अध्याय - III : संघ शासित क्षेत्र
(राजस्व क्षेत्र)

संघ शासित क्षेत्र दादरा एवं नागर हवेली

3.1 विकास अनुबंध पर स्टाम्प शुल्क का कम उदग्रहण

उप रजिस्ट्रार, सिल्वासा के विकास अनुबंध से संबंधित प्रतिफल राशि के आधार पर स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण नही कर पाने से स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ था। तदुपरांत, लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर 12 मामलों में ₹ 29.03 लाख राशि की वसूली हुई थी।

भारतीय स्टाम्प शुल्क अधिनियम, 1899 के अनुसार, संपत्तियों के विक्रय एवं हस्तांतरण से संबंधित संवहन अनुबंध पर विक्रय प्रतिफल के आधार पर स्टाम्प शुल्क देय है। यूटी प्रशासन द्वारा अप्रैल 2011 में निर्धारित संपत्तियों के विक्रय प्रतिफल पर देय स्टाम्प शुल्क, जनजाति से जनजाति को विक्रय के मामले में एक प्रतिशत था और सभी दूसरे प्रकार के विक्रय में दो प्रतिशत था। सरकारी राजस्व के सुरक्षा हेतु, यूटी प्रशासन संपत्तियों के हस्तांतरण पर स्टाम्प शुल्क लगाने के लिए सर्कल दरें भी तय करता है।

दादरा एवं नागर हवेली, सिलवासा के उप-रजिस्ट्रार (एसआर) के कार्यालय में 2011-12 से 2015-16 की अवधि के दौरान पंजीकृत कुल 22,123 दस्तावेजों में से 500 दस्तावेजों के नमूना परीक्षण से पता चला कि विकास अधिकार के हस्तांतरण हेतु भूस्वामियों एवं डेवलपरों के मध्य मात्र ₹ 100/- के स्टाम्प पेपर पर नौ विकास अनुबंधों का पंजीकरण हुआ था। इनमें से चार मामलों में भूस्वामियों को ₹ 6.88 करोड़ प्रतिफल के रूप में देने के लिए डेवलपर सहमत हुए थे। शेष पाँच मामलों में प्रतिफल राशि का स्पष्टतः[1] उल्लेख नहीं किया गया था। चूंकि जमीन का स्वामित्व विकास अनुबंधों के माध्यम से हस्तांतरित किया गया था, इन्हें संवहन अनुबंध माना जाना चाहिए था जिसपर प्रतिफल मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से स्टाम्प शुल्क लगता है।

[1] ऐसे मामलों में, यूटी प्रशासन द्वारा तय सर्किल रेट के आधार पर निर्धारित संपत्ति के मूल्य पर स्टाम्प शुल्क लगाया जाए।

लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों के बाद, एसआर सिल्वासा ने सभी नौ मामलों में डेवलपरों को नोटिस भेजा (जून 2017) और ₹ 19.90 लाख की राशि की वसूली की (अगस्त 2017)। पाँच मामलों में, सर्किल दर पर स्टाम्प शुल्क लिया गया था और अन्य चार मामलों में यह घोषित मूल्य के आधार पर लिया गया था। एसआर सिल्वासा ने आश्वस्त किया कि एक बार निर्माण अनुमति मिल जाने पर इस स्थिति की समीक्षा की जाएगी और स्टाम्प शुल्क में अंतर को, यदि कोई हो, उस क्षेत्र के आधार पर लिया जाएगा जिसके लिए विकास अधिकार का हस्तांतरण हुआ है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि यद्यपि अगस्त 2011 से ही सभी पंजीकरण दस्तावेजों को दर्ज करने के लिए एक कंप्यूटरीकृत प्रणाली विद्यमान थी, उसमें दस्तावेजों के विशिष्ट वर्गीकरण के रूप में विकास अनुबंधों को दर्ज करने की व्यवस्था नहीं थी। अतः 2011-12 से 2015-16 के दौरान पंजीकृत 22,123 दस्तावेजों में से, कम स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहण का अनुमान लगाने और उसकी वसूली के प्रयोजन से विकास अनुबंधों को अलग करने की इस प्रणाली में व्यवस्था नहीं थी। इसलिए एसआर सिल्वासा को 2011-12 से 2015-16 तक पंजीकृत सभी विकास अनुबंधों को हाथ से अलग कर कम स्टाम्प शुल्क का परिकलन कर उसकी वसूली करनी थी।

उप-रजिस्ट्रार, सिलवासा ने बताया (अगस्त 2017) कि मौजूदा एनआइसी सॉफ्टवेयर में विकास अनुबंधों की एक अलग श्रेणी बनाने की संभावना नहीं थी। इसके अतिरिक्त, विकास अनुबंधों के पंजीकरण के समय स्टाम्प शुल्क की मांग करना मुश्किल था और स्टाम्प शुल्क का प्राक्कलन और उसकी मांग तभी की जा सकती थी जब डेवलपर निर्मित भवन का पंजीकरण करते हैं। यह इंगित किया गया था कि लेखापरीक्षा के बाद, ₹ 9.13 लाख की अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क राशि तीन अन्य विकास अनुबंधों के मामले में वसूल की गयी थी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि राजस्व विभाग को यह सुनिश्चित करने के लिए एनआइसी से संपर्क करना चाहिए था कि बदलाव सॉफ्टवेयर में किया जाता है जिसमें अलग अलग प्रकार के सभी दस्तावेज होते हैं। यह सुनिश्चित करना जरूरी है कि स्टाम्प शुल्क का सही रूप में प्राक्कलन हुआ है और दस्तावेजों के अस्पष्ट वर्गीकरण के कारण बच नहीं निकले हों। स्टाम्प शुल्क की कम

वसूली वाले विकास अनुबंधों के सभी मामले की पहचान करने के इसे दस्तावेजों की हाथ से जाँच करवानी चाहिए थी।

इस प्रकार उप-रजिस्ट्रार, सिल्वासा की विकास अनुबंधों से संबंधित प्रतिफल के आधार पर स्टाम्प शुल्क के उद्ग्रहण में विफलता से स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ था। आगे स्टाम्प शुल्क के कम उद्ग्रहण के मामले पंजीकृत दस्तावेजों के बहुत छोटे नमूने में से ही पायी गयी थी कम उद्ग्रहण के और भी मामलों की मौजूदगी के आंशका से इंकार नहीं किया जा सकता क्योंकि मौजूदा कंप्यूटरीकृत प्रणाली पंजीकृत विकास अनुबंधों को अलग करने में सक्षम नहीं था।

पैराग्राफ को जून 2017 में मंत्रालय को भेजा गया था; उनका उत्तर प्रतीक्षित था (दिसम्बर 2017)।