यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक - प्रथम, देहरादून** द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के आधार पर तैयार किया गया है। कार्यालयाध्यक्ष द्वारा उपलब्ध करायी गयी किसी त्रुटिपूर्ण अथवा अधूरी सूचना के लिए कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

कार्यालय उप निबन्धक - प्रथम, देहरादून के माह 04/2019 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन श्री दिलीप कुमार श्रीवास्तव, रमेश कुमार केशरी सहायक लेखपरीक्षा अधिकारियों तथा श्री आलोक चौधरी, वरिष्ठ लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 21.07.2020 से 29.07.2020 तक श्री हिमांशु मणि, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **परिचयात्मकः** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री नीरज कुमार एवं श्री कलवन्त सिंह, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों तथा श्री सलीम खान, वरिष्ठ लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 24.07.2019 से 01.08.2019 तक श्री नवीन चन्द्र शंखधर, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2018 से 03/2019 तक एवं व्यय हेतु माह --- से --- तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/2019 से 03/2020 तक एवं व्यय हेतु माह --- से --- तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।

2. (i) **इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्रः**- निबन्धन से सम्बन्धित समस्त कार्य, सम्पूर्ण सदर देहरादून
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

विगत तीन वर्षो मे कार्यालय द्वारा अर्जित राजस्व का ब्यौरा निम्नवत् है

धनराशी (₹ लाख) में

वर्ष	अर्जित राजस्व
2017-18	4253.67
2018-19	4945.20
2019-20	5067.02

(ii)(ब) बजट का विवरण:-विगत तीन वर्षों में बजट आबंटन एवं व्यय की स्थिति निम्नवत हैः(`में)

वर्ष	**बजट आवंटन**		**व्यय का विवरण**		**बजट/आधिक्य**	
	आयोजनागत	**आयोजनेत्तर**	**आयोजनागत**	**आयोजनेत्तर**	**आयोजनागत**	**आयोजनेत्तर**
शून्य						

(स) केन्द्र पुरोनिधानित योजनाओं के अन्तर्गत प्राप्त निधि एवं व्यय विवरण निम्नवत हैः

वर्ष	योजना का नाम	प्रारम्भिक अवशेष `	प्राप्त `	व्यय अधिक्य (+) `	बचत (-) `
शून्य					

(iii)इकाई को बजट आवंटन नहीं होता है। गैर स्थापना व्यय को सम्मिलित न करते हुए इकाई "A" श्रेणी की है।

(iv)विभाग का संगठनात्मक ढांचा निम्नवत हैः

सचिव

महानिरीक्षक निबन्धन

अपर महानिरीक्षक निबन्धक

जिला निबन्धक

सहायक महानिरीक्षक निबन्धन

मुख्य निबन्धन लिपिक

व्यैक्तिक सहायक

उपनिबन्धक

निबन्धन लिपिक

अनुसेवक

(V) लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं लेखापरीक्षा विधिः लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में **कार्यालय उप निबन्धक - प्रथम, देहरादून** को आच्छादित किया गया। यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक - प्रथम, देहरादून** की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षों पर आधारित है।

(vi) **विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-**

राजस्वः माह 06/2019 (राजस्व) को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

व्ययः माह --- को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

(vii) योजना का चयन :- लागू नहीं ।

(Viii) लेखापरीक्षा भारत के संविधान के अनुच्छेद 149 के अधीन बनाये गये नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के (कर्तव्य, शक्तियां तथा सेवा की शर्ते) अधिनियम, 1971 (डी पी सी एक्ट, 1971) की धारा 16 एवं लेखा तथा लेखापरीक्षा विनियम, 2007 तथा लेखापरीक्षण मानकों के अनुसार सम्पादित की गयी।

राजस्व की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ)

प्रस्तर-1 विलेख पत्र के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण ` 14.63 लाख ।

भाग-II (ब)

प्रस्तर-1 निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 1.25 लाख।

प्रस्तर-2 मरम्मत की धनराशि को किराये में न शामिल किए जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण ₹0.17 लाख।

प्रस्तर-3 टी0डी0एस0 चालान को विलेख का भाग न बनाया जाना।

प्रस्तर-4 कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को सुरक्षित न रखा जाना।

व्यय की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ)

शून्य

भाग-II (ब)

शून्य

भाग-2(अ)

प्रस्तर-1 विलेख पत्र के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण ` 14.63 लाख।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1-खा-(55) के अनुसार दस्तबरदारी, अर्थात् कोई विलेख, जो वैसी दस्तबरदारी न हो जैसी धारा-23 का में उल्लिखित है, जिससे कोई व्यक्ति, दूसरे व्यक्ति पर, या किसी निश्चित सम्पत्ति पर, के दावे को त्याग देः-

(क) यदि दावे की राशि या मूल्य ` 2500 से अधिक न हो, तो दस्तबरदारी में व्यक्त उस राशि या मूल्य के लिये बांड (क्रमांक 15) के समान स्टाम्प शुल्क तथा

(ख) अन्य किसी दशा में ` 3,000 पर बांड (क्रमांक 15) के समान शुल्क देय होगा ।

उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9 की अधिसूचना संख्याः XXVII(9)/2013/स्टाम्प-20/2010 दिनांक 23 जुलाई, 2013 के अनुसार भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची-1(ख) अनुच्छेद-33 के अधीन दान की लिखतों पर प्रभार्य शुल्क में सहर्ष छूट प्रदान करते हैं, परन्तु यह है कि यदि दानग्रहीता, दाता के परिवार का सदस्य हो, तो स्टाम्प शुल्क की दर एक हजार रूपये या उसके भाग पर दस रूपये प्रति हजार की दर से दान की गई सम्पत्ति के बाजारी मूल्य पर देय होगा ।

अर्थात् परिवार का सदस्य न होने पर 5% की दर से स्टाम्प शुल्क देय होगा ।

स्पष्टीकरणः- परिवार का तात्पर्य इस प्रयोजन हेतु दाता के पिता, माता, पति, पत्नी, पुत्र, पुत्री, पुत्रवधू, भाई, बहन तथा नाती-पोतों से है ।

AIR 1986 आंध्र प्रदेश में उल्लेख किया गया है कि The release, to be effective and operative must be in favour of all the persons interested in the property. यदि कुछ व्यक्तियों के पक्ष में सम्पत्ति Release की जाती है तो वह Release Deed नहीं होगा ।

[1] कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, देहरादून की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि Releasor द्वारा खतौनी सं0 824 के खसरा नं0 1 रकबा 600 वर्गमीटर भूमि मौजा-सेवलाकलां, परगना-केन्द्रीय दून, जिला-देहरादून में स्थित सम्पत्ति दो व्यक्तियों के पक्ष में स्टाम्प शुल्क ` 1,000 की अदायगी पर दिनांक 26.02.2020 को Release

Deed निष्पादित कर दिया, जिसका पंजीयन बही सं01, जिल्द सं0 7951 क्रमांक 740 पृष्ठ 105 से 126 पर दिनांक 29.02.2020 को किया गया ।

इसी प्रकार, इसी Releasor द्वारा इसी खतौनी सं0 824 के खसरा नं01 रकबा 690 वर्गमीटर, खसरा नं0 2, रकबा 500 वर्गमी0 व खसरा नं0 3क रकबा 640 वर्गमीटर कुल रकबा 1830 वर्गमीटर भूमि मौजा सेवलाकलां, परगना केन्द्रीय दून, जिला देहरादून में स्थित सम्पत्ति को दो अन्य व्यक्तियों के पक्ष में स्टाम्प शुल्क ` 1,000 की अदायगी पर दिनांक 26.02.2020 को Release Deed निष्पादित कर दिया गया, जिसका पंजीयन बही सं0 1, जिल्द 7951, क्रमांक 741, पृष्ठ 127 से 148 पर दिनांक 29.02.2020 को किया गया ।

उक्त दोनों विलेख पत्रों में खाता सं0 एक ही है, जिससे यह ज्ञात होता है कि उस खाता संख्या में Releasor एवं लेखपत्र सं0 740/2020 के दो व्यक्ति एवं लेखपत्र सं0 741/2020 के दो अन्य व्यक्ति सम्पूर्ण सम्पत्ति के सहस्वामी है । किन्तु सम्पत्ति का कुछ भाग दो व्यक्तियों के पक्ष में लेखपत्र सं0 740/2020 के माध्यम से एवं कुछ भाग दो अन्य व्यक्तियों को लेखपत्र सं0 741/2020 के माध्यम से Release किया गया जिसके कारण यह Release Deed की श्रेणी में न आकर दान की श्रेणी में आ जाता है । चूंकि द्वितीय पक्ष परिवार के सदस्य नही है, अतः दान पर पूर्ण दर अर्थात 5% की दर से निम्न प्रकार स्टाम्प ड्यूटी की देयता होगीः-

(i) बही सं0 1 जिल्द संख्या 7951, क्रमांक 740

कुल रकबा 1600 वर्गमीटर

सर्किल रेट के अनुसार सेवलाकलां की कृषि भूमि मानते हुये, जो कि न्यूनतम है, की दर ` 450 लाख प्रति हैक्टेयर

1600 वर्गमीटर अर्थात् 0.16 हैक्टेयर

0.16 x ` 450,00,000

कुल मालियत ` 72,00,000

देय स्टाम्प ` 72,00,000 x 5% = ` 3,60,000

दिया गया स्टाम्प शुल्क ` 1,000

कम दिया गया स्टाम्प शुल्क ` 3,59,000 (अर्थात् ` 3,60,000 - ` 1,000)

(ii) बही सं0 1 जिल्द संख्या 7951, क्रमांक 741

कुल रकबा 1830 वर्गमीटर अर्थात् 0.183 हैक्टेयर

सर्किल रेट के अनुसार सेवलाकलां की कृषि भूमि मानते हुये, जो कि न्यूनतम है, की दर ` 450 लाख प्रति हैक्टेयर

मालियत = 0.183 x ` 450,00,000

= ` 82,35,000

देय स्टाम्प ` 82,35,000 x 5%

= ` 4,11,750

दिया गया स्टाम्प शुल्क ` 1,000

कम दिया गया स्टाम्प शुल्क ` 4,10,750 (अर्थात् ` 4,11,750 - ` 1,000)

उक्त दोनों विलेख पत्रों में स्टाम्प की कुल कमी ` 7,69,750 (अर्थात् ` 3,59,000 + ` 4,10,750)

[2] इसी प्रकार, बही सं0 1 जिल्द संख्या 7951 क्रमांक 742 दिनांक 29.02.2020, जिल्द 7951 क्रमांक 743 दिनांक 29.02.2020, जिल्द 7951 क्रमांक 744 दिनांक 29.02.2020 की जांच में पाया गया कि प्रथम पक्ष Releasor जो कि तीनों विलेख पत्रों में Same हैं, द्वारा एक ही खतौनी संख्या की सम्पत्ति को अलग-अलग व्यक्तियों के पक्ष में उक्त तीनों रिलीज डीड निष्पादित किया । जबकि एक ही खतौनी संख्या है । जिससे यह प्रमाणित होता है कि यह सब सहस्वामी हैं, जिसके कारण प्रथम पक्ष उक्त सभी डीड के द्वितीय पक्ष के पक्ष में एक साथ रिलीज की जा सकती है, किन्तु कुछ सम्पत्ति कुछ के पक्ष में Release नहीं कर सकता । अतः यह दान की श्रेणी में आ जायेगा ।

(i) अतः विलेख पत्र सं0 742/2020 का निम्न प्रकार मूल्यांकन कर स्टाम्प देय हैः-

कुल रकबा 0.1044 हैक्टेयर

सर्किल रेट के अनुसार सेवलाकलां की कृषि भूमि मानते हुये, जो कि न्यूनतम है की दर ` 450 लाख प्रति हैक्टेयर

मूल्यांकन = 0.1044 x ` 450,00,000

= ` 46,98,000

देय स्टाम्प = ` 46,98,000 x 5% = ` 2,34,900

दिया गया स्टाम्प शुल्क = ` 1,000

स्टाम्प में कमी = ` 2,33,900 (अर्थात् ` 2,34,900 - ` 1,000)

(ii) विलेख पत्र संख्या 743/2020 का निम्न प्रकार मूल्यांकन कर स्टाम्प देय हैः-

कुल रकबा 1050 वर्गमीटर अर्थात् 0.105 हैक्टेयर

सर्किल रेट कृषि भूमि ` 450 लाख प्रति हैक्टेयर

मूल्यांकन = 0.105 x ` 4,50,00000/-

= ` 47,25,000

देय स्टाम्प = ` 47,25,000 x 5% = ` 2,36,250

दिया गया स्टाम्प = ` 1,000

स्टाम्प में कमी = ` 2,35,250 (अर्थात् ` 2,36,250 - ` 1,000)

(iii) विलेख पत्र सं0 744/2020 का निम्न प्रकार मूल्यांकन कर स्टाम्प देय हैः-

कुल रकबा 1000 वर्गमीटर अर्थात् 0.1 हैक्टेयर

अतः सर्किल रेट के अनुसार सेवलाकलां की न्यूनतम दर ` 450 लाख प्रति हैक्टेयर

मूल्यांकन = 0.1 x ` 450,00,000

= ` 45,00,000

देय स्टाम्प = ` 45,00,000 x 5%

= ` 2,25,000

दिया गया स्टाम्प = ` 1,000

स्टाम्प में कमी = ` 2,24,000 (अर्थात् ` 2,25,000 - ` 1,000)

उक्त तीनों विलेख पत्रों में स्टाम्प की कुल कमी ` 6,93,150 (अर्थात् ` 2,33,900 + ` 2,35,250 + ` 2,24,000) हुयी ।

इस प्रकार, बिन्दु सं0 1 एवं 2 में उल्लिखित 05 विलेख पत्रों में कुल ` 14,62,900 स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा अवगत कराया गया कि सभी विलेख पत्र स्टाम्प कलेक्टर को सन्दर्भित कर दिया जायेगा ।

अतः प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर-1 निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 1.25 लाख।

भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 के परिशिष्ट 7 की टिप्पणी-1 के अनुसार किसी दस्तावेज के निबन्धन के लिये फीस जिसमें सुभिन्न मामले समाविष्ट हो, ऐसी फीस योग्य होगी, जो प्रत्येक ऐसे विषय को समाविष्ट करने वाली या उससे सम्बन्धित पृथक-पृथक दस्तावेज पर प्रभार्य होगी ।

(A) कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, देहरादून के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में बही सं0 01, जिल्द संख्या 7691 के पृष्ठ सं0 25 से 54 क्रमांक 1773 पर दिनांक 04.05.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा नत्थनपुर में स्थित 1049.73 वर्गमीटर आवासीय सम्पत्ति जिसका मूल्य ` 2,19,00,000/- था, का अन्तरण किया गया ।

विलेख की जांच में पाया गया कि उक्त अन्तरित सम्पत्ति का विक्रय 03 व्यक्तियों द्वारा किया गया था एवं क्रेता द्वारा 03 व्यक्तियों के पक्ष में अलग-अलग टी0डी0एस0 जमा किया गया था जिससे प्रमाणित होता है कि उनके द्वारा विक्रय की गयी सम्पत्ति हेतु अलग-अलग धनराशि प्राप्त की गयी थी जिससे कि यह सुभिन्न मामले का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है । इस प्रकार, ` 75,000/- निबन्धन शुल्क जमा किया जाना चाहिये था । परन्तु विलेख में मात्र ` 25,000/- ही निबन्धन शुल्क जमा किया गया था । इस प्रकार, ` 50,000/- निबन्धन शुल्क कम लिया गया ।

(B) इसी प्रकार, बही सं0 01, जिल्द संख्या 7671 के पृष्ठ सं0 305 से 332 क्रमांक 1468 पर दिनांक 10.04.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा जाखन में स्थित 739.86 वर्गमीटर आवासीय सम्पत्ति जिसका मूल्य ` 2,07,20,000/- था, का अन्तरण किया गया था ।

विलेख की जांच में पाया गया कि उक्त अन्तरित सम्पत्ति का विक्रय 04 व्यक्तियों द्वारा किया गया था एवं क्रेता द्वारा 04 व्यक्तियों के पक्ष में अलग-अलग टी0डी0एस0 जमा किया गया था जिससे प्रमाणित होता है कि उनके द्वारा विक्रय की

गयी सम्पत्ति हेतु अलग-अलग धनराशि प्राप्त की गयी थी जिससे कि यह सुभिन्न मामलों का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है । इस प्रकार, ` 1,00,000/- निबन्धन शुल्क जमा किया जाना चाहिये था । परन्तु विलेख में मात्र ` 25,000/- ही निबन्धन शुल्क जमा किया गया था । इस प्रकार, ` 75,000/- निबन्धन शुल्क कम लिया गया ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा दोनों प्रकरणों में बताया गया कि प्रकरण कलक्टर, स्टाम्प को सन्दर्भित कर दिया जायेगा ।

अतः ` 1.25 लाख (अर्थात् ` 50,000/- + ` 75,000/-) निबन्धन शुल्क कम लिये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

भाग-2(ब)

प्रस्तर-2 मरम्मत की धनराशि को किराये में न शामिल किए जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण ₹0.17 लाख।

ए.आई.आर. 1963 सु.को. 1459 स्टेट ऑफ पंजाब बनाम वी0 आई0 सी0 लिमिटेड में उल्लेख किया गया है कि अचल सम्पत्ति या भवन के उपभोग के लिए दिया गया प्रत्येक धन "किराया" माना जाएगा।

इंडियन स्टाम्प एक्ट, 1899 की अनुसूची एक-खा-35 के बिन्दु संख्या (iii) में उल्लिखित है कि जब लीज पाँच वर्ष से अधिक किन्तु दस वर्ष से अनधिक अवधि के लिए होना अभिप्रेत हो; तब औसत वार्षिक किराये की राशि या मूल्य के चार गुने के बराबर प्रतिफल के लिए हस्तांतरण [(क्रमांक 23) खण्ड (क)] के समान शुल्क होगा।

उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9 की अधिसूचना सं0 668/27.09.2009/स्टाम्प 2008 दिनांक 02 सितम्बर, 2009 के अनुसार अनुच्छेद 35(iii) पर प्रत्येक एक हजार अथवा उसके भाग पर बीस रूपये की दर से आगणित शुल्क की धनराशि से अधिक हो ।

कार्यालय उप-निबन्धक प्रथम, देहरादून के अभिलेखों की नमूना जांच मे पाया गया कि बही संख्या 01 की जिल्द संख्या 7749 क्रमांक 2698 रजिस्ट्री दिनांक 02/07/2019 एवं जिल्द संख्या 7776 क्रमांक 3122 रजिस्ट्री दिनांक 31/07/2019 मे लीजदाता द्वारा मरम्मत शुल्क रु. 5000/- प्रति माह लिया जा रहा था परंतु उक्त मरम्मत शुल्क की गणना औसत किराये में नहीं किया गया

था (विवरण संलग्न), जिसके परिणाम स्वरूप ₹ 17340/- (₹ 11640+₹ 5700) स्टाम्प शुल्क का कम आरोपण हुआ है।

उक्त के संबंध में इंगित किए जाने पर विभाग द्वारा अपने उत्तर में बताया गया कि मरम्मत शुल्क को किराये का भाग बनाए जाने के संबंध में कोई भी उचित दिशा निर्देश प्राप्त नहीं हुए हैं।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि उक्त वाद में स्पष्ट उल्लिखित किया गया है कि अचल सम्पत्ति के लिए दिया गया प्रत्येक धन किराया माना जाएगा। चूंकि मरम्मत शुल्क लीजदाता को दिया जा रहा है इसलिए यह किराये का भाग है। इस प्रकार, औसत वार्षिक किराये के चार गुने पर 2% की देयता होगी।

अतः रु. 17340.00 के कम स्टाम्प शुल्क वसूल किए जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

संलग्नक-01

बही संख्या 01 की जिल्द संख्या 7749 क्रमांक 2698 दिनांक 02/07/2019

		Total (रु. में)
Initial lease rent per month + maintenance	1,10,000/-+5000/-	1,15,000/-
Lease rent payable for the first three years	1,15,000 * 36	41,40,000/-
Increase in lease rent by 15% after 3 years	1,15,000 * 1.15	1,32,250/-
Lease rent payable for the second three years	1,32,250 * 36	47,61,000/-
Increase in lease rent by 15% after 3 years	1,32,250 * 1.15	1,52,087.5/-
Lease rent payable for the third three years	1,52,087.5 * 36	54,75,150/-
Total lease rent payable for 9 years	41,40,000+47,61,000+54,75,150	1,50,90,300/-
Average rent per year	1,50,90,300 / 9	16,76,700/-
Average rent for four year	16,76,700 * 4	67,06,800/- or 6707000/-
Stamp duty payable @ 2% on four year	67,07,000 *2 /100	1,34,140/-

average rent		
Actual paid stamp duty		1,22,500/-
difference	1,34,140 - 1,22,500	11,640/-

बही संख्या 01 की जिल्द संख्या 7776 क्रमांक 3122 दिनांक 31/07/2019

		Total (रु. में)
Initial lease rent per month + maintenance	75,000 +5000	80,000/-
Lease rent payable for the first year	80,000 * 12	9,60,000/-
Increase in lease rent by 5% after one year	80,000 * 1.05	84000/-
Lease rent payable for the second year	84000 * 12	10,08,000/-
similarly Increase in lease rent by 5% every year as per provision in lease deed	84,000 * 1.05	88,200/-
Similarly calculating payable rent for rest years	88,200 * ,12	10,58,400/-
	92610 * 12	11,11,320/-
	97240.5 * 12	11,66,886/-
	102102.5 * 12	12,25,230/-
	107207.6 *12	12,86,491.82/-
	112568 * 12	13,50,616.5/-
	118196.5 * 12	14,18,357/-

	124106 * 12	14,89,275/-
Adding total lease rent paid in ten years		1,20,74,576/-
Average rent per year	1,20,74,576/ 10	12,07,457.6/-
Average rent for four year	12,07,457.6 * 4	48,29,830 or 48,30,000/-
Stamp duty payable @ 2% on four year average rent	48,30,000*2 /100	96,600/-
Actual paid stamp duty		90,900/-
Difference	96,600 - 90,900	5,700/-

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर-3 टी0डी0एस0 चालान को विलेख का भाग न बनाया जाना।

महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तराखण्ड, देहरादून के पत्रांकः 535/म0नि0नि0/2013-14 दिनांक 27.08.2013 द्वारा आयकर अधिनियम, 1981 की धारा 194-1 ए द्वारा ` 50 लाख या उससे अधिक मूल्य के हस्तान्तरण विलेखों पर 1% की दर से क्रेता द्वारा टी0डी0एस0 का भुगतान किये जाने का निर्देश दिया गया है ।

उक्त के सम्बन्ध में यह भी निर्देशित किया गया है कि उपनिबन्धक अपने क्षेत्रान्तर्गत से सम्बन्धित सम्पत्ति के हस्तान्तरण विलेख (कृषि भूमि के अतिरिक्त) जिसमें प्रतिफल ` 50 लाख या अधिक प्रदर्शित किया गया हो, का निबन्धन तब तक न किया जाये जब तक कि टी0डी0एस0 जमा किये जाने हेतु सम्बन्धित चालान को विलेख के साथ सम्बद्ध न किया जाये । चालान को लेखपत्र का भाग बनाया जाये तथा टी0डी0एस0 भुगतान से सम्बन्धित सभी विवरणों को विक्रय विलेख के पृष्ठ भाग पर Electronically Print करा दिया जाये । इन आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाये ।

कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, देहरादून के अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कि ` 50 लाख या अधिक के हस्तान्तरण विलेखों (कृषि भूमि के अतिरिक्त) में टी0डी0एस0 जमा किये जाने का उल्लेख तो किया गया था, किन्तु सम्बन्धित चालान को विलेख के साथ सम्बन्ध नहीं किया गया था और न ही चालान को लेखपत्र का भाग बनाया गया था। साथ ही, टी0डी0एस0 भुगतान से सम्बन्धित सभी विलेखों के पृष्ठ भाग पर Electronically Print नहीं किया गया था । उदाहरणस्वरूप कुछ विलेख पत्रों के विवरण संलग्न है ।

इसके अतिरिक्त, आयकर की निर्धारित प्रपत्र-26QB भी संलग्न नहीं थे ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि भविष्य में अनुपालन किया जायेगा ।

अतः टी0डी0एस0 चालान को विलेख का भाग न बनाये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

"संलग्न विवरण"

Sl. No.	Bahi/Jild//Sale Deed No./Year	Sale Consideration (`)	TDS paid by the purchaser on behalf of Seller	Challan No.	Date
1.	01/7674/1518/2019	2,45,00,000	2,45,000	-	05.04.2019
2.	01/7841/4135/2019	4,20,00,000	4,20,000	04587	22.10.2019
3.	01/7865/4482/2019	2,55,35,000	(i) 85,000 (ii) 85,000 (iii) 85,000 Total 2,55,000	0360743 50384 50355	22.10.2019
4.	01/7878/4678/2019	2,24,00,000	(i) 21,594 (ii) 44,800 (iii) 23,207 (iv) 67,200 (v) 32,391 (vi) 34,810 Total 2,24,002	02149 02073 02280 02365 02429 02465	04.12.2019 -do- -do- -do- -do- -do-
5.	01/7902/4/2020	2,00,00,000	2,00,000	05971, 280	31.12.2019
6.	01/7774/3104/2019	4,90,00,000	(i) 2,45,000 (ii) 2,45,000	Ack. No. AG3243483 Ack. No. AG3243881	- -
7.	01/7786/3279/2019	2,26,79,424	(i) 2,26,776 (TDS) (ii) 10,205 (Service Tax)	01760	30.07.2018

भाग-2(ब)

प्रस्तर-4 कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को सुरक्षित न रखा जाना।

कार्यालय महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तराखण्ड, देहरादून के पत्रांकः 182/म0नि0नि0/2011-12 दिनांक 30 मई, 2011 एवं पत्रांकः 191/म0नि0नि0/2016-17 दिनांक 21 जून, 2016 के द्वारा समस्त उप निबन्धकों को निर्देशित किया गया कि वे अपने समक्ष प्रस्तुत होने वाले सभी प्रकार के लेखपत्रों से सम्बन्धित डेटा की सुरक्षा के दृष्टिगत डेटा को डे-टू-डे बेसिस पर स्कैन कर उसे तत्काल डी0वी0डी0 (Compact disc) हार्ड डिस्क में अनुरक्षित किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करें तथा डी0वी0डी0 का एक प्रति प्रत्येक दशा में मुख्यालय को उपलब्ध कराने की व्यवस्था भी सुनिश्चित करें ।

कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, देहरादून की लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि उपनिबन्धक द्वारा अपने कार्यालय से सम्बन्धित पंजीकृत विलेखों के स्कैनिंग डेटाबेस की डी0वी0डी0 (CD) की प्रति मुख्यालय को उपलब्ध नहीं कराया गया था ।

साथ ही स्कैनिंग पंजीकृत विलेखों को प्रिन्ट करके माह 07/2019 के पश्चात जिल्दें नहीं बनाई जा रही हैं ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि वर्तमान में डी0वी0डी (CD) उपलब्ध नहीं कराई जा रही है । तथापि डे-टू-डे स्कैन डाटा कम्प्यूटर की हार्ड डिस्क पर सुरक्षित है । डे-टू-डे DVD अभी नहीं बनाई गई है । DVD एवं जिल्द सम्बन्धी अनुपालन शीघ्र कर लिया जायेगा ।

अतः कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालय में डाटा का बैकअप CD प्राप्त न किये जाने से उपलब्ध डाटाबेस को सुरक्षित न रखे जाने का प्रकरण उच्चधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

भाग-III

राजस्व से संबंधित विगत निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनिस्तारित प्रस्तरों का विवरण :

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	भाग-II अ प्रस्तर संख्या	भाग-II ब प्रस्तर संख्या	STAN
274/1995-96	-	01	-
230/1997-98	-	01	-
311/1999-2000	-	01	-
285/2001-02	-	01,02	-
295/2002-03	01	-	-
24/2004-05	-	01	-
30/2005-06	-	01	-
01/2007-08	-	01,02	-
02/2008-09	-	01,02,03	-
51/2008-09	-	02	-
32/2009-10	-	01	-
15/2014-15	01	01,02	-
30/2015-16	01,02	01,02,03	-
20/2017-18	-	-	01
17/2018-19	-	01,02	01
43/2019-20	-	01,02	01,02,03

NOTE:- प्रस्तावित प्रस्तरों की अनुपालन आख्या साक्ष्य सहित उच्चाधिकारियों के माध्यम से लेखापरीक्षा कार्यालय को अवगत कराये जिससे पूर्ण निस्तारण किया जा सकें।

भाग-IV

इकाई के सर्वोत्तम कार्य

(1) राजस्व से संबंधित इकाई द्वारा **निष्पादित अच्छे कार्य -टिप्पणी शून्य**

(2) व्यय से संबंधित इकाई द्वारा **निष्पादित अच्छे कार्य - टिप्पणी शून्य**

भाग-V

आभार

1. कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून लेखापरीक्षा अवधि में अवस्थापना संबंधी सहयोग सहित मांगे गये अभिलेख एवं सूचनांए उपलब्ध कराने हेतु **कार्यालय उप निबन्धक - प्रथम, देहरादून** तथा उनके अधिकारियों एवं कर्मचारियों का आभार व्यक्त करता है तथापि लेखापरीक्षा में निम्नलिखित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गये:

   शून्य टिप्पणी

2. **सतत् अनियमितताएः**
3. **लेखापरीक्षा अवधि में निम्नलिखित अधिकारियों द्वारा कार्यालयाध्यक्ष का कार्यभार वहन किया गया**

क्रम सं0	नाम	पदनाम
(i)	श्री बी. एम. डोभाल,	उप निबन्धक - प्रथम

वरिष्ठ **लेखापरीक्षा अधिकारी**
ए.एम.जी.-IV