यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक- द्वितीय, 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- द्वितीय, देहरादून के माह 04/2019 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन श्री दिलीप कुमार श्रीवास्तव एवं श्री रमेश कुमार केशरी सहायक लेखपरीक्षा अधिकारियों तथा श्री आलोक चौधरी, वरिष्ठ लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 30.07.2020 से 10.08.2020 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 02.08.2019 से 13.08.2019 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**- तहसील देहरादून
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

(₹ लाख में)

वर्ष	अर्जित राजस्व
2017-18	2685
2018-19	3830
2019-20	4669

(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- द्वितीय, देहरादून** को आच्छादित किया गया। यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक- द्वितीय, देहरादून** की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षों पर आधारित है।

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

राजस्वः माह 05/2019 को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

व्ययः माह ---- एवं ----- 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)

शून्य

भाग-II (ब)

प्रस्तर-1 निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 3.00 लाख।

प्रस्तर-2 विलेख पत्र का गलत वर्गीकरण किये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 0.33 लाख।

प्रस्तर-3 विक्रय मूल्य में वृद्धि के बावजूद भी शुद्धिकरण विलेख के अन्तर्गत वर्गीकृत किये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 0.23 लाख।

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

प्रस्तर-5 महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना।

(गम्भीर अनियमितताएं)

STAN

प्रस्तर-1 तितिम्मा न किया जाना।

प्रस्तर-2 सड़क की चौड़ाई का विलेख पत्र में उल्लेख न किया जाना।

व्यय की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ)

शून्य

भाग-II (ब)

शून्य

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर-1 निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 3.00 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-द्वितीय, देहरादून के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं0 01, जिल्द संख्या 6926 के पृष्ठ सं0 199 से 224 क्रमांक 577 पर दिनांक 17.02.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा मोथरोवाला, देहरादून में स्थित 6565 वर्गमीटर आवासीय भूमि जिसका मूल्य ` 5,58,03,000/- 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 विक्रेताओं के नाम से अलग-अलग टी0डी0एस0 की धनराशि जमा किया गया था जैसा कि Form 26QB में उल्लिखित होने से प्रमाणित है । अतः इससे ज्ञात होता है कि तीनों विक्रेताओं ने अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त की है जिससे कि यह सुभिन्न मामले का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है । इस प्रकार, तीन निबन्धन शुल्क ` 25,000 की दर से कुल ` 75,000 निबन्धन शुल्क देय था, जबकि मात्र ` 25,000 निबन्धन शुल्क जमा कराया गया था । इस प्रकार, ` 50,000 कम निबन्धन शुल्क जमा कराया गया था ।

(B) इसी प्रकार, बही सं0 01, जिल्द संख्या 6926 के पृष्ठ सं0 173 से 198 क्रमांक 576 पर दिनांक 17.02.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा मोथरोवाला, देहरादून में स्थित 2876 वर्गमीटर आवासीय भूमि जिसका मूल्य ` 3,32,17,800/- था, का अन्तरण किया गया था ।

विलेख की जांच में पाया गया कि क्रेता द्वारा तीन विक्रेताओं के नाम अलग-अलग टी0डी0एस0 (TDS) की धनराशि जमा किया गया था जैसा कि Form 26QB में उल्लिखित होने से प्रमाणित है । अतः इससे ज्ञात होता है कि तीन विक्रेताओं ने

अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त की है जिससे कि यह सुभिन्न मामले का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है । अतः इस पर तीन निबन्धन शुल्क पच्चीस-पच्चीस हजार रूपये मूल्य के कुल ` 75,000/- (अर्थात् ` 25,000 x 3) निबन्धन शुल्क देय था, जबकि मात्र ` 25,000 निबन्धन शुल्क जमा कराया गया था । इस प्रकार, ` 50,000 निबन्धन शुल्क कम जमा किया गया था ।

(C) इसी प्रकार, बही सं0 01, जिल्द संख्या 6821 के पृष्ठ सं0 75 से 108 क्रमांक 3833 पर दिनांक 09.10.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा राजपुर रोड, देहरादून में स्थित 116.12 वर्गमीटर (Upper Ground Floor is 92.90 square meter and Lower Ground Floor ie. Basement is 23.22 square meter) आवासीय सम्पत्ति जिसका मूल्य ` 1,79,61,000/- था, का अन्तरण किया गया था ।

विलेख की जांच में पाया गया कि क्रेता द्वारा 07 विक्रेताओं के नाम से अलग-अलग टी0डी0एस0 (TDS) की धनराशि जमा किया गया था जैसा कि Form 26QB में उल्लिखित होने से प्रमाणित है । अतः इससे ज्ञात होता है कि 07 विक्रेताओं ने अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त की है जिससे कि यह सुभिन्न मामले का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है । अतः इस पर 07 निबन्धन शुल्क पच्चीस-पच्चीस हजार रूपये मूल्य के कुल ` 1,75,000/- (अर्थात् ` 25,000 x 7) निबन्धन शुल्क देय था, जबकि मात्र ` 25,000 निबन्धन शुल्क जमा कराया गया था । इस प्रकार, ` 1,50,000 निबन्धन शुल्क कम जमा किया गया था ।

(D) इसी प्रकार, बही सं0 01, जिल्द संख्या 6758 के पृष्ठ सं0 193 से 226 क्रमांक 2828 पर दिनांक 08.07.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि कृष्ण विहार, जाखन, देहरादून में स्थित 922.18 वर्गमीटर (Upper Ground Floor is 373.42 square meter and total covered area is 548.76 square meter) आवासीय सम्पत्ति जिसका मूल्य ` 1,36,50,000/- था, का अन्तरण किया गया था ।

विलेख की जांच में पाया गया कि क्रेता द्वारा 03 विक्रेताओं के नाम से अलग-अलग टी0डी0एस0 (TDS) की धनराशि जमा किया गया था जैसा कि Form 26QB में उल्लिखित होने से प्रमाणित है । अतः इससे ज्ञात होता है कि 03 विक्रेताओं ने अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त की है जिससे कि यह सुभिन्न मामले का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है । अतः इस पर 03 निबन्धन शुल्क पच्चीस-पच्चीस हजार

रूपये मूल्य के कुल ` 75,000/- (अर्थात् ` 25,000 x 3) निबन्धन शुल्क देय था, जबकि मात्र ` 25,000 निबन्धन शुल्क जमा कराया गया था । इस प्रकार, ` 50,000 निबन्धन शुल्क कम जमा किया गया था ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा अपने उत्तर में अवगत कराया कि TDS के सम्बन्ध में आयकर विभाग के TDS सम्बन्धी वरिष्ठ अधिकारियों के साथ विभिन्न दौर की वार्ता के क्रम में उच्चाधिकारियों द्वारा इस तर्क को स्वीकार किया गया कि विक्रय विलेख को उसमें वर्णित तथ्यों के आधार पर मूल्यांकित किया जाना चाहिये । TDS आयकर अधिनियम के अन्तर्गत है न कि स्टाम्प अथवा रजिस्ट्रेशन अधिनियम के अधीन है । साथ ही मात्र TDS जमा चालानों/26 QB फार्म के आधार पर सम्पत्ति को विभाजित मानना एवं तदनुसार सम्पत्ति अथवा स्टाम्प/रजिस्ट्रेशन शुल्क का निर्धारण किया जाना उचित नहीं है क्योंकि किसी सम्पत्ति को संयुक्त रूप से बेचा एवं खरीदा तो जा सकता है, किन्तु TDS संयुक्त रूप से जमा नहीं कराया जा सकता और किसी संयुक्त सम्पत्ति के क्रय में किसी एक व्यक्ति (क्रेता/विक्रेता) द्वारा TDS जमा किया जाना, लेखपत्र में वर्णित तथ्यों से विरोधाभाषी होगा । इसी प्रकार, एडिशनल कमिश्नर (टी0डी0एस0) ने अपने पत्रांकः Addl(TDS)DDN/Misc./2016-17 दिनांक 25.01.2017 द्वारा निर्देशित किया कि ".....There is no requirement that challans of taxes so collected are made part of registry documents."

उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि यदि अलग-अलग व्यक्तियों के नाम से TDS जमा होता है तो इसका तात्पर्य यह है कि सभी व्यक्तियों ने अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त कर ली है तभी उसके नाम से TDS जमा हो रहा है, अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त करने के कारण हिस्साकशी का मामला बनता है और यह सुभिन्न मामला हो जाता है । जहां तक इकाई का यह कहना कि TDS संयुक्त रूप से जमा नहीं कराया जा सकता, तर्कसगत नहीं है क्योंकि जिस व्यक्ति ने धनराशि प्राप्त की है उसके नाम से TDS जमा होना चाहिये । जहां तक TDS कमिश्नर के पत्रांक का हवाला दिया गया है, उसमें केवल यह उल्लेख है कि चालान विलेख पत्र का भाग न बनाया जाये । जहां तक विलेख में वर्णित तथ्यों के आधार पर मूल्यांकित किये जाने की बात कही गयी है वह इस आधार पर अमान्य है कि क्योंकि जब रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी के सामने Form 26QB प्रस्तुत होता है तो उसके संज्ञान में आ जाता है कि प्रत्येक व्यक्ति का अलग-अलग TDS जमा है जिसका तात्पर्य प्रत्येक व्यक्ति ने

अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त कर ली है एवं यह सुभिन्न मामलों का प्रकरण है ।

अतः निबन्धन शुल्क ` 3.00 लाख (अर्थात् ` 50,000/- + ` 50,000/- + ` 1,50,000/- + ` 50,000/-) कम लिये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर-2 विलेख पत्र का गलत वर्गीकरण किये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 0.33 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 35/XXVII(9)/2011/स्टाम्प-20/2010 दिनांक 24 जनवरी, 2011 की अधिसूचना के अनुसार भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची-1(ख) के अनुच्छेद-45 के अधीन परिवार के सदस्यों के पक्ष में निष्पादित विभाजन विलेखों में प्रभार्य स्टाम्प शुल्क की दर नगर पालिका, महानगर पालिका, कन्टोनमेन्ट जोन एवं औद्योगिक विकास क्षेत्र की सीमान्तर्गत दस करोड़ रूपये मूल्य तक के विभाजन विलेखों पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क की दर एक प्रतिशत तथा अधिकतम एक लाख रूपये होगी ।

पी0 बालकृष्ण बनाम डिस्ट्रिक्ट रजिस्ट्रार ए0आई0आर0 1989 मद्रास 257 में उल्लेख किया गया है कि एक संयुक्त परिवार में 5 भाई थे । जिन्होंने 5 अलग-अलग विलेख लिखे जिसको दस्तबरदारी कहा गया था । प्रत्येक भाई ने संयुक्त सम्पत्ति में अपने 4/5 भाग से अन्य चार भाईयों के हक में पहले संयुक्त स्वामियों द्वारा एक-दूसरे के पक्ष में पारस्परिक दस्तबरदारियां कुल मिलाकर विभाजन का विलेख है और अनुच्छेद 45 के अधीन स्टाम्प शुल्क प्रभार्य है ।

कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, देहरादून की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही संख्या 1, जिल्द संख्या 6754 के पृष्ठ 89 से 106 के क्रमांक 2758 जिसका निबन्धन दिनांक 03.07.2019 को किया गया था । विलेख पत्र में Releasor द्वारा संख्या A--303 द्वितीय तल टावर Magnolia Mansion, राजेन्द्र नगर, देहरादून

स्थित आवासीय सम्पत्ति जिसका सुपर एरिया 1350 वर्ग फीट अथवा 125.46 वर्गमीटर अपने भाई के पक्ष में रिलीज कर दी ।

बही संख्या 1, जिल्द संख्या 6754 के पृष्ठ 71 से 88 क्रमांक 2757 जिसका निबन्धन 03.07.2019 को किया गया था । विलेख पत्र में Releasor जो कि उपरोक्त विलेख पत्र सं0 2756/2019 में Releasor था । इसी विलेख पत्र के Releasor के अपनी बहन (जो कि विलेख पत्र सं0 2756/2019 में Releasor थी, को संख्या A40 चतुर्थ तल टावर A Mangolia Mansion, राजेन्द्र नगर, देहरादून जिसका सुपर एरिया 227.70 वर्गमीटर आवासीय सम्पत्ति के पक्ष में रिलीज कर दी ।

जबकि यह विभाजन का विलेख हुआ ।

अतः विभाजन के विलेख के अनुसार निम्न प्रकार स्टाम्प ड्यूटी की देयता थीः-

विलेख पत्र सं0 2758/2015 में वर्णित 125.46 वर्गमीटर सुपर एरिया जो कि सबसे छोटा भाग है, का मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी की गणनाः-

सर्किल रेट के अनुसार दर ` 28,000 प्रति वर्गमीटर

मूल्यांकन 125.46 x ` 28,000

= ` 35,12,880 अर्थात् ` 35,13,000

देय स्टाम्प = ` 35,13,000 x 1% = ` ` 35,130

दिया गया स्टाम्प = ` 1000 + ` 1,000 = ` 2,000

स्टाम्प ड्यूटी में कमी = ` 35,130 - ` 2,000 = ` 33,130

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि विभाजन का विलेख तो तब होता है जबकि उसमें 2 से अधिक दावेदार होते अथवा दो दावेदारों की स्थिति में भी दोनों दावेदारों के मध्य कुछ न कुछ अंश शेष रहता । इस प्रकरण में दो अलग-अलग सम्पत्तियों (फ्लैट सं0 A-401 चतुर्थ तल लेखपत्र संख्या 2757 के अन्तर्गत एवं A-303, द्वितीय तल लेखपत्र संख्या 2758 के अन्तर्गत अलग-अलग आवासीय इकाईयां हैं) में से एक पक्षकार दूसरे पक्षकार के हक में अपने अविभाजित व अपरिभाषित स्वामित्व के समस्त हित एवं अधिकारों का परित्याग कर रहा है न कि स्वामित्व का हस्तान्तरण । (अनुच्छेद 55(b), अनुसूची 1B स्टाम्प अधिनियम के अन्तर्गत) । अतः यहां विभाजन का प्रश्न ही नहीं है क्योंकि एक पक्षकार जिसे उस

सम्पत्ति में पूर्व से ही हित एवं अधिकार प्राप्त थे, उन्हें और अधिक विस्तृत एवं पूर्ण हित एवं अधिकार प्राप्त हो गये और दूसरा पक्षकार अपने समस्त हित एवं अधिकारों का परित्याग कर उनका दावेदार नहीं रह गया, जैसा कि विभाजित सम्पत्ति में दूसरे पक्षकार का अपने हिस्से में दावा रहता है । साथ ही, उक्त विलेखों में कहीं भी परस्पर सम्पत्तियों का विनिमय किये जाने का भी उल्लेख नहीं है । अतएव लेखापरीक्षा दल द्वारा उक्त दोनों लेखपत्रों को दो अलग-अलग सम्पत्तियों से सम्बन्धित लेखपत्र चिन्हित कर उनमें दिये गये तथ्यों का विश्लेषण कर ज्ञाप प्रस्तुत करना सही दृष्टिकोण होता । दो अलग-अलग लेखपत्रों में पक्षकारों के समान होने से उन्हें एक लेखपत्र के दो भाग मानना एवं माननीय न्यायालय के पृथक संदर्भ में दिये गये निर्णय का उद्धरण प्रस्तुत करना समीचीन नहीं है । अतएव प्रस्तुत आपत्ति निक्षेप योग्य है ।

उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि दो दावेदारों में भी विभाजन विलेख होता है । इकाई द्वारा यह कहना कि दो अलग-अलग लेखपत्रों में पक्षकारों के समान होने से उन्हें एक लेखपत्र के दो भाग मानना एवं माननीय न्यायालय के पृथक संदर्भ में दिये गये निर्णय का उद्धरण प्रस्तुत करना, समीचीन नहीं है। इकाई का उत्तर तर्कसंगत नहीं है, क्योंकि पी0 बालकृष्ण बनाम डिस्ट्रिक्ट रजिस्ट्रार वाद में 5 अलग-अलग दस्तबरदारी के विलेख लिखे गये थे, जिसे विभाजन का विलेख माना गया ।

अतः ` 33,130 स्टाम्प ड्यूटी कमी का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर-3 विक्रय मूल्य में वृद्धि के बावजूद भी शुद्धिकरण विलेख के अन्तर्गत वर्गीकृत किये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 0.23 लाख।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची एक-खा-34(का) के अनुसार, शुल्क से प्रभार्य किसी लिखत में, जिसके सम्बन्ध में उचित शुल्क का कर दिया गया हो, केवल लिपिकीय त्रुटि को ठीक करने के लिये ` 10 का स्टाम्प शुल्क देय है ।

किन्तु जिस गलती का सुधार इस प्रकार के विलेख द्वारा किया जाता है, वह केवल लेखन की ही गलती हो । यदि नये विलेख द्वारा पूर्व निष्पादित विलेख के प्रतिबन्धों या शर्तों में कुछ परिवर्तन किया जाये या कोई नई सूचना प्रविष्टि की जाये तो विलेख को इस अनुच्छेद का लाभ नहीं मिलेगा ।

यदि किसी विलेख द्वारा पूर्व निष्पादित किसी विलेख की शर्तों, प्रतिबन्धों में ऐसा परिवर्तन कर दिया जाये जिससे उसका विधिक प्रभाव ही बदल जाये तो ऐसा विलेख इस अनुच्छेद द्वारा आच्छादित न होगा बल्कि वह स्वतः पूर्ण स्वतन्त्र विलेख होगा और समुचित अनुच्छेद के अधीन प्रभार्य होगा ।

कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, देहरादून की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि विक्रेता द्वारा मौजा मोथरोवाला, परगना-पछवादून, जिला देहरादून स्थित खतौनी संख्या 01394 खसरा सं0 1702 रकबा 151.9 वर्गमीटर भूमि क्रेता के पक्ष में ` 7,000 प्रति वर्गमीटर की दर से मूल्यांकन कर ` 11,00,000 पर स्टाम्प 3.75% की दर से ` 41,250 तथा निबन्धन शुल्क ` 25,000 अदा करते हुये विलेख का निष्पादन कर दिया जिसका पंजीयन बही सं0 1 जिल्द सं0 6810 के पृष्ठ 261 से 284 पर क्रमांक 3670 द्वारा दिनांक 20 सितम्बर, 2019 को किया गया ।

पुनः दिनांक 27.02.2020 को उक्त क्रेता एवं विक्रेता पक्ष द्वारा शुद्धिकरण विलेख प्रस्तुत किया गया जिसका पंजीयन बही सं0 1 जिल्द 6934 के पृष्ठ 359 से 374 पर क्रमांक 709 द्वारा दिनांक 27.02.2020 को किया गया।

इस शुद्धिकरण विलेख में उल्लेख किया गया कि विक्रय विलेख में उल्लिखित मु0 ₹ 4,00,000 दिनांक 29.07.2019 को RTGS के द्वारा एवं मु0 ₹ 2,10,000 चेक संख्या 982218 SBI कालागढ़ दिनांक 20.09.2019 के स्थान पर मु0 ₹ 1,90,000

नगद एवं मु0 ` 2,10,000 दिनांकित 16.01.2020 को RTGS के द्वारा एवं ` 2,10,000 चेक सं0 982227 दिनांक 01.12.2019 वास्ते SBI कालागढ़ लिखा पढ़ा एवं समझा जाये ।

चूंकि विक्रय विलेख में उल्लिखित ` 4,00,000 RTGS एवं ` 2,10,000 चेक की धनराशि विक्रय विलेख के पंजीयन के दिनांक से क्रमशः पूर्व एवं निबन्धन दिनांक की है अर्थात् विक्रेता को धनराशि प्राप्त हो चुकी थी एवं जैसा कि बयान में भी उल्लिखित है एवं पंजीयन के बाद में ` 6,10,000 (अर्थात् ` 1,90,000 + ` 2,10,000 + ` 2,10,000) धनराशि और प्राप्त की गयी जिससे कि सम्पत्ति का मूल्य बढ़ जाता है ।

अतः सम्पत्ति पर ` 6,10,000 x 3.75% (क्रेता भारतीय सेना में सेवारत होने के कारण 3.75% स्टाम्प ड्यूटी)

= ` 22,875

अर्थात् ` 22,880 और स्टाम्प देय है, जिसे नहीं दिया गया ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा अपने उत्तर में अवगत कराया कि भुगतान की कुल धनराशि मूल विलेख एवं शुद्धिकरण विलेख में समान है, अतिरिक्त भुगतान नहीं हो रहा एवं न ही मालियत बढ़ रही है । जहां तक पुष्ट प्रमाण अथवा साक्ष्य की बात है, इस सम्बन्ध में पक्षकारों द्वारा पत्राचार कर बैंक स्टेटमेन्ट्स अथवा अन्य पुष्ट साक्ष्य प्राप्त कर लेखापरीक्षा दल को यथाशीघ्र उपलब्ध करा दिये जायेंगे ।

उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि विक्रय विलेख में उल्लिखित धनराशि ` RTGS एवं चेक की धनराशि विक्रय विलेख के पंजीयन से पूर्व प्राप्त की जा चुकी थी जैसा कि बयान में भी दर्ज है एवं पंजीयन के पश्चात् पुनः धनराशि प्राप्त की गयी, जिससे कि मालियत में वृद्धि हो जाती है जिस पर स्टाम्प ड्यूटी की देयता थी, जिसे वसूल न करके शुद्धिकरण विलेख निष्पादित कर दिया गया ।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-2(ब)</u>

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 उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर-5 महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना।

उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9 की अधिसूचना संख्याः 217/XXVII(9)/स्टाम्प-53/2009, देहरादून दिनांक 31.07.2017 के अनुसार वैयक्तिक या पृथक रूप से एक या उससे अधिक महिलाओं के पक्ष में 25 लाख रूपये मूल्य तक की स्थावर सम्पत्ति के अन्तरण पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में अनुमन्य पच्चीस प्रतिशत तक की छूट किसी भी महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार अनुमन्य किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं ।

लेखापरीक्षा द्वारा कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, देहरादून के अभिलेखों की जांच में पाया गया कि महिला क्रेता को प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान की जा रही है । किन्तु महिला द्वारा प्राप्त किये गये छूट की संख्या की निगरानी हेतु Software में कोई प्रावधान नहीं किया गया । उदाहरणस्वरूप निम्न विलेखों में महिला क्रेता को प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान की गई हैः-

[1] बही सं0 01, जिल्द संख्या 6880 के पृष्ठ सं0 1 से 28 क्रमांक 4742 पर दिनांक 19.12.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा नत्थनपुर, देहरादून में स्थित 990.50 वर्गमीटर व्यवसायिक भूमि जिसका मूल्य ` 2,25,54,000/- था, का अन्तरण किया गया । देय स्टाम्प शुल्क ` 10,96,500 ।

विक्रेता का नाम एवं पताः- श्री मानव जौहर पुत्र श्री मनजीत जौहर, निवासी 104/38, देहरादून रोड, ऋषिकेश, जिला-देहरादून ।

क्रेतागण का नाम एवं पताः- (1) डॉ0 समित मेहता पुत्र श्री सतीश कुमार मेहता एवं (2) श्रीमती सिमरन चावला पत्नी डॉ0 समित मेहता निवासीगण डी-52, सेक्टर-4, डिफेन्स कालोनी, देहरादून ।

विलेख पत्र में उल्लेख किया गया है कि क्रेता संख्या (2) द्वारा अपने जीवनकाल में प्रथम बार स्टाम्प शुल्क में छूट प्राप्त की गई है ।

[2] बही सं0 01, जिल्द संख्या 6900 के पृष्ठ सं0 297 से 352 क्रमांक 183 पर दिनांक 17.01.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा माजरा,

देहरादून में स्थित 532.43 वर्गमीटर आवासीय फ्लैट जिसका मूल्य ₹ 2,18,84,780/- का अन्तरण किया गया। देय स्टाम्प शुल्क था ₹ 10,63,000/-

विक्रेता (Vendor) का नामः- श्री हमेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र श्री के0 के0 अग्रवाल, निवासी 65/14, राजपुर रोड, देहरादून (उत्तराखण्ड)

क्रेता (Vendee) का नामः- श्रीमती राजकुमारी अग्रवाल पत्नी श्री कृष्ण कुमार अग्रवाल, निवासी 65/14, राजपुर रोड, देहरादून (उत्तराखण्ड)

विलेख पत्र में उल्लेख किया गया है कि Vendee is "Female/Lady" and the Vendee second time availing the rebate in Stamp Duty.

अर्थात् क्रेता द्वारा द्वितीय बार स्टाम्प शुल्क में छूट प्राप्त की गई है ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि प्रस्तुत विलेख पर छूट सम्बन्धी पुष्टि/बयान स्वयं पक्षकार द्वारा लिये जाने की परिपाटी प्रचलन में है यद्यपि इस सम्बन्ध में किसी प्रकार की निगरानी किये जाने का प्रावधान उक्त अधिसूचना अथवा अन्य किसी आदेश/निर्देश में प्रावधानित नहीं है ।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि उपरोक्त अधिसूचना द्वारा महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम दो बार स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में कोई पंजिका/अभिलेख का रखरखाव नहीं है तथा निगरानी हेतु साफ्टवेयर में भी कोई प्रावधान नहीं है ।

अतः महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम बार स्टाम्प 02 शुल्क में छूट की निगरानी न किये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

STAN

प्रस्तर-1 तितिम्मा न किया जाना।

रजिस्ट्रेशन अधिनियम, 1908 की धारा 32 के अनुसार, धारा 31, 88 या 89 में वर्णित मामलों को छोड़कर, इस अधिनियम के अधीन रजिस्ट्रीकृत किया जाने वाला प्रत्येक लेखपत्र चाहे उसका रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य हो या ऐच्छिक, समुचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय मेः-

(क) ऐसे व्यक्ति द्वारा जिसने उसका निष्पादन किया हो, या जो उसके अधीन दावेदार हो या डिक्री या आदेश की नकल के मामले में डिक्री या आदेश के अधीन दावेदार हो, या

(ख) ऐसे व्यक्ति के प्रतिनिधि या एसाइन द्वारा, या

(ग) ऐसे व्यक्ति, प्रतिनिधि या एसाइन के मुख्तार द्वारा, जिसको नीचे बताई गई विधि से निष्पादित और प्रमाणीकृत मुख्तारनामा द्वारा यथाविधि अधिकृत किया गया हो ।

प्रस्तुत किया जायेगा ।

लेखापरीक्षा द्वारा कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, देहरादून के अभिलेखों की जांच में पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द संख्या 6730 पृष्ठ 151 से 176 क्रमांक 2366 दिनांक 13.06.2019 को निबन्धित विक्रय विलेख में विक्रेता ए0 एम0 कोलोनाईजर प्रा0 लि0 (PAN-AAFCA9607H), पंजीकृत कार्यालय स्थित कलक्टर हाऊस, 86 राजपुर रोड-द्वितीय, देहरादून (उत्तराखण्ड) द्वारा अपने डायरेक्टर श्री राजेन्द्र कुमार (VID No. TZD0923839) पुत्र स्व0 श्री युधिष्ठिर लाल, निवासी मकान नं0 ए-183, तृतीय तल, शिवलोक, मालवीय नगर, नई दिल्ली (विक्रेता एक प्राईवेट लि0 कं0 है जो कम्पनीज एक्ट, 1956 के अन्तर्गत पंजीकृत है तथा कम्पनी द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री राजेन्द्र कुमार को बोर्ड ऑफ डायरेक्टर की मीटिंग दिनांकित 21.01.2019 में पारित प्रस्ताव के आधार पर शुद्धिकरण विलेख पर हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत किया गया है ।

उक्त सम्पत्ति क्रेता मेसर्स श्रीराम बिल्डवैल (PAN-ADSF51437J) द्वारा साझीदार श्री कुलदीप सिंह (PAN-AWKPS3453P) पुत्र स्व0 गुरूबक्श सिंह निवासी-190, रेसकोर्स, देहरादून द्वारा क्रय किया गया है ।

कम्पनी द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि श्री राजेन्द्र कुमार को बोर्ड ऑफ डायरेक्टर की मीटिंग दिनांकित 21.01.2019 में पारित प्रस्ताव के आधार पर शुद्धिकरण विलेख पर हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत किया गया है । जबकि विक्रेता द्वारा उक्त सम्पत्ति का विक्रय विलेख निष्पादित कर दिया ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा आपत्ति को स्वीकार करते हुये बताया गया कि वस्तुतः उक्त कम्पनी द्वारा श्री राजेन्द्र कुमार पुत्र श्री युधिष्ठिर लाल को विक्रय पत्र पर हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत किया गया था न कि शुद्धिकरण विलेख पर । किन्तु विक्रय विलेख तैयार करते हुये त्रुटिवश विक्रय विलेख के स्थान पर शुद्धिकरण विलेख टंकित हो गया । फिर भी यह एक टाईपिंग मिस्टेक है जिसकी शुद्धि हेतु पक्षकारों से पत्राचार किया जा रहा है । अधिकृत पत्र की छायाप्रति संलग्न है ।

अतः विक्रय विलेख का तितिम्मा (शुद्धिकरण) किया जाना अपेक्षित है ।

STAN

प्रस्तर-2 सड़क की चौड़ाई का विलेख पत्र में उल्लेख न किया जाना।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अनुसार, 30 वर्ष से अधिक अवधि अथवा स्थाई पट्टा होने की स्थिति में स्टाम्प शुल्क 5% की दर से लिया जायेगा एवं इसकी गणना सर्किल दर पर की जायेगी एवं अतिरिक्त दर रोड की चौड़ाई के अनुसार की जायेगी ।

कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, देहरादून के लीज विलेखों की नमूना जांच में पाया गया कि बही सं0 1 के जिल्द संख्या 6852 पृष्ठ 355 से 380 क्रमांक 4336 की लीज विलेख जो कि तिलक रोड पर स्थित है, का सदा के लिये स्थायी लीज पर दिया गया था, में तिलक रोड की चौड़ाई का उल्लेख नहीं किया गया । सड़क की चौड़ाई के आधार पर ही रेट लिस्ट में निर्धारित दर में एक निश्चित प्रतिशत की वृद्धि कर सम्पत्ति का मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी निर्धारित की जाती है ।

अतः सड़क की चौड़ाई का विलेख पत्र में उल्लेख न किये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों 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
192/99-00	1,2	-	-
296/02-03	-	1	-
23/04-05	-	1	-
31/05-06	-	1	-
17/13-14	-	1	-
36/15-16	सभी आपत्तियां निष्पादन लेखापरीक्षा में शामिल कर ली गयी हैं।		
20/18-19	-	1,2,3	1
SR-50/2019-20	-	1	1,2

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

<u>आभार</u>

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- द्वितीय, 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 रामदत्त मिश्रा,	उप निबन्धक - द्वितीय

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