अध्याय – 7
भू–राजस्व

अध्याय 7
भू–राजस्व

7.1 कर प्रशासन

शासन स्तर पर प्रमुख सचिव राजस्व विभाग का प्रमुख होता है। प्रधान राजस्व आयुक्त (पी.आर.सी.) विभाग प्रमुख होता है जिसकी सहायता के लिए आयुक्त, बंदोबस्त एवं भू–अभिलेख (सी.एस.एल.आर.) होते हैं। संभागीय आयुक्त संभाग के अंतर्गत सम्मिलित जिलों पर प्रशासनिक और वित्तीय नियंत्रण रखते हैं। प्रत्येक जिले में विभाग की गतिविधियों पर कलेक्टर का प्रशासनिक नियंत्रण होता है तथा उसकी सहायता हेतु एक या अधिक उप–संभागीय अधिकारियों के रूप में सहायक कलेक्टर/संयुक्त कलेक्टर/उप–कलेक्टर पदस्थ रहते हैं। राजस्व अभिलेख और बंदोबस्त के संधारण हेतु कलेक्टर कार्यालय में अधीक्षक/सहायक अधीक्षक, भू–अभिलेख (एस.एल.आर./ ए.एस.एल.आर.) की पदस्थापना की जाती है। तहसीलदारों/अपर तहसीलदारों को तहसीलों में राजस्व विभाग के प्रतिनिधियों के रूप में नियुक्त किया जाता है। राज्य में 10 राजस्व संभाग (प्रत्येक का प्रमुख आयुक्त होता हैं), 51 जिले (प्रत्येक का प्रमुख कलेक्टर होता है) और 335 तहसीलें हैं।

मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता, 1959 की धारा 58, 59 और 60 के प्रावधानों के अनुसार, सभी भूमि राज्य शासन को राजस्व के भुगतान के लिए बाध्य है, भले ही इस तरह के राजस्व को प्रीमियम[1], किराया[2] या पट्टे पर राशि[3] के रूप में निर्धारित किया गया हो। जब कृषि भूमि, आवासीय/वाणिज्यिक उद्देश्यों हेतु व्यपवर्तित की जाती है, तब उप–संभागीय अधिकारी (एसडीओ) और संबंधित तहसीलदारों द्वारा व्यपवर्तित की गई भूमि पर प्रीमियम एवं व्यपवर्तन किराये का निर्धारण व संग्रहण किया जाता है। राज्य में स्थायी अथवा अस्थायी पट्टे के रूप में आवंटित की जाने वाली नजूल[4]/शासकीय भूमि पर भू–भाटक एवं प्रीमियम का आरोपण किया जाता है। पंचायत क्षेत्रों में स्थित भूमि के संबंध में भू–राजस्व पर पंचायत उपकर[5] (सैस) भी आरोपित किया जाता है।

भू–राजस्व से प्राप्तियों को निम्नलिखित अधिनियमों और नियमों एवं इनके तहत जारी अधिसूचनाओं के प्रावधानों के तहत विनियमित किया जाता है:

- मध्यप्रदेश भू–राजस्व संहिता (म.प्र.एल.आर.सी.), 1959;
- मध्यप्रदेश पंचायत राज अधिनियम, 1993;
- मध्यप्रदेश उपकर अधिनियम, 1982;
- मध्यप्रदेश लोकधन (शोध्य राशियों की वसूली) अधिनियम, 1987; एवं
- राजस्व पुस्तक परिपत्र।

---

[1] "प्रीमियम" वह एकमुश्त राशि है जो भूमि का प्रयोजन व्यपवर्तित करने अथवा शासकीय भूमि पट्टे पर दिए जाने के एवज़ में देय होता है

[2] "किराया" से तात्पर्य धन या अन्य वस्तु के रूप में भुगतान की गई या भुगतान योग्य राशि जो– (1) एक अधिभोगी किराएदार द्वारा उसके भू–स्वामी को या (2) शासकीय पट्टेदार द्वारा देय है

[3] "पट्टा धन" पट्टे की शर्तों के अनुरूप हस्तांतरी द्वारा आवधिक रूप से हस्तांतरण कर्ता को दिये जाने वाला मूल्य है

[4] नजूल भूमि वह सरकारी भूमि है जिसका उपयोग सार्वजनिक सुविधाओं जैसे बाजार या मनोरंजन स्थलों के निर्माण के लिए किया जाता है

[5] पंचायत उपकर ग्रामीण क्षेत्र में स्थित भूमि पर आरोपित किया जाता है

7.2 प्राप्तियों की प्रवृत्ति

2012–13 से 2016–17 अवधि के लिए भू–राजस्व का विवरण **तालिका 7.1** में दिया गया है ।

तालिका 7.1
भू–राजस्व की प्राप्तियों की प्रवृत्ति

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट अनुमान	वास्तविक प्राप्तियाँ	अन्तरका प्रतिशत
2012–13	550.00	443.59	(–) 19.35
2013–14	572.00	366.23	(–) 35.97
2014–15	700.10	243.10	(–) 65.28
2015–16	500.00	276.86	(–) 44.63
2016–17	500.00	406.65	(–) 18.67

(स्रोतः मध्यप्रदेश शासन के वित्त लेखे और बजट अनुमान)

वर्ष 2016–17 में भू–राजस्व में उल्लेखनीय वृद्धि के संबंध में, विभाग ने सूचित किया (मार्च 2018) कि उन बड़े चूककर्ताओं को लक्षित करके बकाया भू–राजस्व की वसूली की गई, जिन्होंने सरकारी भूमि का पट्टा किराया जमा नहीं किया था। तहसील हुजूर भोपाल, तहसील विदिशा एवं तहसील दमोह के अभिलेखों की लेखापरीक्षा नमूना जाँच में वर्ष 2016–17 के दौरान 40 प्रकरणों में ₹ 92.59 लाख के बकाया की वसूली की पुष्टि हुई।

विभाग ने सूचित किया (अप्रैल 2018) कि जिला कलेक्टरों द्वारा भू–राजस्व वसूली के प्रयास किए जाने थे और जिलावार बकाया वसूली के विवरण पी.आर.सी. के पास उपलब्ध नहीं थे। इसके अतिरिक्त वर्ष 2012–13 के दौरान उच्च राजस्व प्राप्तियों के विशिष्ट कारणों को विभाग द्वारा सूचित नहीं किया गया।

7.3 आतंरिक लेखापरीक्षा

विभाग ने सूचित किया (सितंबर 2017 एवं मई 2018) कि पी.आर.सी. कार्यालय में कोई पृथक आंतरिक लेखा परीक्षा शाखा (आं.ले.प.शा.) नहीं थी। संभागीय आयुक्त कार्यालयों द्वारा जिला कार्यालयों की आंतरिक लेखापरीक्षा के साथ–साथ आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों पर अनुवर्ती कार्यवाही भी जाती है। इसके अतिरिक्त उच्च अधिकारी जिला कार्यालयों का निरीक्षण करने के लिए निरीक्षण दल गठित करते हैं, प्रस्तुत निरीक्षण प्रतिवेदनों की समीक्षा करते हैं तथा सुधारात्मक कार्यवाही करने के लिए निर्देश जारी करते हैं। साथ ही आर.सी.एम.एस. (राजस्व प्रकरण प्रबंधन प्रणाली) सॉफ्टवेयर के माध्यम से निरीक्षण कार्यक्रम और निरीक्षण टीप, जो निरीक्षण अमले द्वारा अपलोड किये गये थे, की निगरानी पी.आर.सी. कार्यालय में की जा रही थी, और उच्च अधिकारियों द्वारा अधीनस्थों को आवश्यक निर्देश जारी किए गये थे।

संभागीय आयुक्त भोपाल के द्वारा तहसीलदार रायसेन, तहसीलदार खिलचीपुर और कलेक्टर, रायसेन के कार्यालयों में किये गये आंतरिक लेखापरीक्षा के निरीक्षण प्रतिवेदनों की संवीक्षा में पाया गया कि निरीक्षण के दौरान संभागीय आयुक्त ने आर.आर.सी. प्रकरण, शास्ति प्रकरण एवं बकाया वसूली पर टिप्पणियाँ की थीं। यद्यपि भूमि के बाजार मूल्य का कम मूल्यांकन, जिसके परिणामस्वरूप व्यपवर्तन किराया एवं प्रीमियम की कम वसूली होना, प्रीमियम और भू–भाटक पर सैस का आरोपण, और प्रक्रिया शुल्क सरकारी खाते में जमा नहीं किए जाने जैसी टिप्पणियाँ निरीक्षण के दौरान नहीं ली गई थीं।

लेखापरीक्षा ने पाया कि विभाग ने म.प्र. भू–राजस्व संहिता के कुछ प्रावधानों, जिनमें भूमि के मूल्यांकन तथा प्रीमियम और किराया सम्मिलित भू–राजस्व पर सैस का आरोपण शामिल थे, के कार्यान्वयन में एकरूपता व नियमितता नहीं थी।

7.4 लेखापरीक्षा के परिणाम

लेखापरीक्षा ने वर्ष 2016–17 के दौरान भू–राजस्व की 387 इकाईयों में से 75 इकाईयों (51 कलेक्टर कार्यालयों में से 19 एवं 335 तहसील कार्यालयों में से 55 और प्रमुख राजस्व आयुक्त, भोपाल का एक कार्यालय) के अभिलेखों की नमूना जाँच की। विभाग ने वर्ष 2015–16 के दौरान ₹ 276.86 करोड़ का राजस्व संग्रहित किया था जिसमें से लेखापरीक्षित इकाईयों ने ₹ 29 करोड़ संग्रहित किये थे। लेखा परीक्षा में 1,97,028 प्रकरणों में ₹ 759.65 करोड़ के राजस्व का कम निर्धारण और अन्य अनियमितताएँ पाई गयीं, जिनमें पिछले वर्षों के भू–राजस्व के वे बकाया भी सम्मिलित थे, जिनके संबंध में विभाग ने वसूली के लिए कोई उपयुक्त कार्यवाही नहीं की थी। ये प्रेक्षण **तालिका 7.2** में निम्नानुसार वर्गीकृत किये गये हैं।

तालिका 7.2
लेखापरीक्षा के परिणाम

(₹ करोड़ में)

क्र. स.	श्रेणियाँ	प्रकरणों की संख्या	राशि
1.	गलत दरों के लागू किये जाने के परिणामस्वरूप प्रीमियम एवं भू–भाटक की हानि और प्रीमियम या भू–भाटक पर पंचायत उपकर की वसूली न होना।	250	3.08
2.	नजूल भूमि के संबंध में लीज नवीनीकृत नहीं होने के परिणामस्वरूप शासन को राजस्व हानि	39,688	49.29
3.	व्यपवर्तन किराया/प्रीमियम का कम निर्धारण	654	4.83
4.	भू–राजस्व एवं पंचायत उपकर लेखों के मुख्य शीर्ष में जमा नहीं किया जाना	113	122.00
5.	व्यपवर्तन किराया/प्रीमियम और जुर्माना की मांग करने में विफलता	17,497	5.99
6.	प्रक्रिया व्यय का अनारोपण एवं वसूली न होना	29,859	38.13
7.	राजस्व वसूली प्रमाण पत्र स्थापित नहीं किया जाना	52	30.22
8.	कारणों के बिना भू–राजस्व में छूट	1,822	8.59
9.	पट्टे निष्पादित या नवीनीकृत नहीं किये जाना	930	8.22
10.	नजूल भूमि के पट्टे (लीज) पंजीकृत नहीं किये जाना	1,649	10.70
11.	अन्य आपत्तियाँ (बिना व्यपवर्तन किये कृषि भूमि पर अतिक्रमण और अनाधिकृत निर्माण के कारण दंड नहीं लगाया गया, आर.आर. सी.जारी करने के बाद भू–राजस्व के बकाया वसूलने के लिए अपर्याप्त कार्यवाही)	1,04,514	478.60
	योग	**1,97,028**	**759.65**

सभी टिप्पणियों से विभाग को अवगत (मई 2016 से मई 2017 के बीच) कराया गया। विभाग ने 2,066 प्रकरणों में ₹ 23.21 करोड़ के कम निर्धारण और अन्य अनियमितताओं को स्वीकार किया। 393 प्रकरणों में माँग पत्र जारी किए और दो प्रकरणों में ₹ 78,610 की वसूली सूचित की गई।

2016–17 के दौरान लेखापरीक्षा प्रतिवेदन वर्ष 2010–11 से संबंधित 1,931 प्रकरणों में ₹ 27.29 करोड़ की वसूली की गई थी।

7.5 पूर्व लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों पर अनुवर्ती कार्यवाही

वर्ष 2011–12 से 2015–16 की अवधि में जारी लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों की 43 कंडिकाओं में ₹ 270.18 करोड़ के विभिन्न आपत्तियों को इंगित किया जिसके विरुद्ध विभाग ने केवल ₹ 7.26 करोड़ वसूल किये थे। इन 43 कंडिकाओं में से, जून 2014 और मई 2017 के मध्य लोक लेखा समिति (लो.ले.स.) द्वारा चर्चा के लिए 32 कंडिकायें[6] चयनित की गई थीं, जिनमें से चार कंडिकाओं पर चर्चा की गई है। लो.ले.स. के माध्यम से 40 कंडिकाओं के संबंध में अब तक विभाग के उत्तर प्राप्त हुये हैं। 2011–12 के पूर्व के प्रतिवेदनों की समान कंडिकाओं पर लो.ले.स. पहले ही अपनी अनुशंसा दे चुकी है, जिसका अनुपालन विभाग द्वारा अभी भी नहीं किया गया है क्योंकि न तो लंबित प्रकरणों में वसूली के लिए समय सीमा तय की गई है और न ही ऐसी अनियमितताओं की पुनरावृत्ति रोकने हेतु आवश्यक कदम उठाए गए हैं। पिछली लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों और लो.ले.स. की अनुशंसा की ओर ध्यानाकर्षित किए जाने के पश्चात् भी कुछ अनियमितताओं की पुनरावृत्ति होती रही जिसका विस्तृत विवरण **तालिका 7.3** में है।

तालिका 7.3

पूर्व लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के संबंध में विभाग द्वारा की गई वसूली और लो.ले.स. अनुशंसाओं का विवरण

(₹ करोड़ में)

श्रेणियाँ	2011–12 से 2015–16 के दौरान मुद्रित कंडिकाओं की राशि	लेखापरीक्षा प्रतिवेदन की कंडिकाओं के संबंध में वसूली की राशि	लो.ले.स. द्वारा पिछली अनुशंसाऐं[7] (क्रमशः नि.प्र.2008–09 और 2009–10 पर 26 वीं और 387 वीं अनुशंसा प्रतिवेदन)	इकाईयों जिनमें पुनरावृत्ति हुई
दरों के गलत लागू करने के परिणामस्वरूप प्रीमियम और भू–भाटक की हानि	1.06	0.19	लो.ले.स. ने सरकार और विभाग को आक्षेपित संपत्तियों के संशोधित मूल्यांकन उपलब्ध कराने एवं उचित कार्यवाही करने के निर्देश दिए।	ग्वालियर
प्रीमियम/व्यपवर्तन किराया का न्यून मूल्यांकन	115.40	0.27	लो.ले.स. ने सरकार और विभाग को आक्षेपित संपत्तियों के संशोधित मूल्यांकन उपलब्ध कराने एवं उन पर कार्यवाही के निर्देश दिए।	भोपाल, छिंदवाड़ा रतलाम, उज्जैन
नजूल भूमि के संबंध में लीज नवीनीकृत नहीं होने के परिणामस्वरूप शासन को राजस्व हानि	15.57	0	लो.ले.स. ने इसी मुद्दे पर अपनी पिछली अनुशंसाओं के लिए विभागीय अधिकारियों की उदासीनता पर असंतोष दिखाया और विभाग को इस अनियमितता की पुनरावृत्ति की जाँच के लिए आवश्यक निर्देश जारी करने का निर्देश दिया।	भोपाल
प्रक्रिया व्यय नहीं लगाया गया/वसूल नहीं किया गया	0.77	0.04	लो.ले.स. ने राजस्व प्राप्ति के लिए विभागीय अधिकारियों के उदासीन दृष्टिकोण पर अपना असंतोष व्यक्त किया। इसके अलावा, लो.ले.स. ने वसूली नही किये जाने के लिए जिम्मेदार अधिकारियों के खिलाफ कार्यवाही शुरू करने और कलेक्टर कार्यालयों में निगरानी प्रणाली स्थापित करने की सिफारिश की।	छिंदवाडा, इंदौर

[6] 2011–12(4), 2012–13(1), 2013–14(2), 2014–15(24) और 2015–16(1)

[7] 26वाँ और 387वाँ अनुशंसा प्रतिवेदन क्रमशः वर्ष 2014–15 और 2016–17 के दौरान जारी किए गए थे

व्यपवर्तन किराया और प्रीमियम पर पंचायत उपकर नहीं लगाया गया	16.81	2.6	लो.ले.स. ने अनुशंसा की कि सरकार को यह सुनिश्चित करने के लिए कि, ग्रामीण क्षेत्र में प्रीमियम पर पंचायत उपकर लगाया गया है, आवश्यक आदेश जारी करना चाहिए और वसूली के लिए प्रभावी समय–सीमा निश्चित होनी चाहिए।	उज्जैन

अनुशंसा :

विभाग द्वारा ऐसे उपायों की पहल करना आवश्यक है जिनसे यह सुनिश्चित किया जा सके कि लोक लेखा समिति की अनुशंसाओं का अनुपालन हो तथा कम–वसूली अथवा वसूली नहीं किये जाने जैसे प्रकरणों की पुनरावृत्ति न हो।

निम्नलिखित कंडिकाओं में ₹ 8.96 करोड़ के शासकीय राजस्व की हानि से जुड़े कुछ उदाहरणात्मक प्रकरणों का उल्लेख किया गया है:

7.6 नजूल स्थायी पट्टे का प्रीमियम, भू–भाटक, ब्याज एवं शास्ति वसूल नहीं किया गया

तीन प्रकरणों में ₹ 2.24 करोड़ के प्रीमियम, 108 प्रकरणों में ₹ 2.61 करोड़ का भू–भाटक, भुगतान न की गई राशि पर ₹ 42.20 लाख का ब्याज एवं ₹ 26.06 लाख की शास्ति वसूलने में विफलता के परिणामस्वरूप ₹ 5.53 करोड़ के राजस्व की कम वसूली हुई।

मध्यप्रदेश राजस्व पुस्तक परिपत्र (रा.पु.प.), पट्टा प्रीमियम का अग्रिम में और वार्षिक भू–भाटक का पूर्ण भुगतान किये जाने पर जिला कलेक्टर द्वारा सरकारी भूमि आवंटित किया जाना प्रावधानित करता है। भू–राजस्व संहिता (एल.आर.सी.) यह निर्धारित करती है कि यदि नियत तिथि के एक महीने के भीतर भू–राजस्व की किसी किश्त का भुगतान नहीं किया जाता है, तो जानबूझकर न चुकाने की स्थिति में चूककर्ता पर 100 प्रतिशत से अनधिक शास्ति आरोपित की जायेगी। आगे, शासकीय अधिसूचना (11 जुलाई 2014) निर्धारित करती है कि भू–भाटक के बकाया के विलम्बित भुगतान पर 15 प्रतिशत ब्याज एवं 10 प्रतिशत जुर्माना अधिरोपित किया जायेगा।

कलेक्टर (नजूल) रतलाम के अन्तर्गत 155 नजूल भूमि के लीज अभिलेखों[8] की नमूना जाँच (अप्रैल 2016) में पाया गया कि चार पट्टा अनुबंधों में, कलेक्टर ने शासकीय भूमि, प्रीमियम की पूर्ण राशि जमा करवाये बिना ही आवंटित (1987–88 से 2012–13 के मध्य) कर दी थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.68 करोड़ का प्रीमियम, ₹ 5.55 करोड़ की शास्ति के साथ वसूली हेतु लम्बित था। लेखापरीक्षा द्वारा इसे इंगित किये जाने के पश्चात्, एक पट्टेदार ने ₹ 44.21 लाख का प्रीमियम जमा (सितंबर 2016) कर दिया था।

लेखापरीक्षा ने यह भी पाया कि 108 पट्टाधारियों के सम्बंध में ₹ 2.61 करोड़ का भू–भाटक बकाया था (अक्टूबर 2017), जिसके लिए 10 प्रतिशत की दर से ₹ 26.06 लाख की शास्ति भी आरोपणीय थी। लेखापरीक्षा ने आरोपणीय ब्याज की गणना (सितम्बर 2017 तक) 13 बड़े चूककर्ताओं के वार्षिक बकाया भू–भाटक (अवधि अगस्त 2014 से सितम्बर 2017 तक) पर की जो ₹ 42.20 लाख थी।

इस प्रकार कलेक्टर द्वारा प्रीमियम जमा करवाये बिना पट्टाधारियों को जमीन का आवंटन करने और तहसीलदार की भू–भाटक की वसूली में विफलता के परिणामस्वरूप ₹ 2.24 करोड़ के प्रीमियम और ₹ 2.61 करोड़ के भू–भाटक के अलावा ₹ 42.20 लाख के ब्याज और प्रीमियम एवं भू–भाटक पर ₹ 26.06 लाख की शास्ति की कम वसूली/वसूली नहीं हुई।

---

8 माँग और संग्रहण पंजी, व्यक्तिगत प्रकरण नस्तियाँ और चालानों

विभाग ने निर्गम सम्मेलन (नवंबर 2017) के दौरान बताया कि कलेक्टर, रतलाम का पालन प्रतिवेदन अपेक्षित था। यद्यपि, आपत्ति में इंगित प्रकरण में कलेक्टर, रतलाम द्वारा कोई वसूली (मई 2018) नहीं की गई थी।

7.7 प्रीमियम और भू–भाटक का अवनिर्धारण

नजूल भूमि के मूल्य का निर्धारण कलेक्टर द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं किया गया था जिसके परिणामस्वरूप चार प्रकरणों में ₹ 1.77 करोड़ का व्यपवर्तन किराया और प्रीमियम का अवमूल्यांकन हुआ। इसके अलावा, निजी भूमि के बाजार मूल्य का अवमूल्यांकन किये जाने के कारण 86 प्रकरणों में व्यपवर्तन किराए और प्रीमियम का ₹ 72.15 लाख का अवनिर्धारण हुआ। इस प्रकार भूमि के अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप शासन को ₹ 2.49 करोड़ के राजस्व की कम प्राप्ति हुई।

राजस्व पुस्तक परिपत्र यह निर्धारित करता है कि, नजूल भूमि के पट्टे, प्रीमियम और भू–भाटक पर आवंटन संबंधी सभी प्रकरणों में कलेक्टर द्वारा अनुमोदित दिशानिर्देशों की दर पर गणना की जानी चाहिए और कम दरों पर आवंटन किसी भी प्रकरण में स्वीकार्य नहीं होगा। इसके अतिरिक्त राजस्व पुस्तक परिपत्र के प्रावधानों के अनुसार यदि नगर निगम/परिषद् को भूमि आवंटित की जाती है, जिससे निगम/परिषद् नियमित आय प्राप्त करता है तो ऐसी भूमि के निर्धारित मूल्य का 50 प्रतिशत प्रीमियम व 7.5 प्रतिशत वार्षिक भू–भाटक निगम/परिषद् द्वारा देय होगा। निजी भूमि के मामले में भी, कलेक्टर द्वारा जारी बाजार मूल्य हेतु दिशानिर्देशों के आधार पर भूमि का मूल्यांकन किया जाता है।

कलेक्टर कार्यालय, शिवपुरी के लेखापरीक्षण (मार्च 2017) के दौरान लेखापरीक्षा में पाया गया कि नगर पालिका, शिवपुरी के चार बाजारों के नियोजित निर्माण के लिए नजूल भूमि आवंटित (अक्टूबर 2016 से दिसंबर 2016 के बीच) की गई थी। सभी चार बाजारों के संबंध में नजूल भूमि के मूल्य का निर्धारण कलेक्टर द्वारा जारी बाजार मूल्य के दिशानिर्देशों के अनुसार नहीं किया गया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.77 करोड़ (₹ 1.54 करोड़ का प्रीमियम एवं ₹ 0.23 करोड़ का किराया) की राजस्व हानि हुई। कलेक्टर के दिशानिर्देशों के आधार पर सभी प्रकरणों में प्रथम 500 वर्ग मीटर भूमि की गणना ₹ 8,500 प्रति वर्ग मीटर की दर से और शेष भूमि की गणना ₹ 0.63 करोड़ रुपये प्रति हेक्टेयर की दर से की जानी थी। तथापि कलेक्टर ने सम्पूर्ण भूमि के लिए ₹ 0.63 करोड़ प्रति हेक्टेयर की दर से प्रस्तावित गणना को अनुमोदित कर दिया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.77 करोड़ का राजस्व कम प्राप्त हुआ।

इसके अतिरिक्त, 10 कलेक्टर कार्यालयों[9] और 10 तहसील कार्यालयों[10] में जुलाई 2016 और अप्रैल 2017 के बीच निर्णीत हुए प्रकरणों के अभिलेखों की लेखापरीक्षा नमूना जाँच में, 1,385 प्रकरणों में से 86 प्रकरणों में व्यपवर्तन किराया और प्रीमियम का कम निर्धारण पाया गया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 60.33 लाख के प्रीमियम और ₹ 11.82 लाख के व्यपवर्तन किराये की कम वसूली हुई। 80 प्रकरणों में, सम्पूर्ण भूमि का बाजार मूल्य का निर्धारण कृषि भूमि के लिए हेक्टेयर में लागू दरों पर किया गया था, तीन प्रकरणों में मूल्य का निर्धारण उस उद्देश्य के लिए नहीं किया गया था जिसके लिए भूमि को व्यपवर्तित किया गया था और तीन प्रकरणों में राज्य/राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित भूमि पर सामान्य दरें लागू की गई थीं, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 72.15 लाख के राजस्व की कम वसूली हुई।

[9] आगर मालवा, अनूपपुर, अशोकनगर, देवास, नरसिंहपुर, रायसेन, सागर, शिवपुरी, उज्जैन और उमरिया

[10] आलोट (रतलाम), अरोन (गुना), बड़ा मलहरा (छतरपुर), दमोह, देवास, गुना, खनियाधाना (शिवपुरी), कुरवाई (विदिशा), पिपरिया (होशंगाबाद) और राहतगढ़ (सागर)

विभाग ने निर्गम सम्मेलन (नवंबर 2017) में, सूचित किया कि कलेक्टरों और तहसीलदारों से अनुपालन प्रतिवेदन प्रतीक्षित है।

लेखापरीक्षा ने पूर्व की सभी लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में भी समान प्रेक्षणों की ओर ध्यान आकर्षित किया था लेकिन विभाग द्वारा राजस्व कर्मचारियों को कलेक्टर द्वारा जारी बाजार मूल्य दिशानिर्देशों का सख्ती से पालन करने और भूमि के मूल्य का सही निर्धारण प्राप्त करने के लिए पंजीयन एवं स्टाम्प विभाग के साथ समन्वय बनाये जाने हेतु आवश्यक निर्देश जारी नहीं किये।

अनुशंसाः

विभाग को प्रीमियम एवं किराया की गणना के दौरान जिला कलेक्टर के द्वारा जारी बाजार मूल्य के दिशानिर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करना चाहिए।

7.8 व्यपवर्तन किराये और प्रीमियम पर पंचायत उपकर अधिरोपित नहीं किया गया

ग्राम पंचायत क्षेत्र में स्थित व्यपवर्तित भूमि से संबंधित 311 प्रकरणों में, कलेक्टर और तहसील कार्यालयों ने प्रीमियम पर पंचायत उपकर का न तो आरोपण किया और न ही वसूली की गई। 42 प्रकरणों में प्रीमियम के साथ ही व्यपवर्तन किराये पर भी उपकर नहीं लगाया गया जिसके कारण ₹ 96.59 लाख के राजस्व से शासन वंचित रहा।

भू–राजस्व संहिता (एल.आर.सी.) सह पठित म.प्र. पंचायत राज अधिनियम के अनुसार, भूमि धारकों और शासकीय पट्टाधारियों द्वारा उनकी ग्राम पंचायत क्षेत्र में धारित भूमि पर प्रीमियम के साथ व्यपवर्तन किराये पर पंचायत उपकर (सेस) का भुगतान किया जाना चाहिए।

सात कलेक्टर[11] और नौ तहसील[12]कार्यालयों में अक्टूबर 2010 और सितंबर 2016 के बीच निर्णीत हुए व्यपवर्तन प्रकरणों की लेखापरीक्षा नमूना जाँच में देखा गया कि 353 प्रकरणों (नमूना जाँच में लिए गए कुल 2,418 प्रकरणों में से) में व्यपवर्तन किराये एवं प्रीमियम पर ₹ 96.59 लाख उपकर का आरोपण नहीं किया गया था यद्यपि भूमि ग्राम पंचायत क्षेत्र में स्थित थी। इन 353 प्रकरणों में से 311 प्रकरणों में, व्यपवर्तन किराये पर उपकर आरोपित किया गया था लेकिन प्रीमियम पर आरोपित नहीं किया गया जबकि 42 प्रकरणों में प्रीमियम एवं व्यपवर्तन किराये दोनों पर इसे आरोपित नहीं किया गया था।

विभाग ने निर्गम सम्मेलन (नवंबर 2017) में, सूचित किया कि संबंधित कलेक्टरों और तहसीलदारों से अनुपालन प्रतिवेदन प्रतीक्षित था।

इस संबंध में, यह भी ध्यान में लाया जाता है कि यद्यपि 2014–15 और 2015–16 की लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में समान प्रेक्षण पाए गए थे, और विभाग ने संबंधित निर्गम सम्मेलनों (सितंबर 2015 और सितंबर 2016) के दौरान निष्कर्षों को स्वीकार भी किया था, तथापि पंचायत उपकर के आरोपण और संग्रहण को सुनिश्चित करने के लिए कोई कार्यवाही नहीं की। इसके अतिरिक्त लो.ले.स. ने भी अनुशंसा की थी कि (लेखापरीक्षा प्रतिवेदन 2009–10 के लिए 387वाँ सिफारिश प्रतिवेदन) सरकार को यह सुनिश्चित करने के लिए आवश्यक आदेश जारी करने चाहिए कि ग्रामीण क्षेत्रों में प्रीमियम पर

[11] अशोकनगर, बुरहानपुर, दमोह, झाबुआ, नरसिंहपुर, रायसेन और शिवपुरी

[12] आष्टा (सिहोर), बड़नगर (उज्जैन), दमोह, हुजूर (रीवा), कसरावद (खरगौन), मोहन बड़ोदिया (शाजापुर), पिपरिया (होशंगाबाद), टीकमगढ़ और ठीकरी (बड़वानी)

पंचायत उपकर आरोपित किया जाए और वसूली प्रभावी किये जाने के लिए समय सीमा निर्धारित की जाए। इस तरह के आदेश अभी विभाग द्वारा जारी किए जाने शेष हैं।