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. एक्ट), पंजीकरण अधिनियम, 1908 (आई.आर. एक्ट), 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

2021-22 के दौरान राजस्व विभाग के 143 यूनिटों में से 65 यूनिटों के अभिलेखों की नमूना-जांच में 1,308 मामलों में ₹ 60.13 करोड़ की राशि के (2020-21 के लिए ₹ 5,157.02 करोड़ की प्राप्ति का 1.17 प्रतिशत) स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस आदि का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण तथा अन्य अनियमितताएं प्रकट हुई जो **तालिका 4.1** में उल्लिखित श्रेणियों में वर्णित हैं।

तालिका 4.1: लेखापरीक्षा के परिणाम

राजस्व			
क्र. सं.	**श्रेणियां**	**मामलों की संख्या**	**राशि (₹ करोड़ में)**
1.	पट्टा विलेख के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण	43	0.75
2.	अचल संपत्ति के कम मूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अवसूली/कम वसूली	228	10.75
3.	करार विलेखों में उल्लिखित राशि से कम मूल्य पर संपत्ति की बिक्री के कारण स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	10	0.51
4.	अधिगृहीत भूमि के बंधक विलेखों/मुआवजा प्रमाण-पत्रों पर स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट	38	1.67
5.	विविध अनियमितताएं	989	46.45
	योग	**1,308**	**60.13**

(स्रोत: कार्यालय द्वारा संकलित डाटा)

विभाग ने 592 मामलों में आवेष्टित ₹ 24.73 करोड़ की राशि के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की जो वर्ष 2021-22 और उससे पूर्ववर्ती वर्षों के दौरान इंगित की गई थी। विभाग ने 36 मामलों में ₹ 18.65 लाख वसूल किए, जिनमें से 25 मामलों में ₹ 16.85 लाख वर्ष 2021-22 से संबंधित हैं और बाकी पूर्ववर्ती वर्षों से संबंधित हैं।

₹ 26.00 करोड़ से आवेष्टित महत्वपूर्ण मामलों पर चर्चा निम्नलिखित अनुच्छेदों में की गई है।

4.3 बिक्री विलेख को रिलीज विलेख के रूप में गलत वर्गीकृत करने के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस में अनियमित छूट

पंजीकरण प्राधिकारियों ने बिक्री विलेख को रिलीज विलेख के रूप में गलत वर्गीकृत किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 19.91 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की कम वसूली हुई।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए में अनुच्छेद 55 के बारे में दिसंबर 2008 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 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 या त्यागे गए दावे के भाग के बाजार मूल्य के बराबर राशि पर उद्गृहीत किया जाएगा।

सब-रजिस्ट्रार करनाल और कैथल के अभिलेखों की संवीक्षा (अक्तूबर 2021 से जनवरी 2022) से पता चला कि एक मामले में विलेख को रिलीज विलेख के रूप में निष्पादित (दिसंबर 2020) किया गया था, जबकि यह संपत्ति पैतृक संपत्ति नहीं थी। अन्य मामले में रिलीज विलेख को सरकार के स्पष्टीकरण के अनुसार अनुमत के अतिरिक्त किसी अन्य व्यक्ति (चचेरा भाई) के पक्ष में निष्पादित (अक्तूबर 2020) किया गया था। इसलिए, इन विलेखों को बिक्री के रूप में माना जाना अपेक्षित था। यद्यपि, पंजीकरण प्राधिकारियों ने इन विलेखों को रिलीज विलेखों के रूप में माना और गलत ढंग से केवल ₹ 402 का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 202 + पंजीकरण फीस: ₹ 200) उद्गृहीत की। इन विलेखों के लिए कलेक्टर दर के अनुसार मूल्य ₹ 2.75 करोड़ था। इन विलेखों पर ₹ 19.91 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 19.21 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 70,000) उद्ग्राह्य थी। बिक्री विलेखों को रिलीज विलेखों के रूप में गलत वर्गीकृत करने के परिणामस्वरूप ₹ 19.91 लाख का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सब-रजिस्ट्रार करनाल ने बताया (जून 2023) कि मामले का निर्णय मार्च 2023 में कलेक्टर द्वारा किया गया था और ₹ 16.95 लाख की वसूली के लिए नोटिस जारी किया गया था। सब-रजिस्ट्रार कैथल ने बताया (जून 2023) कि मामला भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत अंतिम निर्णय के लिए मई 2022 में कलेक्टर के पास भेजा गया था।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

4.4 परिवार के अंदर अचल संपत्ति के हस्तांतरण के मामले में स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

खून के रिश्तों के अलावा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में हस्तांतरण विलेखों के 20 दस्तावेजों में स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य के राजकोष को ₹ 32.05 लाख के राजस्व की हानि हुई।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम (आई.एस. एक्ट) की धारा 3 के अनुसार, भारतीय स्टाम्प अधिनियम के प्रावधानों के अधीन दस्तावेज 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 अंदर 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। यद्यपि, अन्य हस्तांतरण विलेखों के मामले में, स्टाम्प अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत अनुसूची-I में लागू स्टाम्प शुल्क का उद्ग्रहण जारी रहेगा।

वर्ष 2018-2021 के लिए पांच[1] सब-रजिस्ट्रार/संयुक्त सब-रजिस्ट्रार में पंजीकृत हस्तांतरण विलेखों के अभिलेखों की संवीक्षा (जनवरी 2021 और फरवरी 2022 के मध्य) से पता चला कि हस्तांतरण विलेख के 20 दस्तावेजों, जो सरकार के 16 जून 2014 के आदेश में अनुमत व्यक्तियों के अलावा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए थे, में स्टाम्प शुल्क माफ कर दिया गया था। स्टाम्प शुल्क की इस अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 32.05 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 28.95 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 3.10 लाख) की सीमा तक स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (फरवरी 2023) कि मामले स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए संबंधित कलेक्टरों के पास भेजे गए थे और एक मामले में वसूली के लिए नोटिस जारी किया गया था।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

4.5 बिक्री अनुबंध के संदर्भ में अचल संपत्ति के कम मूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने पार्टियों के बीच सहमति की अपेक्षा नौ हस्तांतरण विलेखों का कम मूल्यांकन किया। हस्तांतरण विलेखों में अचल संपत्तियों के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 12.27 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

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

[1] जगाधरी, खानपुर कलां, खरखौदा, रानिया और थानेसर।

तथा अन्य सभी तथ्य एवं परिस्थितियां इसमें पूर्णतया अथवा सत्यता से सामने रखी जानी चाहिए।

लेखापरीक्षा में नौ सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[2] में यह देखा गया था कि जुलाई 2018 और नवंबर 2020 के बीच पंजीकृत नौ हस्तांतरण विलेखों में, ₹ 5.55 करोड़ मूल्य की अचल संपत्तियों के बिक्री विलेख पर ₹ 26.69 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 24.64 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 2.05 लाख) का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी। संबंधित पक्षों के बीच निष्पादित अनुबंधों और विलेख राइटरों के अभिलेखों के साथ जून 2018 और सितंबर 2020 के बीच इन बिक्री विलेखों के क्रॉस सत्यापन से पता चला कि कुल बिक्री मूल्य ₹ 8.02 करोड़ था, जिस पर ₹ 38.96 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 36.46 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 2.50 लाख) का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी। इस प्रकार, पार्टियों के बीच सहमति से कम कीमत पर हस्तांतरण विलेख निष्पादित और पंजीकृत किए गए थे। हस्तांतरण विलेखों में अचल संपत्तियों के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 12.27 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 11.82 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 0.45 लाख) के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (फरवरी 2023) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे और निर्णय लंबित था।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

4.6 स्वायत्त निकायों/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने मार्किट कमेटी, गुरुग्राम महानगर विकास प्राधिकरण और उत्तर हरियाणा विद्युत प्रसारण निगम लिमिटेड को सरकारी संस्था मानते हुए उन्हें ₹ 3.11 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के भुगतान से अनियमित छूट की अनुमति दी।

हरियाणा में यथा लागू भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 3(1) में निहित प्रावधान के अनुसार, सरकार द्वारा या उसकी ओर से या उसके पक्ष में निष्पादित किसी भी दस्तावेज के संबंध में कोई स्टाम्प शुल्क नहीं लिया जाएगा। यद्यपि, राज्य के स्वामित्व वाले उद्यमों या स्वायत्त निकायों के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों पर विशिष्ट छूट/छूट के लिए अधिनियम/नियमों में कोई प्रावधान नहीं है।

सब-रजिस्ट्रार/संयुक्त सब-रजिस्ट्रार, हरसरू, करनाल और राई के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला कि मई 2019 और जुलाई 2020 के बीच आठ बिक्री विलेख पंजीकृत किए गए थे। यह पाया गया था कि भूमि मार्किट कमेटी, गुरुग्राम महानगर विकास प्राधिकरण (जी.एम.डी.ए.) और उत्तर हरियाणा विद्युत प्रसारण निगम लिमिटेड (यू.एच.वी.पी.एन.एल.) के पक्ष में पंजीकृत थी। स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत करने लिए इन अचल संपत्तियों का मूल्य ₹ 63.69 करोड़ परिकलित किया गया था, जिस पर ₹ 3.07 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और

[2] गुरुग्राम, होडल, जगाधरी, कैथल, कलायत, नारायणगढ़, साहा, सोहना और सोनीपत।

₹ 0.04 करोड़ की पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी। चूंकि मार्केट कमेटी/गुरुग्राम महानगर विकास प्राधिकरण और उत्तर हरियाणा विद्युत प्रसारण निगम लिमिटेड स्वायत्त निकाय/राज्य के स्वामित्व वाले उद्यम हैं, इसलिए इनसे स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी अपेक्षित थी लेकिन पंजीकरण प्राधिकारियों ने छूट की अनुमति दी जो सही नहीं थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 3.11 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण नहीं हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, संबंधित सब-रजिस्ट्रार ने बताया (फरवरी 2023) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

4.7 नगरपालिका सीमा के भीतर आने वाली 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र की भूमि पर कृषि दर लागू करने के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने नगरपालिका सीमा के भीतर आने वाले 1,000 वर्ग गज से कम क्षेत्र के प्लाटों के 14 बिक्री विलेखों का आवासीय भूमि के बजाय कृषि भूमि के लिए निर्धारित दरों पर गलत मूल्यांकन किया, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 0.57 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं 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।

आठ पंजीकरण कार्यालयों[3] के कुल 1,06,980 में से 11,186 पंजीकृत विलेख की संवीक्षा (अगस्त 2021 और फरवरी 2022 के मध्य) से पता चला कि उपर्युक्त अधिसूचना के उक्त पैमाने के अंतर्गत आने वाले 14 प्लाटों के बिक्री विलेख अप्रैल 2019 और जनवरी 2021 के मध्य पंजीकृत किए गए थे। आवासीय क्षेत्रों के लिए निर्धारित दरों के आधार पर इन विलेखों का निर्धारण ₹ 12.88 करोड़ किया जाना था तथा ₹ 85.71 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 80.75 लाख तथा पंजीकरण फीस: ₹ 4.96 लाख) उद्ग्राह्य थी। तथापि, पंजीकरण प्राधिकारियों ने इन विलेखों का निर्धारण कृषि भूमि के लिए नियत दरों के आधार पर ` 4.13 करोड़ किया और ₹ 28.32 लाख (स्टाम्प शुल्क 26.31 लाख + पंजीकरण फीस ₹ 2.01 लाख) का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया। इसके परिणामस्वरूप ₹ 57.39 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 54.44 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 2.95 लाख) का कम उद्ग्रहण हुआ।

[3] अंबाला, बड़खल, गुरुग्राम, करनाल, पलवल, राई, रानिया और उकलाना।

यह इंगित किए जाने पर, संबंधित सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (फरवरी 2023) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

4.8 मुआवजे की राशि से खरीदी गई अचल संपत्तियों के मामले में स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अनियमित छूट

किसानों को 50 मामलों में स्टाम्प शुल्क से छूट की अनुमति दी गई थी, हालांकि उन्होंने प्राप्त मुआवजे से आवासीय/व्यावसायिक भूमि खरीदी थी, जिसकी नवंबर 2010 में जारी सरकार के आदेश के अनुसार अनुमति नहीं थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 1.61 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

(क) भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अंतर्गत नवंबर 2010 में जारी सरकारी आदेश के अनुसार, हरियाणा सरकार ने किसानों द्वारा निष्पादित बिक्री विलेखों के संबंध में स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत करने से छूट दी, जिनकी भूमि हरियाणा सरकार ने सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिगृहीत की थी और जिन्होंने मुआवजा प्राप्त करने के दो वर्ष के भीतर राज्य में कृषि भूमि खरीदी। छूट मुआवजा राशि तक सीमित थी और नियमानुसार कृषीय भूमि की खरीद में शामिल अतिरिक्त राशि पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी।

आठ सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[4] के अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला कि आठ मामलों में, जिन किसानों की भूमि सरकार द्वारा सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए अधिगृहीत की गई थी, उन्होंने कृषि भूमि के बजाय आवासीय/व्यावसायिक भूमि खरीदी। संबंधित विलेखों का मूल्यांकन कुल ₹ 1.07 करोड़ पर किया जाना अपेक्षित था, जिस पर ₹ 6.51 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 5.92 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 58,500) उद्ग्राह्य थी। विभाग ने एक मामले में ₹ 5,000 का स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत किया और शेष मामलों में स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस से छूट दी गई थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 6.46 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 5.92 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 53,500) का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सात सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[5] ने बताया (फरवरी और मार्च 2023) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे। सब-रजिस्ट्रार असंध ने बताया (फरवरी 2023) कि मामले का निर्णय कलेक्टर द्वारा कर दिया गया है लेकिन वसूली लंबित है।

(ख) हरियाणा सरकार के राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग द्वारा जारी ज्ञापन संख्या 12171-सी.एफ.एम.एस.-एम.एस.-2019/11214 दिनांक 23-10-2019 के अनुसार, भूमि अधिग्रहण पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनियम (आर.एफ.सी.टी.एल.ए.आर.आर. एक्ट), 2013 में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार के कार्यान्वयन के बाद भूमि मालिकों को दी गई मुआवजे

[4] अंबाला शहर, असंध, बराड़ा, गुल्हा, कैथल, कलायत, मुलाना और पुंडरी।

[5] अंबाला शहर, बराड़ा, गुल्हा, कैथल, कलायत, मुलाना और पुंडरी।

की राशि बाजार दर से दो से चार गुना थी, इसलिए नवंबर 2010 की नीति का कोई अन्य लाभ स्वीकार्य नहीं था जिसमें ऐसे भूमि मालिकों को स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस से छूट शामिल थी। इस प्रकार, सरकार ने 1 जनवरी 2014 से यह छूट वापस ले ली। इसलिए, उन मामलों में जिनमें छूट 1 जनवरी 2014 को या उसके बाद स्वीकृत की गई थी, ऐसी विलेखों पर लागू स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी अपेक्षित थी।

पांच सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[6] के अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला कि ऐसे 42 मामले थे जिनमें किसानों ने 1 जनवरी 2014 के बाद घोषित छूट के अधिग्रहण की आय से कृषि भूमि सहित संपत्तियां प्राप्त की थी। उनके दस्तावेज मई 2019 और फरवरी 2021 के बीच पंजीकृत किए गए थे। इसलिए, इन विलेखों का मूल्यांकन कुल ₹ 29.84 करोड़ पर किया जाना अपेक्षित था, जिस पर ₹ 1.55 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 1.44 करोड़ + पंजीकरण फीस: ₹ 11.20 लाख) उद्ग्राह्य थी। विभाग ने तीन मामलों में ₹ 1.08 लाख का स्टाम्प शुल्क उद्ग्रहित किया। शेष मामलों में स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की छूट दी गई थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.54 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 1.43 करोड़ + पंजीकरण फीस: ₹ 11.20 लाख) का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी पांच सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (फरवरी और मार्च 2023) कि मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

विभाग अयोग्य लाभार्थियों को दी गई छूट की जांच करे और उत्तरदायित्व तय करे।

4.9 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, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 64.28 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

हरियाणा राज्य में यथा लागू भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. एक्ट) की धारा 27 प्रावधान करती है कि प्रभार्य शुल्क या शुल्क की राशि वाले किसी दस्तावेज की प्रभार्यता प्रभावित करने वाले प्रतिफल (यदि कोई हो) तथा अन्य सभी तथ्य एवं परिस्थितियां दस्तावेज में पूर्णतया व सत्यतः सामने रखी जानी चाहिए। आगे, वित्तीय आयुक्त राजस्व (एफ.सी.आर.), हरियाणा सरकार ने सितंबर 2013 में राज्य के सभी पंजीकरण प्राधिकारियों को एफ.सी.आर. स्थायी आदेश संख्या 74 जारी किया था, इस प्रकार पंजीकरण प्राधिकारियों के मार्गदर्शन के लिए समय-समय पर राज्य के विभिन्न क्षेत्रों में संपत्तियों के न्यूनतम बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए 'मूल्यांकन समितियों' का गठन किया गया और इन दरों की एक प्रति

[6] मानेसर, नरवाना, पटौदी, राई और सोहना।

विभाग द्वारा उन्हें प्रदान की गई। 'मूल्यांकन समितियों' ने अपने-अपने अधिकार क्षेत्र में प्राइम भूमि के लिए अलग-अलग दरें तय की थी।

15 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[7] के अभिलेखों की संवीक्षा (अगस्त 2021 और फरवरी 2022 के मध्य) से पता चला कि अप्रैल 2019 से मार्च 2021 की अवधि के दौरान कृषि भूमि के लिए सामान्य खसरा दरों पर बिक्री के लिए 41 हस्तांतरण विलेख पंजीकृत किए गए थे। भू-राजस्व अभिलेखों के अनुसार इन विलेखों के खसरा उच्च भूमि दरों वाले प्राइम खसरा थे। इनमें शामिल भूमि के लिए कलेक्टर दर ₹ 45.29 करोड़ थी जिस पर ₹ 1.99 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 1.88 करोड़ + पंजीकरण फीस: ₹ 11.00 लाख) उद्ग्राह्य थी। सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने इस भूमि का मूल्यांकन सामान्य खसरा के लिए निर्धारित दरों पर ₹ 30.12 करोड़ किया और ₹ 1.35 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 1.26 करोड़ + पंजीकरण फीस: ₹ 8.64 लाख) उद्गृहीत की। इसके परिणामस्वरूप ₹ 64.28 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 61.82 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 2.46 लाख) का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, 14 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[8] ने बताया (फरवरी और अप्रैल 2023 के मध्य) कि 37 मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर के पास भेजे गए थे। सब-रजिस्ट्रार, घरौंडा (दो मामले) और सब-रजिस्ट्रार, गन्नौर (दो मामले) ने बताया (फरवरी 2023) कि चार मामलों का निर्णय कलेक्टर द्वारा किया गया था लेकिन वसूली अभी भी लंबित थी।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

4.10 सरकारी अधिसूचना का समय पर कार्यान्वयन न होने के कारण दो प्रतिशत अतिरिक्त ग्राम पंचायत एवं जिला परिषद शुल्क का अनुद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने हरियाणा पंचायती राज अधिनियम, 1994 के अंतर्गत स्टाम्प शुल्क के अतिरिक्त लेन-देन मूल्य पर दो प्रतिशत की दर से शुल्क प्रभारित किए बिना ग्राम पंचायत और जिला परिषद के क्षेत्रों में 176 बिक्री विलेख पंजीकृत किए, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 68.17 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

हरियाणा सरकार ने अधिसूचना[9] 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

---

[7] आदमपुर-07, अंबाला-03, अंबाला कैंट-04, बालसमंद-01, डबवाली-02, ऐलनाबाद-02, घरौंडा-02, गन्नौर-01, गोहाना-03, हिसार-03, खेड़ी जालब-02, पलवल-02, सोनीपत-01, रानिया-05, सिरसा-03

[8] अंबाला-03, अंबाला कैंट 04, आदमपुर-07, बालसमंद-01, डबवाली-02, ऐलनाबाद-02, गन्नौर 01, गोहाना-01, हिसार-03, खेड़ी जालब-02, पलवल-02, रानिया 05, सिरसा-03, सोनीपत-01.

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

ग्राम पंचायत और जिला परिषद को समान अनुपात में प्रेषित किया जाएगा।

वर्ष 2020-21 के लिए 14 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों[10] के अभिलेखों की संवीक्षा के दौरान, यह पाया गया था कि ग्राम-सभा क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले ₹ 34.74 करोड़ मूल्य के 176 दस्तावेजों का दिनांक 24 और 25 फरवरी 2021 को पंजीकरण किया गया था और उन पर ₹ 1.40 करोड़ का स्टाम्प शुल्क लगाया गया था। यद्यपि इन मामलों में, ₹ 2.08 करोड़ का स्टाम्प शुल्क उद्ग्राह्य था। इस प्रकार, दो प्रतिशत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के अनुदग्रहण के परिणामस्वरूप ₹ 68.17 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, 13 सब-रजिस्ट्रार[11] ने बताया (फरवरी और अप्रैल 2023) कि सभी मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर को भेज दिए गए थे जबकि सब-रजिस्ट्रार बहादुरगढ़ ने बताया (फरवरी 2023) कि सभी मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेजे जाएंगे।

जुलाई 2023 में आयोजित एग्जिट कॉन्फ्रेंस के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

4.11 अचल संपत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण/अनुदग्रहण

कृषि भूमि के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित दरों पर 142 विलेख पंजीकृत किए गए थे, जिन पर भूमि अभिलेखों (जमाबंदी) के अनुसार ₹ 36.97 करोड़ के बजाय ₹ 18.22 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 18.75 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

हरियाणा में लागू भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की धारा 27 में यह प्रावधान 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 देय शुल्क के निर्धारण हेतु कलेक्टर के पास भेज सकता है।

वर्ष 2019-20 और 2020-21 के लिए 23 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों[12] के अभिलेखों की संवीक्षा (जनवरी 2021 और मार्च 2022 के मध्य) के दौरान यह पाया गया था कि आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक या संस्थागत भूमि/प्लाटों को कृषि भूमि के रूप में या अन्यथा कम कलेक्टर दर के साथ लेकर 142 दस्तावेजों को कम मूल्य पर पंजीकृत किया गया था। कुछ मामलों में, कवर किए गए क्षेत्र के लिए स्टाम्प शुल्क उद्गृहीत नहीं किया/कम उद्गृहीत

[10] बादली, बहादुरगढ़, फतेहाबाद, गन्नौर, घरौंडा, गोहाना, इसराना, झज्जर, करनाल, नरवाना, पानीपत, राई, समालखा और सोनीपत।

[11] बादली, फतेहाबाद, गन्नौर, घरौंडा, गोहाना, इसराना, झज्जर, करनाल, नरवाना, पानीपत, राई, समालखा और सोनीपत।

[12] आदमपुर, बरवाला, डबवाली, ऐलनाबाद, फतेहाबाद, घरौंडा, गुरुग्राम, हांसी, होडल, हिसार, इसराना, जगाधरी, कादीपुर, कैथल, पटौदी, पलवल, राई, रानिया, रोहतक, सिरसा, थानेसर, उकलाना और वजीराबाद।

किया गया था। इन संपत्तियों का मूल्य ₹ 642 करोड़ निर्धारित किया जाना था, जिस पर ₹ 36.53 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 44.32 लाख की पंजीकरण फीस उद्गृहीत की जानी अपेक्षित थी। तथापि, विभाग ने इन संपत्तियों का मूल्य ₹ 315.52 करोड़ निर्धारित किया और ₹ 17.92 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 30.58 लाख की पंजीकरण फीस उद्गृहीत की गई, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 18.61 करोड़ के स्टाम्प शुल्क और ₹ 13.74 लाख की पंजीकरण फीस को मिलाकर कुल ₹ 18.75 करोड़ का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर 22 सब-रजिस्ट्रार/संयुक्त सब-रजिस्ट्रार कार्यालयों[13] ने बताया (फरवरी 2023) कि सभी मामले भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर को भेज दिए गए हैं। सब-रजिस्ट्रार हिसार ने एक मामले में ₹ 97,700 में से ₹ 62,525 की राशि की वसूली की है। सब-रजिस्ट्रार कैथल ने बताया (जनवरी 2021) कि मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के अंतर्गत निर्णय के लिए कलेक्टर को भेजा जाएगा और निर्णय के अनुसार की गई कार्रवाई से लेखापरीक्षा को सूचित किया जाएगा।

एग्जिट कॉन्फ्रेंस (जुलाई 2023) के दौरान, विभाग ने लेखापरीक्षा अभ्युक्तियों को स्वीकार किया।

[13] आदमपुर, बरवाला, डबवाली, ऐलनाबाद, फतेहाबाद, घरौंडा, हांसी, होडल, हिसार, गुरुग्राम, इसराना, जगाधरी, कादीपुर, पटौदी, पलवल, राई, रानिया, रोहतक, सिरसा, थानेसर, उकलाना और वजीराबाद।