अध्याय-4

स्टाम्प शुल्क

अध्याय-4: स्टाम्प शुल्क

4.1 कर प्रबंधन

स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की प्राप्तियां हरियाणा सरकार द्वारा यथा अपनाए गए भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. अधिनियम), पंजीकरण अधिनियम, 1908, पंजाब स्टाम्प नियम, 1934 तथा हरियाणा स्टाम्प (दस्तावेजों के अवमूल्यांकन की रोकथाम) नियम, 1978 के अंतर्गत विनियमित की जाती हैं। अपर मुख्य सचिव (ए.सी.एस.), राजस्व तथा आपदा प्रबंधन विभाग, हरियाणा, विभिन्न दस्तावेजों के पंजीकरण के संबंध में प्रबंधन हेतु उत्तरदायी हैं। स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के उद्ग्रहण एवं संग्रहण पर समग्र नियंत्रण एवं अधीक्षण, पंजीकरण महानिरीक्षक (आई.जी.आर.), हरियाणा, चण्डीगढ़ के पास निहित है। पंजीकरण महानिरीक्षक 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।

4.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

2020-21 के दौरान राजस्व विभाग के 143 यूनिटों में से 43 यूनिटों के अभिलेखों की नमूना-जांच में 715 मामलों में ₹ 20.47 करोड़ राशि के (2019-20 के लिए ₹ 6,013.30 करोड़ की प्राप्ति का 0.34 प्रतिशत) स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस इत्यादि का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण तथा अन्य अनियमितताएं प्रकट हुई जो तालिका 4.1 में उल्लिखित श्रेणियों के अंतर्गत हैं:

तालिका 4.1: लेखापरीक्षा के परिणाम

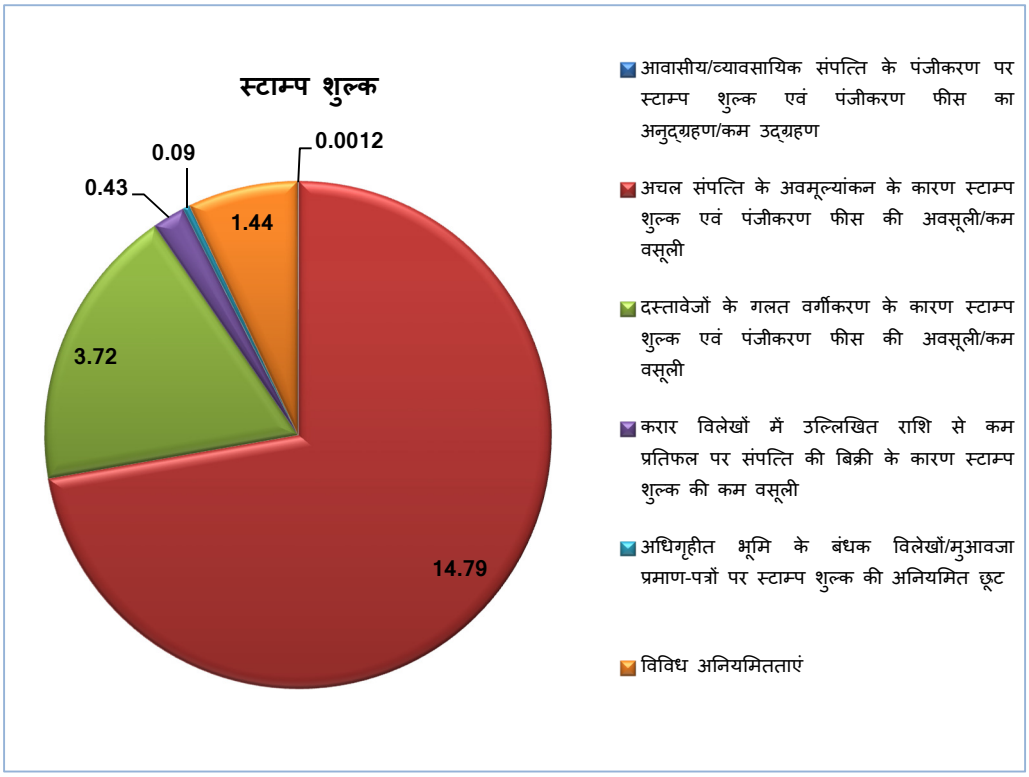
राजस्व			
क्र. सं.	**श्रेणियां**	**मामलों की संख्या**	**राशि (₹ करोड़ में)**
1.	आवासीय/व्यावसायिक संपत्ति के पंजीकरण पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण	1	0.0012
2.	निम्नलिखित के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अवसूली/कम वसूली		
	अचल संपत्ति का अवमूल्यांकन	337	14.79
	दस्तावेजों का गलत वर्गीकरण	258	3.72
3.	करार विलेखों में उल्लिखित राशि से कम मूल्य पर संपत्ति की बिक्री के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	23	0.43
4.	अधिगृहीत भूमि के बंधक विलेखों/मुआवजा प्रमाण-पत्रों पर स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट	10	0.09
5.	विविध अनियमितताएं	86	1.44
	योग	**715**	**20.47**

स्रोत: कार्यालय द्वारा संकलित डाटा

चार्ट 4.1

लेखापरीक्षा के परिणाम

(₹ करोड़ में)



स्रोत: कार्यालय द्वारा अनुरक्षित डाटा

विभाग ने 328 मामलों में आवेष्टित ₹ 11.84 करोड़ की राशि के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार कीं जो वर्ष के दौरान इंगित की गई थीं। विभाग ने पिछले वर्षों से संबंधित 15 मामलों में आवेष्टित ₹ 0.06 करोड़ वसूल किए।

₹ 12.12 करोड़ से आवेष्टित महत्वपूर्ण मामलों पर चर्चा निम्नलिखित अनुच्छेदों में की गई है।

4.3 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

खून के रिश्तों के अलावा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरण विलेखों के 23 दस्तावेजों में स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य के राजकोष को ₹ 23.64 लाख के राजस्व की हानि हुई।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 3 के अनुसार, दस्तावेज भारतीय स्टाम्प अधिनियम के प्रावधानों के अधीन शुल्क के साथ प्रभार्य हैं और भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची-I में निहित छूट, उस अनुसूची में उचित शुल्क के रूप में इंगित राशि के अधीन हैं। राज्य सरकार के पास सरकारी राजपत्र में प्रकाशित नियम या आदेश द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 9 के अनुसार शुल्कों को कम करने, माफ करने या संयोजित करने की शक्ति है। सरकार के 16 जून 2014 के आदेश के अनुसार सरकार, दस्तावेज पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क को हटा

देगी, यदि यह मालिक द्वारा अपने जीवनकाल के दौरान परिवार के भीतर अचल संपत्ति को माता-पिता, बच्चों, पोते-पोतियों, भाई (यों), बहन (नों) और पति या पत्नी के मध्य जैसे किसी भी खून के रिश्तों में हस्तांतरित करने से संबंधित है।

वर्ष 2017-20 के लिए नौ सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[1] के संबंध में हस्तांतरण विलेखों के पंजीकृत दस्तावेजों के अभिलेखों (69,656 मामलों में से 13,471 मामले) की संवीक्षा (मार्च 2019 और दिसंबर 2020 के मध्य) से पता चला कि हस्तांतरण विलेखों के 23 दस्तावेज सरकार के उपर्युक्त आदेशों में अनुमत व्यक्तियों के अलावा अन्य व्यक्तियों ("चचेरा भाई", "चचेरा चाचा", "भांजा", "भतीजा" और "बुआ" जैसा कि अचल संपत्तियों के हस्तांतरण के विलेख/दस्तावेज से सत्यापित किया गया) के पक्ष में निष्पादित किए गए थे। सरकार ने इन दस्तावेजों में स्टाम्प शुल्क की छूट दी। स्टाम्प शुल्क की इस अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य के राजकोष को ₹ 23.64 लाख (स्टाम्प शुल्क ₹ 21.29 लाख + पंजीकरण फीस ₹ 2.35 लाख) के राजस्व की हानि हुई।

यह इंगित किए जाने पर, सब-रजिस्ट्रार, पुंडरी ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि एक मामले में ₹ 0.07 लाख की राशि वसूल कर ली गई थी। सब-रजिस्ट्रार, थानेसर ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि कलेक्टर ने ₹ 2.58 लाख के लिए मामले का निर्णय कर दिया था और वसूली के लिए नोटिस जारी कर दिया गया था। सब-रजिस्ट्रार, नीलोखेड़ी ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि मामला भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजा जाएगा। शेष सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[2] ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि मामले मई 2018 और फरवरी 2021 के मध्य भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टरों के पास भेजे गए थे।

मार्च 2022 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस के दौरान विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

विभाग अपने सिस्टम को इस तरह से डिजाइन करे कि अनुमत खून के रिश्तों के अलावा किए गए किसी भी पंजीकरण को स्वचालित रूप से पहचाना जा सके और तदनुसार स्टाम्प शुल्क का मूल्यांकन किया जा सके।

1 गुहला, इस्माइलाबाद, कैथल, कलायत, नीलोखेड़ी, पुंडरी, राजौंद, सीवान और थानेसर।

2 गुहला, इस्माइलाबाद, कैथल, कलायत, पुंडरी, राजौंद और सीवान।

4.4 नगर निगमों/ग्राम पंचायतों और जिला परिषदों द्वारा/के लिए उद्गृहीत दो प्रतिशत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण/संग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 के अंतर्गत स्टाम्प शुल्क के अतिरिक्त लेनदेन मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से प्रभारण/उद्ग्रहण के बिना नगर निगमों/ग्राम पंचायतों के क्षेत्रों में 197 बिक्री विलेख पंजीकृत किए जिसके परिणामस्वरूप ₹ 5.71 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

क. हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 की धारा 87(1)(सी) के अनुसार, भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अंतर्गत लगाए गए शुल्क के अतिरिक्त नगरपालिका क्षेत्र की सीमा के भीतर स्थित अचल संपत्तियों के हस्तांतरण पर उसमें निर्दिष्ट विवरण के प्रत्येक दस्तावेज पर शुल्क, हरियाणा राज्य में उस समय लागू के रूप में और ऐसी दर पर, जैसा कि सरकार अधिसूचना द्वारा निर्देशित कर सकती है, प्रभारित किया जाता है। विभागीय वेब-हैलरिस प्रणाली दस्तावेजों के पंजीकरण के लिए देय स्टाम्प शुल्क की देय राशि की संगणना/परिकलन करती है। यह प्रणाली अतिरिक्त दो प्रतिशत के स्टाम्प शुल्क के उद्ग्रहण के लिए नगर निगम की सीमा के भीतर आने वाले गांवों की पहचान स्वत: करती है।

रजिस्ट्रार या सब-रजिस्ट्रार दस्तावेज के पंजीकरण के समय गैर-न्यायिक स्टाम्प पेपर के रूप में उक्त शुल्क संगृहीत करते हैं और इसकी सूचना तुरंत नगर निगम को भेजी जानी है। इस प्रकार संगृहीत शुल्क का भुगतान अधिसूचना संख्या 9/33/2000-5सी.आई. दिनांक 11 मार्च 2004 द्वारा नगर निगम को किया जाना है, सरकार ने 25 फरवरी 2004 से उपर्युक्त क्लॉज के प्रयोजन हेतु दो प्रतिशत शुल्क उद्गृहीत किया।

शहरी स्थानीय निकाय (यू.एल.बी.) विभाग, हरियाणा सरकार ने अधिसूचना[3] द्वारा 29 गांवों के साथ एक नए नगर निगम, मानेसर का गठन किया और अधिसूचना[4] के अंतर्गत नगर निगम, गुरुग्राम की नगर सीमा में 16 गांवों को शामिल किया।

वर्ष 2019-21 के लिए गुरुग्राम जिले के सात[5] सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों के अभिलेखों (1,44,582 मामलों में से 2,358 मामलों) की संवीक्षा (जून और अगस्त 2021 के मध्य) के दौरान यह पता चला कि इन दो नगर निगमों के क्षेत्र में आने वाले 173 दस्तावेजों को ₹ 277.19 करोड़ के मूल्य पर पंजीकृत किया गया था और ₹ 17.94 करोड़ की उद्ग्राह्य राशि के विरूद्ध ₹ 12.44 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया गया था। इन नगर निगम गांवों को वेब-हैलरिस प्रणाली में समय पर अद्यतन नहीं किया गया जिसके परिणामस्वरूप इन दो नगर निगमों के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों के संबंध में ₹ 5.50 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

---

3 संख्या एस.ओ.58/एच.ए. 16/1994/एस.3/2020 दिनांक 24 दिसंबर 2020.

4 संख्या एस.ओ.59/एच.ए.16/1994/एस.3/2020 दिनांक 28 दिसंबर 2020.

5 बादशाहपुर, फारुख नगर, गुरुग्राम, हरसरू, कादीपुर, मानेसर और वजीराबाद।

यह इंगित किए जाने पर, सब रजिस्ट्रार, मानेसर ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि 20 मामलों में ₹ 42.78 लाख की राशि वसूल कर ली गई थी। शेष सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे।

ख. हरियाणा सरकार ने अधिसूचना[6] के माध्यम से हरियाणा पंचायती राज अधिनियम, 1994 की धारा 41 के अंतर्गत प्रकाशन की तिथि से 15 दिनों के पश्चात प्रभावी सभा क्षेत्र में स्थित संपत्ति के हस्तांतरण के लिए प्रत्येक दस्तावेज, अर्थात अचल संपत्ति की बिक्री, उपहार, गिरवी और अन्य हस्तांतरण, पर स्टाम्प शुल्क की निर्दिष्ट राशि पर अधिभार के रूप में दो प्रतिशत शुल्क लगाया। रजिस्ट्रार या सब-रजिस्ट्रार द्वारा इस प्रकार संगृहीत शुल्क संबंधित ग्राम पंचायत और जिला परिषद को समान अनुपात में प्रेषित किया जाएगा। गुरुग्राम महानगर विकास प्राधिकरण (जी.एम.डी.ए.) के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों में संगृहीत राशि को संबंधित ग्राम पंचायत और गुरुग्राम महानगर विकास प्राधिकरण को समान अनुपात में प्रेषित किया जाना अपेक्षित था।

वर्ष 2019-21 के लिए गुरुग्राम जिले के सब-रजिस्ट्रार, सोहना के अभिलेखों (15,484 मामलों में से 157 मामलों) की संवीक्षा के दौरान (जुलाई 2021) यह अवलाोकित किया गया था कि संबंधित नगर निगम के क्षेत्र के बाहर पड़ने वाले, अर्थात सभा क्षेत्र के भीतर पड़ने वाले, 24 दस्तावेज ₹ 10.85 करोड़ के मूल्य पर पंजीकृत किए गए और ₹ 0.42 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया गया। तथापि, इन मामलों में ₹ 0.63 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्ग्राह्य था। इस प्रकार अतिरिक्त दो प्रतिशत स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण न करने के परिणामस्वरूप ₹ 0.21 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सब-रजिस्ट्रार, सोहना ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि दो प्रकरणों में ₹ 3.52 लाख की राशि वसूल कर ली गई थी। शेष सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे।

मार्च 2022 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस के दौरान विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

विभाग यह सुनिश्चित करने के लिए सिस्टम और प्रक्रियाएं स्थापित करे कि राजस्व की हानि को रोकने के लिए सरकार की अधिसूचनाओं को प्रभावी तिथियों से लागू किया जाता है।

[6] संख्या एस.ओ.4/एच.ए. 11/1994/एस.41/2021 दिनांक 09 फरवरी 2021.

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

कृषि भूमि के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित दरों पर 83 विलेख पंजीकृत किए गए थे, जिन पर भूमि अभिलेखों (जमाबंदी) के अनुसार उद्ग्राह्य ₹ 7.29 करोड़ के बजाय ₹ 2.36 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी, परिणामस्वरूप ₹ 4.93 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 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, भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अनुसार यदि पंजीकरण अधिकारी के पास यह विश्वास करने के कारण हैं 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, कलेक्टर के पास भेज सकता है।

11 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[7] के अभिलेखों (1,20,076 मामलों में से 23,990 मामले) की संवीक्षा (जुलाई 2020 और जनवरी 2021 के मध्य) में यह पाया गया था कि अप्रैल 2018 से जून 2020 के मध्य पंजीकृत 83 बिक्री विलेखों का निर्धारण कलेक्टर द्वारा कृषि भूमि के लिए निर्धारित दरों पर किया गया था, जिसमें इन संपत्तियों का मूल्य ₹ 42.79 करोड़ था, जिस पर ₹ 2.36 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹ 2.25 करोड़ + पंजीकरण फीस ₹ 0.11 करोड़) उद्गृहीत की गई थी। तथापि, कलेक्टर की दर सूची/पंजीकृत दस्तावेज के अभिलेखों/पटवारी की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट में दिए गए भू-अभिलेख/खसरा नंबरों के अनुसार ये अचल सम्पत्तियां आवासीय/व्यावसायिक सम्पत्तियां थीं। इन अचल संपत्तियों के मूल्य का निर्धारण कलेक्टर द्वारा आवासीय/वाणिज्यिक संपत्तियों के लिए निर्धारित दरों पर ₹ 114.83 करोड़ निर्धारित किया जाना था, जिस पर ₹ 7.29 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹ 7.01 करोड़ + पंजीकरण फीस ₹ 0.28) करोड़) उद्ग्राह्य थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 4.93 करोड़ (स्टाम्प शुल्क ₹ 4.76 करोड़ + पंजीकरण फीस ₹ 0.17 करोड़) के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सब-रजिस्ट्रार, जगाधरी ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि चार प्रकरणों का निर्णय कलेक्टर द्वारा किया जा चुका था परंतु वसूली लंबित थी। शेष सभी सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास (अप्रैल 2018 और फरवरी 2021 के मध्य) भेजे गए थे।

[7] अंबाला कैंट-10, नारायणगढ़-10, बिलासपुर-2, जगाधरी-9, प्रताप नगर-6, छछरौली-7, सरस्वती नगर-6, कैथल-22, ढांड-3, करनाल-5 और असंध-3.

विभाग ने मार्च 2022 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस और अप्रैल 2022 में उत्तर में बताया कि सब-रजिस्ट्रार, ढांड के दो मामलों में ₹ 17.64 लाख की राशि की वसूली कर ली गई थी और यह भी बताया कि मामला विचाराधीन था और सभी जिला राजस्व अधिकारियों को सभी मामलों का सत्यापन करने का निर्देश दिया गया है।

सरकार को राजस्व के उद्ग्रहण एवं संग्रहण में त्रुटियों का समय पर पता लगाने एवं सुधार सुनिश्चित करने तथा इंगित की गई गलतियों की पुनरावृत्ति से बचने के लिए आंतरिक लेखापरीक्षा को सुदृढ़ करने के लिए कदम उठाए।

4.6 अचल संपत्ति में गलत दरें लगाने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने नगरपालिका की सीमाओं के अंदर आने वाले 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र वाले 18 प्लॉटों के बिक्री विलेखों का निर्धारण आवासीय भूमि की बजाय कृषि भूमि के लिए निर्धारित दरों पर किया, परिणामस्वरूप ₹ 0.53 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

बिक्री विलेखों में स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) के अपवंचन की जांच के लिए 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 कृषि भूमि 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र अथवा ऐसे मामलों में जहां खरीददार एक से ज्यादा थे तथा प्रत्येक खरीददार का हिस्सा 1,000 वर्ग गज से कम था, पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस लगाने के उद्देश्य से उस इलाके में आवासीय संपत्ति हेतु निर्धारित दर पर मूल्यांकन किया जाएगा।

नौ पंजीकरण कार्यालयों[8] के 87,536 मामलों में से 17,749 मामलों के अभिलेखों की संवीक्षा (फरवरी 2019 और दिसंबर 2020 के मध्य) से पता चला कि उपर्युक्त अधिसूचना के उक्त पैमाने के अंतर्गत आने वाले 18 प्लॉटों के बिक्री विलेख मई 2017 तथा फरवरी 2020 के मध्य पंजीकृत किए गए थे। आवासीय क्षेत्रों के लिए निर्धारित दरों के आधार पर इन विलेखों का निर्धारण ₹ 10.12 करोड़ किया जाना था तथा ₹ 0.74 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹ 0.69 करोड़ तथा पंजीकरण फीस ₹ 0.05 करोड़) उद्ग्राह्य थी। तथापि, पंजीकरण प्राधिकारियों ने इन विलेखों का निर्धारण कृषि भूमि के लिए नियत दरों के आधार पर ₹ 3.66 करोड़ किया और ₹ 0.21 करोड़ (स्टाम्प शुल्क ₹ 0.19 करोड़ + पंजीकरण फीस ₹ 0.02 करोड़) का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 0.53 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹ 0.50 करोड़ + पंजीकरण फीस ₹ 0.03 करोड़) का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर सब-रजिस्ट्रार, जगाधरी ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि तीन प्रकरणों का निर्णय कलेक्टर द्वारा किया जा चुका था परंतु वसूली लंबित थी। शेष सभी सब-

[8] अंबाला सिटी, अंबाला कैंट, असंध, जगाधरी, कालका, करनाल, पंचकुला, राई और राजौंद।

रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास (जून 2020 और अक्तूबर 2021 के मध्य) भेजे गए थे।

विभाग ने मार्च 2022 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस और अप्रैल 2022 में उत्तर में बताया कि सब-रजिस्ट्रार, राई के एक मामले में ₹ 2.13 लाख की राशि वसूल कर ली गई थी। आगे यह बताया गया था कि निर्देशों में संशोधन के लिए मामला पहले से ही विचाराधीन है।

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

पंजीकरण प्राधिकारियों ने कृषि भूमि के लिए निर्धारित सामान्य दरों पर प्राइम खसरा भूमि का गलत निर्धारण किया, परिणामस्वरूप ₹ 0.50 करोड़ के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

हरियाणा सरकार ने अनुदेशों के अंतर्गत (नवंबर 2000) राज्य के सभी पंजीकरण प्राधिकारियों को जिला स्तरीय मूल्यांकन समिति द्वारा राष्ट्रीय राजमार्गों, राज्य राजमार्गों एवं लिंक सड़कों पर स्थित कृषि/आवासीय/वाणिज्यिक भूमि की खसरा संख्या की पहचान करने का निर्देश दिया। आगे, हरियाणा सरकार ने कलेक्टर दरों को निर्धारित करने के लिए भूमि की विभिन्न श्रेणियों के मूल्यांकन के लिए राजस्व विभाग और नगर समितियों के अधिकारियों वाली जिला स्तरीय समितियों के गठन के लिए सितंबर 2013 में निर्देश जारी किए। आगे, हरियाणा राज्य में यथा लागू भारतीय स्टाम्प 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 दस्तावेज में पूर्णतया अथवा सत्यतः सामने रखी जानी चाहिए।

24 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[9] के अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला (जनवरी 2018 और जनवरी 2021 के मध्य) कि भूमि राजस्व अभिलेख के अनुसार प्राइम खसरा में स्थित 83 हस्तांतरण विलेख जुलाई 2016 और फरवरी 2020 के मध्य पंजीकृत किए गए थे जिनका निर्धारण प्राइम भूमि के लिए निर्धारित उच्च दर के आधार पर ₹ 33.73 करोड़ किया जाना था जिस पर ₹ 1.36 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.13 करोड़ की पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी। तथापि, विभागीय प्रणाली द्वारा प्रयुक्त संबंधित आई.टी. एप्लीकेशन में प्राइम खसरा का मानचित्रण न करने के कारण, सामान्य दरों के आधार पर अचल संपत्तियों को ₹ 23.99 करोड़ पर गलत ढंग से मूल्यांकन किया गया था और ₹ 0.90 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 0.09 करोड़ की पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 0.50 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

[9] अंबाला कैंट, असंध, बराड़ा, बालसमंद, बिलासपुर, छछरौली, ढांड, गन्नौर, इंद्री, इस्माइलाबाद, कलायत, खानपुर कलां, मतलौडा, मुलाना, निगधू, नीलोखेड़ी, प्रताप नगर, पेहोवा, पुंडरी, साहा, सांपला, शाहबाद, सढौरा और शहजादपुर।

यह इंगित किए जाने पर, आठ सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[10] ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि 16 मामलों में ₹ 5.20 लाख की राशि वसूल कर ली गई थी। 15 मामलों में सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[11] ने सूचित किया (फरवरी 2022) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे जा चुके थे। सब-रजिस्ट्रार/संयुक्त सब-रजिस्ट्रार, नीलोखेड़ी ने सूचित किया कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे जाएंगे।

विभाग ने मार्च 2022 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस और अप्रैल 2022 में उत्तर में लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

विभाग स्टाम्प शुल्क के उचित मूल्यांकन के लिए संबंधित सूचना प्रौद्योगिक एप्लीकेशन सॉफ्टवेयर में प्राइम भूमि और कॉलोनियों/वार्ड/सेक्टरों की खसरा संख्या की पहचान और रिकॉर्ड दर्ज करे।

4.8 गैर-वास्तविक डिक्रियों को वास्तविक मानते हुए स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

तेरह समझौता डिक्रियां जो वास्तविक नहीं थी, बिना किसी स्टाम्प शुल्क के और ₹ 3.73 करोड़ के कुल प्रतिफल पर ₹ 650 की मामूली पंजीकरण फीस प्रभारित करके पंजीकृत की गई थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 21.84 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अनियमित छूट हुई।

पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 17 के अंतर्गत, न्यायालय की किसी डिक्री या आदेश का, या पंचाट का अंतरण या समनुदेशन करने वाली गैर-वसीयतनामा लिखत जबकि ऐसी डिक्री या आदेश या पंचाट से यह तात्पर्यित हो या उसका प्रवर्तन ऐसा हो कि वह अचल संपत्ति पर या अचल संपत्ति में ₹ 100 या उससे अधिक मूल्य का कोई अधिकार, हक या हित, चाहे वह निहित हो या समाश्रित हो, चाहे वर्तमान में हो या भविष्य में, सृष्ट, घोषित, परिसीमित या निरवापित करती हो, अनिवार्य पंजीकरण योग्य दस्तावेज है। इस प्रकार, एक समझौता डिक्री[12], जो वास्तविक[13] नहीं है, हस्तांतरण दस्तावेज के रूप में प्रभारित किए जाने के लिए देय है। वित्तीय आयुक्त एवं सचिव, हरियाणा सरकार, राजस्व विभाग ने सितंबर 1996 में सभी पंजीकृत प्राधिकारियों को निर्देश जारी किया था कि समझौता डिक्री के आधार पर पंजीकृत उत्परिवर्तित संपत्ति, जो कि वास्तविक नहीं थी, भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-ए के अनुसार हस्तांतरण दस्तावेज के रूप में प्रभारित किए जाने हेतु देय थी। सब-रजिस्ट्रारों को प्रत्येक दस्तावेज की सावधानीपूर्वक जांच करने के लिए कहा गया था ताकि यह सुनिश्चित

10 असंध, बालसमंद, बिलासपुर, ढांड, खानपुर कलां, निगधू, सढौरा और साहा।

11 अंबाला कैंट, बराड़ा, बिलासपुर, छछरौली, गन्नौर, इंद्री, इस्माइलाबाद, कलायत, मतलौडा, मुलाना, प्रताप नगर, पेहोवा, पुंडरी, सांपला, शाहबाद और शहजादपुर।

12 आपसी सहमति से संपत्ति का निपटान।

13 खून के रिश्तों के मध्य।

किया जा सके कि स्टाम्प शुल्क के अपवंचन का जानबूझकर कोई प्रयास नहीं किया गया था और उस पर अधिनियम के अंतर्गत उचित रूप से स्टाम्प लगाई गई थी।

क. सब-रजिस्ट्रार, पानीपत के अभिलेखों की नवंबर 2018 में संवीक्षा में यह देखा गया था कि अचल संपत्तियों को वादी के पक्ष में अदालत के माध्यम से हस्तांतरित किया गया था। विलेख को मार्च 2018 में पंजीकृत किया गया था। पंजीकरण प्राधिकारी ने विलेख को बिना किसी स्टाम्प शुल्क के वास्तविक के रूप में पंजीकृत किया और ₹ 0.60 करोड़ के कुल प्रतिफल पर ₹ 50 की नाममात्र पंजीकरण फीस प्रभारित की। तथापि, इस विलेख में भूमि डिक्री के माध्यम से वादी को हस्तांतरित की गई थी, पार्टियों के द्वारा बिक्री समझौते को निष्पादित किया गया था। इसलिए, इसे बिक्री के रूप में माना जाना अपेक्षित था तथा भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1ए के अनुसार ₹ 4.35 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी और यह विलेख भी वास्तविक नहीं था। पंजीकरण प्राधिकारियों ने सितंबर 1996 के उपर्युक्त निर्देशों का पालन नहीं किया तथा तथ्यों का सत्यापन किए बिना स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के भुगतान से छूट की अनुमति दी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 4.35 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹ 4.20 लाख और पंजीकरण फीस ₹ 0.15 लाख) की अनियमित छूट हुई।

यह इंगित किए जाने पर, सब-रजिस्ट्रार, पानीपत ने फरवरी 2022 में सूचित किया कि मामला मार्च 2018 में निर्णय के लिए भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47 ए के अंतर्गत कलेक्टर के पास भेजा गया था और कलेक्टर के स्तर पर लंबित था।

(ख) अचल संपत्तियों के विनिमय से संबंधित समझौता विलेख

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1ए के अनुसार दो पक्ष अपनी अचल संपत्तियों का विनिमय कर सकते हैं और इसे 'विनिमय' श्रेणी के अंतर्गत पंजीकृत किया जा सकता है, जिस पर अधिक मूल्य वाली संपत्ति पर स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया जाएगा।

पांच सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[14] के अभिलेखों की संवीक्षा (जनवरी 2019 और अक्तूबर 2020 के मध्य) ने दर्शाया कि अचल संपत्तियों के विनिमय से आवेष्टित बारह समझौता डिक्रियां (सिविल न्यायालय के आदेशों की प्रक्रिया के माध्यम से) जुलाई 2017 और जनवरी 2019 के मध्य स्टाम्प शुल्क प्रभारित किए बिना पंजीकृत की गईं थीं और ₹ 3.13 करोड़ के कुल प्रतिफल पर ₹ 600 की नाममात्र पंजीकरण फीस प्रभारित की गईं थी। पार्टियों ने पारस्परिक रूप से संपत्तियों के अपने कब्जे का विनिमय किया था और इसलिए, ₹ 17.50 लाख[15] का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 17.49 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹ 16 लाख और पंजीकरण फीस ₹ 1.49 लाख) की अनियमित छूट हुई।

---

[14] बल्ला, गुहला, जगाधरी, कैथल और करनाल।

[15] उस भूमि के लिए कलेक्टर दरों पर मूल्यांकन के आधार पर परिगणित।

यह इंगित किए जाने पर सब-रजिस्ट्रार, जगाधरी ने फरवरी 2022 में सूचित किया कि दो प्रकरणों को निर्णय के लिए अगस्त एवं नवम्बर 2021 में कलेक्टर के पास भेजा गया था। सब-रजिस्ट्रार, करनाल ने बताया कि मामला अधिनियम की धारा 47ए के अंतर्गत निर्णय हेतु क्लेक्टर के पास भेजा गया था। बल्ला, गुहला एवं कैथल के सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (सितंबर एवं अक्तूबर 2020 के मध्य) कि प्रकरणों को अधिनियम की धारा 47ए के अंतर्गत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेजा जाएगा।

विभाग ने मार्च 2022 में आयोजित एग्जिट कांफ्रेंस में और अप्रैल 2022 में उत्तर में लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

सरकार को जारी किए गए निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करने के लिए आंतरिक नियंत्रणों को सुदृढ़ करना चाहिए।

विशाल बंसल

चण्डीगढ़
दिनांक: 21 जून 2022

(विशाल बंसल)
प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) हरियाणा

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली
दिनांक: 28 जून 2022

(गिरीश चंद्र मुर्मू)
भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक