

यह निरीक्षण प्रतिवेदन कार्यालय उप निबन्धक-प्रथम, रुड़की 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-प्रथम, रुड़की के माह 04/2019 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री रमेश कुमार केशरी सहायक लेखापरीक्षा अधिकारी, श्री मनोज कुमार, सुपरवाइजर एवं श्री मातवर सिंह राणा, लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 16.11.2020 से 26.11.2020 तक श्री हिमांशु मणि, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पूर्ण पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **परिचयात्मक:** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा नीरज कुमार एवं श्रीमती रेखा, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारी तथा श्री आशीष पाण्डेय, वरि. लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 13.11.2020 से 21.11.2020 तक श्री आर.एस. नेगी-II, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2017 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 क्षेत्र:-** तहसील रुड़की (सम्पूर्ण) विलेख पत्रों का निबन्धन एवं अनिवार्य विवाह पंजीकरण।
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

(₹ लाख में)

वर्ष	अर्जित राजस्व
2017-18	2460.23
2018-19	2977.72
2019-20	3449.25

(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
लागू नहीं						

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

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 है:

सचिव > महानिरीक्षक निबंधन > अपर महानिरीक्षक निबंधन > सहायक महानिरीक्षक निबंधन > उप निबंधक

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

(vi) विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-

राजस्व: माह 10/2019 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)

शून्य

भाग-II (ब)

प्रस्तर- 1 : दर सूची के सामान्य अनुदेशीका का अनुपालन न किये जाने के कारण स्टाम्प में कमी ` 3.69 लाख।

प्रस्तर- 2 : ₹0.70 लाख कम का स्टाम्प अदा किया जाना।

प्रस्तर- 3 : बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन न किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 5,350 ।

प्रस्तर- 4 : कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया जाना।

प्रस्तर- 5 : 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(ब)

प्रस्तर- 1 : दर सूची के सामान्य अनुदेशिका का अनुपालन न किये जाने के कारण स्टाम्प में कमी ` 3.69 लाख।

जिलाधिकारी द्वारा जारी सर्किल रेट जो दिनांक 14 जनवरी, 2018 से प्रभावी है, के सामान्य अनुदेशिका के क्रम सं0 3 के अनुसार शापिंग माल तथा अन्य ऐसे प्रतिष्ठान जिनमें स्वचालित यांत्रिक सीढियों का प्रयोग हुआ हो, को छोड़कर बहुखण्डीय व्यवसायिक प्रतिष्ठानों में अन्तरित सम्पत्ति में लोअर ग्राउण्ड फ्लोर, अपर ग्राउण्ड फ्लोर एवं मेजनाइन फ्लोर पर भूतल के समान दरें प्रभावी होंगी, जबकि बेसमेन्ट व प्रथम तल, द्वितीय तल पर होने की दशा में ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन में क्रमशः 10 प्रतिशत, 20 प्रतिशत की छूट देय होगी तथा तृतीय

तल एवं उससे ऊपर के तलों पर स्थित ऐसी वाणिज्यिक इकाई के सम्पूर्ण आगणित मूल्यांकन में 30 प्रतिशत की छूट देय होगी।

पुनः क्रम सं0 5 में व्यवसायिक सम्पत्ति के अन्तरण विलेख पर सुपर एरिया का तात्पर्य निर्मित क्षेत्रफल में 10 प्रतिशत जोड़कर आकलित क्षेत्रफल से होगा, जिस पर सुपर एरिया प्रति वर्गमीटर की निर्धारित दर प्रभावी होगी। परन्तु एकल व्यवसायिक सम्पत्ति, जो कि शापिंग माल/काम्प्लैक्स का भाग नहीं है, में सुपर एरिया का तात्पर्य निर्मित क्षेत्रफल से होगा।

लेखापरीक्षा द्वारा कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, रुड़की के अभिलेखों की जांच में पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द 5298 पृष्ठ 369 से 410 क्रमांक 7135 दिनांक 10.10.2019, बही सं0 1 जिल्द 5299 पृष्ठ 1 से 42 क्रमांक 7136 दिनांक 10.10.2019 एवं बही सं0 1 जिल्द 5298 पृष्ठ 327 से 368 क्रमांक 7134 दिनांक 10.10.2019 में भूमि क्रय करने के उपरान्त उस पर AOP के द्वारा 'सिटी प्राइड बिल्डर्स' द्वारा निर्माण किया गया एवं विक्रय धनराशि सिटी प्राइड के खाते में प्राप्त की गयी। इसका तात्पर्य यह हुआ कि यह एकल व्यवसायिक सम्पत्ति नहीं है बल्कि यह शापिंग माल/काम्प्लेक्स है। जिसके कारण सामान्य अनुदेशिका के क्रम सं0 5 के अनुसार 10% जोड़कर सुपर एरिया का मूल्यांकन किया जायेगा।

उक्त के अतिरिक्त उपरोक्त तीनों विलेखों में उल्लेख किया गया है कि बिक्रीत गोदाम के बेसमेन्ट में ओपन पार्किंग बनी है। इसका तात्पर्य यह हुआ है कि गोदाम बेसमेन्ट के ऊपर ग्राउण्ड फ्लोर अथवा लोअर ग्राउण्ड फ्लोर पर स्थित है जिसके कारण इस पर बेसमेन्ट की छूट 10% अनुमन्य नहीं है एवं साथ ही सहायक महानिरीक्षक निबन्धन हरिद्वार द्वारा स्थल निरीक्षण में पाया गया उक्त सभी सम्पत्ति गोदाम न होकर दुकाने थी।

अतः उक्त तीन विलेख पत्रों की सम्पत्तियों पर "संलग्न विवरण" के अनुसार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी `3,68,800/- की कमी को जमा कराया जाना अपेक्षित है।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि उक्त तीन विलेखों के सम्बन्ध में सहायक महानिरीक्षक, निबन्धन, हरिद्वार द्वारा सम्बन्धित विलेख पत्रों की सम्पत्तियों का स्थल निरीक्षण किया था जिसमें कि दुकान संचालित होना पाया गया था। तदनुसार कमी स्टाम्प शुल्क क्रमशः `45,300,

`45,500 एवं `39,350 निकालकर पत्रांक: 216, 217 एवं 215/2019 दिनांक 19.12.2019 द्वारा कलेक्टर, स्टाम्प, हरिद्वार को सन्दर्भित कर दिया गया है।

विभाग का उत्तर पूर्णतया मान्य नहीं है क्योंकि उक्त तीनों विलेखपत्रों में स्टाम्प जो निकाली गयी थी उसमें केवल स्थल निरीक्षण के दौरान गोदाम के स्थान पर दुकान का मूल्यांकन कर स्टाम्प डियूटी की गणना की गयी थी जबकि एकल व्यवसायिक सम्पत्ति न होने पर भी मुल्यांकन धनरशि में 10% वृद्धि नहीं की गयी थी एवं लेखपत्र के अनुसार बेसमेन्ट में सम्पत्ति न होने के बावजूद भी 10% की मूल्यांकन में छूट देकर कम स्टाम्प निकाली गयी थी। जोकि जिलाधिकारी द्वारा अनुमोदित दर सूची में दिये गये मान्य अनुदेशक का स्पष्ट उल्लंघन था।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

"संलग्न विवरण" (उप निबन्धक प्रथम, रुड़की)

क्रम सं०	बही सं०/जिल्द सं०/क्रमांक/निबन्धन दिनांक	भूमि का क्षेत्रफल	स्थित सम्पत्ति	जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दर	सामान्य अनुदेशिका के क्रम सं० 5 के अनुसार 10% की वृद्धि पश्चात् दर	कुल मूल्यांकन (₹)	देय स्टाम्प शुल्क (₹)	दिया गया स्टाम्प शुल्क (₹)	स्टाम्प में कमी (₹)
1.	1/5298/7135/ 10.10.2019	54.37 वर्गमीटर	भीतर अहाता 6 व 6ए, सिविल लाईन, कस्बा रुड़की, भीतर सीमा नगर निगम, परगना व तहसील रुड़की, जिला- हरिद्वार	` 1,24,000 प्रति वर्गमीटर + 15% रोड राईडर = ` 1,42,600 प्रति वर्गमीटर	` 1,42,600 + 10% = ` 1,56,860	54.37 वर्गमीटर x ` 1,56,860 = ` 8528478.2 अर्थात् ₹85,29,000	` 85,29,000 x 5% = ` 426450	3,09,600	116850/-
2.	1/5299/7136/ 10.10.2019	62.82 वर्गमीटर	भीतर अहाता 6 व 6ए, सिविल लाईन, कस्बा रुड़की, भीतर सीमा नगर निगम, परगना व तहसील रुड़की, जिला- हरिद्वार	` 1,24,000 प्रति वर्गमीटर + 15% रोड राईडर = ` 1,42,600 प्रति वर्गमीटर	` 1,42,600 + 10% = ` 1,56,860	62.82 वर्गमीटर x ` 1,56,860 = ` 9853945.2 अर्थात् ₹98,54,000	` 2500000 x 3.75% = ` 93750 शेष ₹7354000x5%= 367700/- कुल स्टाम्प ₹461450/-	3,26,400	135050/-
3.	1/5298/7134/ 10.10.2019	54.37 वर्गमीटर	भीतर अहाता 6 व 6ए, सिविल लाईन, कस्बा रुड़की, भीतर सीमा नगर निगम, परगना व तहसील रुड़की, जिला- हरिद्वार	` 1,24,000 प्रति वर्गमीटर + 15% रोड राईडर = ` 1,42,600 प्रति वर्गमीटर	` 1,42,600 + 10% = ` 1,56,860	54.37 वर्गमीटर x ` 1,56,860 = ` 8528478.2 अर्थात् ₹85,29,000	` 2500000 x 3.75% = ` 93750 शेष ₹6029000x5%= 301450 कुल स्टाम्प ₹395200/-	2,78,300	116900/-
योग									3,68,800/-

भाग- 2 (ब)

प्रस्तर- 2 : ₹0.70 लाख कम का स्टाम्प अदा किया जाना।

महानिरीक्षक निबन्धन उत्तराखण्ड देहरादून के पत्रांक संख्या 26/म0नि0नि/शिकायत-21/2010-11 दिनांक 8.4.2010 के अनुसार समस्त जिला निबन्धको को यह आदेश दिया गया था कि वे नगरों में स्थित भवनों से सम्बन्धित विक्रय विलेखों के साथ सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की तीन प्रतियाँ रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा 21 के अन्तर्गत अनिवार्य रूप से लिया जाना आवश्यक है। मेरे संज्ञान में लाया गया है कि उक्त आदेश के बाबजूद उप-निबन्धक कार्यालयों में नगरों में स्थित भवनों के विक्रय विलेख के साथ स्वीकृत मानचित्र की प्रतियाँ को नहीं लिया जा रहा है। स्थिति कदापि उचित नहीं है। इस प्रकार लेखपत्रों में निर्माण की वास्तविक स्थिति न दर्शाकर नाम मात्र का निर्माण दिखाकर स्टाम्प शुल्क का अपवंचन किया जाता है। अतः आपको निर्देशित किया जाता है कि आप अपने जनपद के उप-निबन्धक कार्यालयों में प्रस्तुत होने वाले भवनों के विक्रय विलेख के सम्बन्ध में यह सुनिश्चित करें कि लेखपत्रों के साथ सक्षम अधिकारी द्वारा स्वीकृत मानचित्र की प्रति अनिवार्य रूप से ली जाय। जिस भवन का निर्माण बहुत पुराना हो उसका स्वीकृत मानचित्र उपलब्ध न हो उस दशा में लाइसेन्स प्राप्त ड्राफ्टमैन द्वारा तैयार मानचित्र विक्रेता के उक्त आशय के शपथपत्र के साथ लिया जाय। उक्त आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होगा।

कार्यालय उप-निबन्धक, प्रथम रुडकी की लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही सं0 1 जिल्द संख्या 5413 पृष्ठ संख्या 1 से 40 तक क्रमांक संख्या 406 दिनांक 20.1.2020 को आवासीय मकान की रजिस्ट्री हुई है जिसमें कुल भूमि 132.72 वर्ग मी0 है, जिसकी कीमत ₹35,075 प्रति वर्ग मी0 अनुसार ₹46,55,154.00 घोषित की गयी है। विलेख में 162.64 वर्ग मीटर क्षेत्र को कवर्ड एरिया बताते हुए दर ₹12000.00 प्रति वर्ग मी0 से ₹19,51,680.00 लिया जाना था, जबकि विक्रीत सम्पत्ति आवासीय मकान को 50 वर्ष पुराना बताकर केवल ₹11,80,767.00 कीमत अदा की गयी है। जबकि विलेख पत्र में आवासीय मकान के फोटो एवं मानचित्र में आवासीय मकान का पचास वर्ष होना नहीं पाया गया है। विक्रय विलेख पत्र में बैनामा ₹35.00 लाख का दर्शाया गया है, तथा विक्रीत सम्पत्ति की कुल मालियत ₹58,36,000.00 हैं जिस पर ₹260600.00 स्टाम्प अदा किया गया है। वास्तविक रूप से विक्रीत सम्पत्ति रू0 66,06,834 पर 5 प्रतिशत की दर से रू0 330341.00 अदा किया जाना था। अर्थात् क्रेता द्वारा (330341-260600 ₹69741.00 कम स्टाम्प अदा किया गया है।)

इस संबंध में विभाग से पूछने पर अपने उत्तर में बताया गया कि विलेख पत्र में विक्रीत मकान 50 साल पुराना बताया गया है, इस आधार पर हास का लाभ देते हुए सम्पत्ति का मूल्यांकन कर स्टाम्प शुल्क की वसूली की गई है। उक्त के अतिरिक्त विलेख पत्र के साथ संलग्न सिविल इंजीनियर द्वारा बनाया गया मानचित्र संलग्न किया गया है।

विभागीय उत्तर सम्प्रेक्षा में मान्य नहीं है, क्योंकि विलेख पत्र में आवासीय मकान का स्वीकृत मानचित्र नहीं लिया गया था, तथा विलेख पत्र में जो मानचित्र लिया गया है वह भी किसी अपंजीकृत ड्राफ्टमैन द्वारा बनाया गया है, ऐसा तभी किया जाता है जब उद्देश्य स्टाम्प अपवचन किये जाने का हो। इसी तरह की आशका को ध्यान में रखते हुए ही महानिरीक्षक निबन्धक द्वारा अपने आदेश में भी स्पष्ट किया गया था, कि स्वीकृति मानचित्र की छायाप्रति विक्रीत भवन के समय अवश्य प्राप्त किया जाना सुनिश्चित करे। जोकि विभाग द्वारा नहीं ली गयी थी एवं साथ ही सर्किल दर के पृष्ठ सं. 16 का जी उल्लंघन किया गया।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2 (ब)

प्रस्तर- 3 : बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन न किये जाने के कारण स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण ` 5,350 ।

जनपद हरिद्वार के उप निबन्धक कार्यालय, रुड़की में नगरीय, अर्द्धनगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों की भूमि एवं भवनों के अन्तरण हेतु न्यूनतम सर्किल दरें, प्रभावी दिनांक 14 जनवरी, 2018, के सामान्य अनुदेशिका (A)(17) के अनुसार "बाउण्ड्रीवाल के स्थित होने पर `1,000 प्रति रनिंग मीटर की दर से मूल्यांकन किया जायेगा ।"

[1] कार्यालय उपनिबन्धक-प्रथम, रुड़की के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा में बही सं0 01, जिल्द संख्या 5287 के पृष्ठ सं0 201 से 226 क्रमांक 6919 पर दिनांक 01.10.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा:- मखियाली दुन्दी, परगना- मंगलौर, तहसील- रुड़की, जिला- हरिद्वार में स्थित आवासीय खाली प्लाट/सम्पत्ति के मूल्यांकन करते समय बाउण्ड्री वाल (Boundary Wall) का मूल्यांकन नहीं किया गया है ।

विक्रेता की सम्पत्ति एक किता आवासीय खाली प्लाट जिसकी कुल पैमाईश पूरब की ओर 71 फिट 8 इन्च व पश्चिम की ओर 71 फिट 4 इन्च व उत्तर की ओर 41 फिट 4 इन्च व दक्षिण की ओर 38 फिट 4 इन्च है । उक्त प्लाट में से 1/2 भाग अर्थात् पैमाईश पूरब की ओर 35 फिट 10 इन्च व पश्चिम की ओर 35 फिट 8 इन्च व उत्तर की ओर 20 फिट 8 इन्च व दक्षिण की ओर 19 फिट 5 इन्च का विक्रय किया गया है। इस प्रकार, बाउण्ड्रीवाल 111 फिट 6 इन्च अर्थात् 34 मीटर है। विलेख पत्र के साथ संलग्न मानचित्र में दर्शित बाउण्ड्रीवाल 34 मीटर का मूल्यांकन नहीं किया गया है।

अतः सम्पत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपेक्षित है:-

आवासीय खाली प्लाट का क्षेत्रफल = 132.325 वर्ग मीटर

रेटलिस्ट में पृष्ठ संख्या व कॉलम संख्या:- पृष्ठ 7, कॉलम 12(ठ)1, श्रेणी-05 के अनुसार सर्किल रेट ` 6,000 प्रति वर्गमीटर, रास्ते की चौड़ाई 18 मीटर से अधिक होने के कारण 15% अतिरिक्त सहित सर्किल रेट ` 6,900 प्रति वर्गमीटर

आवासीय खाली प्लाट का मूल्यांकन = 132.325 वर्ग मीटर x `6,900 प्रति वर्गमीटर
= `9,13,043

बाउण्ड्रीवाल = 34 रनिंग मीटर

बाउण्ड्रीवाल के स्थित होने पर `1,000 प्रति रनिंग मीटर की दर से मूल्यांकन किया जायेगा।

[मूल्यांकन सूची, वर्ष 2018 की सामान्य अनुदेशिका की क्रम संख्या (17) के अनुसार]

बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन = 34 रनिंग मीटर x `1,000 प्रति रनिंग मीटर
= `34,000

सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन = `9,13,043 + `34,000 = `9,47,043 अर्थात्
`9,48,000 (पूर्णांकित)

देय स्टाम्प शुल्क = `9,48,000 x 5% = `47,400

अदा स्टाम्प शुल्क = `45,700

कमी स्टाम्प शुल्क = `1,700

[2] इसी प्रकार, बही सं0 01, जिल्द संख्या 5293 के पृष्ठ सं0 27 से 52 क्रमांक 7022 पर दिनांक 04.10.2019 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा:- बढेड़ी राजपुतान, परगना व तहसील- रुड़की, जिला- हरिद्वार में स्थित आवासीय खाली प्लाट/सम्पत्ति के मूल्यांकन करते समय बाउण्ड्री वाल (Boundary Wall) का मूल्यांकन नहीं किया गया है।

जबकि विवरण सम्पत्ति में एक किता आवासीय खाली प्लाट जिसकी पैमाईश पूरब की ओर 92.758 फिट, पश्चिम की ओर 92.758 फिट, उत्तर की ओर 19 फिट व दक्षिण की ओर 29 फिट कुल क्षेत्रफल 2690 वर्गफुट यानि 250 वर्गमीटर है। सम्पत्ति का परिमाण = 2x(92.758 + 29) फिट = 243.516 फिट अर्थात् 74 मीटर है। विलेख पत्र के साथ संलग्न मानचित्र में दर्शित बाउण्ड्रीवाल 74 मीटर का मूल्यांकन नहीं किया गया है।

अतः सम्पत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपेक्षित है:-

सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल = 250 वर्गमीटर

सर्किल रेट = `6,500 प्रति वर्गमीटर (रेट लिस्ट पृष्ठ सं0 19, कॉलम सं0 6(च)27 श्रेणी-05 के अनुसार)

खाली प्लाट का मूल्यांकन = 250 वर्गमीटर x `6,500 प्रति वर्गमीटर = `16,25,000

74 रनिंग मीटर बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन = 74 रनिंग मीटर x `1,000 (अनुदेशिका के क्रम सं0 17 के अनुसार)

= `74,000

सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन = `16,25,000 + `74,000 = `16,99,000

देय स्टाम्प शुल्क = `16,99,000 x 5% (पूर्ण दर से)

= `84,950

अदा स्टाम्प शुल्क = `81,300

कमी स्टाम्प शुल्क = `84,950 - `81,300 = `3,650

लेखापरीक्षा द्वारा उपरोक्त दोनों प्रकरणों के सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि प्रश्नगत विलेखों के प्रथम पृष्ठ पर विक्रित सम्पत्ति के विवरण में स्पष्ट उल्लेख किया गया है कि आवासीय खाली प्लॉट जिसमें कोई बाउण्ड्रीवाल नहीं है। चूंकि स्टाम्प ड्यूटी की देयता विलेख में उल्लिखित तथ्यों के आधार पर होती है। अतः उचित स्टाम्प लिया गया है। अतः आपत्ति निक्षेप योग्य है।

विभाग का उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि प्रश्नगत विलेखों के साथ संलग्न सम्पत्ति की फोटो में बाउण्ड्रीवाल स्पष्ट रूप से प्रदर्शित है। जिस पर दोनों पक्षकारों द्वारा हस्ताक्षरित किया गया है तथा उसके पश्च पृष्ठ पर उपनिबन्धक द्वारा स्टाम्पित किया गया है।

अतः स्टाम्प शुल्क का न्यूनारोपण `5,350 (अर्थात् `1,700 + `3,650) का प्रकरण संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-2(ब)

प्रस्तर- 4 : कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया 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-प्रथम, रुड़की 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 शीघ्र ही एक्सटर्नल हार्ड डिस्क (External Hard Disc) की एक प्रति मुख्यालय को प्रेषित कर 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- 5 : महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना।

उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9 की अधिसूचना 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-प्रथम, रुड़की 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:-

बही संख्या 1, जिल्द संख्या 5286 पृष्ठ 393 से 426 के क्रमांक 6910 निबन्धन तिथि 01.10.2019 के अवलोकन में पाया गया कि महिला क्रेता श्रीमती रजनी सिंह पत्नी श्री अंशुमन सिंह, निवासीगण- ग्राम भलस्वागाज, परगना व तहसील- रुड़की, जिला- हरिद्वार 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 5319 पृष्ठ 95 से 116 के क्रमांक 7538 निबन्धन तिथि 30.10.2019 के अवलोकन में पाया गया कि महिला क्रेता श्रीमती छवि गर्ग पत्नी श्री अंकित गुप्ता, निवासी- ग्राम ईमलीखेड़ा धर्मपुर, परगना व तहसील- रुड़की, जिला- हरिद्वार द्वारा महिला होने के कारण प्रभार्य स्टाम्प शुल्क में द्वितीय बार छूट ली है। जिसे उपनिबन्धक द्वारा स्वीकार किया गया 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 की जाती है। साफ्टवेयर (विभागीय एप्लीकेशन) में निगरानी सम्बन्धी कोई प्रावधान नहीं 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 संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-III

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

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	भाग-II अ प्रस्तर संख्या	भाग-II ब प्रस्तर संख्या	STAN
33/2005-06	1	1	-
30/2008-09	-	1,2	-
36/2009-10	-	-	1
45/2010-11	-	1	-
31/2011-12	-	1	-
16/2013-14	1	-	-
48/2014-15	-	1	-
SR-97/2019-20	-	1,2,3	-

NOTE:- प्रस्तावित प्रस्तरो 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-प्रथम, रुड़की 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 शिव चरण गौसांई	प्रभारी उप निबंधक (विगत लेखापरीक्षा से 02 जुलाई 2019 तक)
(ii)	श्री प्रमोद कुमार राणा	प्रभारी उप - निबंधक (03 जुलाई 2019 वर्तमान तक)

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