अध्याय 3

स्टाम्प शुल्क

अध्याय-3

स्टाम्प शुल्क

3.1 कर प्रबंधन

स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस से प्राप्तियां भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. अधिनियम), पंजीकरण अधिनियम, 1908 (आई.आर. अधिनियम), पंजाब स्टाम्प नियम, 1934 (हरियाणा सरकार द्वारा यथा अपनाए गए) 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 विलेखों/दस्तावेजों के पंजीकरण के संबंध में प्रबंधन हेतु उत्तरदायी हैं। स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के उद्ग्रहण एवं संग्रहण पर समग्र नियंत्रण एवं पर्यवेक्षण, पंजीकरण महानिरीक्षक (आई.जी.आर.), हरियाणा 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।

3.2 लेखापरीक्षा के परिणाम

2023-24 के दौरान राजस्व विभाग की 143 यूनिटों में से 71 यूनिटों के अभिलेखों की नमूना-जांच में ₹ 314.74 करोड़ की राशि के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस इत्यादि के अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण तथा अन्य अनियमितताएं प्रकट हुई। इन अभ्युक्तियों की पहचान 2,004 मामलों में की गई थी, जो **तालिका 3.1** में उल्लिखित निम्नलिखित श्रेणियों के अंतर्गत आती हैं।

तालिका 3.1: लेखापरीक्षा के परिणाम

क्र. सं.	श्रेणी	मामलों की संख्या	राशि (₹ करोड़ में)
1.	अचल संपत्ति का अवमूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अवसूली/कम वसूली	1,031	195.14
2.	सहयोग करार पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की कम वसूली	147	64.41
3.	बंधक विलेख पर स्टाम्प शुल्क की छूट के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की कम वसूली	158	15.27
4.	भूमि के विनिमय पर स्टाम्प शुल्क की कम वसूली	83	12.44
5.	प्राइम खसरा भूमि की दर पर विचार न करने के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की कम वसूली	145	2.57
6.	रिलीज विलेखों पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अवसूली/कम वसूली	70	1.01
7.	विविध/अन्य अनियमितताएं	370	23.90
	योग	**2,004**	**314.74**

विभाग ने 1,991 मामलों में आवेष्टित ₹ 313.66 करोड़ की राशि के अवनिर्धारण तथा अन्य कमियां स्वीकार की जो इस वर्ष तथा पूर्ववर्ती वर्षों के दौरान इंगित की गई थी। विभाग ने पूर्ववर्ती वर्षों से संबंधित 24 मामलों में ₹ 15.55 लाख वसूल किए।

₹ 85.37 करोड़ से आवेष्टित महत्वपूर्ण मामलों पर चर्चा निम्नलिखित अनुच्छेदों में की गई है।

3.3 अचल संपत्तियों के अवमूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण

266 दस्तावेजों में कृषि भूमि की दरों के आधार पर ₹ 49.60 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की गई थी, हालांकि, भू-अभिलेखों (जमाबंदी) से पता चला कि वे आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक प्लॉट/भूमि थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 34.08 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की कम वसूली हुई।

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। इसके अतिरिक्त, 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 उचित शुल्क के निर्धारण हेतु कलेक्टर के पास भेज सकता है।

वर्ष 2021-22 और 2022-23 के लिए 44 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों[1] के अभिलेखों की संवीक्षा (मई 2023 और अप्रैल 2024) में यह पाया गया कि 266 ऐसे दस्तावेज पंजीकृत किए गए थे (अप्रैल 2021 से दिसंबर 2023 के मध्य), जिन्हें आवासीय, व्यावसायिक या औद्योगिक भूमि/प्लॉट के बजाय कृषि या अन्यथा[2] के रूप में कम मूल्यांकित किया गया था। कुछ मामलों में, कवर किए गए क्षेत्र के लिए स्टाम्प शुल्क या तो उद्ग्रहित नहीं किया गया था या कम उद्ग्रहित किया गया था। इन संपत्तियों का मूल्य ₹ 1,225.99 करोड़ निर्धारित किया जाना था, जिस पर ₹ 82.83 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 85.42 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की जानी अपेक्षित थी। तथापि, विभाग ने इन संपत्तियों का मूल्य ₹ 717.15 करोड़ निर्धारित किया और ₹ 48.97 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 63.19 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की। इसके परिणामस्वरूप ₹ 34.08 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (₹ 33.86 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 22.33 लाख की पंजीकरण फीस) का कम उद्ग्रहण हुआ।

---

1 अंबाला कैंट, बड़खल, बादली, बादशाहपुर, बहादुरगढ़, बालसमंद, बापौली, बरवाला, बवानी खेड़ा, चरखी दादरी, छछरौली, डबवाली, ऐलनाबाद, फरीदाबाद, फर्रुखनगर, फतेहाबाद, गन्नौर, गुरुग्राम, हांसी, हरसरू, होडल, जगाधरी, झज्जर, जींद, कादीपुर, कैथल, कालका (पंचकुला), खरखौदा (सोनीपत), महेंद्रगढ़, मानेसर, नारनौल, पलवल, पानीपत, पटौदी, रादौर, राई, सढौरा, सफीदों, समालखा, सोनीपत, थानेसर, तिगांव, उकलाना और वजीराबाद।

2 'अन्यथा' का अर्थ है ऐसी संपत्तियां, जैसे कि गैर-मुमकिन, पहाड़ आदि।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (मई 2023 और मार्च 2025 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था/भेज दिया जाएगा।

मामला नवंबर 2025 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, हरियाणा सरकार को संदर्भित किया गया था, उत्तर प्रतीक्षित था (फरवरी 2026)।

3.4 सहयोग करारों[3] के गलत वर्गीकरण/अवमूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

59 मामलों में सहयोग करारों के गलत वर्गीकरण/अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 30.65 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 डेवलपर, किसी भी नाम से ज्ञात, को प्राधिकार या शक्ति देने से संबंधित हो, पर उसी दर से स्टाम्प शुल्क (एस.डी.) देय होगा, जिस दर से करार में उल्लिखित संपत्ति के बाजार मूल्य पर हस्तांतरण विलेख पर स्टाम्प शुल्क उद्ग्राह्य होता है। शुल्क को नवंबर 2017 में संशोधित कर संपत्ति के बाजार मूल्य या सहयोग करार में निर्धारित प्रतिफल राशि, जो भी अधिक हो, का दो प्रतिशत कर दिया गया था।

वर्ष 2020-2022 के लिए 16 सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों[4] के अभिलेखों की संवीक्षा (जून 2023 और फरवरी 2024) में यह पाया गया कि दिसंबर 2020 और अप्रैल 2023 के मध्य 59 सहयोग करार पंजीकृत किए गए थे और उन पर ₹ 17.99 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की गई थी। इन करारों की संवीक्षा से पता चला कि भूमि के मालिकों ने डेवलपरों को शॉप-कम-फ्लैट और आवासीय घर बनाने हेतु भूमि का कब्जा लेने का अधिकार प्रदान किया। इसलिए ये करार अधिसूचना के अनुसार स्टाम्प शुल्क के उद्ग्रहण के लिए उत्तरदायी थे। कलेक्टर द्वारा नियत दरों के अनुसार, डेवलपरों को हस्तांतरित भूमि का मूल्य ₹ 2,417.76 करोड़ परिकलित किया गया जिस पर ₹ 49.35 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी। तथापि, सहयोग करारों के गलत वर्गीकरण/अवमूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 30.65 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ जिसका विवरण नीचे दिया गया है:

क. 51 विलेखों, डेवलपरों द्वारा निष्पादित सहयोग करारों, में सब-रजिस्ट्रारों ने भूमि का मूल्यांकन कम दरों पर किया। लेखापरीक्षा विश्लेषण से पता चला कि यह प्रतिफल

---

3 सहयोगात्मक या सहकारी आधार पर वाणिज्यिक परियोजना पर एक साथ काम करने के इच्छुक कम से कम दो दलों के बीच एक करार। करार 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।

4 बादशाहपुर, बल्लभगढ़, फरीदाबाद, फर्रुखनगर, फतेहाबाद, गुरुग्राम, हरसरू, कादीपुर, कालका, मानेसर, सिरसा, सोहना, सोनीपत, थानेसर, तिगांव और वजीराबाद।

(तय मूल्य) के विलेख में दिखाए गए मूल्य से अधिक होने, भूमि के आर-जोन में आने के कारण बाजार मूल्य के विलेख मूल्य से अधिक होने और प्लॉटेड, ग्रुप हाउसिंग या वाणिज्यिक लाइसेंस प्राप्त भूमि के लिए निर्धारित दरों के बजाय कृषि दरों को अपनाने के कारण हुआ था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 28.38 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

ख. आठ मामलों में, सहयोग करार को गलत तरीके से साधारण करार के रूप में वर्गीकृत किया गया था और ₹ 2,613 के स्टाम्प शुल्क के साथ पंजीकृत किया गया, जिससे ₹ 2.27 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की हानि हुई।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (मार्च 2025 और फरवरी 2026 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था/भेज दिया जाएगा।

मामला दिसंबर 2025 में विभाग को संदर्भित किया गया था और सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्राप्त नहीं हुए हैं (फरवरी 2026)।

3.5 स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का अनुद्ग्रहण/कम उद्ग्रहण और बंधक विलेख का गलत वर्गीकरण

53 दस्तावेजों में, बंधक विलेख पंजीकृत किए गए थे, जिनमें स्टाम्प शुल्क/पंजीकरण फीस या तो कम प्रभारित की गई थी या बिल्कुल भी प्रभारित नहीं की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 9.43 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण नहीं हुआ। इसके अतिरिक्त, 10 दस्तावेजों के मामले में, साधारण बंधक दस्तावेजों के गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 50.27 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ। इस प्रकार, ₹ 9.93 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण नहीं हुआ/कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. एक्ट) की धारा 2 (17) यह प्रावधान करती है कि बंधक विलेख के अंतर्गत ऐसा प्रत्येक दस्तावेज शामिल है, जिसके द्वारा ऋण के रूप में दी गई या दी जाने वाली अग्रिम राशि, अथवा वर्तमान या भविष्य के ऋण, अथवा किसी वचन के निष्पादन को सुरक्षित करने के उद्देश्य से, एक व्यक्ति किसी दूसरे व्यक्ति के पक्ष में विशिष्ट संपत्ति पर या उसके संबंध में अधिकार हस्तांतरित करता है या सृजित करता है। इसके अतिरिक्त, धारा 29 यह प्रावधान करती है कि बंधक विलेखों पर स्टाम्प शुल्क भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-ए के अनुसार उद्ग्रहित किया जाएगा और इसका भुगतान उस व्यक्ति द्वारा किया जाएगा जो ऐसे दस्तावेज को तैयार, निर्मित या निष्पादित कर रहा हो। भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 3 यह प्रावधान करती है कि सरकार द्वारा, सरकार की ओर से, या सरकार के पक्ष में निष्पादित किसी भी दस्तावेज के संबंध में कोई स्टाम्प शुल्क प्रभार्य नहीं होगा।

i) सत्रह[5] संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों/सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों के अभिलेखों की नमूना-जांच (जून 2023 और मार्च 2024 के मध्य) में यह पाया गया कि फरवरी 2021 और नवंबर 2023 के मध्य पंजीकृत किए गए 53 बंधक विलेखों में, पंजीकरण प्राधिकारी ने दस्तावेजों को बैंक गारंटी के साथ साधारण बंधक[6] के रूप में पंजीकृत किया और इसे सरकार अर्थात नगर एवं ग्राम योजना विभाग, हरियाणा के साथ किया गया बंधक मानते हुए ₹ 0.29 लाख का स्टाम्प शुल्क (₹ 100 से ₹ 20,000 के मध्य) और ₹ 1.13 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की। हालांकि, ₹ 613.62 करोड़ की बैंक गारंटी के मूल्यांकन पर ₹ 9.44 करोड़ (स्टाम्प शुल्क: ₹ 9.20 करोड़ और पंजीकरण फीस: ₹ 0.24 करोड़) का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की जानी थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 9.43 करोड़ (स्टाम्प शुल्क: ₹ 9.20 करोड़ एवं पंजीकरण फीस: ₹ 0.23 करोड़) के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण नहीं हुआ/कम उद्ग्रहण हुआ।

ii) पांच[7] संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों/सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों के अभिलेखों की नमूना-जांच (जुलाई 2023 और फरवरी 2024 के मध्य) में यह पाया गया कि पंजीकरण प्राधिकारी ने फरवरी और जून 2023 के मध्य दस्तावेजों का पंजीकरण करते समय, साधारण बंधक को साम्यापूर्ण बंधक[8] के रूप में गलत वर्गीकृत किया और ₹ 64.72 लाख के उद्ग्राह्य स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के स्थान पर ₹ 14.11 लाख का उद्ग्राह्य स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 50.61 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (नवंबर 2023 और मार्च 2025 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था/भेज दिया जाएगा।

मामला मई 2025 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग को संदर्भित किया गया था और सितंबर 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

---

5 बादशाहपुर, बहादुरगढ़, छछरौली, फरीदाबाद, फर्रुखनगर, गुरुग्राम, हरसरू, जगाधरी, कादीपुर, खरखौदा, मानेसर, पानीपत, राई, सांपला, सोहना, सोनीपत और वजीराबाद।

6 ऐसा बंधक जिसमें उधारकर्ता संपत्ति का कब्जा अपने पास रखता है, लेकिन ऋण को व्यक्तिगत रूप से चुकाने का वचन देता है। यदि उद्धारकर्ता भुगतान करने में विफल रहता है, तो ऋणदाता संपत्ति को बेच सकता है और बिक्री से प्राप्त राशि का उपयोग ऋण की वसूली के लिए कर सकता है (संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58(बी))।

7 फरीदाबाद, गुरुग्राम, जगाधरी, पानीपत और सोनीपत।

8 वह बंधक जिसमें एक ऋणकर्ता किसी ऋण की सुरक्षा के रूप में उपयोग करने के इरादे से अचल संपत्ति का मूल मालिकाना हक ऋणदाता को सौंप देता है (संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 की धारा 58 (एफ))।

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

24 समझौता डिक्रियां[9], जो वास्तविक[10] नहीं थी, नाममात्र स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस प्रभारित करके पंजीकृत की गई थी, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 4.90 करोड़ 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[11] 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।

इसके अतिरिक्त, वित्तीय आयुक्त एवं सचिव, हरियाणा सरकार, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग ने सितंबर 1996 में सभी पंजीकरण 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 अनुच्छेद 23ए अनुसार हस्तांतरण दस्तावेज के रूप में प्रभारित किए जाने हेतु देय थी। सब-रजिस्ट्रारों को प्रत्येक दस्तावेज की सावधानीपूर्वक जांच करने के के निर्देश दिए गए थे ताकि यह सुनिश्चित 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। इस प्रकार, एक समझौता डिक्री, जो वास्तविक नहीं है, हस्तांतरण दस्तावेज के रूप में प्रभारित किए जाने के लिए देय है।

चार[12] सब-रजिस्ट्रारों के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा (जुलाई और दिसंबर 2023 के मध्य) से पता चला है कि सितंबर 2021 और मार्च 2023 के मध्य पंजीकृत अचल संपत्तियों के 24 विलेख, न्यायालय के आदेश द्वारा वादी के पक्ष में हस्तांतरित किए गए थे। पंजीकरण प्राधिकारी ने ₹ 70.03 करोड़ के कुल प्रतिफल पर मात्र ₹ 38,000 का मामूली स्टाम्प शुल्क और ₹ 2,400 की पंजीकरण फीस प्रभारित कर विलेखों को वास्तविक मानकर पंजीकृत कर दिया। यद्यपि इन विलेखों में भूमि डिक्री के माध्यम से वादी को हस्तांतरित की गई थी। ये समझौता डिक्रियां, जो वास्तविक नहीं थी, भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-ए के अनुसार विलेख या हस्तांतरण के रूप में स्टाम्प शुल्क हेतु प्रभार्य थी। अतः, भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-ए के अनुसार ₹ 4.90 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 4.81 करोड़ + पंजीकरण फीस: ₹ 9.50 लाख) उद्ग्राह्य थी। पंजीकरण प्राधिकारी ने सितंबर 1996 के उपर्युक्त निर्देशों का अनुपालन नहीं किया और तथ्यों के सत्यापन

---

9 आपसी सहमति से संपत्ति का निपटान।

10 गैर-वास्तविक डिक्री वह डिक्री है जो अधिकार का वास्तविक न्यायनिर्णय नहीं है, अर्थात खून के रिश्ते से बाहर का निर्णय।

11 गैर-वसीयतनामा दस्तावेज एक ऐसा दस्तावेज है जिसका उपयोग अचल संपत्ति के स्वामित्व को हस्तांतरित करने के लिए किया जाता है।

12 गोहाना, जगाधरी, राई और वजीराबाद।

के बिना ही स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के भुगतान से छूट की अनुमति दी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 4.90 करोड़ (₹ 4.80 करोड़ का स्टाम्प शुल्क और ₹ 9.48 लाख की पंजीकरण फीस) के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अनियमित छूट दी गई।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (मई और दिसंबर 2024 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था।

मामला मई 2025 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग को संदर्भित किया गया था और अक्तूबर 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

3.7 सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों के पक्ष में निष्पादित दस्तावेजों पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की अनियमित छूट

पंजीकरण प्राधिकारियों ने दक्षिण हरियाणा बिजली वितरण निगम लिमिटेड को गलत तरीके से सरकारी संस्था मानते हुए ₹ 2.18 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के भुगतान से छूट की अनुमति दी।

हरियाणा राज्य में यथा लागू भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. एक्ट) 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।

चार संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[13] के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला कि 14 विक्रय विलेख पंजीकृत किए गए थे (अप्रैल 2022 और मार्च 2023), जिनमें भूमि दक्षिण हरियाणा बिजली वितरण निगम लिमिटेड (डी.एच.बी.वी.एन.एल.) के पक्ष में पंजीकृत की गई थी और उन्हें स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस से छूट दी गई थी। स्टाम्प शुल्क के उद्ग्रहण हेतु इन अचल संपत्तियों का कुल मूल्य ₹ 42.29 करोड़ था, जिस पर ₹ 2.11 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं ₹ 0.07 करोड़ की पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी, क्योंकि दक्षिण हरियाणा बिजली वितरण निगम लिमिटेड एक राज्य सार्वजनिक क्षेत्र का उपक्रम है। इसके परिणामस्वरूप ₹ 2.18 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का उद्ग्रहण नहीं हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों/सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (मई और जुलाई 2024 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु संबंधित कलेक्टरों के पास भेज दिया गया था।

मामला नवंबर 2024 में विभाग को संदर्भित किया गया था और जनवरी 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

[13] बादशाहपुर, कादीपुर, मानेसर और वजीराबाद।

3.8 कृषि भूमि के विनिमय पर स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने भूमि विनिमय के 32 विलेखों को पंजीकृत करते समय ₹ 16.10 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की, हालांकि, इन पर ₹ 1.92 करोड़ का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी क्योंकि भूमि का विनिमय अलग-अलग राजस्व संपदाओं या आवासीय भूमि के अंतर्गत आता था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.76 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प (आई.एस.) अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-ए (अनुच्छेद 31) के अनुसार, जैसा कि हरियाणा राज्य में लागू है, दो पक्ष अपनी अचल संपत्तियों का विनिमय कर सकते हैं और इसे 'विनिमय' श्रेणी के अंतर्गत पंजीकृत किया जा सकता है, जिस पर हस्तांतरण संख्या 23 के अनुसार संपत्ति के अधिकतम मूल्य पर समान दर से स्टाम्प शुल्क उद्ग्राह्य होगा। इसके अतिरिक्त, 10 अगस्त 2021 की अधिसूचना के अनुसार, हरियाणा सरकार ने कृषि भूमि अर्थात आबी, बरानी, चाही और नहरी भूमि[14] वाली कृषि योग्य भूमि के विनिमय के विलेखों पर देय शुल्क को इस शर्त के अधीन कम कर दिया कि कृषि भूमि का विनिमय एक ही राजस्व संपदा में होना चाहिए और पंजीकरण के प्रत्येक विलेख पर ₹ 5,000 की मामूली दर से शुल्क प्रभार्य होगा।

नौ सब-रजिस्ट्रारों[15] के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा (जुलाई 2023 और मार्च 2024 के मध्य) से यह पता चला कि दिसंबर 2021 और मार्च 2023 के मध्य 32 विनिमय विलेख पंजीकृत किए गए थे। पंजीकरण प्राधिकारियों ने इन विनिमय भूमियों का पंजीकरण करते समय भूमि को एक ही राजस्व संपदा में अथवा कृषि भूमि माना और ₹ 16.10 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 8.06 लाख एवं पंजीकरण फीस: ₹ 8.04 लाख) का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की। हालांकि, ₹ 1.92 करोड़ (स्टाम्प शुल्क: ₹ 1.83 करोड़ एवं पंजीकरण फीस: ₹ 0.09 करोड़) का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उच्च दरों पर उद्ग्राह्य थी क्योंकि भूमि का विनिमय अलग-अलग राजस्व संपदाओं या आवासीय भूमि के अंतर्गत आता था। इसके परिणामस्वरूप ₹ 1.76 करोड़ के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (मई 2024 और फरवरी 2025 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए[16] के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था/भेज दिया जाएगा।

मामला अप्रैल 2025 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग को संदर्भित किया गया था और अगस्त 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

---

14 आबी भूमि: नहरों और कुओं के अलावा अन्य साधनों द्वारा सिंचित भूमि, बरानी भूमि: वह भूमि जो पूरी तरह से वर्षा पर निर्भर होती है, चाही भूमि: वह भूमि जिसकी सिंचाई कुओं के माध्यम से की जाती है, और नहरी भूमि: वह भूमि जिसकी सिंचाई नहर के पानी से की जाती है।

15 बादशाहपुर, फतेहाबाद, गन्नौर, गोहाना, जगाधरी, मानेसर, पलवल, राई और वजीराबाद।

16 यदि पंजीकरण अधिनियम, 1908 के तहत किसी पंजीकरण प्राधिकारी के पास यह विश्वास करने का कारण है कि दस्तावेज में संपत्ति का मूल्य या प्रतिफल सही ढंग से नहीं बताया गया है, तो वे पंजीकरण के बाद भी उचित मूल्यांकन और सही निर्धारण के लिए मामले को कलेक्टर को भेज सकते हैं।

3.9 स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट

खून के रिश्तों के अलावा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित हस्तांतरण विलेखों के 21 दस्तावेजों में स्टाम्प शुल्क की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य के राजकोष को ₹ 99.55 लाख के राजस्व की हानि हुई।

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 माफ[17] कर देगी, यदि यह मालिक द्वारा अपने जीवनकाल के दौरान परिवार के अंदर अचल संपत्ति[18] 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 2021-22 और 2022-23 के लिए 13 सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[19] के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा (मई 2023 और मार्च 2024) से पता चला कि हस्तांतरण विलेखों के 21 दस्तावेजों, जो सरकार के उपर्युक्त आदेशों में अनुमत रक्त संबंधियों के अलावा अन्य व्यक्तियों के पक्ष में निष्पादित किए गए थे, में स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की छूट दी गई थी। स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की इस अनियमित छूट के परिणामस्वरूप राज्य के राजकोष को ₹ 99.55 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 92.91 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 6.64 लाख) के राजस्व की हानि हुई।

यह इंगित किए जाने पर, सात सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[20] ने बताया (जुलाई 2023 और मार्च 2024) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु संबंधित कलेक्टर के पास भेज दिया जाएगा। चार संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[21] ने बताया (जुलाई और अक्तूबर 2024) कि सभी मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था। संयुक्त सब-रजिस्ट्रार, बड़खल और गोहाना के संबंध में उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है।

मामला फरवरी 2025 में विभाग को संदर्भित किया गया था और मार्च 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

---

17 'छूट' से तात्पर्य है दिनांक 16 जून 2014 के सरकारी आदेश में उल्लिखित खून के रिश्तों के पक्ष में निष्पादित लिखतों पर स्टाम्प शुल्क को पूरी तरह से माफ करना।

18 पंजीकरण अधिनियम, 1908 की धारा 2(6) के अनुसार, 'अचल संपत्ति' के अंतर्गत भूमि, भवन, वंशानुगत भत्ते, मार्ग के अधिकार, प्रकाश, घाट, मत्स्य पालन, या भूमि से उत्पन्न होने वाला कोई अन्य लाभ, और पृथ्वी से जुड़ी हुई चीजें, या ऐसी किसी भी चीज के साथ स्थायी रूप से जुड़ी हुई चीजें जो पृथ्वी से जुड़ी हैं, शामिल हैं; लेकिन इसमें खड़े पेड़, उगती फसलें और घास शामिल नहीं हैं।

19 बड़खल, बल्लभगढ़, डबवाली, ऐलनाबाद, गोहाना, होडल, जगाधरी, जींद, मोहना, पंचकुला, पानीपत, सफीदों और सोहना।

20 बल्लभगढ़, डबवाली, ऐलनाबाद, होडल, जींद, मोहना और सफीदों।

21 जगाधरी, पंचकुला, पानीपत और सोहना।

3.10 प्राइम खसरा भूमि पर नॉन-प्राइम दर लागू करने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने कृषि भूमि हेतु नियत सामान्य दरों पर प्राइम खसरा भूमि का गलत निर्धारण किया जिसके परिणामस्वरूप ₹ 28.54 लाख के स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण हुआ।

हरियाणा राज्य में यथा लागू भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 27 के अनुसार, किसी भी दस्तावेज पर शुल्क की प्रभार्यता या शुल्क की राशि को प्रभावित करने वाले प्रतिफल, यदि कोई हो, तथा अन्य सभी तथ्यों एवं परिस्थितियों का उसमें पूर्ण और सत्य रूप से उल्लेख किया जाना चाहिए। 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। इसके अतिरिक्त, हरियाणा सरकार ने सितंबर 2013 में राज्य के सभी पंजीकरण प्राधिकारियों को एफ.सी.आर. स्थायी आदेश संख्या 74 जारी किया था, जिसके अंतर्गत 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। इन दरों की एक प्रति विभाग द्वारा पंजीकरण प्राधिकारियों को प्रदान की गई। 'मूल्यांकन समितियों' ने अपने-अपने अधिकार क्षेत्र में प्राइम भूमि के लिए अलग-अलग दरें तय की थी। समिति की सिफारिशों के आधार पर, प्राइम और नॉन-प्राइम भूमि के लिए कलेक्टर दरें अलग-अलग निर्धारित की जाती हैं।

पांच संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[22] के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा (मई 2023 तथा मार्च 2024 के मध्य) से पता चला कि जून 2021 से मार्च 2023 की अवधि के दौरान कृषि भूमि के लिए सामान्य खसरा दरों पर बिक्री के लिए 20 हस्तांतरण विलेख पंजीकृत किए गए थे। हालांकि, भू-राजस्व अभिलेखों के अनुसार इन विलेखों के खसरा उच्च भूमि दरों वाले प्राइम खसरा थे, इनमें शामिल भूमि के लिए कलेक्टर दर ₹ 10.93 करोड़ थी जिस पर ₹ 73.90 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क: ₹ 68.25 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 5.65 लाख) उद्ग्राह्य थी। संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने इस भूमि का मूल्यांकन सामान्य खसरा के लिए निर्धारित दरों पर ₹ 6.69 करोड़ किया और ₹ 45.36 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस (स्टाम्प शुल्क ₹ 41.86 लाख + पंजीकरण फीस ₹ 3.50 लाख) उद्गृहीत की। इसके परिणामस्वरूप ₹ 28.54 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (मई 2023 और जनवरी 2025 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था/भेज दिया जाएगा।

मामला मई 2025 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग को संदर्भित किया गया था और अक्तूबर 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

[22] अंबाला कैंट, बेरी, हिसार, जगाधरी और तोशाम।

3.11 विक्रय विलेखों को हस्तांतरण विलेख के रूप में गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

आठ दस्तावेजों में, विलेखों का मूल्य कॉलोनाइजर/हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण (हुडा) के बीच तय की गई मूल लेनदेन राशि के अनुसार निर्धारित किया गया था और एक मामले में, भूमि का लाइसेंस नहीं था, हालांकि, इन दस्तावेजों का मूल्यांकन कलेक्टर दर के अनुसार किया जाना अपेक्षित था। विक्रय विलेखों को हस्तांतरण विलेखों के रूप में गलत तरीके से वर्गीकृत करने के परिणामस्वरूप ₹ 18.44 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

वित्तीय आयुक्त राजस्व (एफ.सी.आर.) द्वारा मई 1998 और उसके बाद जुलाई 2012 में जारी स्पष्टीकरण के अनुसार, कॉलोनाइजर/हुडा और मूल आवंटी के बीच होने वाले प्रथम लेनदेन का पंजीकरण कॉलोनाइजर/हुडा द्वारा ली गई मूल विक्रय कीमत के आधार पर किया जाना अपेक्षित है और इसके बाद होने वाले लेनदेनों के लिए कलेक्टर द्वारा निर्धारित दरों को ध्यान में रखा जाना चाहिए। तथापि, यदि मूल आवंटी के स्थान पर किसी नामित व्यक्ति या अन्य व्यक्ति को प्रतिस्थापित किया जाता है, तो कॉलोनाइजर/हुडा द्वारा किए गए प्रथम लेनदेन के लिए भी पंजीकरण हेतु कलेक्टर दर लागू की जा सकती है।

सब-रजिस्ट्रार बड़खल, फरीदाबाद और राई के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा (दिसंबर 2023 और फरवरी 2024 के मध्य) में यह पता चला कि अगस्त 2021 और जनवरी 2023 के बीच पंजीकृत नौ हस्तांतरण विलेखों का मूल्यांकन कॉलोनाइजर/हुडा द्वारा प्रभारित मूल विक्रय मूल्य के आधार पर ₹ 2.85 करोड़ किया गया था और ₹ 18.20 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 1.49 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की गई थी। आठ मामलों में, कॉलोनाइजर/हुडा ने अपार्टमेंट/संपत्ति किसी अन्य व्यक्ति (दूसरे आवंटी) के पक्ष में हस्तांतरित की थी और एक मामले में भूमि लाइसेंसप्राप्त नहीं थी। अतः, इन विलेखों के पंजीकरण के समय प्रचलित कलेक्टर दर पर विक्रय विलेखों का पंजीकरण किया जाना अपेक्षित था। इन विलेखों का मूल्य ₹ 5.58 करोड़ निर्धारित किया जाना अपेक्षित था और कलेक्टर दर के अनुसार ₹ 35.63 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 2.50 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की जानी अपेक्षित थी। इस प्रकार, विक्रय विलेख के हस्तांतरण विलेखों के रूप में गलत वर्गीकरण के परिणामस्वरूप ₹ 18.44 लाख (स्टाम्प शुल्क ₹ 17.43 लाख + पंजीकरण फीस ₹ 1.01 लाख) के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी सब-रजिस्ट्रारों ने फरवरी और सितंबर 2024 के मध्य बताया कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया जाएगा/भेज दिया गया था। यह उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि पंजीकरण प्राधिकारियों ने जुलाई 2012 में जारी स्पष्टीकरण का अनुपालन नहीं किया था और हस्तांतरण विलेख इन तथ्यों की पुष्टि किए बिना पंजीकृत किए गए थे कि भविष्य के सभी लेन-देन के लिए कलेक्टर दर को ध्यान में रखा जाना था।

मामला मार्च 2025 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग को संदर्भित किया गया था और सितंबर 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

3.12 बिक्री करार के संदर्भ में अचल संपत्ति के कम मूल्यांकन के कारण स्टाम्प शुल्क का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने पक्षकारों के मध्य सहमत मूल्य की तुलना में तीन हस्तांतरण विलेखों का कम मूल्यांकन किया। हस्तांतरण विलेखों में अचल संपत्तियों के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 16.94 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (आई.एस. एक्ट) 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।

संयुक्त सब-रजिस्ट्रार, बादशाहपुर, गुरुग्राम और सोनीपत के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला कि सितंबर 2021 और अगस्त 2022 के बीच पंजीकृत तीन हस्तांतरण विलेखों में, ₹ 1.37 करोड़ मूल्य की अचल संपत्तियों के बिक्री विलेख पर ₹ 6.48 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 5.98 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 0.50 लाख) का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की गई थी। संबंधित पक्षों के बीच निष्पादित अनुबंधों और विलेख राइटरों के अभिलेखों के साथ सितंबर 2004 और जुलाई 2021 के बीच इन बिक्री विलेखों के क्रॉस सत्यापन से पता चला कि कुल बिक्री मूल्य ₹ 3.18 करोड़ था, जिस पर ₹ 23.42 लाख (स्टाम्प शुल्क: ₹ 22.27 लाख + पंजीकरण फीस: ₹ 1.15 लाख) का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी।

इस प्रकार, हस्तांतरण विलेख पक्षकारों के मध्य सहमति से कम कीमत पर निष्पादित और पंजीकृत किए गए थे। हस्तांतरण विलेखों में अचल संपत्तियों के कम मूल्यांकन के परिणामस्वरूप ₹ 16.94 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (अक्तूबर 2023 और जनवरी 2025 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था।

मामला फरवरी 2025 में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग को संदर्भित किया गया था और मार्च 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

3.13 पट्टा विलेखों पर वार्षिक औसत किराए की गलत गणना के कारण स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण

पंजीकरण प्राधिकारियों ने पट्टा विलेखों पर वार्षिक औसत किराए की गलत गणना के आधार पर ₹ 62.36 लाख के उद्ग्राह्य स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की बजाय ₹ 49.04 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की, जिसके परिणामस्वरूप ₹ 13.32 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम की अनुसूची 1-ए का अनुच्छेद 35, पट्टा विलेख पर निर्धारित दरों[23] के अनुसार, या आरक्षित औसत वार्षिक किराए की राशि के अतिरिक्त ऐसे जुर्माने, प्रीमियम या अग्रिम की राशि या मूल्य के बराबर प्रतिफल और पट्टे की अवधि के आधार पर स्टाम्प शुल्क लगाने का प्रावधान करता है।

छ: सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों[24] के कार्यालयों के अभिलेखों की संवीक्षा (सितंबर 2023 से मार्च 2024) में यह पता चला कि सितंबर 2021 से फरवरी 2023 के दौरान 10 पट्टा[25] दस्तावेज पंजीकृत किए गए थे। इन विलेखों का मूल्यांकन औसत वार्षिक किराए के आधार पर ₹ 17.69 करोड़ किया जाना था, जिस पर ₹ 59.14 लाख का स्टाम्प शुल्क और ₹ 3.22 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्राह्य थी। हालांकि, औसत वार्षिक किराए का गलत ढंग से मूल्यांकन ₹ 14.12 करोड़ किया गया और ₹ 46.64 लाख का स्टाम्प शुल्क एवं ₹ 2.40 लाख की पंजीकरण फीस उद्ग्रहित की गई थी। इसके परिणामस्वरूप ₹ 13.32 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस का कम उद्ग्रहण हुआ।

यह इंगित किए जाने पर, सभी संबंधित सब-रजिस्ट्रारों/संयुक्त सब-रजिस्ट्रारों ने बताया (सितंबर 2023 और जनवरी 2025 के मध्य) कि इन मामलों को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेज दिया गया था/भेज दिया जाएगा।

मामला मार्च 2025 में विभाग को संदर्भित किया गया था और अप्रैल 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।

---

23 स्टाम्प शुल्क की दर 5 वर्ष तक की अवधि के लिए 1.5 प्रतिशत, 5 वर्ष से अधिक और 10 वर्ष तक की अवधि के लिए 3 प्रतिशत, 10 वर्ष से अधिक और 20 वर्ष तक की अवधि के लिए 6 प्रतिशत, 20 वर्ष से अधिक और 30 वर्ष तक की अवधि के लिए 9 प्रतिशत और 30 वर्ष से अधिक की अवधि के लिए 12 प्रतिशत है।

24 बादशाहपुर, डबवाली, फर्रुखनगर, नांगल चौधरी, राई और रोहतक।

25 तीन से 95 वर्ष के बीच की अवधि के लिए।

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

उन किसानों को अनियमित छूट दी गई जिनकी भूमि का अधिग्रहण किया गया था और जिन्हें जनवरी 2014 के बाद मुआवजा दिया गया था, इसके परिणामस्वरूप ₹ 10.73 लाख के स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस के राजस्व की हानि हुई।

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

इसके अतिरिक्त, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग द्वारा अक्तूबर 2019 में जारी स्पष्टीकरण के अनुसार, जहां भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के तहत अधिग्रहण के लिए धारा 4 और 6 के तहत वैधानिक कार्यवाही 1 जनवरी 2014 से काफी पहले शुरू की गई थी और बढ़ा हुआ मुआवजा 1 जनवरी 2014 से या उसके बाद दिया गया/स्वीकार्य था, वहां भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम (आरएफसीटी एलएआरआर एक्ट), 2013 की धारा 24(1) (ए) के अनुसार पुनर्वास और पुनर्स्थापन नीति, 2010 (आर एंड आर नीति दिनांक 9 नवंबर 2010) का कोई अन्य अतिरिक्त लाभ स्वीकार्य नहीं है।

संयुक्त सब-रजिस्ट्रार, चरखी दादरी के अभिलेखों की संवीक्षा से पता चला कि एक मामले में भूमि मुआवजे की राशि, जो फरवरी 2021 में प्राप्त हुई थी, से खरीदी गई थी और उपर्युक्त अधिनियम, 2013 के अनुसार स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की कोई छूट लागू नहीं थी। विलेख का मूल्यांकन ₹ 1,70,53,125 किया जाना था और छः प्रतिशत की दर से देय स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस की राशि ₹ 10.73 लाख (स्टाम्प शुल्क: 10.23 लाख + पंजीकरण फीस: 0.50 लाख) थी। हालांकि, विभाग ने कोई स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण फीस उद्ग्रहित नहीं की जिसके परिणामस्वरूप ₹ 10.73 लाख की अनियमित छूट दी गई।

यह इंगित किए जाने पर, संयुक्त सब-रजिस्ट्रार, चरखी दादरी ने बताया (फरवरी 2026) कि इस मामले को भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 47-ए के तहत निर्णय हेतु कलेक्टर के पास भेजा गया है।

मामला फरवरी 2025 में विभाग को संदर्भित किया गया था और मार्च 2025 में सरकार को सूचित किया गया था, उनके उत्तर प्रतीक्षित थे (फरवरी 2026)।