यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक, ऋषिकेश** 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, ऋषिकेश के माह 04/2018 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन श्री रमेश कुमार केशरी, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारी, श्री मनोज कुमार, सुपरवाइजर एवं श्री मातवर सिंह राणा, लेखा परीक्षक द्वारा दिनांक 04.11.2020 से 13.11.2020 तक श्री हिमांशु मणि, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के आंशिक पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **परिचयात्मकः** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री अजय कुमार मिश्रा एवं श्री विनय कुमार द्विवेदी, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों तथा श्री अजय सिंह, लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 09.07.2018 से 18.07.2018 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 के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/2018 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।

2. (i) **इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्रः**- तहसील ऋषिकेश एवं तहसील डोईवाला के अन्तर्गत समस्त क्षेत्र, चल अचल सम्पत्ति का पंजीकरण एवं अनिवार्य विवाह का पंजीकरण।

3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

(₹ लाख में)

वर्ष	**अर्जित राजस्व**
2017-18	4905.25
2018-19	6563.72
2019-20	7020.30

(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
लागू नहीं						

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

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

(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

व्यैक्तिक सहायक

मुख्य निबन्धन लिपिक

उपनिबन्धक

निबन्धन लिपिक

अनुसेवक

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

(vi) विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-

राजस्वः माह 06/2018, 11/2019 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- 01 : सम्पत्ति के अवमूल्यांकन के फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण `4.92 लाख।

प्रस्तर- 02 : विलेख पत्र के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन शुल्क का कम आरोपण क्रमशः `3.88 लाख एवं `0.25 लाख।

प्रस्तर- 03 : अधिसूचना में उल्लिखित परिवार से भिन्न व्यक्तियों को अधिसूचना का लाभ दिये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी `2.28 लाख।

प्रस्तर- 04 : निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.50 लाख।

प्रस्तर- 05 : कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया जाना।

प्रस्तर- 06: 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

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर- 01 : सम्पत्ति के अवमूल्यांकन के फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण `4.92 लाख।

दिनांक 14.01.2018 से प्रभावी सम्पत्ति के मूल्यांकन सूची में गैर-वाणिज्यिक निर्माण की दर (द्वितीय श्रेणी-टीनपोश हेतु) निर्धारित है।

उक्त मूल्यांकन सूची की सामान्य अनुदेशिका, जो मूल्यांकन सूची का भाग है, के क्रम सं0 (A)(18) के अनुसार "बाउण्ड्री वाल के स्थित होने पर `1,000 प्रति रनिंग मीटर की दर से मूल्यांकन किया जायेगा।"

क्रम संख्या (B)(19) के अनुसार "किसी भी औद्योगिक इकाई का अन्तरण होने की दशा में उक्त में स्थापित मशीनरी का मूल्यांकन गवर्नमेन्ट एप्रूव्ड वैल्यूअर की रिपोर्ट के अनुसार किया जायेगा।"

[1] कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान बही सं0 1 जिल्द 4555 के पृष्ठ 105 से 128 पर क्रमांक 4075 दिनांक 15.06.2018 को रजिस्ट्री किये गये विलेख पत्र के अवलोकन में पाया गया कि विक्रीत सम्पत्ति 0.1540 हैक्टेयर भूमि में से 316 वर्गमीटर भूमि पर टीनपोश निर्मित जो दिनांक 05.05.2003 को क्रय किया गया था, जिसमें से 216 वर्गमीटर क्षतिग्रस्त हो गया। शेष 100 वर्गमीटर टीनपोश सही स्थिति में है, का उल्लेख किया गया था। सम्पत्ति का मूल्यांकन करते समय केवल 100 वर्गमीटर निर्माण का मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी दिया गया एवं बाउण्ड्री के मूल्यांकन में शामिल नहीं किया गया जबकि सम्पूर्ण 316 वर्गमीटर टीनपोश को मूल्यांकन में शामिल करके स्टाम्प ड्यूटी दिया जाना था क्योंकि यदि क्षतिग्रस्त है एवं कवर्ड है तो इसीलिये क्षरण का प्रावधान किया गया है । अतः निम्न प्रकार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी की देयता होगीः-

भूमि का क्षेत्रफल 1540 वर्गमीटर

दर ` 7,875 प्रति वर्गमीटर (सड़क की चौड़ाई के अनुसार वृद्धि करने के पश्चात्)

भूमि का मूल्यांकन 1540 x `7,875 = `1,21,27,500

टीनपोश निर्मित क्षरण के साथ = 316 वर्गमीटर x `10,000 x 0.860

= `27,17,600

बाउण्ड्री का परिमाप = 71 फिट +71 फिट + 231 फिट 9 ईञ्च + 231 फिट 9 ईञ्च

= 605 फिट 6 ईञ्च अर्थात् लगभग 182 मीटर ।

बाउण्ड्री का मूल्यांकन 182 मीटर x `1,000 = `1,82,000

= `1,50,27,100 अर्थात `1,50,28,000

देय स्टाम्प ` 1,50,28,000 x 5% = `7,51,400

दिया गया स्टाम्प = `6,56,400

स्टाम्प ड्यूटी में कमी = `7,51,400 - ` 6,56,400 = `95,000

इस प्रकार, सम्पत्ति के अवमूल्यांकन किये जाने से `95,000 स्टाम्प ड्यूटी की कमी हुयी ।

[2] इसी प्रकार बही सं0 1 जिल्द संख्या 4700 के पृष्ठ संख्या 205 से 236 पर क्रमांक संख्या 6862 दिनांक 10.10 2018 को रिजस्टीकरण किये गये विलेख में दशाये गये एरिया में 763.9 sqm में ग्रउन्ड फलोर एरिया 252 एवं प्रथम तल एरिया 252 कुल कवर्ड एरिया 504 वर्गमीटर निर्मित होना बताया गया है। **इस विलेख पत्र में `19,00,000 स्टाम्प ड्यूटी अदा किया गया।**

सम्बन्धित पंजीकृत विलेख पत्र की पत्रावली में संलग्नक अभिलेखों का अवलोकन करने पर पाया गया कि दूनघाटी विशेष प्राधिकरण देहरादून द्वारा विक्रीत सम्पत्ति के स्वीकृत किये गये मानचित्र अनुसार कुल कवर्ड एरिया 624.4 वर्ग मीटर था, जबकि क्रेता द्वारा 504 वर्ग मी0 कवर्ड एरिया को घोषित करते हुऐ स्टाम्प अदा किया गया है, चूकि स्वीकृत मानचित्र अनुसार कुल कवर्ड एरिया 624.4 वर्ग मीटर था, इसलिये अवशेंष 120.4 वर्गमीटर को भी कवर्ड एरिया मानते हुऐ विक्रीत सम्पत्ति का मूल्याकंन और किया जाना था, जोकि नही किया गया था, जो इस प्रकार है।

अवशेष कर्वड एरिया 120.4 वर्ग मी0 x 57,040.00= ₹68,67,616.00 तथा वर्ष 2016–17 की बैलेन्स शीट के अनुसार विक्रीत सम्पत्ति में दिनांक 31.3.2017 को फर्नीचर एवं फिचर्स ₹3,78,652.00 एवं प्लान्ट एवं मशीनरी ₹4,14,119.00 कुल योग्य ₹7,92,771.00 का भी विक्रय विक्रीत सम्पत्ति के समय किया गया था। **इस प्रकार, अवशेष कवर्ड एरिया एवं प्लान्ट मशीनरी, फर्नीचर फिक्चर्स का कुल मूल्यांकन `76,60,387 अर्थात् `76,61,000 होता है, जिस पर 5% की दर से `3,83,050 और स्टाम्प ड्यूटी देय थी, जिसे नहीं दिया गया।**

इस संबंध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा अपने उत्तर में बताया गया कि उल्लिखित विलेख पत्र कलैक्टर स्टाम्प को प्रेषित किये जायेगे।

विभाग द्वारा स्वंय ही स्वीकार करते हुऐ विलेख पत्र कलैक्टर स्टाम्प को प्रेषित करने का आश्वासन सम्प्रेक्षा में दिया गया है।

[3] कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं0 01, जिल्द संख्या 4538 के पृष्ठ सं0 57 से 74 क्रमांक 3729 पर दिनांक 04.06.2018 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि उक्त विलेख के निबन्धन करते समय सर्किल दर ` 6,000 प्रति वर्गमीटर से मूल्यांकन करते हुये स्टाम्प एवं निबन्धन शुल्क वसूल किया गया है । जबकि प्रमुख क्षेत्र- ग्रामीण, मौजा- जौलीग्रान्ट की आवासीय भूमि की सर्किल दर ` 7,500 प्रति वर्गमीटर निर्धारित है ***(मूल्यांकन सूची, दिनाकं 14.01.2018 के पृष्ठ 8, श्रेणी-A, क्रम सं0 2 के कॉलम 8 के अनुसार)***।

अतः उक्त विलेख का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपेक्षित हैः-

भूमि 188.19 वर्गमीटर

सर्किल दरः- `7,500 प्रति वर्गमीटर

(मूल्यांकन सूची, दिनाकं 14.01.2018 के पृष्ठ 8, श्रेणी-A, क्रम सं0 2 के कॉलम 8 के अनुसार)

सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन = 188.19 वर्गमीटर x ` 7,500

= ` 14,11,425 अर्थात् ` 14,12,000 (पूर्णांकित)

देय स्टाम्प शुल्क = ` 14,12,000 x 5% = ` 70,600

अदा स्टाम्प शुल्क = ` 56,500

कमी स्टाम्प शुल्क = ` 14,100 (अर्थात् ` 70,600 - ` 56,500)

देय निबन्धन शुल्क = ` 14,12,000 x 2% = ` 28,240 = ` 25,000 (सीमित)

अदा निबन्धन शुल्क = ` 22,600

कमी निबन्धन शुल्क =` 2,400 (अर्थात् ` 25,000 - ` 22,600)

इस प्रकार, सही मूल्यांकन न किये जाने के कारण `14,100 स्टाम्प ड्यूटी एवं `2,400 निबन्धन शुल्क कम लिया गया।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि सम्बन्धित विलेख को स्टाम्प कलेक्टर को सन्दर्भित कर दिये जायेंगे ।

अतः तीनों विलेखों पर सम्पत्ति के अवमूल्यांकन के फलस्वरूप स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण `4,92,150 (अर्थात् `95,000 + `3,83,050 + `14,100) हुआ।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर- 02 : विलेख पत्र के गलत वर्गीकरण के कारण स्टाम्प शुल्क एवं निबन्धन शुल्क का कम आरोपण क्रमशः `3.88 लाख एवं `0.25 लाख।

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

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

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

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

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

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

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

कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द 4743 पृष्ठ 199 से 220 क्रमांक 7685 रजिस्ट्री दिनांक 14.11.2018 जो कि निर्मुक्ति विलेख में वर्गीकृत किया गया जिस पर ` 300 की स्टाम्प ड्यूटी दी

गयी, में श्रीमती लक्ष्मी देवी पत्नी स्व0 श्री चन्द्रकान्त प्रथम पक्ष द्वारा श्री प्रदीप कुमार वालिया पुत्र स्व0 गरीब दास द्वितीय पक्ष को 2142.39 वर्गमीटर भूमि निर्मुक्त कर दिया। जबकि उक्त सम्पत्ति के पूर्व में स्वामी प्रथम पक्ष के पिता श्री गरीब दास एव उनके भाई श्री छुटनलाल थे।

चूंकि सम्पत्ति के पूर्व में दो स्वामी थे, किन्तु सम्पूर्ण सम्पत्ति एक सम्पत्ति स्वामी के सन्तानों द्वारा आपस में सम्पत्ति को निर्मुक्त किया गया किन्तु दूसरे सम्पत्ति के स्वामी के सम्बन्ध में विलेख पत्र में कोई उल्लेख नहीं किया गया। चूंकि इसमें ½ हिस्सा ही स्थानान्तरित हो सकता है एवं दूसरे सम्पत्ति के स्वामी के पक्ष में सम्पत्ति निर्मुक्त न किये जाने के कारण यह दान की श्रेणी में आ जाता है। जिस पर निम्न प्रकार मूल्यांकन करते हुये स्टाम्प ड्यूटी की देयता थीः-

सम्पत्ति का क्षेत्रफल 2142.39 वर्गमीटर

सम्पत्ति का आधा हिस्सा = 2142.37/2 = 1071.20 वर्गमीटर

सर्किल रेट के अनुसार दर ` 19,000 प्रति वर्गमीटर

(देहरादून मार्ग पर होने के कारण 15% वृद्धि के पश्चात् दर) `21,850 प्रति वर्गमीटर

मूल्यांकन 1071.20 x `21,850 = `2,34,05.720 अर्थात् `2.34,06,000

परिवार के सदस्य होने के कारण 1% की दर से स्टाम्प ड्यूटीः-

`2,34,06,000 x 1% = `2,34,060

दिया गया स्टाम्प = `300

स्टाम्प में कमी = `2,34,060 - `300 = `2,33,760

उक्त विलेख पत्र में नगरपालिका संख्या का उल्लेख है, अर्थात् इसमें कवर्ड एरिया भी है किन्तु कवर्ड एरिया का क्षेत्रफल विलेख पत्र में उल्लेख न होने के कारण कवर्ड एरिया को मूल्यांकन में शामिल नहीं किया गया।

इसी प्रकार बही संख्या 1 जिल्द 4729 पृष्ठ 1 से 18 क्रमांक 7404 रजिस्ट्री दिनांक 30.10.2018 का अवलोकन करने पर पाया गया कि निर्मुक्त की गयी अविभाजित सम्पत्ति में कई सहखातेदार थे। किन्तु प्रथम पक्ष द्वारा अपने हिस्से की कुल सम्पत्ति

(0.4450/16 + 0.3240/24) 0.0413 हैक्टेयर अर्थात 413 वर्गमीटर भूमि द्वितीय पक्ष को निर्मुक्त कर दी। चूंकि उक्त सम्पत्ति में कई हिस्सेदार थे इसलिये सम्पत्ति किसी एक के पक्ष में निर्मुक्त नहीं की जा सकती। अतः यह दान की श्रेणी में आ जाता है। अतः सम्पत्ति का निम्न प्रकार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी की देयता थीः-

निर्मुक्त सम्पत्ति का क्षेत्र 413 वर्गमीटर

जौलीग्रान्ट का सर्किल रेट `7,500 प्रति वर्गमीटर

(100 वर्गमीटर से कम होने के कारण अकृषि दर)

कुल मूल्यांकन 413 x `7,500 = `30,97,500 अर्थात `30,98,000

देय स्टाम्प `30,98,000 x 5% = `1,54,900

दिया गया स्टाम्प = `300

स्टाम्प ड्यूटी में कमी = `1,54,900 - `300 = `1,54,600

देय निबन्धन शुल्क = `30,98,000 x 2% = `6,19,600 = `25,000 (सीमित)

दिया गया निबन्धन शुल्क = `100

निबन्धन शुल्क में कमी = `24,900

इस प्रकार, गलत वर्गीकरण किये जाने से उक्त दोनों विलेख पत्रों में स्टाम्प ड्यूटी में कमी कुल `3,88,360 (अर्थात `2,33,760 + `1,54,600) एवं निबन्धन शुल्क में कमी `24,900 हुयी।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा सम्बन्धित विलेख पत्रों को स्टाम्प कलेक्टर को सन्दर्भित किये जाने का आश्वासन दिया। जिसके निर्णय की प्रतीक्षा लेखापरीक्षा में रहेगी।

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर- 03 : अधिसूचना में उल्लिखित परिवार से भिन्न व्यक्तियों को अधिसूचना का लाभ दिये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी `2.28 लाख।

उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9 की अधिसूचना संख्या 34/XXVII(9)/2011/स्टाम्प-20/2010 देहरादून दिनांक 24 जनवरी, 2011 के अनुसार परिवार के सदस्यों के पक्ष में किसी सहस्वामी (Co-owner) द्वारा जिसका भाग उसमें सुनिश्चित हो, उस सम्पत्ति के अन्य सहस्वामी के पक्ष में निष्पादित विलेखों पर प्रभार्य स्टाम्प शुल्क की दर 6 प्रतिशत से घटाकर 0.25 प्रतिशत तथा अधिकतम रूपये एक हजार किये जाने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं ।

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

कार्यालय उपनिबन्धक, ऋषिकेश की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि **<u>"संलग्न विवरण"</u>** के अनुसार तीन विलेख पत्रों में प्रथम पक्षों द्वारा द्वितीय पक्ष को सम्पत्ति का उक्त अधिसूचना के अन्तर्गत `1,000 का स्टाम्प अदा करते हुये सम्पत्ति का हस्तान्तरण किया। विलेख पत्रों के अवलोकन में पाया गया कि दोनों पक्ष उक्त परिवार की परिभाषा के अन्तर्गत नहीं आते हैं एवं विलेख पत्र में आपसी सम्बन्धों का भी उल्लेख नहीं किया गया।

अतः इन तीनों विलेख पत्रों में परिवार के अन्तर्गत न आने के कारण उक्त अधिसूचना लागू नहीं होती। जिसके कारण संलग्न विवरण के अनुसार 5% की दर से तीनों विलेख पत्रों पर कुल `2,27,550 और स्टाम्प देय था, जिसे नहीं दिया गया।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर इकाई द्वारा सम्बन्धित विलेख को स्टाम्प कलेक्टर को सन्दर्भित किये जाने का आश्वासन दिया है, जिसके निर्णय की प्रतीक्षा लेखापरीक्षा में रहेगी।

"संलग्न विवरण"

क्र. सं.	बही सं0/जिल्द/क्रमांक/ रजिस्ट्री दिनांक	प्रथम पक्ष	द्वितीय पक्ष	सम्पत्ति की स्थिति	रकबा	सर्किल रेट के अनुसार दर	मूल्यांकन	देय स्टाम्प	दिया गया स्टाम्प	स्टाम्प में कमी
1.	1/4841/341/ 09.01.2019	1. श्री श्याम सिंह पुत्र स्व0 ध्यान सिंह 2. श्री नरेन्द्र सिंह 3. श्री जबर सिंह पुत्रगण स्व0 दौलत सिंह 4. श्री शिशुपाल सिंह पुत्र स्व0 लखपत सिंह पौत्र स्व0 श्रीचन्द्र सिंह 5. श्री युवराज सिंह चौहान पुत्र स्व0 तारा सिंह 6. श्री सुरजीत पुत्र स्व0 श्री अमर सिंह पौत्र स्व0 साहूकार सिंह 7. श्री विरेन्द्र सिंह 8. श्री आनन्द सिंह पुत्रगण स्व0 श्री साहूकार सिंह	श्री किशोर सिंह पुत्र स्व0 श्री ध्यान सिंह	मौजा भोगपुर, परगना परवादून, तहसील ऋषिकेश, जिला देहरादून	0.4210 हैक्टेयर	`90,00,000 प्रति हैक्टेयर	`37,89,000	`1,89,450	`1,000	`1,88,450
2.	1/4841/342/ 09.01.2019	1. श्री श्याम सिंह 2. श्री किशोर सिंह पुत्रगण स्व0 ध्यान सिंह 3. श्री नरेन्द्र सिंह 4. श्री जबर सिंह पुत्रगण स्व0 दौलत सिंह 5. श्री शिशुपाल पुत्र स्व0 लखपत सिंह पौत्र स्व0 श्रीचन्द्र सिंह 6. श्री सुरजीत पुत्र स्व0 अमर सिंह पौत्र स्व0 साहूकार सिंह 7. श्री विरेन्द्र सिंह 8. श्री आनन्द सिंह पुत्रगण स्व0 साहूकार सिंह	श्री युवराज सिंह चौहान पुत्र स्व0 तारा सिंह	-तदैव-	0.0850 हैक्टेयर	-तदैव -	`7,65,000	` 38,250	`1,000	`37,250

3.	1/4841/343/ 09.01.2019	1. श्री श्याम सिंह 2. श्री किशोर सिंह पुत्रगण स्व0 श्री ध्यान सिंह 3. श्री नरेन्द्र सिंह 4. श्री जबर सिंह पुत्र स्व0 श्री दौलत सिंह 5. श्री शिशुपाल पुत्र स्व0 श्री लखपत सिंह पौत्र स्व0 श्री श्रीचन्द्र सिंह 6. श्री युवराज सिंह चौहान पुत्र स्व0 श्री तारा सिंह 7. श्री सुरजीत पुत्र स्व0 श्री अमर सिंह पौत्र स्व0 साहूकार सिंह 8. श्री विरेन्द्र सिंह पुत्र स्व0 श्री साहूकार सिंह	श्री आनन्द सिंह पुत्र स्व0 श्री साहूकार सिंह	मौजा भोगपुर, परगना परवादून, तहसील ऋषिकेश, जिला देहरादून	0.1130 हैक्टेयर	`90,00,000	`10,17,000	`50,850	`1,000	`49,850
									योग	**`2,75,550**

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर- 04 : निबन्धन शुल्क का न्यूनारोपण ` 0.50 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, ऋषिकेश की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द 4571 पृष्ठ 355 से 378 क्रमांक 4409 रजिस्ट्री दिनांक 24.06.2018 के दाननामा विलेख पत्र में वर्णित भूमि/सम्पत्ति में (1) कृषि भूमि, (2) आवासीय भूमि एवं निर्माण एवं (3) व्यवसायिक निर्मित भूमि है। इस प्रकार, तीन सुभिन्न सम्पत्ति को एक ही निबन्धन द्वारा दान किया गया है। जबकि 03 सुभिन्न मामले होने के कारण `75,000 (अर्थात् `25,000 x 3) निबन्धन शुल्क वसूल किया जाना था। अतः शेष निबन्धन शुल्क `50,000 (अर्थात `75,000 - `25,000) वसूल किया जाना अपेक्षित है।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि सम्बन्धित विलेख स्टाम्प कलेक्टर को प्रेषित किये जायेंगे।

अतः `50,000 कमी निबन्धन फीस का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2 (ब)

प्रस्तर- 05: 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, ऋषिकेश 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 Scan DVD की एक प्रति मुख्यालय को उपलब्ध करा दी जायेगी।

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- 06: 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, ऋषिकेश 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-

बही संख्या 1, जिल्द संख्या 4536 पृष्ठ 273 से 290 के क्रमांकः 3699 निबन्धन तिथि 01.06.2018 के अवलोकन में पाया गया कि महिला क्रेता श्रीमती सुधा तड़ियाल पत्नी श्री यशवन्त सिंह तड़ियाल पुत्री श्री धर्म सिंह, निवासी- ग्राम बारूवाला, निकट बड़ोवाला इण्टर कालेज रोड, जौलीग्रान्ट, तहसील- डोईवाला, जिला- देहरादून द्वारा महिला होने के कारण प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में प्रथम बार छूट ली है। जिसे उपनिबन्धक द्वारा स्वीकार किया गया है।

इसी प्रकार, बही संख्या 1, जिल्द संख्या 4540 पृष्ठ 125 से 148 के क्रमांक 3772 निबन्धन तिथि 04.06.2018 के अवलोकन में पाया गया कि महिला क्रेता श्रीमती भारती देवी पत्नी श्री श्वेताम्बर, निवासी- बरसुड़ी, पो0आ0 द्वारिखाल, पौड़ी गढ़वाल द्वारा महिला होने के कारण प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में छूट ली है। जिसे उपनिबन्धक द्वारा स्वीकार किया गया है। परन्तु विलेख में छूटों की संख्या के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं है।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि विलेख पत्र में महिला क्रेता द्वारा उल्लेख किया जाता है कि उसने कितनी बार छूट प्राप्त की है, इस आधार पर अनुमन्य 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 एवं साथ ही विलेख पत्र सं0 3772/2018 में महिला क्रेता द्वारा विलेख पत्र में पूर्व में छूट लिये जाने का कोई उल्लेख नहीं किया फिर भी उपनिबन्धक द्वारा महिला क्रेता को छूट प्रदान कर दी गयी। जिसके कारण `8,000 स्टाम्प शुल्क कम वसूला गया।

इस प्रकार, यह प्रमाणित होता है कि महिला क्रेता को छूट दिये जाने के सम्बन्ध में कोई निगरानी यथा पंजिका/अभिलेख सॉफ्टवेयर (विभागीय एप्लीकेशन) द्वारा नहीं किया जा रहा है।

अतः महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प 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
257/2002-03	01,02	-	-
312/1999-2000	-	01	-
348/2001-02	-	01	-
19/2004-05	3(a)(b)(c)	-	-
31/2008-09	01	-	-
22/2011-12	-	01,02	STAN-01,02
35/2014-15	01,02	-	-
31/2015-16	01	01	-
2016-17	निष्पादन लेखापरीक्षा में सम्मिलित किया गया है।		-
42/2017-18	-	01,02	STAN-01
राजस्व/SR-44/2018-19	-	01,02	-

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>

कार्यालय प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून लेखापरीक्षा अवधि में अवस्थापना संबंधी सहयोग सहित मांगे गये अभिलेख एवं सूचनांए उपलब्ध कराने हेतु **कार्यालय उप निबन्धक, ऋषिकेश** 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)	श्री जितेन्द्र कुमार,	उप निबंधक (विगत लेखापरीक्षा से 27.10.2020 तक)
(ii)	श्री वीरपाल सिंह रावत,	प्रभारी उपनिबंधक (28.10.2020 से अब तक)

लघु एवं प्रक्रियात्मक अनियमितताएं जिनका समाधान लेखापरीक्षा स्थल पर नहीं हो सका उन्हें नमूना लेखापरीक्षा टिप्पणी में सम्मिलित कर एक प्रति **कार्यालय उप निबन्धक, ऋषिकेश** को इस आशय से प्रेषित कर दी गयी है कि अनुपालन आख्या पत्र प्राप्ति के एक माह के अन्दर सीधे उप महालेखाकार (ए.एम.जी.-IV), कार्यालय प्रधान महालेखाकर (लेखापरीक्षा)-उत्तराखंड, देहरादून को प्रेषित कर दी जांये।

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