

यह निरीक्षण प्रतिवेदन कार्यालय उप निबन्धक, चतुर्थ, 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, चतुर्थ, देहरादून के माह 04/2018 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन श्री दिलीप कुमार श्रीवास्तव एवं श्री रमेश कुमार केशरी सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों तथा श्री आलोक चौधरी, वरिष्ठ लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 09.09.2020 से 18.09.2020 तक श्री हिमांशु मणि, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **परिचयात्मक:** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री अजय कुमार मिश्रा एवं श्री विनय कुमार द्विवेदी, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 22.10.2018 से 31.10.2018 तक श्री आर. एस. नेगी-II, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2017 से 03/2018 तक एवं व्यय हेतु माह ---- से ---- तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा में राजस्व हेतु माह 04/2018 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 क्षेत्र:-** तहसील, देहरादून, का सम्पूर्ण भाग व तहसील डोईवाला का आंशिक भाग एवं कैम्प कार्यालय मसूरी निबंधन एवं अनिवार्य विवादों का पंजीकरण कार्य किया जाता है।
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

विगत तीन वर्षों में कार्यालय द्वारा अर्जित राजस्व का ब्यौरा निम्नवत् है

(₹ लाख में)

वर्ष	अर्जित राजस्व
2017-18	14100.70
2018-19	10892.87
2019-20	9276.96

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

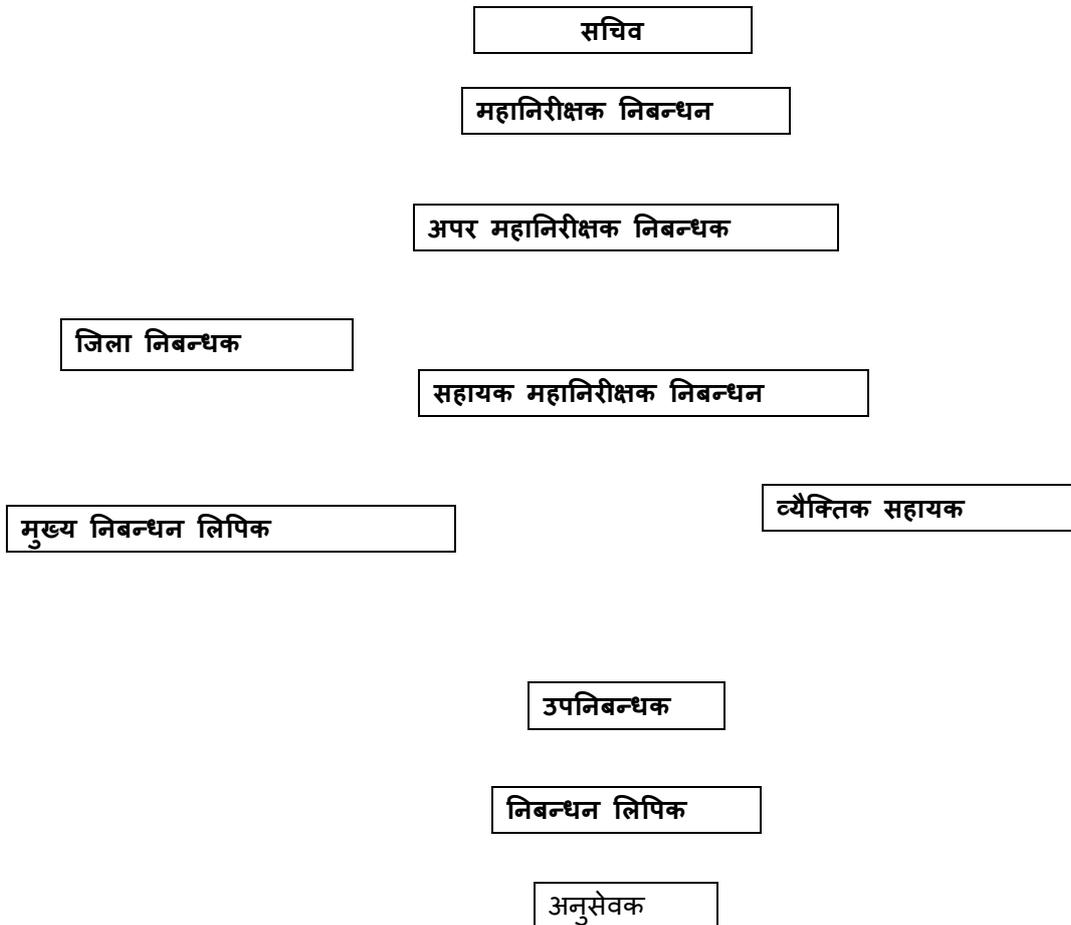
वर्ष	बजट आवंटन		व्यय का विवरण		बजट/आधिक्य	
	आयोजनागत	आयोजनेतर	आयोजनागत	आयोजनेतर	आयोजनागत	आयोजनेतर
शून्य						

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

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 है:



(v) लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं लेखापरीक्षा विधि: लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में कार्यालय उप निबन्धक, चतुर्थ, देहरादून को आच्छादित किया गया। यह निरीक्षण प्रतिवेदन कार्यालय उप निबन्धक, चतुर्थ, देहरादून की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षों पर आधारित है।

(vi) विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-

राजस्व: माह 05/2018 एवं 05/2019 को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

व्यय: 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 शर्तें) 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: विक्रय विलेख को शुद्धिकरण विलेख में वर्गीकरण किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन शुल्क में कुल कमी ` 9.29 लाख।

भाग-II (ब)

प्रस्तर-1: वाणिज्यिक भवन का मूल्यांकन अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान की दर से किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 2.39 लाख।

प्रस्तर-2: भूमि की स्थिति के अनुसार मूल्यांकन न किये जाने के कारण स्टाम्प का न्यूनारोपण ` 0.15 लाख।

प्रस्तर-3: कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को सुरक्षित न रखा जाना।

प्रस्तर-4: महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना।

(गम्भीर अनियमितताएं)

व्यय की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ)

शून्य

भाग-II (ब)

शून्य

भाग-2(अ)

**प्रस्तर-1: विक्रय विलेख को शुद्धिकरण विलेख में वर्गीकरण किये जाने के कारण
स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन शुल्क में कुल कमी ` 9.29 लाख।**

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची एक-खा-34 का यह प्रदान करता है कि शुल्क से प्रभार्य किसी लिखत में, जिसके सम्बन्ध में उचित शुल्क का कर दिया गया हो, केवल लिपिकीय त्रुटि को ठीक करने के लिये है ।

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 यह स्वतः पूर्ण स्वतन्त्र विलेख होगा और समुचित अनुच्छेद के अधीन प्रभार्य होगा ।

कार्यालय उपनिबन्धक-चतुर्थ, देहरादून की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि विलेख पत्रों के शीर्षक के आधार पर वर्गीकरण किये जाने के कारण शुद्धिकरण विलेख के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी ली गयी, जबकि इन विलेख पत्रों के अवलोकन में ज्ञात हुआ कि इनका गलत वर्गीकरण किया गया क्योंकि इन विलेख पत्रों में सड़क की सीमाओं एवं माप में परिवर्तन करने का शुद्धिकरण किया गया, जिससे कि यह नया विलेख हो जाता है, जिस पर "संलग्न विवरण" के अनुसार `6,97,150/- स्टाम्प ड्यूटी एवं `2,31,750/- निबन्धन शुल्क और देयता थी, जिसे वसूला नहीं गया ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा बताया गया कि सम्बन्धित विलेख में वर्णित तथ्यों से परिलक्षित है कि पक्षगणों के मध्य पूर्व में निष्पादित लेखपत्र के माध्यम से अन्तरित सम्पत्ति के खसरा नम्बर, क्षेत्रफल को अपरिवर्तित रखते हुये मात्र सीमाओं की नाप को शुद्ध किया गया है चौहद्दी में अवस्थित व्यक्ति वही है जो कि मूल विलेख में थे । उक्त से स्पष्ट है कि शुद्धि विलेख के माध्यम से मूल लेखपत्र में कोई भी मैटीरियल आल्ट्रेशन अर्थात् किसी भी पक्षकार की विधिक स्थिति एवं अधिकारों में कोई भी परिवर्तन नहीं किया गया है । रजिस्ट्रेशन मैनुअल के नियम 351 में भी ब्यौरे की गलती को सही करने के लिये अनुपूरक लेखपत्र लिखा जाना प्रावधानित है, जिसके क्रम में सन्दर्भगत विलेख लिखा गया है ।

उक्त तथ्य के फलस्वरूप शुद्धि विलेख को नवीन विलेख माना जाना समीचीन नहीं है। अतः इंगित की गयी आपत्ति निरस्त होने योग्य है।

उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि जिन विलेखों की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है, उनके चौहद्दी में भूमि विक्रेता, भूमि अन्य का उल्लेख किया गया है, चूंकि यदि भूमि का विनिमय हुआ तो अगल-बगल की भूमि विक्रेता की होने पर चौहद्दी में भूमि विक्रेता एवं भूमि अन्य ही उल्लेख किया जायेगा एवं कुछ विलेख पत्रों में सीमा की माप एवं चौहद्दी दोनों में परिवर्तन है, जिसके कारण संलग्न विवरण के सभी विलेख पत्र एक नया विलेख हो जाता है।

अतः स्टाम्प में कमी ` 6,97,150 एवं निबन्धन शुल्क में कमी `2,31,750/- अर्थात् कुल ₹9.28 लाख की कमी का प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

"संलग्न विवरण"

क्रम सं०	बही सं०/जिल्द सं०/क्रमांक/निबन्धन दिनांक	शुद्धिकरण की प्रकृति	सम्पत्ति की स्थिति	सम्पत्ति का क्षेत्रफल	रेटलिस्ट के अनुसार दर (प्रति वर्गमीटर)	सम्पत्ति का मूल्य	देय स्टाम्प ड्यूटी @ 5 %	दिया गया स्टाम्प	स्टाम्प में कमी	देय निबन्धन शुल्क	दिया गया निबन्धन शुल्क (₹)	निबन्धन शुल्क में कमी (₹)
1.	1/4632/3183 06.05.2019	सीमा की माप में परिवर्तन	ब्राह्मणवाला	167.28 वर्गमी०	` 9,000 + 5% रोड राइडर = ` 9,450	` 15,80,796 अर्थात् ` 15,81,000	` 79,050	` 100	` 78,950	` 25,000 (सीमित)	` 100	` 24,900
2.	1/4644/3365/ 13.05.2019	सीमा की माप में परिवर्तन एवं चौहद्दी में परिवर्तन	बंजारावाला	84.30 वर्गमी०	` 7,500	` 6,32,250 अर्थात् ` 6,33,000	` 31,650	` 100	` 31,550	` 12,660	` 100	` 12,560
3.	1/4654/3520 17.05.2019	चौहद्दी में परिवर्तन	हरियावाला खुर्द	301.85 वर्गमी०	` 6,000 + 5% रोड राइडर = ` 6,300	` 19,01,655 अर्थात् ` 19,02,000	` 95,100	` 100	` 95,000	` 25,000 (सीमित)	` 100	` 24,900
4.	1/4654/3524/ 17.05.2019	सीमा की माप में परिवर्तन	मारखम ग्रान्ट-प्रथम	188.19 वर्गमी०	` 4,500 + 5% रोड राइडर = ` 4,725	` 8,89,198 अर्थात् ` 8,90,000	` 44,500	` 100	` 44,400	` 17,800	` 100	` 17,700
5.	1/4082/4588/ 11.05.2018	चौहद्दी में परिवर्तन एवं सीमा की माप में परिवर्तन	केदारपुर	195 वर्गमी०	` 9,000 + 5% रोड राइडर = ` 9,450	` 18,42,750 अर्थात् ` 18,43,000	` 92,150	` 100	` 92,050	` 25,000 (सीमित)	` 100	` 24,900
6.	1/4101/4916/ 19.05.2018	सीमा की माप में परिवर्तन एवं चौहद्दी में परिवर्तन	डाण्डा धोरन	144 वर्गमी०	` 7,500 + 5% रोड राइडर = ` 7,875	` 11,34,000	` 56,700	` 100	` 56,600	` 22,680	` 100	` 22,580
7.	1/4111/5074/ 24.05.2018	सीमा की माप में परिवर्तन एवं चौहद्दी में परिवर्तन	सेवलाकलां	108.03 वर्गमी०	` 7,500 + 5% रोड राइडर = ` 7,875	` 8,50,736 अर्थात् ` 8,51,000	` 42,550	` 100	` 42,450	` 17,020	` 100	` 16,920
8.	1/4113/5113/ 25.05.2018	माप में परिवर्तन	डाण्डा लखौण्ड	106.83 वर्गमी०	` 7,500 + 5% रोड राइडर = ` 7,875	` 8,41,286 अर्थात् ` 8,42,000	` 42,100	` 100	` 42,000	` 16,840	` 100	` 16,740
9.	1/4118/5187/ 29.05.2018	चौहद्दी में परिवर्तन	बंजारावाला माफी	92.93 वर्गमी०	` 7,500 + 5% रोड राइडर = ` 7,875	` 7,31,824 अर्थात् ` 7,32,000	` 36,600	` 100	` 36,500	` 14,640	` 100	` 14,540
10.	1/4118/5196/ 29.05.2018	चौहद्दी में परिवर्तन	बंजारावाला माफी	39.49 वर्गमी०	` 7,500 + 5% रोड राइडर = ` 7,875	` 3,10,984 अर्थात् ` 3,11,000	` 15,550	` 100	` 15,450	` 6,220	` 100	` 6,210

	29.05.2018			वर्गमी0 = ` 7,875	अर्थात् ` 3,11,000							
11.	1/4121/5247/ 30.05.2018	चौहद्दी में परिवर्तन	आरकेडिया ग्रांट	188.01 वर्गमी0	` 7,000	` 13,16,070 अर्थात् ` 13,17,000	` 65,850	` 100	` 65,750	` 25,000 (सीमित)	` 100	` 24,900
12.	1/4123/5288/ 31.05.2018	चौहद्दी में परिवर्तन	केदारपुर	81.22 वर्गमी0 +100 वर्गमी0 निर्मित	` 9,000 (भूमि दर) + ` 12,000 (निर्माण दर)	` 19,30,980 अर्थात् ` 19,31,000	` 96,550	` 100	` 96,450	` 25,000 (सीमित)	` 100	` 24,900
योग									` 6,97,150			` 2,31,750

भाग-2(ब)

प्रस्तर-1: वाणिज्यिक भवन का मूल्यांकन अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान की दर से किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 2.39 लाख।

जिलाधिकारी द्वारा निर्गत मूल्यांकन सूची (प्रभावी दिनांक 14 जनवरी, 2018) में वाणिज्यिक भवन की दर (सुपर एरिया दर ` प्रति वर्गमीटर) दुकान/रेस्टोरेन्ट/कार्यालय तथा अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के लिये अलग-अलग निर्धारित है।

कार्यालय उपनिबन्धक-चतुर्थ, देहरादून के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द सं0 4200 के पृष्ठ 263 से 290 क्रमांक 6591 निबन्धन तिथि 09.07.2018 द्वारा सहारनपुर रोड, देहरादून (सुभाष नगर चौक से वन क्षेत्र के मध्य) पर स्थित 2510 वर्गमीटर वाणिज्यिक (Commercial) भूमि जिसमें 832 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल जिसका सरकारी मूल्य ` 7,70,80,000 था, का अन्तरण किया गया। स्टाम्प ` 38,54,000 अदा किया गया था।

लेखापरीक्षा द्वारा उक्त विलेख की जांच में पाया गया कि उक्त वाणिज्यिक भूमि एवं भवन का मूल्यांकन अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान की दर के अनुसार किया गया था। जबकि विलेख के साथ संलग्न भूमि एवं भवन की फोटोग्राफ से स्पष्ट है कि यह Bhagat Ford की दुकान है। अतः उक्त बिक्रीत सम्पत्ति का मूल्यांकन दुकान हेतु निर्धारित दर से निम्न प्रकार किया जाना अपेक्षित है:-

बिल्डिंग 832 वर्गमीटर x ` 54,500 = ` 4,53,44,000

खुली भूमि 1678 (अर्थात् 2510 वर्गमीटर - 832 वर्गमीटर) x ` 15,400 (अर्थात् ` 14,000 x 110%)

= ` 2,58,41,200

कुल योग = ` 7,11,85,200

15% रोड राईडर का मूल्यांकन = ` 1,06,77,780

महायोग = ` 8,18,62,980 = ` 8,18,63,000 (पूर्णांकित)

देय स्टाम्प शुल्क @5% = ` 40,93,150 (अर्थात् ` 8,18,63,000 x 5%)

अदा स्टाम्प शुल्क = ` 38,54,000

कमी स्टाम्प शुल्क = ` 2,39,150 (अर्थात् ` 40,93,150 - ` 38,54,000)

इस प्रकार, ` 2,39,150 का स्टाम्प कम अदा किया गया।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि उत्तर प्रदेश दुकान एवं वाणिज्यिक अधिष्ठान अधिनियम की धारा 2(4) में अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान परिभाषित है जिसके अनुसार Show room दुकान से आच्छादित न होकर अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान से आच्छादित होता है। लेखपत्र के द्वारा अन्तरित सम्पत्ति दुकान, कार्यालय, रेस्टोरेन्ट की श्रेणी से आच्छादित न होकर अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान श्रेणी से आच्छादित होती है। उक्त के सन्दर्भ में ही लेखपत्र के द्वारा अन्तरित सम्पत्ति का मूल्यांकन अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान हेतु निर्धारित दरों के अनुसार करते हुये लेखपत्र पर उचित स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि Bhagat Ford एक कार डीलर है, जहाँ कार का विक्रय किया जाता है, विक्रय किये जाने के कारण यह दुकान के अन्तर्गत आ जाता है, जिसके अनुसार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी की देयता है।

अतः दुकान का मूल्यांकन अन्य वाणिज्यिक प्रतिष्ठान की दर से किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 2.39 लाख हुआ।

भाग-2(ब)

प्रस्तर-2: भूमि की स्थिति के अनुसार मूल्यांकन न किये जाने के कारण स्टाम्प का न्यूनारोपण ` 0.15 लाख।

जिलाधिकारी द्वारा निर्गत मूल्यांकन सूची (प्रभावी दिनांक 14 जनवरी, 2018) में अकृषि भूमि/सम्पत्ति की सामान्य दर रुपये प्रति वर्गमीटर क्रमशः 0 से 50 मीटर तक एवं 50 मीटर के बाद निर्धारित है ।

उक्त मूल्यांकन सूची की सामान्य अनुदेशिका, जो मूल्यांकन सूची का भाग है, की क्रम संख्या (A)(1)(घ) के अनुसार, "कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय भवन में स्थित आवासीय फ्लैट तथा वाणिज्यिक भवन में स्थित प्रतिष्ठान, 18 मीटर या अधिक चौड़े मार्ग के किनारे स्थित है, तो उक्त दशा में श्रेणीवार निर्धारित सामान्य दर में 15 प्रतिशत अधिक दर से मूल्यांकन किया जायेगा ।"

उक्त अनुदेशिका के क्रम संख्या 1(4) के अनुसार, "ऐसी दुकान/वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन किये जाने जिसमें खुला क्षेत्र भी सम्मिलित हो, तो निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन, मूल्यांकन सूची में निर्धारित दर जिसमें भूमि एवं निर्माण की दोनों की दरें सम्मिलित हैं, के अनुसार एवं अनुलग्नक खुली भूमि का मूल्यांकन अकृषि भूमि हेतु निर्धारित दर के 1.10 गुना दर के आधार पर आकलित किया जायेगा ।"

(A) कार्यालय उपनिबन्धक-चतुर्थ, देहरादून के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द सं0 3996 के पृष्ठ 355 से 382 क्रमांक 3171 निबन्धन तिथि 02.04.2018 द्वारा Kinraig Bridle Link Road, Mussoorie, Dehradun पर स्थित वाणिज्यिक भूमि जिसका सरकारी मूल्य ` 2,75,00,000 था, का अन्तरण किया गया । स्टाम्प ` 13,75,000 अदा किया गया था ।

विलेख की जांच में पाया गया कि भूमि की दर ` 4,000 प्रति वर्गमीटर (50 मीटर के बाद स्थित) तथा निर्माण सुपर एरिया की दर ` 48,000 प्रति वर्गमीटर लगाया गया था । जबकि उक्त भूमि मुख्य मार्ग पर स्थित है और वहां पर भूमि की दर ` 4,500 प्रति वर्गमीटर है ।

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-24/2020-21

इस प्रकार, वाणिज्यिक भूमि एवं भवन का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपेक्षित है:-

Covered Area 520 वर्गमीटर x ` 48,000 = ` 2,49,60,000

Open Land Area 564 x ` 4,500 x 1.10 = ` 27,91,800

योग ` 2,77,51,800

= ` 2,77,52,000 (पूर्णांकित)

देय स्टाम्प शुल्क @ 5% = ` 13,87,600

अदा स्टाम्प = ` 13,75,000

कमी स्टाम्प = ` 12,600 (अर्थात् ` 13,87,600 - ` 13,75,000)

इस प्रकार, ` 12,600 का स्टाम्प कम अदा किया गया ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि अन्तरित सम्पत्ति मुख्य किंक्रेग मार्ग पर स्थित न होकर "Cincrage-Bridle Link Road" पर स्थित है, उक्त तथ्यों से स्पष्ट है कि सम्पत्ति मुख्य किंक्रेग मार्ग से दूर स्थित है ।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि विलेख पत्र में सम्पत्ति का मुख्य किंक्रेग मार्ग से दूरी (मीटर में) का उल्लेख नहीं है ।

(B) कार्यालय उपनिबन्धक-चतुर्थ, देहरादून के अभिलेखों की नमूना जांच में पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द सं0 4063 के पृष्ठ 263 से 292 क्रमांक 4257 निबन्धन तिथि 03.05.2018 द्वारा चकराता रोड स्थित 18 मीटर चौड़े मार्ग के किनारे वाणिज्यिक सम्पत्ति/दुकान जिसके भूमि का क्षेत्रफल 80.26 वर्गमीटर । जबकि भूतल पर 77.94 वर्गमीटर एवं प्रथम तल पर 77.94 वर्गमीटर कुल 155.88 वर्गमीटर निर्मित है, बाजारी दर ` 1,76,00,000 में अन्तरित किया गया था । स्टाम्प ` 8,80,000 अदा किया गया था ।

विलेख की जांच में पाया गया कि उक्त वाणिज्यिक सम्पत्ति/दुकान की खुली भूमि का मूल्यांकन नहीं किया गया था । अतः उक्त सम्पत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपेक्षित है:-

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-24/2020-21

भूतल एवं प्रथम तल पर कुल निर्मित क्षेत्रफल = 155.88 वर्गमीटर [अर्थात् 77.94 वर्गमीटर (प्रथम तल) + 77.94 वर्गमीटर (द्वितीय तल)]

मूल्यांकन सूची की पृष्ठ संख्या 1 के क्रमांक 3(C)(5) के कॉलम संख्या 8 के अनुसार, सुपर एरिया दर = ` 98,000 प्रति वर्गमीटर

सम्पत्ति 18 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग के किनारे स्थित है, अतः सुपर एरिया दर = ` 98,000 x 115% = ` 1,12,700

(i) अतः भूतल एवं प्रथम तल का कुल मूल्यांकन = 155.88 वर्गमीटर x ` 1,12,700 = ` 1,75,67,676

(ii) मूल्यांकन सूची की पृष्ठ संख्या 1 के क्रमांक 3(C)(5) के कॉलम संख्या 5 के अनुसार, अकृषि भूमि दर = ` 30,000 प्रति वर्गमीटर

सम्पत्ति 18 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग के किनारे स्थित है, अतः अकृषि भूमि दर = ` 30,000 x 115% = ` 34,500

खुला क्षेत्रफल 2.32 वर्गमीटर (अर्थात् 80.26 वर्गमीटर - 77.94 वर्गमीटर)

अतः खुला क्षेत्रफल का मूल्यांकन = 2.32 वर्गमीटर x ` 34,500 x 1.10 [मूल्यांकन सूची के सामान्य अनुदेशिका के क्रम संख्या 1(4) के अनुसार]

= ` 88,044

अतः वाणिज्यक सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन [(i)+(ii)] = ` 1,75,67,676 + ` 88,044

= ` 1,76,55,720 = ` 1,76,56,000 (पूर्णांकित)

देय स्टाम्प शुल्क = ` 1,76,56,000 x 5%

= ` 8,82,800

अदा स्टाम्प शुल्क = ` 8,80,000

कमी स्टाम्प शुल्क = ` 2,800 (अर्थात् ` 8,82,800 - ` 8,80,000)

इस प्रकार, ` 2,800 का स्टाम्प कम अदा किया गया।

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-24/2020-21

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि सर्किल दर सूची के पृष्ठ संख्या 34 के क्रमांक 2 पर यह वर्णित है कि "वाणिज्यिक भवन में स्थित दुकान/वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन हेतु सामान्य दर सुपर एरिया प्रति वर्गमीटर के आधार पर निर्धारित की जायेगी। सुपर एरिया प्रति वर्गमीटर के आधार पर नियत की जाने वाली सामान्य दर में भूमि एवं निर्माण का मूल्यांकन समाहित माना जायेगा।" लेखपत्र के द्वारा अन्तरित व्यवसायिक सम्पत्ति का सुपर एरिया 155.88 वर्गमीटर है जिसका मूल्यांकन सर्किल दर सूची में व्यवसायिक सम्पत्ति हेतु निर्धारित सुपर एरिया दर प्रति वर्गमीटर के अनुसार करते हुये लेखपत्र पर उचित स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि विलेख पत्र में स्पष्ट उल्लिखित है कि उक्त दुकान (Shop) की भूमि का क्षेत्रफल 80.26 वर्गमीटर है। जबकि भूतल पर 77.94 वर्गमीटर एवं प्रथम तल पर 77.94 वर्गमीटर कुल 155.88 वर्गमीटर निर्मित है। इस प्रकार, खुला क्षेत्रफल 2.32 वर्गमीटर (अर्थात् 80.26 वर्गमीटर - 77.94 वर्गमीटर) का मूल्यांकन नहीं किया गया है।

अतः विलेख पत्र सं० 3171/2018 पर ` 12,600 एवं विलेख पत्र सं० 4257/2018 पर ` 2,800 कुल ` 15,400 स्टाम्प ड्यूटी के न्यूनारोपण का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2(ब)

प्रस्तर-3: कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को सुरक्षित न रखा जाना।

कार्यालय महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तराखण्ड, देहरादून के पत्रांक: 182/म0नि0नि0/2011-12 दिनांक 30 मई, 2011 एवं पत्रांक: 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 उप निबन्धक- चतुर्थ, देहरादून की लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि उप निबन्धक 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 जिल्दबन्दी शेष है।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि वर्तमान DVD/CD के स्थान पर डे-टू-डे डाटा कम्प्यूटर हार्ड डिस्क में संरक्षित किया जाता है । विगत कई वर्षों से मुख्यालय प्रेषित नहीं किया जा रहा है । दिनांक 04.04.2018 से 23.09.2018 तक की जिल्द नहीं बनी है । दिनांक 24.09.18 से दिनांक 20.12.2019 तक की जिल्द बनी है । दिनांक 21.12.2020 से नहीं बनी 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।

भाग-2(ब)

प्रस्तर-4: 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 संख्या: 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 रुपये 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-चतुर्थ, 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 है:-

[1] बही सं0 01, जिल्द संख्या 4393 के पृष्ठ सं0 337 से 366 क्रमांक 9745 पर दिनांक 10.12.2018 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा प्रतीतपुर सन्तोर, परगना-सेन्ट्रल दून, जिला- देहरादून में स्थित 760 वर्गमीटर आवासीय भूमि जिसका मूल्य ` 2,24,00,000/- था, का अन्तरण किया गया । देय स्टाम्प शुल्क ` 10,88,750

विक्रेता का नाम एवं पता:- (1) श्री हरविन्दर खण्डुजा पुत्र स्व0 गोपाल कृष्ण खण्डुजा, (2) श्रीमती अनिता खण्डुजा पत्नी श्री हरविन्दर खण्डुजा (3) श्री साहिल खण्डुजा एवं (4) श्री अंकुश खण्डुजा पुत्रगण-श्री हरविन्दर खण्डुजा, निवासीगण- 137, सुभाष नगर, जिला-देहरादून।

क्रेतागण का नाम एवं पता:- श्रीमती सुशीला गुप्ता पत्नी श्री राकेश गुप्ता, निवासी- सी0 176, विवेक विहार, फेज-1, झिलमिल ईस्ट दिल्ली।

विलेख पत्र में उल्लेख किया गया है कि क्रेता श्रीमती सुशीला गुप्ता पत्नी श्री राकेश गुप्ता द्वारा अपने जीवनकाल में प्रथम बार स्टाम्प शुल्क में छूट प्राप्त की गई है।

[2] बही सं0 1, जिल्द संख्या 4435 के पृष्ठ संख्या 133 से 164 क्रमांक 173 पर दिनांक 08.01.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा काँवली, परगना सेन्ट्रल दून, जिला देहरादून में स्थित आवासीय भूमि 1045.13 वर्गमीटर एवं 292.33 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्रफल जिसका मूल्य ` 3,25,00,000 का अन्तरण किया गया । देय स्टाम्प शुल्क ` 15,62,500 ।

विक्रेता का नाम:- श्री शावक श्रीवास्तव पुत्र स्व0 प्रेम प्रकाश श्रीवास्तव स्वयं एवं मुख्तारआम श्री विवेक श्रीवास्तव पुत्र स्व0 प्रेम प्रकाश श्रीवास्तव, निवासीगण-189, बसन्त विहार (फेज-1), देहरादून ।

क्रेता का नाम:- (1) कर्नल राजेश कुमार नैथानी (आर्मी सं0 आई0सी0-57225एफ0), (2) श्रीमती पूजा नैथानी पत्नी कर्नल राजेश कुमार नैथानी, निवासीगण-मकान नं0 1105, आई0टी0बी0पी0, इन्द्रानगर, देहरादून ।

विलेख पत्र में उल्लेख किया गया है कि क्रेता सं0 (2) श्रीमती पूजा नैथानी पत्नी कर्नल राजेश कुमार नैथानी स्त्री होने के कारण यह छूट दूसरी बार ली गई है ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि मूल्यांकन सूची के पृष्ठ संख्या 40 के क्रमांक 24 पर यह स्पष्ट वर्णित है कि "किसी विलेख पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता या उस पर प्रभार्य शुल्क की राशि विलेख में वर्णित तथ्यों के आधार पर की जायेगी ।" स्टाम्प एक्ट की सुसंगत प्रावधान एवं मूल्यांकन सूची में वर्णित प्रावधानों के अनुसार ही दोनों लेखपत्रों पर महिला क्रेताओं के द्वारा नियमानुसार स्टाम्प शुल्क में छूट प्राप्त करते हुये लेखपत्र पर उचित स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है । छूट के सम्बन्ध में कार्यालय में पृथक से कोई पंजिका अनुरक्षित करने का प्रावधान नहीं है । कार्यालय में प्रवृत्त एप्लीकेशन में ऐसा कोई मैकेनिज्म वर्तमान में नहीं है जिससे कि महिला क्रेता द्वारा पूर्व में स्टाम्प शुल्क में छूट लिये जाने सम्बन्धी तथ्य को चैक किये जाने की व्यवस्था हो ।

विभाग का उत्तर पूर्णतया मान्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त अधिसूचना द्वारा महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में कोई पंजिका/अभिलेख का रखरखाव नहीं है तथा निगरानी हेतु सॉफ्टवेयर (विभागीय एप्लीकेशन) में कोई प्रावधान नहीं है ।

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

भाग-III

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

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	भाग-II अ प्रस्तर संख्या	भाग-II ब प्रस्तर संख्या	STAN
RS-18/2015-16	1,2	-	-
RS-72/2017-28	-	1	-
RS/-93/2018-19	-	प्रस्तर -1 स्टाम्प शुल्क की कम वसूली ₹17,900	-
		प्रस्तर-2 निबंधन शुल्क अनारोपित रहना ₹50,000	

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

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

कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून लेखापरीक्षा अवधि में अवस्थापना संबंधी सहयोग सहित मांगे गये अभिलेख एवं सूचनाएं उपलब्ध कराने हेतु **कार्यालय उप निबंधक, चतुर्थ, देहरादून** तथा उनके अधिकारियों एवं कर्मचारियों का आभार व्यक्त करता है तथापि लेखापरीक्षा में निम्नलिखित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गये: शून्य

1. **सतत् अनियमितताएं:** शून्य
2. **लेखापरीक्षा अवधि में निम्नलिखित अधिकारियों द्वारा कार्यालयाध्यक्ष का कार्यभार वहन किया गया**

क्रम सं०	नाम	पदनाम
(i)	श्री अवतार सिंह	उप निबंधक (01.04.18 से 15.07.18)
(ii)	श्री अरविन्द कुमार	उप निबंधक (16.07.18 से वर्तमान तक)

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