार्डों/सैक्टरों के लिए पृथक दरें तय करनी होती है और स्टॉम्प शुल्क के अपवंचन को रोकने के लिए कलैक्टर की दर सूची में खसरा नंबर लिखने होते हैं। आगे, हरियाणा राज्य को यथा लागू आई.एस. अधिनियम की धारा 27 प्रावधान करती है कि प्रभार्य शुल्क या शुल्क की राशि वाले किसी दस्तावेज की प्रभार्यता प्रभावित करने वाले प्रतिफल तथा अन्य सभी तथ्य एवं परिस्थितियां इसमें पूर्णतया अथवा सत्यतः सामने रखी जानी चाहिए।

13 एस.आरज/जे.एस.आरज[20] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि 41 हस्तांतरण विलेख अप्रैल 2013 और मार्च 2016 के मध्य की अवधि के दौरान कृषीय भूमि के लिए नियत सामान्य खसरा दरों पर विक्रय के लिए पंजीकृत किए गए। तथापि, इन विलेखों में संपादित खसराज उच्चतर भूमि दरों वाले प्राईम खसरा के साथ मेल खाते थे। इस प्रकार, भूमि का मूल्य कलैक्टर द्वारा प्राइम भूमि के लिए नियत दरों पर ₹ 26.53 करोड़ निर्धारित किया जाना देय था जिस पर ₹ 1.27 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहणीय था उसकी बजाय कृषीय भूमि के लिए नियत निर्धारित दरों पर ₹ 16.34 करोड़ जिस पर ₹ 72.77 लाख का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया गया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 54.31 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

---

19 असंध, बालसमंद, बपोली, गुहला, गुरूग्राम, झज्जर, मनेठी, मातनहेल, मेहम, नाहद, पूंडरी, राजौंद, सोहना तथा उकलाना।

20 इंद्री, जींद, कालका, मातनहेल, मेहम, नरवाना, नीलोखेड़ी, पीलोखेड़ी, सफीदों, साल्हावास, सांपला, शहजादपुर तथा थानेसर।

यह इंगित किए जाने पर एस.आर., सालावास ने जुलाई 2017 में बताया कि ₹ 8,359 की राशि वसूल कर ली गई थी तथा 11 एस.आरज[21] ने बताया (अप्रैल तथा जुलाई 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे गए थे। एस.आर. नरवाना के संबंध में उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है (अक्तूबर 2017)।

मामला जनवरी तथा नवंबर 2016 के मध्य राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग तथा मार्च 2017 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था; उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (अक्तूबर 2017)।

[21] इंद्री, जींद, कालका, मातनहेल, मेहम, नीलोखेड़ी, पीलोखेड़ी, सफीदों, सांपला, शहजादपुर तथा थानेसर।