यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक- द्वितीय, हरिद्वार** 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, हरिद्वार के माह 04/2019 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन श्री रमेश कुमार केशरी, सहायक लेखपरीक्षा अधिकारी, श्री मनोज कुमार, सुपरवाइजर एवं श्री मातवर सिंह राणा, लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 22.10.2020 से 03.11.2020 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 कलवंत सिंह, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों तथा श्री सलीम खान, वरिष्ठ लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 26.08.2019 से 03.09.2019 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**- लेखपत्रों का निबंधन तहसील, हरिद्वार

3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

(₹ लाख में)

वर्ष	अर्जित राजस्व
2017-18	5401.08
2018-19	5762.45
2019-20	6576.20

(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	आयोजनेत्तर	आयोजनागत	आयोजनेत्तर	आयोजनागत	आयोजनेत्तर
लागू नही						

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

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

(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:

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

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

राजस्वः माह 10/2019 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)

प्रस्तर- 1 : ₹ 6.00 लाख कम का स्टॉम्प अदा किया गया जाना।

भाग-II (ब)

प्रस्तर- 01 : त्रुटिपूर्ण मूल्यांकन के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 4.93 लाख।

प्रस्तर- 02 : निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.75 लाख।

प्रस्तर- 03: विलेख पत्र का गलत वर्गीकरण किये जाने के कारण स्टाम्प की कमी ₹ 0.67 लाख।

प्रस्तर- 04 : कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया जाना।

प्रस्तर- 05 : महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना।

STAN

प्रस्तर- 01 : स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.13 लाख।

(गम्भीर अनियमितताएं)

व्यय की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ

शून्य

भाग-II (ब)

शून्य

भाग- 2 (अ)

प्रस्तर- 1 : ₹ 6.00 लाख कम का स्टॉम्प अदा किया गया जाना।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 के अनुछेद 23 के अनुसार यदि किसी स्थावर सम्पत्ति के हस्तान्तरण के प्रतिफल की उसमें उल्लिखित रकम या मूल्य या उस सम्पत्ति का जो ऐसे हस्तान्तण की विषय वस्तु है, बाजार मूल्य इनमें से जो भी अधिक हो पर स्टाम्प ड्यूटी की देयता होगी।

कार्यालय उप–निबन्धक द्वितीय हरिद्वार की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही संख्या 1 जिल्द 4517 के पृष्ठ संख्या 185 से 246 तक विलेख संख्या 8976 जिसका पंजीकरण दिनांक 13.12.2019 को किया गया था। केता/विकेता (फर्म) पक्ष का नाम उपरोक्त विलेख पत्र में पृष्ठ संख्या 3 पर है। केता द्वारा विकेता को भुगतान की गयी धनराशि का विवरण विलेख पत्र के पृष्ठ संख्या 8 पर उल्लिखित है एवं टी0डी0एस0 कटौती की धनराशि का विवरण विलेख पत्र के पृष्ठ संख्या 7 पर उल्लिखित है सम्पूर्ण धनराशि का योग करने पर कुल ₹4,11,00,000.00(चार करोड ग्यारह लाख) आता है, **चूँकि** केता ने विकेता को ₹4,11,00,000.00 का भुगतान किया है, जिस पर 5 प्रतिशत की दर से ₹20,55,000.00 स्टाम्प **डयूटी** की देयता है। जबकि विलेख पत्र के अनुसार जिसमें इकरारनामा भी सम्मलित है ₹14,55,100.00 स्टाम्प **ड्यूटी** अदा किया गया है। इस प्रकार ₹5,99,900.00 कम स्टाम्प वसूल किया गया है।

इस संबध में इंगित किये जाने पर ईकाई द्वारा अपने उत्तर में बताया गया कि विकय विलेख पत्र संख्या के पृष्ठ 5 पर ₹4,11,00,0000.00 अन्तरित **भूमि** एवं निर्मित भवन का संयुक्त मूल्य है, बही संख्या 1 जिल्द 4504 पृष्ठ 69 से 126 कमाक 8781 दिनांक 6. 12.2019 को **सि**डकुल द्वारा केता के पक्ष में लीज डीड निष्पादित की थी, जिसके **मूल्यांकन** ₹1,21,00,000.00 पर स्टाम्प **ड्यूटी** अदा किया गया है। शेष धनराशि ₹2,91,00,000.00 जोकि निर्मित <u>भवन/मशीनरी/उपकरणों</u> का मूल्य पर 5 प्रतिशत की दर से ₹14,55,000.00 (इकरारनाम के समय ₹8,22,000.00 अदा किया)।

विभाग का उत्तर सम्प्रेक्षा में मान्य नही है,क्योकि विलेख पत्र के पृष्ठ संख्या 8 में उल्लेख किया गया है कि ₹4,11,00000.00 लाख को विकेता द्वारा प्राप्त किया गया था। एवं इकरारनामें के समय भी ₹4,11,00000.00 लाख का सौदा होना बताया गया था। इसलिये आडिट द्वारा उल्लिखित कमी स्टाम्प की वसूली किये जाने योग्य है।

अतः प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

<u>भाग-2 (ब)</u>

प्रस्तर- 01 : त्रुटिपूर्ण मूल्यांकन के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 4.93 लाख।

दिनांक 13 जनवरी, 2020 से प्रभावी सर्किल दर के सामान्य अनुदेशिका जो कि मूल्यांकन सूची का भाग है, के क्रमांक 7 के अनुसार उत्तर प्रदेश वित्त निगम, उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद्, विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों, जिला उद्योग केन्द्रों, राज्य औद्योगिक विकास निगम, सिडकुल तथा अन्य राजकीय संस्थानों/निगमों द्वारा अन्तरित परिसम्पत्तियों हेतु उक्त संस्थानों द्वारा निर्धारित/अभिव्यक्त मूल्य ही बाजार मूल्य के रूप में अनुमन्य होगा, परन्तु उपरोक्त वर्णित संस्थाओं के द्वारा निष्पादित किये गये लेखपत्रों का मूल्यांकन लेखपत्र के निष्पादन की तिथि से उक्त संस्थानों द्वारा निर्धारित दरों से कम नहीं होगी, जिसका स्पष्ट उल्लेख विलेख में दिया जाना अनिवार्य होगा।

सिडकुल द्वारा निर्धारित दर ` 6,000 प्रति वर्गमीटर एवं 45 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क होने पर 5% अधिक एवं दो या अधिक तरफ सड़क होने पर 5% अधिक चार्ज लगेगा, किन्तु अधिकतम 10% से अधिक चार्ज नहीं होगा ।

कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, हरिद्वार की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि <u>**"संलग्न विवरण"**</u> के अनुसार विलेख पत्र संख्या 7925/2019 में भूमि के दो तरफ सड़क है एवं सड़क 45 मीटर से अधिक चौड़ी है, जैसा कि Layout Plan में दर्शाया गया है, किन्तु दर में 10% की वृद्धि न करके 5% की वृद्धि करके मूल्यांकन करके स्टाम्प ड्यूटी वसूला गया । इस प्रकार, 10% की वृद्धि न किये जाने के कारण ` 4,68,000 स्टाम्प ड्यूटी की कमी हुयी ।

इसी प्रकार, विलेख पत्र संख्या 8179/2019 में दो तरफ सड़क होने पर दर में 5% की वृद्धि किया जाना था जिसे नहीं किया गया जिसके कारण ` 2,45,800 स्टाम्प ड्यूटी की कमी हुयी (गणना संलग्न विवरण में) ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा अपने उत्तर में कहा गया कि विलेख पत्र संख्या 7925/2019 के नक्शे एवं कब्जा प्रमाण पत्र के एक ही तरफ सड़क दर्शायी गयी एवं विलेख पत्र सं0 8179/2019 के कब्जे प्रमाण पत्र में एक ही तरफ सड़क दर्शायी गयी है । Layout प्लान एवं चौहद्दी में टंकण त्रुटि हुयी है ।

उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि कब्जा प्रमाण पत्र विलेख पत्र का भाग नहीं है एवं स्टाम्प ड्यूटी की गणना विलेख पत्र में उल्लेखित तथ्यों के आधार पर की जाती है। जहाँ तक टंकण त्रुटि का प्रश्न है, यदि टंकण त्रुटि हुयी होती तो उपरोक्त विलेखपत्रों का तितिम्मा किया गया होता।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

क्रम सं0	बही सं0/जिल्द सं0/क्रमांक/निबन्धन दिनांक	भूमि का क्षेत्रफल	सिडकुल द्वारा निर्धारित दर (`)	5% की वृद्धि (सड़क 45 मीटर से अधिक होने पर)	5% की वृद्धि (दो तरफ सड़क होने के कारण)	वृद्धि के पश्चात् दर (`)	कुल मूल्यांकन (`)	देय स्टाम्प शुल्क (2.5% की दर से) (`)	दिया गया स्टाम्प शुल्क (`)	स्टाम्प में कमी (`)
1.	1/4451/7925/ 04.11.2019	62403 वर्गमीटर	` 6,000 प्रति वर्गमीटर + 5% =` 6,300 प्रति वर्गमीटर	45 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क होने के कारण	दो तरफ रास्ता होने के कारण	` 6,600 प्रति वर्गमीटर	(62403 x` 6,600 =` 41,18,59,800)+` 5 की दर से लीज रेन्ट 10 वर्ष का 62403x 5 x 10 =` 31,20,150 कुल मूल्यांकन=` 41,18,59,800 + `31,20,150 =` 41,49,79,950 अर्थात् ` 41,49,80,000	1,03,74,500	99,06,500	4,68,000
2.	1/4467/8129/ 04.11.2019	3276 वर्गमीटर	` 6,000 प्रति वर्गमीटर	-	दो तरफ सड़क होने के कारण	` 6,300 प्रति वर्गमीटर	(3276 x` 6,300 =` 2,06,38,800 +` 5 की दर से लीज रेन्ट 10 वर्ष का 3276 x 5 x 10 =` 16,38,000 कुल मूल्याकन =` 2,08,02,600 अर्थात् ` 2,08,03,000	5,20,075 अर्थात् ` 5,20,080	4,95,500	24,500
									कुल योग	**4,92,500**

भाग-2 (ब)

प्रस्तर- 02 : निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.75 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, हरिद्वार की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द 4339 पृष्ठ 317 से 362 क्रमांक 6142 रजिस्ट्री दिनांक 26.08.2019 के विलेख पत्र में 04 विक्रेताओं के पक्ष में अलग-अलग TDS की धनराशि जमा की गयी थी, जिससे स्पष्ट होता है कि चारों विक्रेताओं द्वारा अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त की थी, जिस कारण यह सुभिन्न मामलों का प्रकरण हो जाता है, जिसके कारण `1,00,000 (अर्थात् ` 25,000 x 4) निबन्धन फीस देय थी। जबकि निबन्धन फीस `25,000 जमा कराया गया था। इस प्रकार, `75,000 निबन्धन फीस कम वसूला गया था। इस सम्बन्ध में लेखापरीक्षा दल द्वारा कमी निबन्धन का लेखापरीक्षा ज्ञाप जारी करने पर इकाई द्वारा कमी निबन्धन शुल्क रसीद सं0 88/62 दिनांक 02.11.2020 के द्वारा जमा करा लिया।

उक्त के तारतम्य में यह पाया गया कि उक्त विक्रय विलेख के पूर्व इसी सम्पत्ति के सम्बन्ध में इकरारनामा (मय कब्जा) के विलेख का पंजीयन हुआ था, जो कि बही सं0 1 जिल्द 3323 पृष्ठ 177 से 206 क्रमांक 7016 रजिस्ट्री दिनांक 23.10.2017 में दर्ज है, इस विलेख के पंजीयन में `25,000 का निबन्धन शुल्क लिया गया है। जबकि विलेख पत्र सं0 6142/2019 के अवलोकन से स्पष्ट ज्ञात होता है कि सभी विक्रेताओं द्वारा अपने-अपने हिस्से की धनराशि प्राप्त की थी। अतः इस इकरारनामे पर भी `1,00,000/- (अर्थात `25,000 x 4) निबन्धन शुल्क देय था, जबकि `25,000/- निबन्धन लिया गया। इस प्रकार, इस इकरारनामे पर `75,000/- निबन्धन शुल्क कम लिया गया।

उक्त के सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा अपने-अपने उत्तर में बताया कि सभी विक्रेताओं द्वारा अपना-अपना हिस्सा नहीं लिखा गया है न ही अपने हिस्सेनुसार बयाना प्राप्त करना स्वीकार किया है।

उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि विक्रय के समय जब सभी विक्रेताओं द्वारा अपना-अपना हिस्सा प्राप्त किया था तो स्वाभाविक है कि इकरारनामे के समय भी अपना-अपना हिस्सा प्राप्त किया था।

अतः ` 75,000/- कमी निबन्धन फीस का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2(ब)

प्रस्तर- 03 : विलेख पत्र का गलत वर्गीकरण किये जाने के कारण स्टाम्प की कमी ₹0.67 लाख।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम 1899 की अनुसूची 1–ख के कमाकं 34(क) लिपिकीय त्रुटि को ठीक करने के लिये है। तथा स्टाम्प अधिनियम की धारा 14 के अनुसार स्टाम्प अधिनियम का यह मूलभूत सिद्वान्त है कि स्टाम्प शुल्क विलेखो पर आरोपित किया जाता है। धारा 3 के अनुसार विलेख के निष्पादन के समय उसमें व्यक्त सौदे के आधार पर स्टाम्प शुल्क प्रभार्य होता है। जब निष्पादित विलेख में निष्पादन के पश्चात महत्वपूर्ण परिर्वतन किया जाता है तो परिवार्तित स्वरूप उस सौदे का नही रह जाता है जोकि निष्पादन के समय था, वह एक नया विलेख सृजित हो जाता है। जिसका प्रभाव उस मूल विलेख के अपरिवर्तित स्वरूप से एकदम भिन्न होता है।

कार्यालय उप–निबन्धक द्वितीय हरिद्वार की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही संख्या 1 जिल्द 4,157 के पृष्ठ संख्या 97 से 118 पर कमांक 3237 दिनांक 08 मई 2019 को ततीमा(संशोधन पत्र) रजिस्टीकरण किया गया था। उक्त ततीमा पर 97,000.00 हजार स्टाम्प अदा किया गया है। उक्त संशोधन पत्र मूल विलेख रजिस्टी बही नं0 1 जिल्द 4925 के पृष्ठ 1 से 18 में नम्बर 7927 पर दिनांक 15.12.2018 में कार्यालय दफतर सब रजिस्टार रूडकी में हुई थी। संशोधन पत्र के अनुसार टंकण की सहवन गलती से **असल बैनामे के पृष्ठ संख्या 1 पर नीचे से 9वी. पंक्ति में शब्द दिल्ली हरिद्वार मार्ग के बाद इबारत से 200 मीटर से अधिक दूर** तथा **सर्किल दर सूची में उल्लेखित प्रमुख मार्गो से 200 मीटर से दूर स्थित है। को कलमजद कर उसके स्थान पर इबारत पर स्थित है, दर्ज किया जावें** एवं असन बैनामें के पृष्ठ संख्या 4 पर विवरण सम्पत्ति में उपर से तीसरी पंक्ति में शब्द से व हैक्टयर के बीच **अंकित अंक 0,0605 को कलमजद कर अंक 0.0741** व उक्त पृष्ठ पर ही उपर से चौथी पंक्ति में शब्द से व **हैक्टयर के बीच अंकित अंक 0.0345 को कलमकजद कर अंक 0.0209** तथा उक्त पृष्ठ पर उपर से छठी पंक्ति में शब्द में के बाद व **दक्षिण के बीच अंकित इबारत भूमि विक्रेता कलमजद कर उत्तर में भूमि अनिल गोयल** व उक्त पृष्ठ पर ही **सांतवी पंक्ति में शब्द स्थित से पूर्व इबारत भूमि अनिल गोयल व रास्ता 3 मीटर चौडा को कलमजद कर उसके स्थान पर इबारत राष्ट्रीय राजमार्ग (जिसका फ्रन्ट 120 फुट है) अंकित किया जावे व माना जावें**, उक्त इबारत के संशोधन से विक्रित सम्पत्ति की मालियत व क्षेत्रफल पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नही पडेगा ऐसा उल्लिखित किया गया है।

विवरण सम्पत्ति संशोधन से पूर्व :– कृषि भूमि संक्रमणीय भूमिधरी खाता संख्या 347 के खसरा नम्बर 1073म रकबई 0.6000 हैक्टेयर के अपने कुल भाग 0. 0805 हैक्टेयर व 1090म रकबई 0.1500 हैक्टेयर के अपने भाग 0.0901 हैक्टेयर में सं 0.0345 हैक्टेयर इस प्रकार कुल विक्रित रकबा 0.0950 हैक्टेयर लगान 2 रूपये 60 पैसे सालान जिसकी सीमाए पूरब में भूमि अनिल गोयल, पश्चिम में शेष भूमि विक्रेता व भूमि अन्य व्यक्ति, उत्तर में भूमि विक्रेता , दक्षिण में भूमि अनिल गोयल व रास्ता 3 मीटर चौडा स्थित ग्राम बढेडी राजपूताना परगना व तहसील रूडकी जिला हरिद्वार है।

विवरण सम्पत्ति संशोधन के उपरान्तः– कृषि भूमि संक्रमणीय भूमिधरी खाता संख्या 347 के खसरा नम्बर 1073म रकबई 0.6000 हैक्टेयर के अपने कुल भाग 0. 0805 हैक्टेयर में से 0,0741 हैक्टेयर व 1090 म रकबई 0.1500 हैक्टेयर के अपने भाग 0.0901 हैक्टेयर में से 0.0209 हैक्टेयर इस प्रकार कुल विक्रित रकबा 0.0950 हैक्टेयर लगान 2 रूपये 60 पैसे सालाना जिसकी सीमाए पूरब में भूमि अनिल गोयल, पश्चिम में शेष भूमि विक्रेता व भूमि अन्य व्यक्ति उत्तर में भूमि अनिल गोयल दक्षिण में राष्टीय राजमार्ग (जिसका फ्रन्ट 120 **फुट** है) स्थित है अतः **विलेख पर प्रमुख मार्ग दिल्ली हरिद्वार मार्ग हेतु निर्धारित सर्किल दर देय थी, परन्तु टंकण त्रुटिवश सर्किल दर ₹1,00,00,000 प्रति हैक्टेयर की दर से लगाया था अतः प्रमुख मार्ग दिल्ली हरिद्वार मार्ग हेतु निर्धारित सर्किल दर ₹3,00,00,000.00 प्रति हैक्टेयर से कम अदा किया गया। चूँकि** भूमि चौहदी की सीमाओं में परिवर्तित किया गया था इसलिये इसे परिवर्तित नया विलेख मानते हुऐ ही अलग से स्टाम्प शुल्क प्रभार्य किया जाना था। जोकि कार्यालय सब–रजिस्टार द्वारा नही किया गया था। (जब निष्पादित विलेख में निष्पादन के पश्चात महत्वपूर्ण परिर्वतन किया जाता है तो परिवार्तित स्वरूप उस सौदे का नही रह जाता है जोकि निष्पादन के समय था, वह एक नया विलेख सृजित हो जाता है। जिसका प्रभाव उस मूल विलेख के अपरिवर्तित स्वरूप से एकदम भिन्न होता है।) अर्थात यह एक नया विलेख निष्पादन हो गया था, इसलिये नयी विक्रीत सम्पत्ति 0.0950 है0 दर ₹3,00,00,000.00 सम्पत्ति मुख्य मार्ग पर स्थित होने पर 15 प्रतिशत अधिक ₹45,00,000.00 दर के अनुसार ₹3,45,00,000x0.0950= 32,77,500 अर्थात ₹32,78,000 पर 5 प्रतिशत की दर से ₹1,63,900.00 स्टाम्प डियूटी की देयता थी। शुद्वि पत्र के समय क्रेता द्वारा ₹97,000.00 हजार स्टाम्प अदा किया जा चुका है, इसलिये अवशेष ₹66,900.00 कम स्टाम्प की वसूली सम्प्रेक्षा में लम्बित है।

इस संबंध में विभाग से पूछने पर अपने उत्तर में बताया गया कि पृष्ठ 4 विवरण सम्पत्ति में अंकित अंक 0.0605 को कलमजद करके अंक 0.0741 किया गया है। तथा अंकित अंक 0.0345 को कलमजद कर अंक 0.0209 किया गया हैं, जोकि टंकण **त्रुटि** के कारण हुआ है, इसलिये केता एवं विकेता के द्वारा टंकण **त्रुटियों** का संज्ञान लेते हुए ही शुद्वि पत्र पंजीकृत कराया गया है।

विभागीय उत्तर तर्क संगत ही नही है, क्योकि इससे पूर्व में विकीत सम्पत्ति के खाता संख्या 347 एवं खसरा नम्बर 1073म एवं खसरा संख्या 1090 एवं रास्तों में परिवर्तित किया गया है, जिस कारण से उसका फन्ट 120 फुट राष्ट्रीय राजमार्ग पर आ गया था, जबकि पूर्व में ऐसा नही था, जिससे स्पष्ट है कि सम्पत्ति की स्थिति में परिवर्तित हो गया एवं सम्पत्ति के मूल्याकंन भी अत्यधिक मूल्य वृद्वि हो गयी थी, जबकि शुद्वि पत्र में ना तो वैधानिक परिवर्तिन होना चाहिऐ और ना ही सम्पत्ति के मूल्याकंन में वृद्वि होने चाहिऐ। (जब निष्पादित विलेख में निष्पादन के पश्चात महत्वपूर्ण परिर्वतन किया जाता है तो परिवार्तित स्वरूप उस सौदे का नही रह जाता है जोकि निष्पादन के समय था, वह एक नया विलेख सृजित हो जाता है। जिसका प्रभाव उस मूल विलेख के अपरिवर्तित स्वरूप से एकदम भिन्न होता है।) अर्थात यह एक नया विलेख निष्पादन हो गया था, इसलिये नियमानुसार उपर दी गयी गणना के अनुसार केता द्वारा कम स्टाम्प अदा किया गया था।

अतः ₹66,900.00 स्टाम्प कमी का प्रकरण **उच्चाधिकारियों के** संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2(ब)

प्रस्तर- 04 : कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया 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-द्वितीय, हरिद्वार 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।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा उत्तर में बताया गया कि CD नहीं भेजी जा रही है, चूंकि मुख्य सर्वर मुख्यालय/NIC में होने के कारण प्रतिदिन का डाटा स्वतः मुख्यालय सर्वर में Save होता है।

उत्तर मान्य नहीं है, क्योंकि सर्वर मुख्यालय में डाटा स्वतः Save नहीं होता है एवं इसी कारण से मुख्यालय द्वारा डी0वी0डी0 की एक प्रति प्रत्येक दशा में मुख्यालय को उपलब्ध कराने का निर्देश दिया गया था।

अतः कम्प्यूटरीकृत उपनिबन्धक कार्यालय में डाटा का बैकअप/DVD मुख्यालय प्रेषित न किये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2(ब)

प्रस्तर- 05 : 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, हरिद्वार 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-

विलेख पत्र संख्या 293/2020 एवं 1304/2020 के अवलोकन में पाया गया कि विलेख संख्या 293 के अनुसार महिला होने के नाते 25 प्रतिशत की छूट ली गई है । इसी तरह विलेख पत्र संख्या 1304 के अनुसार क्रेता महिला होने के कारण दूसरी बार स्टाम्प शुल्क होने की छूट प्राप्त कर रही है। इसी तरह विलेख पत्र संख्या 2510 दिनांक 10.04.2019 के अनुसार महिला होने के नाते 25 प्रतिशत की छूट ली है।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि विलेख पंजीकरण से पूर्व क्रेता से स्टाम्प में ली गई छूट के सम्बन्ध में पूछताछ की जाती है । महिला क्रेता द्वारा पूर्व में स्टाम्प शुल्क में कितनी बार छूट ली गयी है, इसका उल्लेख लेखपत्र में किया जाता 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 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।

STAN

प्रस्तर- 01 : स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.13 लाख।

दिनांक 14 जनवरी, 2018 से प्रभावी सर्किल रेट के सामान्य अनुदेशिका जो कि मूल्यांकन सूची का भाग है, के क्रमांक 17 के अनुसार बाउण्ड्री वाल के स्थित होने पर `1,000 प्रति रनिंग मीटर की दर से मूल्यांकन किया जायेगा।

कार्यालय उपनिबन्धक-द्वितीय, हरिद्वार के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं0 01, जिल्द संख्या 4556 के पृष्ठ सं0 23 से 54 क्रमांक 136 पर दिनांक 06.01.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि दानपत्र के साथ संलग्न नक्शे में गेट का उल्लेख किया गया है अर्थात् इस सम्पत्ति के चारों तरफ दीवार है । इस दानपत्र में दीवार का मूल्यांकन कर स्टाम्प नहीं लिया गया है ।

अतः दीवार का निम्न प्रकार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी की देयता होगीः-

दीवार का कुल परिमाप 117+150+30+135+147+285 = 864 फिट अर्थात् 259.2 मीटर

दीवार का मूल्यांकन 259.2 x` 1,000 =` 2,59,200 अर्थात् ` 2,60,000

देय स्टाम्प =` 2,60,000 x 5%=` 13,000

इस प्रकार, दीवार का मूल्यांकन न किये जाने के कारण ` 13,000 स्टाम्प ड्यूटी कम लिया गया।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि विलेख के नक्शे में इसी गेट के दोनों तरफ दुकानें निर्मित है जो कि पूरब मुहाना है । उत्तर दिशा में बैकुण्ठ धाम आश्रम एवं क्रेता विक्रेता के कमरे स्थित है, दक्षिण दिशा में दानकर्ता की निर्मित सम्पत्ति है एवं पश्चिम दिशा में दुर्गानगर की अन्य व्यक्तियों की निर्मित सम्पत्तियां है । अतः विक्रीत सम्पत्ति पर बाउण्ड्री वाल निर्मित नहीं है जिसके फोटो संलग्न है । अतः आडिट आपत्ति निक्षेपित करने योग्य है।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि जो फोटो संलग्न की गयी है, उससे यह ज्ञात नहीं किया जा सकता है कि दीवार किस सम्पत्ति की है, चूंकि गेट लगा हुआ है, अतः इससे स्पष्ट होता है कि दीवार भी है, जिसके मूल्यांकन पर स्टाम्प ड्यूटी देय है।

अतः ` 0.13 लाख के स्टाम्प शुल्क में कमी 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
14/2013-14	-	01,02,03	-
20/2014-15	-	01	-
54/2017-18	-	01,02	-
128/2018-19	-	01,02,03,04	-
SR-61/2019-20	-	01,02	01

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

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, हरिद्वार** तथा उनके अधिकारियों एवं कर्मचारियों का आभार व्यक्त करता है तथापि लेखापरीक्षा में निम्नलिखित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गये: शून्य

1. **सतत् अनियमितताएः** शून्य

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

क्रम सं0	नाम	पदनाम
(i)	श्रीमती भावना कश्यप	उप निबंधक

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