

यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक-द्वितीय, विकासनगर** 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, विकासनगर के माह 04/2019 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 19.09.2020 से 28.09.2020 तक श्री नवीन चन्द्र शंखधर, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के आंशिक पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **परिचयात्मक:** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा नीरज कुमार एवं श्री कलवन्त सिंह, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों तथा श्री सलीम खान, वरि. लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 15.07.2019 से 23.07.2019 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 में 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 क्षेत्र:-** समस्त विकासनगर तहसील क्षेत्रान्तर्गत का पंजीकृत सम्बन्धी समस्त कार्य
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

(₹ लाख में)

वर्ष	अर्जित राजस्व
2017-18	3903.25
2018-19	4901.94
2019-20	4209.65

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

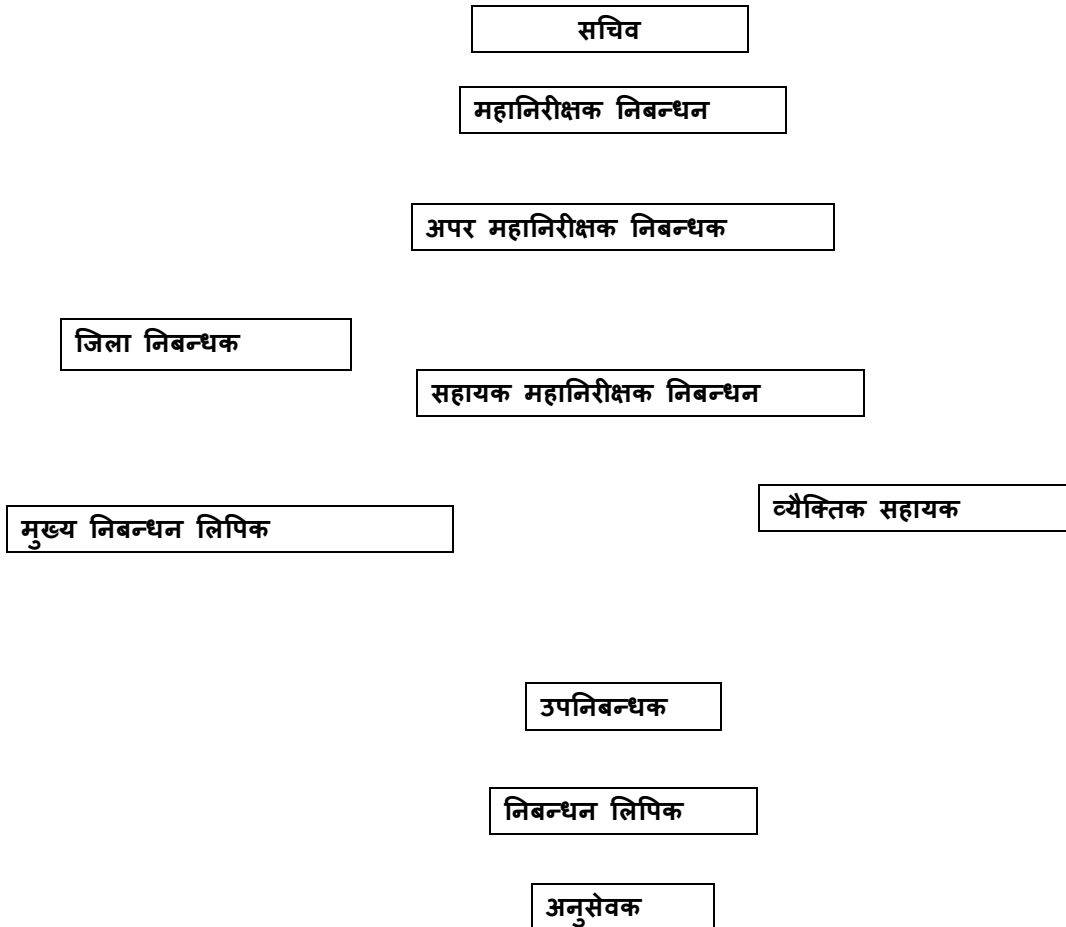
वर्ष	बजट आवंटन		व्यय का विवरण		बजट/आधिक्य	
	आयोजनागत	आयोजनेतर	आयोजनागत	आयोजनेतर	आयोजनागत	आयोजनेतर
शून्य						

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

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

राजस्व: माह 02/2019 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 `11.30 लाख।

भाग-II (ब)

प्रस्तर-1 : निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.25 लाख।

प्रस्तर- 2: स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.53 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 `11.30 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-द्वितीय, विकासनगर 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 सम्पत्ति के साथ नयी सड़क की चौड़ाई अधिक होने का शुद्धिकरण (जिससे मूल्यांकन भी बढ़ गया), 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 स्टाम्प ड्यूटी एवं निबन्धन शुल्क की देयता है ।

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 सीमाओं एवं माप में परिवर्तन का अर्थ है कि मूल विलेख पत्र में उल्लिखित सम्पत्ति के अतिरिक्त अन्य सम्पत्ति लिया गया अथवा विनिमय किया गया । जिससे यह एक नया विलेख पत्र हो जाता है ।

अतः 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	सम्पत्ति का मूल्य	देय स्टाम्प ड्यूटी	दिया गया स्टाम्प	स्टाम्प में कमी	देय निबन्धन शुल्क	दिया गया निबन्धन शुल्क (₹)	निबन्धन शुल्क में कमी (₹)
1.	1/3213/2954/ 01.07.2019	चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- सेरना	0.3850 है० (कृषि)	` 45 लाख प्रति हैक्टेयर	` 17,32,500 अर्थात् `17,33,000	`86,650	`100	`86,550	`25,000 (सीमित)	`100	`24,900
2.	1/3219/3060/ 10.07.2019	नाप एवं खसरा नं० में परिवर्तन	मौजा- लांघा	1.0749 है० (कृषि)	` 55 लाख प्रति हैक्टेयर	` 59,11,950 अर्थात् `59,12,000	`2,95,600	`22,000	`2,73,600	`25,000 (सीमित)	`8,780	`16,220
3.	1/3477/979/ 13.02.2020	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- ईस्ट होप टाऊन	390.18 वर्गमी० (आवासीय)	` 6,800 प्रति वर्गमी०+ 5% रोड राइडर =`7,140	` 27,85,885 अर्थात् `27,86,000	`1,39,300	` 100	`1,39,200	`25,000 (सीमित)	`100	`24,900
4.	1/3505/1462 28.02.2020	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- कांसवाली कोठरी	450 वर्गमी० (आवासीय)	` 4,100 प्रति वर्गमी०+ 5% रोड राइडर =` 4,305	`19,37,250 अर्थात् `19,38,000	`96,900	` 100	`96,800	` 25,000 (सीमित)	100	24,900
5.	1/3156/1942/ 30.04.2019	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- रुद्रपुर	248.60 वर्गमी० (आवासीय)	` 2,700+ 5% रोड राइडर =`2,835	` 7,04,781 अर्थात् `7,05,000	` 35,250	` 100	` 35,150	` 14,100	100	14,000
6.	1/3179//2347/ 23.05.2019	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- अटकफार्म	189.87 वर्गमी० (कृषि)	` 3,400+ 5% रोड राइडर =`3,570	` 6,77,836 अर्थात् `6,78,000	` 33,900	` 100	` 33,800	`13,560	100	12,460
7.	1/3209//2886/ 27.06.2019	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- बदामावाला	148.69 वर्गमी० (आवासीय)	` 3,400	` 5,05,546 अर्थात् `5,06,000	`25,300	` 100	` 25,100	` 10,120	100	10,020
8.	1/3175//2276/ 20.05.2019	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- सेन्ट्रल होप टाऊन	62.73 वर्गमी० (आवासीय)	`4,500	` 2,82,285 अर्थात् `2,83,000	`14,150	` 100	` 14,050	`5,660	100	5,560
9	1/3195//2630/ 12.06.2019	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- धूलकोट माफी	209.10 वर्गमी०	` 4,000 + 5% रोड राइडर =` 4,200	` 8,78,220 अर्थात्	`43,950	` 100	` 43,850	` 17,580	100	17,480

				(आवासीय)		8,79,000						
10.	1/3477/979/ 13.02.2020	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- ईस्ट होप टाऊन	390.18 वर्गमी0 (आवासीय)	` 6,800 + 5% रोड राइडर = 7,140	` 27,85,885 अर्थात् 27,86,000	` 55,720	` 100	` 55,620	`25,000 (सीमित)	100	24,900
11.	1/3505//146/ 28.02.2020	नाप एवं चौहद्दी में परिवर्तन	मौजा- कांसवाली कोठरी	249 वर्गमी0 (आवासीय)	` 4,100 + 5% रोड राइडर = 4,305	` 10,71,945 अर्थात् 10,72,000	` 53,600	` 100	` 53,500	` 21,440	100	21,340
12.	1/3229//3227/ 19.07.2019	मौजा में परिवर्तन के कारण सर्किल दर में परिवर्तन	मौजा- सेन्ट्रल होप टाऊन	187.61 वर्गमी0 (आवासीय)	` 5,500 + 5% रोड राइडर = 5,775	` 10,83,448 अर्थात् 10,84,000	` 54,200	` 100	` 54,100	` 21,680	100	21,580
कुल योग									9,11,320			2,18,260

भाग-2(ब)

प्रस्तर-1 : निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.25 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 ।

कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, विकासनगर के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं0 01, जिल्द संख्या 3223 के पृष्ठ सं0 117 से 144 क्रमांक 3129 पर दिनांक 15.07.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा मेहरे का गांव में स्थित 0.3910 हैक्टेयर कृषि भूमि जिसका मूल्य ` 3,35,86,000/- था, का अन्तरण किया गया ।

विलेख की जांच में पाया गया कि क्रेतागण द्वारा विक्रेता के पक्ष में अलग-अलग टी0डी0एस0 की धनराशि ` 2,51,895 एवं ` 83,965 जमा किया गया था । जिससे यह सुभिन्न मामले का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है । अतः उक्त पर ` 25,000 के दो निबन्धन शुल्क की देयता है । परन्तु ` 25,000 ही निबन्धन शुल्क लिया गया था । इस प्रकार, ` 25,000 निबन्धन शुल्क कम लिया गया ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि लेखपत्र में अंकित अन्तरण धनराशि के सापेक्ष देय टी0डी0एस0 को विक्रेता को अदा की जाने वाली धनराशि के द्वारा काटा जाना अंकित किया गया है । बिक्रीत भूमि कृषि है जिस कारण फार्म 26 QB कार्यालय को आवश्यकता नहीं है ।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि क्रेतागण द्वारा विक्रेता के पक्ष में अलग-अलग टी0डी0एस0 जमा किया गया है जिससे यह सुभिन्न मामले का प्रकरण स्पष्ट हो जाता है ।

अतः ` 0.25 लाख निबन्धन शुल्क कम लिये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

भाग-2(ब)

प्रस्तर- 2: स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.53 लाख।

जिलाधिकारी द्वारा निर्गत मूल्यांकन सूची (प्रभावी दिनांक 13 जनवरी, 2020) के सामान्य अनुदेशिका के क्रम संख्या A(3) के अनुसार, "बहुखण्डीय व्यवसायिक प्रतिष्ठानों में अन्तरित सम्पत्ति में प्रथम तल पर होने की दशा में ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन में 10 प्रतिशत की छूट देय होगी।"

[A] कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, विकासनगर के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं0 01, जिल्द संख्या 3465 के पृष्ठ सं0 1 से 28 क्रमांक 759 पर दिनांक 04.02.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि विक्रेता श्री श्याम सुन्दर पुत्र संव0 रामनाथ द्वारा क्रेता श्रीमती रूपाली अग्रवाल पत्नी श्री सौरभ अग्रवाल को वार्ड नं0 8, मेन रोड, विकासनगर में स्थित 28.02 वर्गमीटर व्यवसायिक सम्पत्ति/दुकान(जिसमें दुकान क्षेत्रफल 28.02 वर्गमीटर प्रथम तल पर मय छत निर्मित है) तथा भूतल पर 2.78 वर्गमीटर सीढ़ी निर्मित है। जिसका मूल्य ` 25,12,000/- था, का अन्तरण किया गया।

लेखापरीक्षा द्वारा जांच में पाया गया कि उक्त व्यवसायिक सम्पत्ति के प्रथम तल पर मूल्यांकन करते समय 10 प्रतिशत की छूट दिया गया है। जबकि मूल्यांकन सूची (प्रभावी दिनांक 14.01.2020) के अनुदेश (A)(3) के अनुसार बहुखण्डीय व्यवसायिक प्रतिष्ठानों में अन्तरित सम्पत्ति में प्रथम तल पर होने की दशा में 10% की छूट देय होगी।

चूँकि प्रथम तल पर बिक्रीत सम्पत्ति मय छत बिक्री की जा रही है। अतः आपत्तिगत विलेख बहुखण्डीय व्यवसायिक प्रतिष्ठान न होने के कारण उक्त पर 10% की छूट देय नहीं है। अतः उक्त व्यवसायिक सम्पत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार होगा:-

कुल क्षेत्रफल =28.02 वर्गमीटर (जिसमें दुकान क्षेत्रफल 28.02 वर्गमीटर प्रथम तल पर निर्मित है) तथा भूतल पर निर्मित सीढ़ियां क्षेत्रफल 2.78 वर्गमीटर) है।

सर्किल दर (सुपर एरिया) = ` 78,000 प्रति वर्गमीटर

15% वृद्धि सहित (सम्पत्ति 24 मीटर चौड़ी मेन रोड, विकासनगर पर स्थित होने के कारण) = ` 89,700 (अर्थात ` 78,000 x 115%)

दुकान का मूल्यांकन =28.02 वर्गमीटर x`89,700=`25,13,394 (i)

भूतल पर निर्मित सीढ़ियों का मूल्यांकन = 2.78 वर्गमीटर x 89,700 = 2,49,366
(ii)

सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन [(i) + (ii)] = 25,13,394 + 2,49,366 = 27,62,760
अर्थात् 27,63,00 (पूर्णांकित)

देय स्टाम्प शुल्क = 25,00,000 x 3.75% (महिला क्रेता होने के कारण) = 93,750
+ शेष 2,63,000 x 5% (पूर्ण दर से) = 13,150
= 1,06,900 अर्थात् 1,07,000

अदा किया गया स्टाम्प शुल्क = 94,500

कमी स्टाम्प शुल्क = 12,500 (अर्थात् 1,07,000 - 94,500)

लेखापरीक्षा द्वारा उपरोक्त कमी के सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि सर्किल दर सूची के पृष्ठ 16 पर सामान्य अनुदेशिका के क्रमांक 5 में यह स्पष्ट वर्णित है कि एकल व्यवसायिक सम्पत्ति जो कि वाणिज्यिक सम्पत्ति का भाग न हो, के अन्तरण विलेख में सुपर एरिया का तात्पर्य निर्मित क्षेत्रफल से होगा, जिस पर सुपर एरिया प्रति वर्गमीटर की निर्धारित दर प्रभावी होगी तथा लोअर ग्राउण्ड फ्लोर, अपर ग्राउण्ड फ्लोर एवं मेजनाईन फ्लोर पर भूतल के समान दरें प्रभावी होंगी, जबकि बेसमेन्ट व प्रथम तल, द्वितीय तल एवं तृतीय एवं उससे ऊपर के तल पर होने की दशा में ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन में क्रमशः 10 प्रतिशत, 20 प्रतिशत तथा 30 प्रतिशत की छूट देय होगी। लेखपत्र के अवलोकन से यह स्पष्ट परिलक्षित है कि लेखपत्र के द्वारा प्रथम तल पर स्थित दुकान, जिसमें भूतल से जाने हेतु सीढ़ियां विद्यमान हैं, का अन्तरण किया गया है। उक्त से स्पष्ट है कि लेखपत्र के द्वारा अन्तरित सम्पत्ति दुकान एकल व्यवसायिक सम्पत्ति से आच्छादित होती है तथा नियमानुसार छूट दिया गया है।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि बिक्रीत व्यवसायिक सम्पत्ति/दुकान प्रथम तल पर मय छूट बिक्री की जा रही है। अतः बहुखण्डीय व्यवसायिक सम्पत्ति न होने के कारण उपरोक्त छूट देय नहीं है।

अतः मूल्यांकन में अनियमित छूट दिये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण 12,500 का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

[B] कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, विकासनगर के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं० 01, जिल्द संख्या 3192 के पृष्ठ सं० 59 से 92 क्रमांक 2573 पर दिनांक 07.06.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि विक्रेता श्री वी० के० धवन पुत्र स्व० के० एल० धवन द्वारा क्रेता श्री मधुरेन्द्र पाठक पुत्र सिद्धेश्वर पाठक तथा श्री कुमुद रंजन पुत्र श्री सच्चिदानन्द तिवारी को मौजा-सेन्ट्रल होप टाऊन, तहसील-विकासनगर में स्थित 866 वर्गमीटर औद्योगिक भूमि, जिसका मूल्य `63,65,100/- था, का अन्तरण किया गया ।

लेखापरीक्षा द्वारा उक्त विलेख की जांच में पाया गया कि भूमि का क्षेत्रफल नक्शे के अनुसार गणना करने पर 919.3272 वर्गमीटर है । गणना निम्न प्रकार है:-

$$\text{लम्बाई} = (38.93 + 40.05)/2 = 78.98/2 = 39.49 \text{ वर्गमीटर}$$

$$\text{चौड़ाई} = (24.28 + 22.28)/2 = 46.56/2 = 23.28 \text{ वर्गमीटर}$$

$$\text{क्षेत्रफल} = 39.49 \times 23.28 = 919.3272 \text{ वर्गमीटर}$$

परन्तु विलेख में 866 वर्गमीटर का मूल्यांकन कर स्टाम्प दिया गया था । अतः 53.3272 (अर्थात् 919.3272 - 866,0000) वर्गमीटर की गणना कर और स्टाम्प देय होगा । गणना निम्न प्रकार वर्णित है:-

$$53.3272 \times 7,000 \text{ प्रति वर्गमीटर}$$

$$= ` 3,73,290$$

$$\text{रोड राईडर 5\% सहित} = ` 3,91,954$$

$$= ` 3,92,000 \text{ (पूर्णांकित)}$$

$$\text{देय स्टाम्प} = ` 3,92,000 \times 2.5\% \text{ (औद्योगिक होने के कारण)} = ` 9,800$$

इस प्रकार, ` 9,800 स्टाम्प शुल्क कम अदा किया गया।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि लेखपत्र में अंकित विषयवस्तु के अनुसार लेखपत्र के द्वारा 866 वर्गमीटर क्षेत्रफल का अन्तरण किया गया तथा संदर्भगत क्षेत्र स्थित भूमि हेतु निर्धारित दरों के अनुसार उचित स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि विलेख पत्र के साथ संलग्न मानचित्र/नक्शे के अनुसार 919.3272 वर्गमीटर क्षेत्रफल का अन्तरण किया गया।

अतः क्षेत्र का कम मूल्यांकन किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 9,800 का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

[C] कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, विकासनगर के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं० 01, जिल्द संख्या 3471 के पृष्ठ सं० 225 से 248 क्रमांक 870 पर दिनांक 10.02.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि विक्रेता श्री ज्ञान सिंह पुत्र श्री सही राम द्वारा क्रेता श्रीमती कुन्दनी पत्नी श्री नथलिया लाल को मौजा-शाहपुर-कल्याणपुर, तहसील-विकासनगर में स्थित 76.20 वर्गमीटर आवासीय सम्पत्ति, जिसका मूल्य `16,40,000/- था, का अन्तरण किया गया ।

लेखापरीक्षा द्वारा उक्त विलेख पत्र की जांच में पाया गया कि उपरोक्त आवासीय सम्पत्ति की भूमि का क्षेत्रफल 76.20 वर्गमीटर है तथा भूतल पर 11'8" X 16'0" अर्थात् 17.34 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर दुकान निर्मित है तथा शेष 58.86 वर्गमीटर (अर्थात् 76.20 वर्गमीटर - 17.34 वर्गमीटर) में चार वर्ष पुराना आवासीय भवन निर्मित है । सम्पत्ति के प्रथम तल भाग क्षेत्रफल 39.04 वर्गमीटर में भी एक चार वर्ष पुराना आवासीय भवन निर्मित है ।

दुकान (Shop)को आवासीय श्रेणी में मूल्यांकन कर स्टाम्प की वसूली की गई है । जबकि सम्पत्ति व्यवसायिक एवं आवासीय है ।

अतः उक्त सम्पूर्ण सम्पत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपेक्षित है:-

भूमि का सर्किल रेट:- ` 4,100 प्रति वर्गमीटर

निर्माण की दर (गैर वाणिज्यिक) = ` 12,000 प्रति वर्गमीटर

वाणिज्यिक भवन की दर (सुपर एरिया) = ` 62,500 प्रति वर्गमीटर (भूमि एवं निर्माण की दर शामिल)

[पृष्ठ सं० 14 क्रम सं० 3(सी)(7) के सम्बन्धित कॉलम के अनुसार]

चार वर्षीय आवासीय सम्पत्ति का क्षरण गुणांक = 0.960 **[पृष्ठ सं० 19 क्षरण सारणी क्रम सं० 4 के अनुसार]**

भूतल पर मूल्यांकन:-

भूमि का मूल्यांकन = 58.86 वर्गमीटर x ` 4,100

= ` 2,41,326

आवासीय निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन = 58.86 वर्गमीटर x ` 12,000 x 0.960

= ` 6,78,067

दुकान का मूल्यांकन = 17.34 वर्गमीटर x ` 62,500

= ` 10,83,750

प्रथम तल पर मूल्यांकन:-

आवासीय निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन = 39.04 वर्गमीटर x 12,000 x 0.960
= `4,49,741

इस प्रकार, बिक्रीत सम्पत्ति की कुल मालियत = ` 2,41,326 + ` 6,78,067 + `
10,83,750 + ` 4,49,741

= ` 24,52,884

= ` 24,53,000 (पूर्णांकित)

उपरोक्तानुसार देय स्टाम्प ड्यूटी = `24,53,000x3.75% (महिला क्रेता)

= `91,988

अदा स्टाम्प ड्यूटी = `61,500

कमी स्टाम्प ड्यूटी = `30,488 (अर्थात् `91,988- `61,500)

उपरोक्त कमी स्टाम्प ड्यूटी के सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा आपत्ति स्वीकार करते हुये बताया गया कि लेखपत्र में अंकित विषयवस्तु में अन्तरित सम्पत्ति को आवासीय सम्पत्ति दर्शित करते हुये मूल्यांकन किया गया है जबकि लेखपत्र के सांथ संलग्न मानचित्र में व्यवसायिक दुकान अंकित है जो कि लिपिकीय त्रुटि होना परिलक्षित है ।

अतः आवासीय सम्पत्ति को व्यवसायिक सम्पत्ति में मूल्यांकन न किये जाने के कारण कमी स्टाम्प ड्यूटी = `30,488 अर्थात् `0.30 लाख का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

अतः स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 52,788 (अर्थात् ` 12,500 + ` 9,800 + `
`30,488)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 उपनिबन्धक-द्वितीय, विकासनगर 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 जिल्द मार्च, 2019 तक बनाई गयी है। स्कैनिंग पंजीकृत विलेखों को प्रिन्ट कर शेष जिल्दबन्दी बनाया जाना बाकी है।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि वर्तमान में डी0वी0डी (CD) उपलब्ध नहीं कराया जा रहा है। तथापि डे-टू-डे स्कैन डाटा कम्प्यूटर की हार्ड डिस्क में सुरक्षित रखा जाता 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।

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-द्वितीय, विकासनगर 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 3476 के पृष्ठ सं0 181 से 202 क्रमांक 955 पर दिनांक 12.02.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा कारबारी ग्रान्ट में स्थित 111.33 वर्गमीटर आवासीय सम्पत्ति जिसका मूल्य ` 22,50,000/- था, का अन्तरण किया गया। देय स्टाम्प शुल्क ` 84,500/-

विक्रेता का नाम:- श्री मुकर्रम अली पुत्र स्व0 अली शेर

क्रेतागण का नाम:- श्रीमती पद्मिनी देवी पत्नी श्री रंजीत सिंह नेगी

विलेख पत्र में उल्लेख किया गया है कि क्रेता श्रीमती पद्मिनी देवी पत्नी श्री रंजीत सिंह नेगी को प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में प्रथम बार छूट प्रदान किया गया है।

[2] बही सं0 1, जिल्द संख्या 3465 के पृष्ठ संख्या 1 से 28 क्रमांक 759 पर दिनांक 04.02.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि वार्ड नं0 2, विकासनगर में स्थित व्यवसायिक सम्पत्ति/दुकान 28.02 वर्गमीटर दुकान प्रथम तल पर छत सहित एवं 2.78 वर्गमीटर भूतल पर सीढ़ी, जिसका मूल्य `25,12,000/- का अन्तरण किया गया। देय स्टाम्प शुल्क ` 94,500/-

विक्रेता का नाम:- श्री श्याम सुन्दर पुत्र स्व0 रामनाथ

क्रेता का नाम:- श्रीमती रूपाली अग्रवाल पत्नी श्री सौरभ अग्रवाल

विलेख पत्र में उल्लेख किया गया है कि क्रेता श्रीमती रूपाली अग्रवाल पत्नी श्री सौरभ अग्रवाल द्वारा प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में द्वितीय बार छूट प्राप्त की गई है। इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि विलेख में लिखे तथ्यों के अनुसार महिला क्रेता को छूट दी जाती है।

विभाग का उत्तर 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 भी की प्रावधान नहीं है।

अतः महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम बार स्टाम्प 02 शुल्क में छूट की निगरानी न किये जाने का प्रकरण 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
SR-77/2018-19	1,2,3	1,2,3	-
SR-36/2019-20	-	1,2	1

NOTE:- प्रस्तावित प्रस्तरों 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-द्वितीय, विकासनगर** 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 आदर्श कुमार	उप निबंधक (On Leave)
(ii)	श्रीमती प्रमिला	प्रभारी उप - निबंधक

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