अध्याय-4

स्टाम्प शुल्क

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.सी.), तहसीलदारों तथा नायब तहसीलदारों द्वारा क्रमशः रजिस्ट्रारों, सब-रजिस्ट्रारों (एस.आर.) तथा संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों (जे.एस.आर.) के रूप में कार्य करते हुए की जाती है।

संपत्तियों के हस्तांतरण पर शुल्क एवं फीस के उद्ग्रहण के लिए करार में उल्लिखित संपत्ति का मूल्य या कलेक्टर द्वारा निर्धारित बाजार दर, जो भी अधिक हो, को माना जाता है। स्टाम्प ड्यूटी (एस.डी.) पांच प्रतिशत की दर पर उद्ग्राह्य है। नगरपालिका की सीमाओं के भीतर स्थित संपत्तियों पर दो प्रतिशत अतिरिक्त एस.डी. उद्ग्राह्य है। महिलाओं के लिए दो प्रतिशत की छूट है।

पंजीकरण शुल्क (आर.एफ.) लेन-देन मूल्य[1] पर आधारित विभिन्न दरों पर उद्ग्राह्य है।

स्टाम्प ऑडिटर प्रत्येक जिले में तैनात है जो जिले में सभी एस.आर./जे.एस.आर. कार्यालयों को कवर करता है और उस जिले के प्रत्येक एस.आर./जे.एस.आर. में सभी दस्तावेजों/कार्यों की जांच करता है। यह विभाग द्वारा स्थापित आंतरिक लेखापरीक्षा यंत्रावली है।

4.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

2017-18 में राजस्व विभाग के 132 यूनिटों में से 103 यूनिटों के अभिलेखों की नमूना-जांच ने 2,353 मामलों में ₹ 135.68 करोड़ के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस, इत्यादि का

[1]

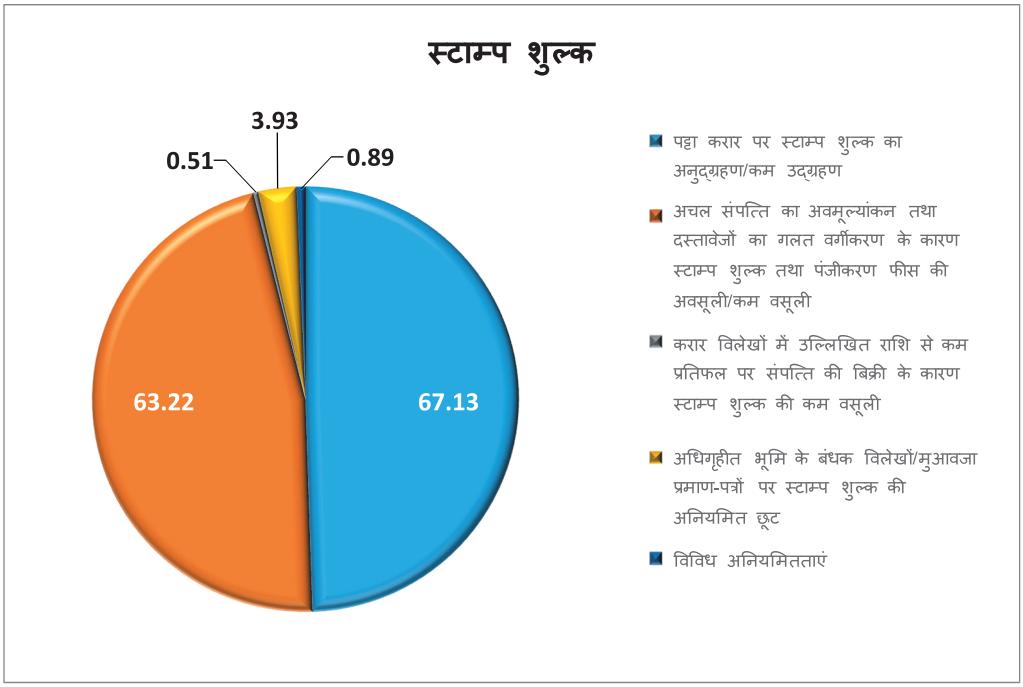
लेन-देन मूल्य (₹)	पंजीकरण फीस (₹)
1 से 50,000	100
50,001 से 1,00,000	500
1,00,001 से 5,00,000	1000
5,00,001 से 10,00,000	5000
10,00,001 से 20,00,000	10,000
20,00,001 से 25,00,000	12,500
25,00,000 से अधिक	15,000

अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण तथा अन्य अनियमितताएं दर्शाई जो **तालिका 4.1** में निम्नलिखित श्रेणियों के अंतर्गत आते हैं:

तालिका 4.1 - लेखापरीक्षा के परिणाम

			(₹ करोड़ में)
क्र. सं.	**श्रेणियां**	**मामलों की संख्या**	**राशि**
1.	पट्टा करार पर स्टाम्प शुल्क का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण	466	67.13
2.	निम्नलिखित के कारण स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की अवसूली/कम वसूली • अचल संपत्ति का अवमूल्यांकन • दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण	 1,300 216	 54.53 8.69
3.	करार विलेखों में उल्लिखित राशि से कम प्रतिफल पर संपत्ति की बिक्री के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	51	0.51
4.	अधिगृहीत भूमि के बंधक विलेखों/मुआवजा प्रमाण-पत्रों पर स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट	155	3.93
5.	विविध अनियमितताएं	165	0.89
योग		**2,353**	**135.68**

चार्ट 4.1



वर्ष के दौरान, विभाग ने 1,030 मामलों में आवेष्टित ₹ 84.56 करोड़ की राशि के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की जिनमें से 992 मामलों में आवेष्टित ₹ 73.25 करोड़ वर्ष के दौरान तथा शेष पूर्ववर्ती वर्षों में इंगित किए गए थे। विभाग ने वर्ष 2017-18 के दौरान 21 मामलों में ₹ 8.51 लाख वसूल किए।

₹ 84.22 करोड़ से आवेष्टित महत्वपूर्ण मामलों पर निम्नलिखित अनुच्छेदों में उल्लेख किया गया है। इंगित किए गए मामले लेखापरीक्षा द्वारा की गई नमूना-जांच पर आधारित हैं। विभाग इसी तरह के मामलों की जांच करने और आवश्यक सुधारात्मक कार्रवाई करने के लिए कार्रवाई शुरू कर सकता है।

4.3 पट्टा करारों पर स्टाम्प शुल्क का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण

4.3.1 प्रस्तावना

पट्टा करारों का साधारण करारों के रूप में गलत वर्गीकरण के कारण खनन पट्टे के 30 दस्तावेजों पर अपर्याप्त रूप से स्टाम्प लगाए गए जिसके परिणामस्वरूप ₹ 24.36 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ। वार्षिक औसत किराए की गणना के लिए वार्षिक वृद्धि को ध्यान में न रखने और 25 मामलों में स्टाम्प शुल्क की गलत दर लगाने के परिणामस्वरूप ₹ 13.17 करोड़ के एस.डी. और आर.एफ. की कम वसूली हुई।

हरियाणा खदान एवं भू-विज्ञान विभाग, हरियाणा पर्यटन निगम, हरियाणा रोडवेज, नगर निगमों के 411 करारों के पट्टा विलेखों के गैर-निष्पादन और मोबाईल टावरों के पट्टा विलेखों के गैर-पंजीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 29.60 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

राज्य सरकार, विभिन्न प्रकार के दस्तावेजों जैसे बिक्री, गिरवी, पट्टा इत्यादि पर स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण और संग्रहण करती है। संपत्ति का हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 105 के अंतर्गत अचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति के अधिकार का हस्तांतरण है, जो एक निश्चित समय के लिए, व्यक्त या निहित है, या निरंतरता में भुगतान की गई कीमत या वादे, या धन के विचार में है। फसलों, सेवा या मूल्य की किसी भी अन्य वस्तु का समय-समय पर या निर्दिष्ट अवसरों पर हस्तांतरण करने वाले को हस्तांतरण द्वारा प्रदान किया जाना चाहिए, जो ऐसी शर्तों पर हस्तांतरण स्वीकार करता है। हरियाणा सरकार द्वारा उपयुक्त संशोधनों के साथ यथा अपनाए गए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. अधिनियम) और भारतीय पंजीकरण अधिनियम, 1908 (आई.आर. अधिनियम) द्वारा राज्य में स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) और पंजीकरण फीस (आर.एफ.) विनियमित की जाती है।

वर्ष 2014-15 से 2016-17 के लिए राज्य में 21 जिलों[2] में संयुक्त सब-रजिस्ट्रार (जे.एस.आर.)/सब-रजिस्ट्रार (एस.आर.) के 130 कार्यालयों में से 103 कार्यालयों के पट्टा करारों की अप्रैल 2017 और मार्च 2018 के मध्य लेखापरीक्षा के दौरान यह सुनिश्चित करने के लिए नमूना-जांच की गई कि क्या पट्टा विलेखों के पंजीकरण के लिए निर्धारित दरों के आधार पर स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस सही प्रकार से उद्गृहीत की गई है।

पट्टा विलेखों के पंजीकरण के संबंध में महत्वपूर्ण निष्कर्षों पर निम्नलिखित अनुच्छेदों में उल्लेख किया गया है:

---

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

4.3.2 पंजीकरण फीस और स्टाम्प शुल्क का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण

आई.एस. अधिनियम की धारा 33 (1) में प्रावधान है कि लोक कार्यालय का प्रत्येक प्रभारी व्यक्ति, जिसके समक्ष प्रभार्य शुल्क वाला कोई दस्तावेज प्रस्तुत किया जाता है, ऐसे दस्तावेज को जब्त करेगा यदि उस दस्तावेज पर विधिवत् स्टाम्प नहीं लगाया गया हो। अधिनियम की धारा 38 (2) के अंतर्गत जब्त किए गए दस्तावेजों को ऐसे दस्तावेज जब्त करने वाले व्यक्ति द्वारा कलैक्टर के पास भेजा जाना अपेक्षित है।

(i) खनन पट्टा दस्तावेजों का सामान्य करार में गलत वर्गीकरण

पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 (i) (डी) के अंतर्गत अचल-संपत्ति का वर्ष-दर-वर्ष या एक वर्ष की अवधि से अधिक के लिए पट्टे पर होना या जिससे वार्षिक किराया प्राप्त हो रहा है, अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य दस्तावेज है। आई.एस. अधिनियम की अनुसूची 1-ए का अनुच्छेद 35 आरक्षित औसत वार्षिक किराए की राशि के अतिरिक्त जुर्माने या प्रीमियम या अग्रिम की राशि के बराबर प्रतिफल हेतु निर्धारित दरों[3] पर तथा पट्टे की अवधि के आधार पर पट्टा विलेखों पर स्टाम्प शुल्क के उद्ग्रहण का प्रावधान करता है।

एस.आर./जे.एस.आर. के 12 कार्यालयों[4] में नवंबर 2014 और जनवरी 2017 के मध्य सात से 20 वर्ष की अवधि के लिए खनन पट्टे के 30 दस्तावेज थे। पट्टाधारकों ने अनुबंध की अवधियों के दौरान देय ₹ 720.88 करोड़ की राशि के वार्षिक औसत किराए का भुगतान किया। इन विलेखों को पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 के अंतर्गत अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना था तथा निर्धारित दरों पर ₹ 24.36 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और ₹ 4.40 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी। तथापि, इन विलेखों पर विधिवत स्टाम्प नहीं लिया गया था तथा ₹ 6,720 के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किया गया था और मात्र ₹ 3.95 लाख की पंजीकरण फीस ली गई। जन अधिकारी ने इन दस्तावेजों को जब्त नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप सामान्य करारों के रूप में पट्टा करारों के गलत वर्गीकरण के कारण ₹ 24.36 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.005 करोड़ की पंजीकरण फीस (₹ 45,000) का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर एस.आर. नारनौल और समालखा ने जनवरी और अप्रैल 2018 में बताया कि कलेक्टर द्वारा तीन मामलों का निर्णय क्रमश: मई और जुलाई 2017 में कर दिया गया और ₹ 3.64 करोड़ (समालखा: ₹ 3.21 करोड़ दो मामले; नारनौल: ₹ 0.43 करोड़ एक मामला) की वसूली के लिए डिफाल्टरों को नोटिस जारी किए गए हैं। एस.आर. फरीदाबाद ने बताया (अक्तूबर 2018) कि अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए एक मामला कलेक्टर के पास भेजा जाएगा। शेष 10 एस.आर. ने बताया (मार्च और सितंबर 2018 के मध्य) कि आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत मामले निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे।

---

[3] एक वर्ष से पांच वर्ष तक: औसत वार्षिक किराए पर 1.5 प्रतिशत, पांच वर्ष से अधिक और 10 वर्ष से अधिक नहीं: औसत वार्षिक किराए पर 3 प्रतिशत, 10 वर्ष से अधिक और 20 वर्ष से अधिक नहीं: औसत वार्षिक किराए पर 6 प्रतिशत, 20 से अधिक वर्ष और 30 वर्ष से अधिक नहीं: औसत वार्षिक किराए पर 9 प्रतिशत, 30 वर्ष से अधिक और 100 वर्ष से अधिक नहीं: औसत वार्षिक किराए पर 12 प्रतिशत।

[4] छछरौली, चरखी दादरी, फरीदाबाद, गन्नौर, घरौंडा, इंद्री, मोहिन्दरगढ़, नांगल चौधरी, नारनौल, रायपुर रानी, समालखा तथा सोनीपत।

(ii) वार्षिक औसत किराए की गलत गणना

एस.आर. के पांच कार्यालयों[5] में लेखापरीक्षा ने पाया कि फरवरी 2016 और मार्च 2017 के मध्य तीन से 99 वर्ष की अवधि के लिए पंजीकृत 13 दस्तावेजों के संबंध में, वार्षिक औसत किराए की गणना ₹ 114.83 करोड़ के रूप में की जानी थी और ₹ 13.30 करोड़ का स्टाम्प शुल्क तथा ₹ 0.02 करोड़ की पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी। तथापि पंजीकरण प्राधिकारियों ने वार्षिक औसत किराए का परिकलन करने के लिए वार्षिक वृद्धि को ध्यान में न रखे जाने के कारण ₹ 5.75 करोड़ के रूप में इन दस्तावेजों में वार्षिक औसत किराए का निर्धारण किया तथा ₹ 0.23 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.01 करोड़ की पंजीकरण फीस उद्गृहीत की। इसके परिणामस्वरूप ₹ 13.07 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.002 करोड़ (₹ 19,000) की पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, एस.आर. मानेसर ने मई 2018 में बताया कि ₹ 11,500 की राशि वसूल की गई है। अधीक्षक, स्टाम्प एवं पंजीकरण, राजस्व और आपदा प्रबंधन विभाग, हरियाणा सरकार ने संबंधित उपायुक्तों को लेखापरीक्षा द्वारा इंगित की गई राशि वसूल करने के लिए पत्र जारी किया (2 अगस्त 2018)।

(iii) स्टाम्प शुल्क की गलत दर पर गणना

चार एस.आर.[6] के 12 मामलों में, 10 वर्ष से अधिक और 30 वर्ष से कम की अवधि के पट्टे के लिए छः से नौ प्रतिशत की दर पर ₹ 28.55 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.52 लाख की पंजीकरण फीस वसूल की जानी थी। पंजीकरण प्राधिकरी ने 1.5 से तीन प्रतिशत की दर पर ₹ 18.27 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.33 लाख की पंजीकरण फीस वसूल की। इसके परिणामस्वरूप ₹ 10.28 लाख के स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.20 लाख की पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, एस.आर. जींद ने अप्रैल 2018 में बताया कि ₹ 33,706 की राशि की वसूली कर ली गई है। एस.आर. फिरोजपुर झिरका ने मई 2018 में बताया कि ₹ 79,872 की बकाया राशि की वसूली के आदेश जारी किए गए थे। शेष एस.आर. गुरूग्राम और मानेसर ने अप्रैल और मई 2018 में बताया कि आई.एस. अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत मामले निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए हैं।

सरकार द्वारा राजस्व के उद्ग्रहण और संग्रहण में त्रुटि की समय पर पहचान और सुधार सुनिश्चित करने के लिए आंतरिक लेखापरीक्षा को मजबूत करने और दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण की पुनरावृति से बचने की आवश्यकता है।

4.3.3 पट्टा करार का पंजीकरण न होने के कारण स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस की हानि

पंजीकरण अधिनियम की धारा 17 (i) (डी) के अंतर्गत अचल-संपत्ति का पट्टा वर्ष-दर-वर्ष या एक वर्ष से अधिक अवधि पर होना या निर्धारित वार्षिक किराए पर हो तो यह अनिवार्य रूप से पंजीकरण योग्य दस्तावेज है। आगे, पट्टे के मामलों में, उचित स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस पट्टाधारकों द्वारा वहन की जाएगी।

---

5 फारूखनगर, मानेसर, पानीपत, समालखा तथा सोनीपत।

6 एस.आर.: फिरोजपुर झिरका, गुरूग्राम, जींद तथा मानेसर।

(क) खनन पट्टा करार का पंजीकरण न होने के कारण स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस की हानि

आशय-पत्र (एल.ओ.आई.) में निहित शर्त के अनुसार, खनन पट्टा अनुबंध पर स्टांप शुल्क और पंजीकरण फीस लगाई जाती है। निदेशक, खदान और भू-विज्ञान विभाग, हरियाणा ने 08 मई 2017 के पत्र द्वारा सभी क्षेत्रीय खनन कार्यालयों को निदेश दिया कि निष्पादित करार को प्रासंगिक कानून के अंतर्गत संबंधित पंजीकरण प्राधिकारी के पास विधिवत पंजीकृत किया जाना चाहिए और वे, लागू दरों के अनुसार स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होंगे।

सहायक खनन अभियंता (ए.एम.ई.)/खनन अभियंता (एम.ई.) से एकत्र की गई जानकारी की जांच से पता चला कि 15 में से पांच ए.एम.ई./एम.ई.[7] में, अगस्त 2015 और जनवरी 2018 के मध्य सात से 12 साल तक की विभिन्न अवधि के लिए 40 पट्टा करार निष्पादित किए गए थे। एक साल से अधिक की अवधि के पट्टा और अनुबंध के दस्तावेजों को स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस के भुगतान पर अनिवार्य रूप से पंजीकृत किया जाना आवश्यक था। लाईसेंसों की अनुमति के लिए लाइसेंसधारकों ने ₹ 827.26 करोड़ के वार्षिक औसत पट्टा किराए का भुगतान किया। इन दस्तावेजों का पंजीकरण होना आवश्यक था और ₹ 29.22 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 6.00 लाख की पंजीकरण फीस की वसूली की जानी थी। इन लाइसेंसधारकों द्वारा पट्टा विलेखों के पंजीकरण न करने से सरकार को ₹ 29.22 करोड़ और ₹ 0.06 करोड़ के क्रमश: स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस से वंचित कर दिया।

यह इंगित किए जाने पर, सभी ए.एम.ई./एम.ई. ने मार्च और मई 2018 में बताया कि वर्ष 2014 की रिट याचिका नं. 7991 के मामले में पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार कार्रवाई की जाएगी। फील्ड कार्यालयों के उत्तर तर्कसंगत नहीं हैं क्योंकि उच्च न्यायालय ने निदेश दिया है कि एस.डी. और आर.एफ. का भुगतान न होने के कारण अनुबंध रद्द नहीं किया जाएगा। उच्च न्यायालय ने इन दस्तावेजों के पंजीकरण पर रोक नहीं लगाई। इसके अतिरिक्त, विभाग आशय-पत्र (एल.ओ.आई.) में निहित शर्त के अनुसार इन दस्तावेजों के पंजीकरण करवाने पर जोर देने में विफल रहा।

मामला सरकार को सूचित किया गया (अक्तूबर 2018), सरकार ने तथ्यों को स्वीकार किया (अक्तूबर 2018) और संबंधित उपायुक्तों को लेखापरीक्षा द्वारा इंगित एस.डी. और आर.एफ. की कम राशि की वसूली के लिए आवश्यक कदम उठाने के निदेश जारी किए।

(ख) सरकारी निगम और निजी पार्टी के मध्य करार

20 पर्यटन परिसरों के संबंध में हरियाणा पर्यटन निगम, चण्डीगढ़ से एकत्र की गई सूचना की जांच से पता चला कि अप्रैल 2014 और मार्च 2017 के मध्य 204 करारों को निष्पादित किया गया था। हरियाणा पर्यटन निगम ने पर्यटन परिसरों में व्यवसाय चलाने के लिए द्विवार्षिक/त्रैवार्षिक आधार पर लाइसेंस दिए। लाइसेंस की अनुमति के लिए लाइसेंसधारियों ने ₹ 6.10 करोड़ का वार्षिक औसत पट्टा किराया दिया। पर्यटन निगम ने दस्तावेजों को केवल

[7] भिवानी, हिसार, नारनौल, पानीपत तथा यमुनानगर।

₹ 11,070 के गैर-न्यायिक स्टाम्प पेपर पर करार के रूप में स्वीकार कर लिया। निगम ने संबंधित एस.आर./जे.एस.आर. के पास पट्टे विलेख के रूप में इन दस्तावेजों को पंजीकृत करवाने के लिए लाइसेंसधारकों पर जोर नहीं दिया। इन दस्तावेजों को पंजीकृत किया जाना था और ₹ 9.15 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 3.78 लाख की पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी थी। इन लाइसेंसधारकों द्वारा पट्टा विलेखों के गैर-निष्पादन के परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस के रूप में क्रमश: ₹ 9.04 लाख और ₹ 3.78 लाख के राजस्व की हानि हुई।

यह इंगित किए जाने पर, पर्यटन निगम ने अप्रैल 2018 में बताया कि इन दस्तावेजों को संबंधित एस.आर./जे.एस.आर. के पास पंजीकृत करवाने के लिए फील्ड इकाइयों में सभी डी.डी.ओ. को निदेश जारी किए गए थे। आहरण एवं संवितरण अधिकारियों (डी.डी.ओ.) को इन लाइसेंसधारकों से अपेक्षित स्टाम्प शुल्क एकत्र करने का निदेश भी दिया गया था।

(ग) सरकारी विभाग और निजी पार्टी के मध्य करार

हरियाणा रोडवेज के नौ डिपो से एकत्रित सूचना की संवीक्षा ने प्रकट किया कि हरियाणा रोडवेज बस स्टैंडों के परिसरों में कारोबार करने के लिए द्विवार्षिक/त्रैवार्षिक आधार पर पट्टे देने के लिए अप्रैल 2016 और जुलाई 2017 के मध्य 110 करारों को निष्पादित किया गया था। लाइसेंसधारकों ने पट्टे की अनुमति के लिए ₹ 5.13 करोड़ का वार्षिक औसत पट्टा राशि का भुगतान किया। हरियाणा रोडवेज ने दस्तावेजों को केवल ₹ 3,880 के गैर-न्यायिक स्टाम्प पेपर पर अनुबंध के रूप में स्वीकार कर लिया। इन दस्तावेजों को संबंधित एस.आर./जे.एस.आर. के पास पट्टा विलेख के रूप में पंजीकृत नहीं किया गया था। इन पर ₹ 7.70 लाख और ₹ 3.03 लाख का क्रमश: स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी थी। इन लाइसेंसधारियों द्वारा पट्टा विलेख के गैर निष्पादन ने क्रमश: ₹ 7.66 लाख और ₹ 3.03 लाख स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस के रूप में राजस्व से सरकार को वंचित कर दिया।

यह इंगित किए जाने पर, हरियाणा रोडवेज के नौ महाप्रबंधकों (जी.एम.) ने मई 2018 में बताया कि पट्टाधारकों से ₹ 10.69 लाख की बकाया राशि वसूलने के प्रयास किए जाएंगे और भविष्य में इन दस्तावेजों को संबंधित एस.आर./जे.एस.आर. के साथ पंजीकृत किया जाएगा।

(घ) मोबाइल टावर के पट्टा विलेख का पंजीकरण न करना

पंचकूला और अंबाला नगर निगमों से एकत्रित सूचना के अनुसार, अप्रैल 2014 और मार्च 2017 के मध्य 55 मोबाइल टावर लगाए गए थे। नगर निगमों द्वारा मोबाइल फोन टावरों की स्थापना के लिए अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी किया गया था। इन मामलों में मोबाइल फोन टावरों की स्थापना के लिए मोबाइल फोन कंपनियों द्वारा नौ से 20 साल की पट्टा अवधि के लिए भूमि मालिकों से भूमि पट्टे पर ली गई थी। इन पट्टा विलेखों को अनिवार्य रूप से अधिनियम के अंतर्गत पंजीकृत किया जाना अपेक्षित था और ₹ 5.57 लाख और ₹ 0.55 लाख का क्रमश: स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी थी। तथापि, ये पट्टा विलेख पंजीकृत नहीं थे और ₹ 5,410 के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किए गए थे। इसके परिणामस्वरूप ₹ 5.52 लाख के स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.55 लाख की पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, एम.सी. पंचकूला ने जून 2018 में बताया कि ₹ 2.76 लाख की बकाया राशि वसूल करने के प्रयास किए जाएंगे और पट्टा करारों को संबंधित एस.आर. के पास पंजीकृत करवाया जाएगा।

मामला जून 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। सरकार ने संबंधित विभाग को स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस की अपूर्ण राशि को वसूल करने के लिए आवश्यक कदम उठाने के निदेश (अगस्त 2018) दिए हैं।

(ड.) पट्टेदार के रूप में नगर निगम

एक मामले में नगर निगम, पंचकूला ने तीन-तीन साल के दो अंतराल के लिए 16 अक्तूबर 2013 से 15 अक्तूबर 2019 तक तीन साल के लिए मासिक किराए के आधार पर कार्यालय के उपयोग के लिए एक इमारत ली। इन पट्टा विलेखों को अधिनियम के अंतर्गत अनिवार्य रूप से पंजीकृत करवाया जाना अपेक्षित था। ₹ 92.96 लाख के वार्षिक औसत किराए पर 1.5 प्रतिशत की दर पर ₹ 1.40 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.30 लाख की पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी थी। तथापि, ये पट्टा विलेख पंजीकृत नहीं किए गए थे और केवल ₹ 20 के स्टाम्प पेपर पर निष्पादित किए गए थे। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.40 लाख के स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.30 लाख की पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

राज्य सरकार सभी विभागों, बोर्डों, निगमों, सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों (पी.एस.यू.) को निर्देश जारी करने पर विचार कर सकती है, ताकि संपत्ति को पट्टे पर देने के लिए किए गए सभी पट्टा विलेख अनुबंधों का पंजीकरण अनिवार्य किया जा सके।

4.3.4 निष्कर्ष

लेखापरीक्षा द्वारा यथा इंगित किए गए आई.एस. अधिनियम तथा पंजीकरण अधिनियम के प्रावधानों के अननुपालन के दृष्टांत विभाग के कमजोर आंतरिक नियंत्रण को इंगित करते हैं। यह सुनिश्चित करने के लिए विभाग में कोई तंत्र मौजूद नहीं था कि उन दस्तावेजों के संबंध में पंजीकरण किया जा रहा था, जिन्हें अनिवार्य रूप से पंजीकृत होना आवश्यक था। सार्वजनिक कार्यालयों और पंजीकरण कार्यालय के मध्य सूचना साझा करने की कोई व्यवस्था नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप विभाग उन पट्टा करारों का पता नहीं लगा सका जो विधिवत पंजीकृत नहीं थे। इसके परिणामस्वरूप ₹ 67.13 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

इंगित किए गए मामले लेखापरीक्षा द्वारा की गई नमूना-जांच पर आधारित हैं। विभाग इसी प्रकार के मामलों की जांच करने और आवश्यक सुधारात्मक कार्रवाई करने के लिए कदम उठा सकता है।

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

पंजीकरण प्राधिकारियों द्वारा 10 बिक्री विलेखों का बिक्री करार की बजाए संयुक्त करार के रूप में गलत वर्गीकरण किया गया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 5.99 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

अक्तूबर 2013 में जारी हरियाणा सरकार की 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 बिक्री के करार में उल्लिखित संपत्ति के बाजार मूल्य पर हस्तांतरण पर उद्ग्रहणीय होता है।

नौ एस.आर.[8] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि मई 2015 तथा जनवरी 2017 के मध्य 10 संयुक्त करार[9] पंजीकृत किए गए थे जिन पर ₹ 0.17 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी। इन करारों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि भूमि के मालिकों ने डवैलपरर्ज को शॉप-कम-फ्लैट्ज और आवासीय घर बनाने के अधिकार के साथ भूमि का स्वामित्व लेने का प्राधिकार दे दिया। इसलिए ये करार अक्तूबर 2013 में जारी की गई अधिसूचना के अनुसार एस.डी. के उद्ग्रहण के लिए दायी थे। कलैक्टर द्वारा नियत दरों के अनुसार, डवैलपर्ज को हस्तांतरित भूमि का मूल्य ₹ 90.67 करोड़ परिकलित किया गया जिस पर ₹ 6.16 करोड़ का स्टाम्प शुल्क[10] एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहणीय थी। इस प्रकार, संयुक्त करारों के रूप में इन दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 5.99 करोड़ (₹ 6.16 करोड़ - ₹ 0.17 करोड़) के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, एस.आर. रेवाड़ी ने बताया (अप्रैल 2018) कि कलेक्टर ने ₹ 2.81 लाख की राशि वसूल करने के लिए आदेश जारी कर दिया था। चार एस.आर.[11] ने मार्च तथा अप्रैल 2018 के मध्य बताया कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय हेतु कलैक्टर के पास भेजे गए थे।

मामला फरवरी 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। मई तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

विभाग, संयुक्त करार के संबंध में अक्तूबर 2013 में जारी अधिसूचना का सख्ती से अनुसरण कर सकता है।

---

8 धारूहेड़ा, फरीदाबाद, गुरूग्राम, मानेसर, नीलोखेड़ी, पलवल, पंचकुला, रतिया तथा रेवाड़ी।

9 सहयोगात्मक या सहकारी आधार पर वाणिज्यिक परियोजना पर इक्कठे काम करने के इच्छुक कम से कम दो दलों के बीच एक समझौता। समझौते में पार्टियों के कामकाजी संबंधों के निर्दिष्ट नियमों और शर्तों को शामिल किया गया है जिसमें जिम्मेदारियों का आबंटन और उस कार्य से प्राप्त होने वाले राजस्व का बंटवारा शामिल है।

10 ₹ 10,12,11,031 का 5 प्रतिशत = ₹ 50,60,552 तथा ₹ 80,54,59,375 का 7 प्रतिशत = ₹ 5,63,82,156 (₹ 50,60,552 + ₹ 5,63,82,156 = ₹ 6,14,42,708 अर्थात् ₹ 6.14 करोड़)।

11 फरीदाबाद, गुरूग्राम, मानेसर तथा नीलोखेड़ी।

4.5 आवासीय/वाणिज्यिक संपत्ति को कृषीय संपत्ति मानते हुए गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

कलैक्टर द्वारा रिहायशी/व्यावसायिक संपत्ति के लिए निर्धारित की गई दरों की बजाय कृषीय भूमि के लिए निर्धारित दरों पर 74 विलेख पंजीकृत किए गए थे परिणामस्वरूप ₹ 4.69 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

पंजीकरण प्राधिकारियों ने नगरपालिका की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र वाले 100 प्लॉटों के बिक्री विलेखों का आवासीय भूमि की बजाय कृषीय भूमि के लिए निर्धारित दरों पर गलत निर्धारण किया परिणामस्वरूप ₹ 2.45 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

4.5.1 भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अनुसार यदि पंजीकरण अधिकारी के पास यह विश्वास करने के कारण 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 भेजा जा सकता है।

15 सब-रजिस्ट्रारों (एस.आर.)/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों (जे.एस.आर.)[12] के वर्ष 2016-17 के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि कलैक्टर द्वारा कृषीय भूमि के लिए निर्धारित दरों पर 74 विलेखों की कीमत ₹ 48.85 करोड़ आंकी गई थी जिस पर विभाग ने ₹ 3.03 करोड़ (एस.डी. ₹ 2.97 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.06 करोड़) का स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस उदगृहीत की। तथापि, कलैक्टर द्वारा निर्धारित दर सूचियों में दिए गए भूमि अभिलेख/खसरा नंबरों के अनुसार ये अचल संपत्तियां राजस्व विभाग द्वारा अनुरक्षित भूमि अभिलेखों (जमा बंदियों) के अनुसार व्यावसायिक[13]/रिहायशी संपत्ति थी। कलैक्टर द्वारा व्यावसायिक/रिहायशी संपत्तियों के लिए निर्धारित की गई दरों के अनुसार इन संपत्तियों की कीमतों का निर्धारण ₹ 140.41 करोड़ होना चाहिए था जिस पर ₹ 7.72 करोड़ (एस.डी. ₹ 7.65 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.07 करोड़) का स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस ली जानी चाहिए थी। इसके परिणामस्वरूप रिहायशी/व्यावसायिक संपत्तियों के कृषीय भूमि के रूप में गलत मूल्यांकन से ₹ 4.69 करोड़ (एस.डी. ₹ 4.68 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.01 करोड़) के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर एस.आर./जे.एस.आर. गुरूग्राम, सोहना तथा मानेसर ने अप्रैल 2018 में बताया कि मामले धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय हेतु कलैक्टर के पास भेजे गए है। 11 एस.आर./जे.एस.आर.[14] ने बताया (जून 2017 तथा जनवरी 2018 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय हेतु कलैक्टर के पास भेजे जाएंगे।

मामला मार्च 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। जून तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

---

12 असंध, बल्ला, बिलासपुर, छछरौली, फारूखनगर, घरौंडा, गुरूग्राम, जगाधरी, करनाल, मानेसर, निसिंग, पटौदी, रादौर, सरस्वती नगर तथा सोहना।

13 शैक्षणिक संस्थान, फैक्टरी, गोदाम, पोल्ट्री फार्म, राईस शैलर, वेयरहाऊस तथा दुकान।

14 असंध, बिलासपुर, छछरौली, फारूखनगर, घरौंडा, जगाधरी, करनाल, निसिंग, पटौदी, रादौर तथा सरस्वती नगर।

4.5.2 बिक्री विलेखों में स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) का अपवंचन रोकने के उद्देश्य से सरकार ने नवंबर 2000 में राज्य में सभी पंजीकरण प्राधिकारियों को इस आशय के निर्देश जारी किए कि नगरपालिका की सीमाओं के भीतर 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 एस.डी. लगाने के उद्देश्य से उस इलाके में आवासीय संपत्ति के लिए निर्धारित दर पर मूल्यांकन किया जाएगा।

20 पंजीकरण कार्यालयों[15] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि नगरपालिका की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले तथा 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र वाले 100 बिक्री विलेख अप्रैल 2014 तथा मार्च 2017 के मध्य पंजीकृत किए गए थे। इन विलेखों का निर्धारण कृषीय भूमि के लिए नियत दरों के आधार पर ₹ 19.94 करोड़ किया गया तथा ₹ 0.95 करोड़ (एस.डी. ₹ 0.88 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.07 करोड़) का एस.डी. तथा आर.एफ. उद्गृहीत किया गया था। तथापि, इन इलाकों में आवासीय भूमि के लिए निर्धारित दर पर इन विलेखों का निर्धारण ₹ 45.98 करोड़ किया जाना था तथा ₹ 3.40 करोड़ (एस.डी. ₹ 3.28 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.12 करोड़) का एस.डी. तथा आर.एफ. उद्ग्रहणीय था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 2.45 करोड़ (एस.डी. ₹ 2.40 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.05 करोड़) के एस.डी. तथा आर.एफ. का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सब-रजिस्ट्रार (एस.आर.) कालका तथा गुरूग्राम ने अक्तूबर 2017 तथा अप्रैल 2018 के मध्य बताया कि मामले निर्णय हेतु कलैक्टर के पास भेजे गए थे तथा 13 एस.आर.[16] ने बताया (जनवरी तथा नवंबर 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय हेतु कलैक्टर के पास भेजे जाएंगे। शेष पांच एस.आर. से उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं।

मामला फरवरी 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। मई तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

सरकार, एस.डी. और आर.एफ. की सही दरों को सुनिश्चित करने के लिए पंजीकरण से पहले भूमि रिकॉर्ड/अन्य संबंधित रिकॉर्ड के आधार पर आवासीय या वाणिज्यिक रूप से संपत्तियों को सही ढंग से वर्गीकृत करने के लिए विभाग को निर्देश दे सकती है।

---

15 अंबाला छावनी, अंबाला शहर, अटेली, बल्लभगढ़, बराड़ा, बरवाला, फरीदाबाद, फारूखनगर, फतेहाबाद, फिरोजपुर झिरका, गौंछी, घरौंडा, गुरूग्राम, जगाधरी, कालका, करनाल, नारायणगढ़, पंचकूला, पटौदी तथा टोहाना।

16 अंबाला छावनी, अंबाला शहर, अटेली, बरवाला, फारूखनगर, फतेहाबाद, फिरोजपुर झिरका, गौंछी, जगाधरी, करनाल, नारायणगढ़, पंचकूला तथा टोहाना।

4.6 बिक्री विलेख का निर्मुक्त विलेख[17] के रूप में गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने बिक्री पर हस्तांतरण का निर्मुक्त विलेख के रूप में गलत वर्गीकरण किया और कलैक्टर दर के अनुसार ₹ 1.71 करोड़ की बजाय ₹ 10,920 के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया परिणामस्वरूप ₹ 1.71 करोड़ के एस.डी. तथा आर.एफ. 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 बहन 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[18] के पक्ष में निष्पादित होता है, स्टाम्प शुल्क ₹ 15 की दर पर उद्गृहीत किया जाएगा और किसी अन्य मामले में वही शुल्क जो अचल संपत्ति की बिक्री के द्वारा हस्तांतरण के रूप में हिस्सा, हित, त्यागे गए दावे या भाग के बाजार मूल्य के बराबर राशि पर उद्गृहीत किया जाएगा।

31 सब-रजिस्ट्रारों (एस.आर.)/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों (जे.एस.आर.)[19] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि अगस्त 2014 और मार्च 2017 के मध्य 106 निर्मुक्त विलेख जो कि सरकार के स्पष्टीकरण के अनुसार अनुमत व्यक्तियों, से अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए। इसलिए इन विलेखों को बिक्री के रूप में माना जाना चाहिए। पंजीकरण प्राधिकारियों ने तथापि इन विलेखों को निर्मुक्त विलेखों के रूप में माना और गलत दर से केवल ₹ 10,920 (एस.डी. ₹ 4,950 + आर.एफ. ₹ 5,970) का एस.डी. तथा आर.एफ. उद्गृहीत किया। इन विलेखों के लिए कलैक्टर दर के अनुसार मूल्य ₹ 32.99 करोड़ है, इन पर ₹ 1.71 करोड़ (एस.डी. ₹ 1.61 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.10 करोड़) का एस.डी. तथा आर.एफ. इन विलेखों पर उद्ग्राह्य है। बिक्री विलेखों का निर्मुक्त विलेखों के रूप में गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 1.71 करोड़ का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सभी एस.आर./जे.एस.आर. ने बताया (नवंबर 2016 तथा दिसंबर 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे जाएंगे।

मामला मार्च 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। जून तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

---

17 विलेख, जिसमें एक व्यक्ति अपनी पैतृक संपत्ति में अपने अधिकारों का त्याग करता है।

18 एक व्यक्ति जिसे हिंदू अविभाजित परिवार से संपत्ति विरासत में मिली है।

19 अंबाला शहर, बल्लभगढ़, बपोली, बल्ला, बरवाला, बेहल, भट्टू कलां, बिलासपुर, चरखी दादरी, फरीदाबाद, फारूखनगर, फिरोजपुर झिरका, गोहाना, इसराना, जगाधरी, करनाल, खरखौदा, लोहारू, मतलौडा, मोहना, नाथूसारी चोपटा, निगदू, नूंह, पानीपत, पटौदी, रतिया, समालखा, सरस्वती नगर, सिवानी, सोहना तथा सोनीपत।

4.7 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

हस्तांतरण विलेखों के 53 दस्तावेजों में जो खून के रिश्तों से अलग अन्य व्यक्तियों के पक्ष में थे, स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य राजकोष को ₹ 88.78 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 जीवनकाल में किसी भी खून के रिश्तों जैसे माता-पिता, बच्चे, पोता-पोती, भाईयों, बहनों और पति/पत्नी के मध्य अचल संपत्ति के हस्तांतरण से संबंधित हो।

वर्ष 2014-17 के लिए 20 सब-रजिस्ट्रारों (एस.आर.)/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों (जे.एस.आर.)[20] में हस्तांतरण विलेखों के पंजीकृत दस्तावेजों के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि हस्तांतरण विलेखों के उन 53 दस्तावेजों में एस.डी. की छूट दी गई थी जोकि उन अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए थे जो सरकार के उपर्युक्त आदेशों में अनुमत नहीं थे। स्टाम्प शुल्क की इस अनियमित छूट से ₹ 88.78 लाख (एस.डी. ₹ 83.69 लाख + आर.एफ. ₹ 5.09 लाख) तक के राजस्व की हानि हुई।

यह इंगित किए जाने पर सभी एस.आर./जे.एस.आर. ने बताया (नवंबर 2016 तथा नवंबर 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे जाएंगे।

मामला मार्च 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। मई तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

4.8 प्राइम खसरा वाली भूमि पर सामान्य दरें लागू करने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने प्राइम खसरा भूमि को कृषीय भूमि पर नियत दर से गलत निर्धारण किया परिणामस्वरूप ₹ 0.87 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

हरियाणा सरकार ने कलैक्टर दरों को नियत करने के लिए भूमि की विभिन्न श्रेणियों के मूल्यांकन हेतु राजस्व विभाग और नगर समितियों के अधिकारियों से समाविष्ट जिला स्तरीय समितियों का गठन करने के लिए सितंबर 2013 में अनुदेश जारी किए। आगे, हरियाणा राज्य को यथा लागू भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 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।

30 एस.आर./जे.एस.आर.[21] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि 119 हस्तांतरण विलेख अप्रैल 2014 और मार्च 2017 के मध्य की अवधि के दौरान कृषीय भूमि के लिए

---

[20] बाधरा, बावल, बहादुरगढ़, बल्लभगढ़, बपोली, बेहल, बेरी, फरीदाबाद, फतेहाबाद, कनीना, कोसली, लोहारू, मातनहेल, मोहना, नगीना, नूंह, पंचकूला, पुन्हाना, रतिया तथा सतनाली।

[21] असंध, बाधरा, बहादुरगढ़, बरवाला, भट्टू कलां, बोंद कलां, छछरौली, ऐलनाबाद, फतेहाबाद, फिरोजपुर झिरका, गन्नौर, घरौंडा, गोहाना, इंद्री, कालका, खानपुर कलां, मतलौडा, मातनहेल, नगीना, नीलोखेड़ी, निसिंग, पानीपत, पुन्हाना, रायपुर रानी, रानिया, सढ़ौरा, साल्हावास, समालखा, सिरसा तथा टोहाना।

नियत सामान्य खसरा दरों पर विक्रय के लिए पंजीकृत किए गए। भू-राजस्व अभिलेखों के अनुसार इन विलेखों के खसरा उच्चतर भूमि दरों वाले प्राईम खसरा थे। इन भूमि के लिए कलैक्टर दर ₹ 62.38 करोड़ थी जिस पर ₹ 2.69 करोड़ (एस.डी. ₹ 2.60 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.09 करोड़) का एस.डी. तथा आर.एफ. उद्ग्राह्य था। एस.आर./जे.एस.आर. ने सामान्य खसरा के लिए नियत दरों पर इन भूमि का मूल्यांकन ₹ 42.40 करोड़ निर्धारित किया तथा ₹ 1.82 करोड़ (एस.डी. ₹ 1.75 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.07 करोड़) का एस.डी. तथा आर.एफ. उद्गृहीत किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 0.87 करोड़ (एस.डी. ₹ 0.85 करोड़ + आर.एफ. ₹ 0.02 करोड़) के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर ए.एस.आर., सालावास ने अप्रैल 2018 में बताया कि एक मामले में ₹ 7,440 की राशि वसूल कर ली गई थी। 11 एस.आर./जे.एस.आर.[22] ने मार्च तथा अप्रैल 2018 के मध्य बताया कि मामले धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे गए थे। 15 एस.आर./जे.एस.आर.[23] ने बताया (दिसंबर 2016 तथा अक्तूबर 2017 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे जाएंगे। शेष तीन एस.आर. से उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं।

मामला मार्च 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। जून तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

विभाग स्टाम्प शुल्क के उचित मूल्यांकन के लिए सॉफ्टवेयर हैरिस में प्राइम लैंड और कॉलोनियों/वार्ड/सेक्टरों की खसरा संख्या की पहचान और रिकॉर्ड कर सकता है।

4.9 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

21 मामलों में किसानों, जिन्होंने आवासीय/वाणिज्यिक भूमि खरीदी तथा पांच मामलों में मुआवजा प्राप्त करने के दो वर्ष बाद कृषीय भूमि खरीदी, को स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस की अनियमित छूट अनुमत की गई थी जिसके परिणामस्वरूप ₹ 25.51 लाख के एस.डी. तथा आर.एफ. 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।

---

22 असंध, गन्नौर, घरौंडा, गोहाना, इंद्री, खानपुर कलां, मातनहेल, नीलोखेड़ी, निसिंग, पानीपत तथा समालखा।

23 बाधरा, बहादुरगढ़, बरवाला, बोंद कलां, छछरौली, ऐलनाबाद, फिरोजपुर झिरका, कालका, मतलौडा, नगीना, पुन्हाना, रायपुर रानी, रानिया, सढ़ौरा तथा सिरसा।

14 जे.एस.आर./एस.आर.[24] के अभिलेखों की संवीक्षा ने प्रकट किया कि 21 मामलों में किसानों ने, जिनकी भूमि सरकार द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिगृहीत की गई थी, ₹ 2.87 करोड़ मूल्य की आवासीय/वाणिज्यिक भूमि खरीदी। पांच मामलों में, कृषीय भूमि दो वर्षों बाद ₹ 1.30 करोड़ में खरीदी गई थी। इन मामलों में भूमि का मूल्य कलैक्टर दर के अनुसार ₹ 4.18 करोड़ था। इन मामलों में ₹ 26.08 लाख (एस.डी. ₹ 23.86 लाख[25] + आर.एफ. ₹ 2.22 लाख) का एस.डी. तथा आर.एफ. उद्गृहीत किया जाना था। तथापि, विभाग ने ₹ 0.57 लाख (एस.डी. ₹ 0.52 लाख + आर.एफ. ₹ 0.05 लाख)[26] की राशि के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण किया। इस स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 25.51 लाख (एस.डी. ₹ 23.34 लाख + आर.एफ. ₹ 2.17 लाख) के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का अनुदग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर छः एस.आर./जे.एस.आर.[27] ने अप्रैल 2018 में बताया कि मामले धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे गए थे। सात एस.आर./जे.एस.आर. ने बताया (नवंबर 2016 तथा अप्रैल 2018 के मध्य) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलैक्टर के पास भेजे जाएंगे। एस.आर. सतनाली से आगे उत्तर प्राप्त नहीं हुआ था।

मामला मार्च 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। जून तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

विभाग स्टाम्प शुल्क के उचित मूल्यांकन के लिए मुआवजे की राशि से के साथ अधिगृहीत भूमि का केंद्रीकृत डाटाबेस सॉफ्टवेयर हैरिस में अनुरक्षित कर सकता है।

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

51 बिक्री विलेख पार्टियों के मध्य अनुबंध से कम प्रतिफल पर निष्पादित एवं पंजीकृत किए गए थे परिणामस्वरूप ₹ 20.50 लाख के स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ। इसके अतिरिक्त, अधिकतम ₹ 2.55 लाख तक की पेनल्टी भी उद्ग्राह्य थी।

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 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।

---

[24] असंध, बपोली, बावल, धारूहेड़ा, फतेहाबाद, जगाधरी, कालांवाली, नाथूसारी चोपटा, नीलोखेड़ी, पानीपत, रादौर, सतनाली, सिरसा तथा टोहाना।

[25] तीन से सात प्रतिशत की दर पर एस.डी.।

[26] एस.आर. जगाधरी ने ₹ 16,00,000 के संपत्ति मूल्य से ₹ 8,61,096 की मुआवजा राशि समायोजित करने के पश्चात ₹ 7,38,904 पर एस.डी. ₹ 0.52 लाख + आर.एफ. ₹ 0.05 लाख उद्गृहीत किया।

[27] असंध, बपोली, बावल, फतेहाबाद, नीलोखेड़ी तथा पानीपत।

बिक्री के डीड लिखने वाले एवं पंजीकृत अनुबंधों के अभिलेखों की संवीक्षा का 17 एस.आर./जे.एस.आर.[28] में निष्पादित बिक्री विलेखों के साथ क्रास सत्यापन किया गया तथा पाया गया कि मई 2014 तथा मई 2017 के मध्य पंजीकृत 51 हस्तांतरण विलेखों में ₹ 7.62 करोड़ मूल्य की अचल संपत्तियों के बिक्री विलेख पर ₹ 33.23 लाख (एस.डी. ₹ 31.72 लाख + आर.एफ. ₹ 1.51 लाख) का एस.डी. तथा आर.एफ. उद्गृहीत किया गया था। जनवरी 2014 तथा अक्तूबर 2016 के मध्य संबंधित पार्टियों के मध्य निष्पादित अनुबंधों तथा डीड लिखने वालों के अभिलेखों के साथ इन बिक्री विलेखों के क्रास सत्यापन ने दर्शाया कि कुल बिक्री मूल्य ₹ 12.18 करोड़ था जिस पर ₹ 53.73 लाख (एस.डी. ₹ 50.95 लाख + आर.एफ. ₹ 2.78 लाख) का एस.डी. तथा आर.एफ. 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 ₹ 20.50 लाख (एस.डी. ₹ 19.23 लाख + आर.एफ. ₹ 1.27 लाख) के एस.डी. तथा आर.एफ. का कम उद्ग्रहण हुआ। इसके अतिरिक्त, दस्तावेज में गलत सूचना के लिए अधिकतम ₹ 2.55 लाख[29] तक की पेनल्टी भी उद्ग्राह्य थी।

यह इंगित किए जाने पर एस.आर. रेवाड़ी ने अप्रैल 2018 में बताया कि कलैक्टर ने ₹ 69,000 की राशि वसूल करने के लिए आदेश दिए हैं तथा वसूली की प्रक्रिया आरंभ कर दी गई है। सात एस.आर./जे.एस.आर.[30] ने अप्रैल 2018 में बताया कि मामले निर्णय के लिए धारा 47-ए के अंतर्गत कलैक्टर के पास भेजे गए हैं। आठ एस.आर./जे.एस.आर.[31] ने बताया (नवंबर 2016 तथा दिसंबर 2017 के मध्य) कि वसूली नियमानुसार की जाएगी। एस.आर. पुन्हाना से उत्तर प्राप्त नहीं हुआ।

मामला मार्च 2018 में सरकार को प्रतिवेदित किया गया था। जून तथा नवंबर 2018 में रिमाइंडर जारी किए जाने के बावजूद उत्तर प्रतीक्षित था।

सरकार को राजस्व के उद्ग्रहण और संग्रहण में त्रुटियों का समय पर पता लगाने और सुधार सुनिश्चित करने तथा इंगित की गई गलतियों की पुनरावृत्ति से बचने के लिए आंतरिक लेखापरीक्षा को मजबूत करने की आवश्यकता है।

इंगित किए गए मामले लेखापरीक्षा द्वारा की गई नमूना-जांच पर आधारित हैं। विभाग इस प्रकार के मामलों की जांच करने और आवश्यक सुधारात्मक कार्रवाई करने के लिए कार्रवाई आरंभ कर सकता है।

---

28 बल्ला, बावल, भट्टू कलां, फतेहाबाद, घरौंडा, हथीन, इंद्री, जाखल, झज्जर, नगीना, निसिंग, नूंह, पलवल, पानीपत, पुन्हाना, रेवाड़ी तथा टोहाना।

29 ₹ 5,000 X 51 = ₹ 2,55,000

30 बल्ला, बावल, घरौंडा, इंद्री, झज्जर, निसिंग तथा पानीपत।

31 भट्टू कलां, फतेहाबाद, हथीन, जाखल, नगीना, नूंह, पलवल तथा टोहाना।