अध्याय- V : मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क

5.1 कर प्रशासन

राज्य में मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क से प्राप्तियां पंजीयन अधिनियम 1908, राजस्थान मुद्रांक अधिनियम 1998 एवं इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों द्वारा विनियमित होती हैं। राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की धारा 3 के अनुसार अधिनियम की अनुसूची में वर्णित दर के अनुसार प्रत्येक दस्तावेज पर मुद्रांक कर प्रभार्य है। दस्तावेजों के निष्पादन पर मुद्रांक कर उदग्रहणीय है तथा दस्तावेजों के पंजीयन पर पंजीयन शुल्क देय है। 9 मार्च 2011 से मुद्रांक कर पर सरचार्ज भी प्रभार्य है।

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग (विभाग), वित्त विभाग के प्रशासनिक नियंत्रण में कार्य करता है। विभाग के प्रमुख महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक है। प्रशासनिक मामलों में दो अतिरिक्त महानिरीक्षक एवं वित्तीय मामलों में एक वित्तीय सलाहकार इनकी सहायता करते है। इसके अलावा एक अतिरिक्त महानिरीक्षक, जयपुर को मुख्य सतर्कता अधिकारी का कार्य सौंपा गया है। सम्पूर्ण राज्य को 18 वृत्तों में विभाजित किया गया है जिनके प्रमुख उप महानिरीक्षक सह पदेन कलक्टर (मुद्रांक) होते हैं। कुल 114 उप पंजीयक तथा 415[1] पदेन[2] उप पंजीयक हैं।

5.2 विभाग द्वारा की गई आंतरिक लेखापरीक्षा

विभाग में वित्तीय सलाहकार के प्रभार में एक आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह है। यहां छः आंतरिक लेखापरीक्षा दल हैं। इकाइयों की आंतरिक लेखापरीक्षा हेतु योजना उनके महत्व एवं राजस्व प्राप्तियों के आधार पर बनायी जाती है। वर्ष 2014-15 से 2018-19 की अवधि के दौरान की गई आंतरिक लेखापरीक्षा की स्थिति निम्न प्रकार थीः

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिए कुल बकाया इकाइयां	कुल लेखापरीक्षित इकाइयां	लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयां	कमी (प्रतिशत में)
2014-15	523	267	256	49
2015-16	523	180	343	66
2016-17	527	109	418	79
2017-18	340	81	259	76
2018-19	573	137	436	76

स्रोतः महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा प्रदत्त सूचना।

वर्ष 2014-15 से 2018-19 के दौरान लेखापरीक्षा हेतु कुल बकाया इकाइयों की व्याप्ति में 49 प्रतिशत से 79 प्रतिशत की कमी रही। विभाग ने बताया कि पदों की कमी तथा स्टाफ को वित्त वर्ष 2018-19 के दौरान विधानसभा तथा लोकसभा चुनावों में पदस्थापित किये जाने के कारण इकाइयां लेखापरीक्षा से शेष रही।

यह पाया गया कि वर्ष 2018-19 की समाप्ति पर आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 8,789 अनुच्छेद बकाया थे। आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार हैः

वर्ष	2013-14 तक	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	योग
अनुच्छेद	6,276	81	452	416	529	1,035	**8,789**

स्रोतः महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक, अजमेर द्वारा प्रदत्त सूचना।

[1] महानिरीक्षक, पंजीयन एवं मुद्रांक के प्रशासनिक प्रतिवेदन वर्ष 2018-19 के अनुसार।

[2] तहसीलदारों एवं नायब तहसीलदारों को पदेन उप पंजीयक घोषित किया गया है।

अनुपालना/सुधारात्मक कार्यवाही के अभाव में 8,789 अनुच्छेदों में से 6,276 अनुच्छेद पांच वर्ष से भी अधिक समय से बकाया थे । विभाग ने बताया कि एक अनुच्छेद में आक्षेपित सभी दस्तावेजों में पूर्ण वसूली नहीं होने पर, चाहे एक ही आक्षेपित दस्तावेज में वसूली बकाया हो, अनुच्छेद बकाया रहता है जो कि निपटान में धीमी गति का कारण है ।

सरकार आंतरिक लेखापरीक्षा समूह द्वारा गठित बकाया आपत्तियों की त्वरित अनुपालना सुनिश्चित करने हेतु कदम उठा सकती है ।

5.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

पंजीयन एवं मुद्रांक विभाग में 547 लेखापरीक्षा योग्य इकाइयां[3] है, इनमें से वर्ष 2018-19 में नमूना जांच हेतु 100 इकाइयों (लगभग 18 प्रतिशत) का चयन किया गया, जहां पर 6,29,165 दस्तावेज पंजीबद्ध हुये, इनमें से 3,32,151 दस्तावेजों (कुल दस्तावेजों का लगभग 53 प्रतिशत) का नमूना जांच[4] हेतु चयन किया गया । जांच के दौरान, लेखापरीक्षा को 1,413 दस्तावेजों में ₹ 42.46 करोड़ के मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की अप्राप्ति/कम प्राप्ति का पता चला । लेखापरीक्षा को छः प्रकरणों में राशि ₹ 5.90 करोड़ की व्यय से संबंधित अनियमितताओं का भी पता चला ।

ये प्रकरण उदाहरण मात्र हैं क्योंकि ये अभिलेखों की नमूना जांच पर आधारित हैं । समान प्रकृति की कुछ त्रुटियां लेखापरीक्षा द्वारा पिछले वर्षों में भी ध्यान में लायी गयी थीं, ना केवल ये अनियमिततायें बनी रहीं, तथापि, आगामी लेखापरीक्षा होने तक उजागर नहीं हो पायीं । इस प्रकार, ऐसे प्रकरणों की पुनरावृत्ति रोकने के लिए सरकार को आंतरिक लेखापरीक्षा के सुदृढीकरण के साथ-साथ आंतरिक नियंत्रण प्रणाली में सुधार की आवश्यकता है । पायी गयी अनियमिततायें मुख्य रूप से निम्नलिखित श्रेणियों में आती हैंः

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1	सम्पत्तियों के बाजार मूल्य का गलत निर्धारण	821	9.76
2	मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क का अनारोपण/कम आरोपण	457	24.76
3	अन्य अनियमितताएंः		
	(i) राजस्व से संबंधित	135	7.94
	(ii) व्यय से संबंधित	06	5.90
योग		**1419**	**48.36**

वर्ष 2018-19 के दौरान विभाग द्वारा 2,806 प्रकरणों में राशि ₹ 61.65 करोड़ के अवमूल्यांकन एवं अन्य कमियों को स्वीकार किया गया, इसमें से राशि ₹ 14.14 करोड़ के 455 प्रकरण वर्ष 2018-19 के दौरान बताये गये तथा शेष पूर्व के वर्षों में बताये गये थे । विभाग द्वारा वर्ष 2018-19 के दौरान 2,175 प्रकरणों में राशि ₹ 6.87 करोड़ की वसूली की गयी, इसमें से राशि ₹ 0.07 करोड़ के 41 प्रकरण वर्ष 2018-19 से संबंधित थे तथा शेष पूर्व वर्षों से संबंधित थे ।

[3] लेखापरीक्षा योग्य 547 इकाइयांः लेखापरीक्षा योजना के अनुसार 527 उप पंजीयक (पंजीयक अधिकारी) एवं 20 प्रशासनिक कार्यालय ।

[4] अवधि 2014-18 के अभिलेखों की जांच की गई ।

लेखापरीक्षा द्वारा ध्यान में लाये जाने (फरवरी 2019) के उपरान्त **"कम्पनियों के समामेलन पर सरचार्ज का अनारोपण"** के एक प्रकरण (उप पंजीयक कोटपूतली से संबंधित) में सम्पूर्ण राशि ₹ 2.50 करोड़ राज्य सरकार द्वारा स्वीकार एवं वसूल की गयी। इस अनुच्छेद की चर्चा प्रतिवेदन में नहीं की गयी है।

उदाहरणस्वरूप कुछ प्रकरण, जिनमें राशि ₹ 17.82 करोड़ निहित है, की चर्चा आगामी अनुच्छेदों में की गयी है।

5.4 मुद्रांक कर एवं पंजीयन शुल्क की कम वसूली

किसी भी दस्तावेज के पंजीयन के समय निष्पादकों द्वारा सम्पत्ति के बारे में जानकारी यथा, हस्तान्तरण की विषय वस्तु, स्थान, क्षेत्र, उपयोग की प्रकृति, कर को प्रभावित करने वाले अन्य कोई भी तथ्य, इत्यादि, निर्धारित चैक लिस्ट में प्रस्तुत करनी होती है। उप पंजीयक द्वारा मुद्रांक कर के सही निर्धारण के लिए दस्तावेज के विवरण में निहित तथ्यों के साथ प्रस्तुत चैक लिस्ट की भी समीक्षा की जानी चाहिए।

23 उप पंजीयक कार्यालयों[5] के अभिलेखों की नमूना जांच (सितम्बर 2017 से मई 2019 के मध्य) के दौरान यह देखा गया कि कृषि/आवासीय/विवाह स्थल/व्यावसायिक/सांस्थानिक भूमि से संबंधित 104 दस्तावेज विक्रय विलेख/लीज दस्तावेज/दान दस्तावेज/खनन पट्टा/बंधक पत्र/हकत्याग दस्तावेज/विक्रय पत्र के रूप में पंजीबद्ध थे। इन दस्तावेजों में या तो पूरी जानकारी चैकलिस्टों में नहीं दी गई थी या दस्तावेजों के विवरण में तथ्यों का उल्लेख तो किया गया था लेकिन 'ई-पंजीयन' में गलत सूचनायें इन्द्राज की गयी थी। इसके परिणामस्वरूप राशि ₹ 17.82 करोड़ के मुद्रांक कर तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण/अनारोपण हुआ जिसकी चर्चा निम्न तालिका में की गई है:

क्र.सं.	विवरण	सरकार का उत्तर
1	**अचल संपत्तियों का अवमूल्याकंन** कृषि/आवासीय/औद्योगिक/वाणिज्यिक भूमियों/विवाह स्थल से संबंधित 34 दस्तावेज 13 उप पंजीयकों[6] के यहां विक्रय विलेखों/लीज दस्तावेजों/उपहार विलखों/खनन पट्टों के रूप में पंजीबद्ध हुये (जून 2016 से मार्च 2018 के मध्य)। इन दस्तावेजों की जांच में पता चला कि संबंधित पंजीयन प्राधिकारियों ने संपत्तियों के बाजार मूल्य का निर्धारण ₹ 71.11 करोड़ के स्थान पर ₹ 30.70 करोड़ किया। यह त्रुटि, राशि ₹ 1.11 करोड़ के 13 दस्तावेजों में संपत्ति के गलत वर्गीकरण, एक दस्तावेज राशि ₹ 0.15 करोड़ में निर्माण की लागत को शामिल नहीं करने तथा राशि ₹ 1.16 करोड़ के 20 दस्तावेजों में जिला स्तरीय समिति की गलत दरें लागू करने के कारण रही। इस कारण से पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा ₹ 4.14 करोड़[7] के स्थान पर ₹ 1.72 करोड़[8] मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का आरोपण किया गया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 2.42 करोड़ के मुद्रांक कर,	सरकार ने उत्तर में बताया (मई 2019 तथा सितम्बर 2019) कि एक दस्तावेज (उप पंजीयक पाली-I) में संपूर्ण आक्षेपित राशि ₹ 11.48 लाख वसूल कर ली गयी है, दो दस्तावेजों में आक्षेपित राशि ₹ 5.19 लाख के विरूद्ध ₹ 2.15 लाख वसूल कर ली गयी है तथा शेष राशि की वसूली हेतु प्रयास जारी हैं। 17 दस्तावेजों में निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी किये गये हैं जबकि शेष 14 दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये

[5] अजमेर-I, अटरू (बारां), बारां, बहरोड़, भिवाड़ी, चित्तौड़गढ़, चौमूं, जयपुर-II, III, IV एवं IX, कोटा-II, नसीराबाद, नीमराणा, पाली-I, पुष्कर, सांचौर, सांगानेर-I एवं II, सायला, तिजारा, उदयपुर-I एवं II।

[6] उप पंजीयकः अजमेर-I (तीन प्रकरण), अटरू (बारां) (एक प्रकरण), बहरोड़ (अलवर) (दो प्रकरण), पाली-I (एक प्रकरण), जयपुर-II (दो प्रकरण), जयपुर-IX (सात प्रकरण), नसीराबाद (एक प्रकरण), नीमराणा (अलवर) (एक प्रकरण), सांगानेर-I (एक प्रकरण), सांगानेर-II (दो प्रकरण), सायला (जालौर) (एक प्रकरण), उदयपुर-I (आठ प्रकरण) तथा उदयपुर-II (चार प्रकरण)।

[7] ₹ 1.72 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 1.20 करोड़, सरचार्ज ₹ 23.84 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 28.23 लाख।

[8] ₹ 4.14 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 2.94 करोड़, सरचार्ज ₹ 58.94 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 60.80 लाख।

	सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का कम आरोपण हुआ ।	हैं । आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।
2	**अचल संपत्तियों का हस्तान्तरण** कृषि उपज मंडियों में स्थित दुकानों से संबंधित अचल संपत्तियों के 10 दस्तावेज दो उप पंजीयकों[9] के यहां लीज दस्तावेजों के रूप में पंजीबद्ध (अप्रैल 2016 से अक्टूबर 2017 के मध्य) थे । लीज दस्तावेजों की जांच में पता चला कि शुरूआत में दुकानें कृषि उपज मंडी समितियों द्वारा 10 आवंटियों (प्रथम आवंटियों) को आवंटित की गयी थी । प्रथम आवंटियों द्वारा बाद में आपसी सहमति के आधार पर ये दुकाने दूसरों (अगले आवंटियों) को हस्तान्तरित कर दी गयी । तथापि, अभिलेखों में यह नहीं पाया गया कि संपत्तियों के हस्तान्तरण से संबंधित ये दस्तावेज पंजीबद्ध थे तथा इन पर उचित मुद्रांक कर अदा कर दिया गया था । आपसी सहमति के आधार पर अचल संपत्तियों के हस्तान्तरण को कन्वैन्स के रूप में वर्गीकृत किया जाना चाहिए था । जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 55.44 लाख[10] का अनारोपण रहा ।	सरकार ने उत्तर में बताया (मई 2019) कि निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं । वसूली की आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।
3	**मुख्तयारनामा** उप पंजीयक तिजारा (अलवर) के यहां निष्पादित (मई 2017) एक विक्रय विलेख के साथ एक मुख्तयारनामा संलग्न था । विक्रय विलेख, पंजीबद्ध मुख्तयारनामा के आधार पर पंजीबद्ध था । पंजीबद्ध मुख्तयारनामा तथा विक्रय विलेख की जांच में पता चला कि मुख्तयारनामा का निष्पादन एक व्यक्ति द्वारा एक कम्पनी के पक्ष में किया गया था (मई 2016) जिस पर संपत्ति के बाजार मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 8.32 लाख[11] वसूलनीय था । तथापि, पंजीयन प्राधिकारी ने मात्र पंजीयन शुल्क ₹ 10 हजार आरोपित एवं वसूल किये । इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 8.22 लाख[12] का अनारोपण रहा ।	सरकार ने उत्तर में बताया (मई 2019) कि प्रकरण में निष्पादक को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिया गया है । वसूली की आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।
4	**बंधक पत्र** उप पंजीयक, पुष्कर (अजमेर) के यहां तीन दस्तावेज एक राष्ट्रीयकृत बैंक से ऋण प्राप्त करने के लिये बंधक पत्रों के रूप में पंजीबद्ध (जून 2017) थे । बंधक पत्रों की जांच में पता चला कि इनका निष्पादन चालू ऋण में बढ़ोत्तरी के लिये किया गया था जिस पर अग्रेतर सुरक्षित की गई राशि (अग्रेतर ऋण राशि ₹ 72 करोड़) पर 0.15 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर ₹ 13.71 लाख[13] वसूलनीय था । तथापि, पंजीयन प्राधिकारी ने बंधक संपत्ति के बाजार मूल्य (₹ 9.17 करोड़) पर 0.15 प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर ₹ 2.40 लाख[14] आरोपित एवं वसूल किये । इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 11.31 लाख[15] का कम आरोपण रहा ।	सरकार ने उत्तर में बताया (मई 2018) कि निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं । वसूली की आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।
5	**हकत्याग दस्तावेज** उप पंजीयक, सांगानेर-II (जयपुर) के यहां दो दस्तावेज संबंधियों को पैतृक संपत्ति के हकत्याग करने हेतु हकत्याग दस्तावेजों के रूप में पंजीबद्ध (जून 2017 तथा जुलाई 2017) थे । अग्रेतर जांच में पता चला कि पैतृक संपत्तियों का हकत्याग उन संबंधियों को किया गया जिनका उल्लेख राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 48(अ) में नहीं किया गया था । चूंकि हकत्याग दस्तावेजों का निष्पादन उन संबंधियों के पक्ष में किया गया जिनका उल्लेख अधिनियम में नहीं था अतः रियायती दरें लागू नहीं की जानी चाहिए थी	सरकार ने उत्तर में बताया (जुलाई 2019) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं । आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।

[9] उप पंजीयकः बारां तथा कोटा-II

[10] ₹ 55.44 लाखः मुद्रांक कर ₹ 39.82 लाख, सरचार्ज ₹ 7.65 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 7.97 लाख ।

[11] ₹ 8.32 लाखः मुद्रांक कर ₹ 6.85 लाख, सरचार्ज ₹ 1.37 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.10 लाख ।

[12] ₹ 8.22 लाखः मुद्रांक कर ₹ 6.85 लाख तथा सरचार्ज ₹ 1.37 लाख ।

[13] ₹ 13.71 लाखः मुद्रांक कर ₹ 10.80 लाख, सरचार्ज ₹ 2.16 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.75 लाख ।

[14] ₹ 2.40 लाखः मुद्रांक कर ₹ 1.38 लाख, सरचार्ज ₹ 0.27 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.75 लाख ।

[15] ₹ 11.31 लाखः मुद्रांक कर ₹ 9.42 लाख तथा सरचार्ज ₹ 1.89 लाख ।

	तथा राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 48 (ब) के अनुसार हकत्याग किये गये हिस्से के बाजार मूल्य के बराबर राशि पर कन्वैन्स की दर से मुद्रांक कर राशि ₹ 15.16 लाख[16] वसूल किये जाने चाहिए थे। तथापि, पंजीयन प्राधिकारी ने अनियमित रूप से रियायती दरों का लाभ पहुंचाया तथा मुद्राक कर के मात्र ₹ 0.13 लाख[17] वसूल किये। जिसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 15.03 लाख[18] का कम आरोपण रहा।	
6	**अपंजीबद्ध अनुबंधों के माध्यम से अचल संपत्तियों का हस्तान्तरण** दो तहसीलों[19] (उप पंजीयक, चौमूं (जयपुर) तथा जयपुर-III) में स्थित 2,45,821 वर्गमीटर कृषि भूमि एक गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा अपंजीबद्ध अनुबंधों के माध्यम से क्रय की गयी (नवम्बर 2012 से मार्च 2016 के मध्य) थी। ये अनुबंध पंजीयन अधिनियम की धारा 17 एवं राजस्थान मुद्रांक अधिनियम की अनुसूची के आर्टिकल 21 के अनुसार पंजीबद्ध किये जाने चाहिए थे। तथापि, क्षेत्रीय लेखापरीक्षक, सहकारी समितियां, लोक कार्यालयों के प्रभारी अधिकारी के रूप में इस अनियमितता को उजागर करने में असफल रहे तथा इस मामले को कलक्टर (मुद्रांक) को भी संदर्भित नहीं किया गया, जिसके परिणामस्वरूप इन संपत्तियों के बाजार मूल्य ₹ 28.35 करोड़[20] पर पांच प्रतिशत की दर से मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.96 करोड़ का अनारोपण रहा।	सरकार ने उत्तर में बताया (जुलाई 2019) कि कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020)।
7	**अचल संपत्तियों के विभाजन विलेख** उप पंजीयक उदयपुर-II के यहां अचल संपत्तियों के विक्रय विलेख से संबंधित चार दस्तावेज पंजीबद्ध (जून 2017 से मार्च 2018 के मध्य) थे। इन विक्रय विलेखों के विवरणों की जांच में पता चला कि ये संपत्तियां सह भागीदारों द्वारा संयुक्त रूप से क्रय की गयी थी। इसके पश्चात् विभाजन विलेखों का निष्पादन किया जाकर (दिसम्बर 2011 से सितम्बर 2016 के मध्य) संयुक्त संपत्तियों में से हिस्सों को अलग किया गया। इसके पश्चात् संपत्तियों के स्वामियों ने विक्रय विलेखों के माध्यम से व्यक्तिगत क्षमता में इन्हें बेच दिया। विभाजन विलेख पंजीबद्ध थे इसे दर्शाने के लिए अभिलेखों में कुछ नहीं था, यद्यपि प्रत्येक पर मुद्रांक कर ₹ 100 अदा किये गये। तथापि, विक्रय विलेखों के पंजीयन के समय पंजीयन प्राधिकारी इस अनियमितता को पकड़ने में असमर्थ रहे तथा इन विभाजन विलेखों पर मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क का आरोपण नहीं किया गया। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर ₹ 73.96 लाख[21] का अनारोपण रहा।	सरकार ने उत्तर में बताया (जुलाई 2019) कि निष्पादकों को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020)।
8	**विक्रय प्रमाण पत्र** उप पंजीयक, भिवाड़ी के यहां चार दस्तावेज विक्रय पत्र के रूप में पंजीबद्ध (दिसम्बर 2017 से मार्च 2018 के मध्य) थे। अभिलेखों की जांच में पता चला कि ये विक्रय पत्र बाकीदारों द्वारा ऋण अदा नहीं किये जाने पर उनकी संपत्तियों को नीलाम किये जाने पर क्रेताओं के पक्ष में बैंकों/वित्तीय संस्थानों द्वारा जारी किये गये थे। पंजीयन प्राधिकारी ने रूग्ण एन्टरप्राइजेज के प्रमाण पत्रों के प्रस्तुतीकरण को सुनिश्चित किये बिना ही क्रेताओं को मुद्रांक कर में पूर्ण छूट प्रदान की। प्रमाण पत्रों के अभाव में मुद्रांक कर में दी गई छूट अनियमित थी। पंजीयन प्राधिकारी ने दस्तावेजों के पंजीयन के समय इस तथ्य को नजरअंदाज कर दिया तथा मात्र पंजीयन शुल्क ₹ 5.44 लाख का आरोपण	सरकार ने उत्तर में बताया (सितम्बर 2019) कि दो दस्तावेजों में संपूर्ण आक्षेपित राशि ₹ 8.48 लाख वसूल कर ली गई है जबकि बाकी दो दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020)।

[16] ₹ 15.16 लाखः मुद्रांक कर ₹ 10.45 लाख, सरचार्ज ₹ 2.09 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.62 लाख।

[17] ₹ 0.13 लाखः मुद्रांक कर ₹ 0.10 लाख, सरचार्ज ₹ 0.02 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.01 लाख।

[18] ₹ 15.03 लाखः मुद्रांक कर ₹ 10.35 लाख, सरचार्ज ₹ 2.07 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 2.61 लाख।

[19] तहसीलः चौमूं तथा जयपुर।

[20] संबंधित जिला स्तरीय समितियों द्वारा इन क्षेत्रों के लिये निर्धारित दरें, 15 मई 2017, 22 मई 2017 तथा 17 फरवरी 2018 से प्रभावी।

[21] ₹ 73.96 लाखः मुद्रांक कर ₹ 61.30 लाख, सरचार्ज ₹ 12.26 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 0.40 लाख।

	किया । मुद्रांक कर में अनियमित छूट के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 33.50 लाख[22] का अनारोपण रहा ।	
9	**विकासकर्ता अनुबंध** दो उप पंजीयकों[23] के यहां अचल संपत्तियों से संबंधित दो दस्तावेज विक्रय विलेख/लीज दस्तावेज के रूप में पंजीबद्ध (मई 2017 तथा जून 2017) थे । इन विलेखों के वृतांत की जांच में पता चला कि संपत्तियों पर आवासीय तथा वाणिज्यिक भवन/कॉम्पलैक्स के निर्माण हेतु संपत्तियों के स्वामियों तथा विकासकर्ताओं के मध्य अनुबंधों का निष्पादन (अप्रैल 2006 तथा सितम्बर 2017) हुआ था । इन अनुबंधों के पंजीयन से संबंधित तथ्य ना तो विक्रय/लीज दस्तावेजों में उल्लेखित थे ना ही सुलभ संदर्भ हेतु इन पंजीबद्ध दस्तावेजों की प्रतियां संलग्न थी । इस प्रकार, अभिलेखों में कहीं भी उल्लेख नहीं था कि ये विकासकर्ता अनुबंध पंजीकृत और मुद्रांकित थे । इसलिए, इन विकासकर्ता अनुबंधों के अपंजीयन के परिणामस्वरूप मुद्रांक कर ₹ 1.29 करोड़ का अनारोपण रहा ।	सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2019) कि दोनों दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं । आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।
10	**लीज दस्तावेज** तीन उप पंजीयकों[24] के यहां अचल संपत्तियों से संबंधित छः दस्तावेज लीज दस्तावेजों के रूप में पंजीबद्ध (जून 2017 से दिसम्बर 2017 के मध्य) थे । लीज दस्तावेजों के विवरणों तथा मूल्यांकन प्रतिवेदनों की जांच में पता चला कि संबंधित पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा लीजों अथवा दस्तावेजों में उल्लेखित तथ्यों को नजरअंदाज किया गया तथा इस प्रकार लीजों की अवधि की गणना गलत ढ़ंग से की गयी । तीन प्रकरणों में नई लीजों की अवधि में तत्काल पूर्व की बिना अंतराल की अवधि को शामिल नहीं किया गया जहां लेसर एवं लेसी समान थे तथा शेष प्रकरणों में लीजों की अवधि पांच वर्षों से अधिक[25] थी तथापि, पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा इसे पांच वर्ष से कम माना गया । इस प्रकार पंजीयन प्राधिकारियों द्वारा मुद्रांक कर ₹ 71.44 लाख[26] के स्थान पर ₹ 13.46 लाख[27] आरोपित किया गया । इसके परिणामस्वरूप, मुद्रांक कर, सरचार्ज तथा पंजीयन शुल्क ₹ 57.98 लाख[28] का कम आरोपण रहा ।	सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2019) कि एक दस्तावेज में निष्पादक को वसूली हेतु नोटिस जारी किया गया जबकि शेष पांच दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिये गये हैं । आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।
11	**साझेदारी फर्मों को अचल संपत्तियों का हस्तान्तरण** (i) **व्यक्तियों द्वारा साझेदारी फर्मों को अचल संपत्तियों का हस्तान्तरण** चार उप पंजीयकों[29] के यहां पांच दस्तावेज विक्रय विलेखों के रूप में पंजीबद्ध थे (अप्रैल 2016 से सितम्बर 2017 के मध्य) । इन विक्रय विलेखों तथा रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, सिरोही द्वारा प्रदत्त सूचनाओं की जांच में पता चला कि व्यक्तियों द्वारा अपने स्वामित्व की अचल संपत्तियां साझेदारी फर्मों को हस्तान्तरित की गयी थी । इस प्रकार व्यक्तियों (असाइनर्स) ने अपनी स्वयं की अचल संपत्तियां साझेदारी फर्मों (असाइनीज) को हस्तान्तरित (असाइन्ड) की और इसलिए असाइनीज उक्त संपत्तियों के एक मात्र स्वामी बन गये । ₹ 49.37 करोड़ मूल्य की अचल संपत्तियां, फर्मों को हस्तान्तरित की गयी जिन पर मुद्रांक कर ₹ 2.96 करोड़[30] वसूलनीय था । तथापि, दो प्रकरणों में रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, सिरोही लोक कार्यालय का प्रभारी अधिकारी होने के नाते साझेदारी विलेखों के पंजीयन के समय (जुलाई 2016 से दिसम्बर 2016 के मध्य) इस अनियमितता का पता लगाने में विफल रहा तथा कलक्टर	सरकार ने उत्तर में बताया (अगस्त 2019) कि तीन दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज करवा दिये गये हैं जबकि दो दस्तावेजों में निष्पादको को वसूली हेतु नोटिस जारी कर दिये गये हैं । आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020) ।

[22] ₹ 33.50 लाखः मुद्रांक कर ₹ 27.92 लाख तथा सरचार्ज ₹ 5.58 लाख ।

[23] उप पंजीयकः जयपुर-II तथा कोटा-II ।

[24] उप पंजीयकः चितौडगढ़, जयपुर-IV तथा उदयपुर-I ।

[25] पांच वर्षों से अधिक तथा 10 वर्ष से कम ।

[26] ₹ 71.44 लाखः मुद्रांक कर ₹ 52.54 लाख, सरचार्ज ₹ 10.51 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 8.39 लाख ।

[27] ₹ 13.46 लाखः मुद्रांक कर ₹ 9.62 लाख, सरचार्ज ₹ 1.92 लाख तथा पंजीयन शुल्क ₹ 1.92 लाख ।

[28] ₹ 57.98 लाखः ₹ 71.44 लाख (-) ₹ 13.46 लाख ।

[29] उप पंजीयकः अजमेर-I, सांचौर (जालौर), सिरोही तथा उदयपुर-I ।

[30] ₹ 2.96 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 2.47 करोड़ तथा सरचार्ज ₹ 0.49 करोड़ ।

	(मुद्रांक) को प्रकरण संदर्भित नहीं किया गया। ये दस्तावेज नोटेरी पब्लिक के कार्यालय में मात्र ₹ 2000 के मुद्रांकों पर सत्यापित थे। लोक अधिकारी होने के नाते नोटेरी पब्लिक भी अपना दायित्व निभाने में असफल रहे। शेष तीन प्रकरणों में मुद्रांक कर अदा नहीं किया गया था। विक्रय विलेखों के पंजीयन के समय पंजीयन प्राधिकारी इस अनियमितता का पता नहीं लगा पाये तथा उन्होंने अचल संपत्तियों के हस्तान्तरण पर मुद्रांक कर आरोपित नहीं किया जिसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर ₹ 2.96 करोड़ का अनारोपण रहा। (ii) **साझेदारी फर्मो के वर्तमान/नये साझेदारों को अचल संपत्तियों का हस्तान्तरण** दो उप पंजीयकों[31] के यहां दो दस्तावेज विक्रय विलेखों के रूप में पंजीबद्ध (दिसम्बर 2017 से फरवरी 2018 के मध्य) थे। इन विक्रय विलेखों तथा रजिस्ट्रार ऑफ फर्मस, उदयपुर द्वारा प्रदत्त अभिलेखों की जांच में पता चला कि वर्तमान/सेवानिवृत होने वाले साझेदारों द्वारा अचल संपत्तियों में अपने हिस्से को साझेदारी फर्मों के वर्तमान/नये साझेदारों को हस्तान्तरित कर दिया गया। इस प्रकार वर्तमान/सेवानिवृत्त होने वाले साझेदार (असाइनर्स) ने अपनी अचल संपत्तियां साझेदारी फर्मो के वर्तमान/नये साझेदारों (असाइनीज) को हस्तान्तरित कर दी और इसलिए असाइनीज उक्त संपत्तियों के एकमात्र स्वामी बन गये। ₹ 111.40 करोड़ मूल्य की अचल संपत्तियां साझेदारी फर्मों के वर्तमान/नये साझेदारों को हस्तान्तरित कर दी गयीं जिस पर मुद्रांक कर ₹ 6.64 करोड़[32] आरोपित किया जाना चाहिए था। इसके परिणामस्वरूप मुद्रांक कर तथा सरचार्ज ₹ 6.64 करोड़ का अनारोपण रहा।	सरकार ने उत्तर में बताया (अक्टूबर 2019) कि दोनों दस्तावेजों में कलक्टर (मुद्रांक) के यहां प्रकरण दर्ज कर लिए गये हैं। आगामी प्रगति प्रतीक्षित रही (मई 2020)।

[31] उप पंजीयकः नाथद्वारा तथा उदयपुर-I

[32] ₹ 6.64 करोड़ः मुद्रांक कर ₹ 5.72 करोड़ तथा सरचार्ज ₹ 0.92 करोड़