

## निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-52/2018-19

यह निरीक्षण प्रतिवेदन कार्यालय उप निबंधक - प्रथम, हल्द्वानी 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 महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

कार्यालय उप निबंधक - प्रथम, हल्द्वानी के माह 04/2017 से 03/2018 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री अजय कुमार मिश्रा एवं श्री विनय कुमार द्विवेदी सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 25.07.2018 से 02.08.2018 तक श्री आर.एस.नेगी-II, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

### भाग-I

1. **(1)परिचयात्मक:** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री रमेश कुमार केशरी, एवं श्री अजय मिश्रा सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 06.06.2017 से 15.06.2017 तक श्री अशोक कुमार, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2016 से 03/2017 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व एवं व्यय हेतु माह 04/2017 से 03/2018 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।
2. (i) **इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्र: -**
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

विगत वर्षों मे कार्यालय (आबकारी विभाग) द्वारा अर्जित राजस्व का ब्यौरा निम्नवत् है

वर्ष	अर्जित राजस्व (रु लाख में)
2015-16	2218.96
2016-17	1888.82
2017-18	2429.68

**निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-52/2018-19**

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

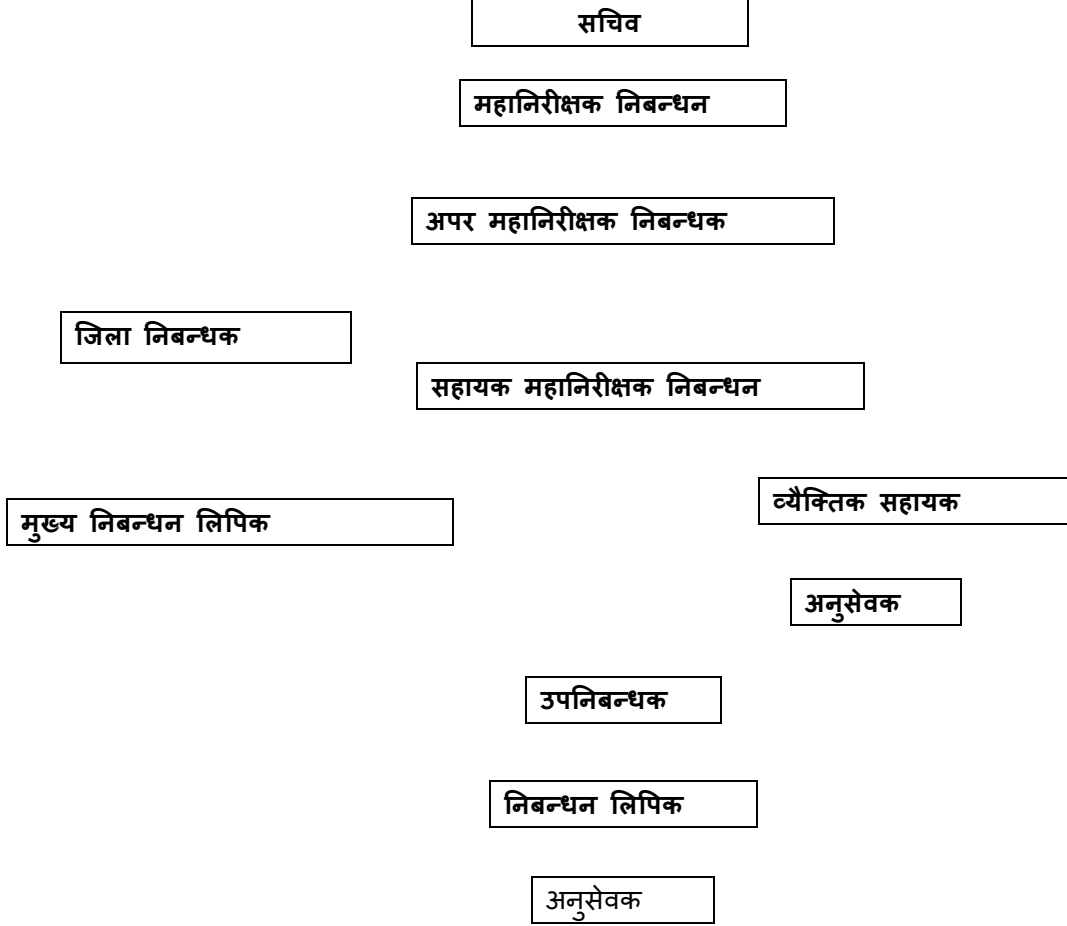
वर्ष	प्रारम्भिक अवशेष		स्थापना		गैर स्थापना		आ धि क्य (+)	बचत (-)
	स्थापना	गैर स्थाप ना	आवंटन	व्यय	आवंटन	व्यय		
2015-16								
2016-17					शून्य			
2017-18								

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

वर्ष	योजना का नाम	प्रारम्भिक अवशेष	प्राप्त	व्यय अधिक्य (+)	बचत (-)
ऐसी कोई योजना नहीं है।					

(iii)इकाई को बजट आवंटन द्वारा किया जाता 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: हल्दवानी, कालाढूँगी, लाल कुआ, की समस्त क्षेत्र की पंजीयन, (लेन देन लेखापरीक्षा) को आच्छादित किया गया। यह निरीक्षण प्रतिवेदन कार्यालय उप निबंधक - प्रथम, हल्द्वानी की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षों पर आधारित है।

(vi) विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-

राजस्व: माह 03/2018 को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

व्यय: माह ----- 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 शर्त) अधिनियम, 1971 (डी पी सी एक्ट, 1971) की धारा 16 एवं लेखा तथा लेखापरीक्षा विनियम, 2007 तथा लेखापरीक्षण मानकों के अनुसार सम्पादित की गयी।

भाग -दो ब

प्रस्तर सं० 1 : स्टाम्प शुल्क की कमी ` 7.91 लाख।

जिलाधिकारी द्वारा जारी की गयी मूल्यांकन सूची में विलेख में वर्णित भूमि /संपत्ती के आवासीय /औद्योगिक/ गैर वाणिज्यिक हस्तांतरित की जा रही भूमि का चौहद्दी अंकित करते हुए मानचित्र सगलंगन करना अनिवार्य है। एवं जिलाधिकारी, नैनीताल द्वारा निर्गत निर्देशों के क्रम में वाणिज्यिक भूखण्डों / सम्पत्तियों के दिनांक 16.08.2016 से प्रभावी सर्किल दरों हेतु सामान्य निर्देशिका के क्रम संख्या (4) पर उल्लेखित है कि ऐसी दुकान/वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन किए जाने जिसमें खुला क्षेत्र भी सम्मिलित हो तो निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन, मूल्यांकन सूची में निर्धारित दर जिसमें भूमि एवं निर्माण कि दोनों दरें सम्मिलित है, के अनुसार एवं संलग्नक खुली भूमि का मूल्यांकन अकृषि भूमि हेतु निर्धारित दर कि दो गुनी दर के आधार पर आंकलित किया जाएगा।

कार्यालय उप निबंधक-प्रथम हल्द्वानी (नैनीताल ) की 04/2017 से 03/2018 तक के अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में निम्नलिखित कमियाँ पायी गयी-

1. बही -01, जिल्द संख्या 2568 के क्रमांक 1418 दिनांक 07.04.2017 में हस्तांतरण विलेख में भवन को आवासीय भवन दर्शाया गया है जबकि उसी भवन को बही -01, जिल्द संख्या 2568 के क्रमांक 1419 दिनांक 07.04.2017 को हस्तांतरण किया गया है इसमें भवन को व्यावसायिक /दुकान दर्शाकर सुपर एरिया की दर एवं चौड़े मार्ग पर होने के कारण 5% की वृद्धि के साथ गणना की गई है उक्त दोनों विलेखों में पूर्व में क्रय बही संख्या 1 जिल्द 108 क्रमांक 1059 दिनांक 11-06-1959 को किया गया है इसप्रकार दोनों हस्तांतरण विलेख एक ही भवन का किया गया है जिस पर सुपर एरिया की दर से गणना की जानी चाहिए थी, जो नहीं की गई है जिसकी गणना निम्न प्रकार से है

कुल निर्मित क्षेत्रफल = 116.04 वर्ग मी

सुपर एरिया की दर = ` 44835/- प्रति वर्ग मी (42700/- + 5% की वृद्धि)

मूल्यांकन की राशि = 5202653/- (116.04 x 44835 )

देय स्टाम्प शुल्क =260132/-(5202653x 5%)

जमा स्टाम्प शुल्क = ` 76500/-

स्टाम्प शुल्क में कमी = ` 183632/-

इसप्रकार उक्त में ` 183632/- की स्टाम्प शुल्क की कमी पायी गयी

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने उत्तर दिया किलेखा परीक्षा दल की आपत्ति स्वीकार हैं प्रश्नगत विलेख का स्थल निरीक्षण हेतु संदर्भित किया जाएगा ।

अतः स्टाम्प शुल्क की कमी ` 183632/- का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

2. बही - 01, जिल्द संख्या 2625, क्रमांक 3320 दिनांक 17.07.2018 को पंजीकृत एक दान-नामा विलेख के द्वारा व्यावसायिक/आवासीय संपत्ति का हस्तांतरण विलेख निष्पादित किया गया था। विलेख में वर्णित संपत्ति का विवरण में उल्लेख था कि संपत्ति के कुल क्षेत्रफल 394.86 वर्ग मीटर में से भूतल पर 109.64 वर्ग मीटर व्यावसायिक भवन निर्मित था एवं शेष 285.22 वर्ग मीटर भूमि, खाली भूमि थी तथा प्रथम तल पर 100.44 वर्ग मीटर आवासीय निर्माण था । विलेख में संपत्ति का मूल्यांकन इसप्रकार पाया:

सुपर एरिया (भूतल व्यावसायिक) का मूल्यांकन : ₹ 49,41,000

निर्मित (आवासीय-प्रथमतल) का मूल्यांकन : ₹ 12,06,000

खाली भूमि का मूल्यांकन

(285.22 X 13,800 X 1.10 X 15%) : ₹ 49,80,000

विलेख में संपत्ति का कुल मूल्यांकन : ₹ 1,11,27,000

भुगतान किया गया स्टाम्प शुल्क @ 5% : ₹ 5,56,500

जबकि; भूतल पर निर्मित व्यावसायिक भवन से इतर शेष खाली भूमि का मूल्यांकन सामान्य निर्देशिका के क्रम संख्या (4) के अनुसार किया जाना था गणना निम्नवत की जानी थी :

सुपर एरिया (भूतल व्यावसायिक) का मूल्यांकन : ₹ 49,41,000

## निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-52/2018-19

निर्मित (आवासीय-प्रथमतल) का मूल्यांकन : ₹ 12,06,000

खाली भूमि भूतल का मूल्यांकन (285.22 X 13800 X 2 x1.15 )

: ₹ 89,91,933/-

सकल संपत्ति का मूल्यांकन : ₹ 15138933 /-

देय स्टाम्प शुल्क @ 5% : ₹ 7,56,947/-

शेष स्टाम्प शुल्क : ₹ 7,56,947 (-) ₹ 5,56,500 = ₹ 2,00,500/-

लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने पर इकाई ने उत्तर दिया कि "विलेख में वर्णित संपत्ति में अग्र भाग पर दुकानें प्रदर्शित कि गयी हैं एवं प्रथम तल आवासीय प्रदर्शित है। सादर अवगत कराना है कि जिलाधिकारी द्वारा जारी दर सूची के सामान्य निर्देशिका के बिन्दु सं0 4 से आशय है कि व्यावसायिक प्रतिष्ठान के साथ खुला क्षेत्र जिसका व्यावसायिक उपयोग किया जा रहा है प्रश्नगत संपत्ति में खुला क्षेत्र भूखण्ड का पश्च भाग है। स्पष्टतः खुली भूमि का आवासीय उपयोग दृष्टिगत है ।

इकाई का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि भूतल व्यावसायिक था जबकि प्रथमतल आवासीय अतः भूतल की शेष भूमि पर जिलाधिकारी महोदय द्वारा जारी सर्किल दरों के लिए सामान्य निर्देशिका के क्रम संख्या (4) की अनुपालना में शेष खुले क्षेत्र का मूल्यांकन अकृषि भूमि हेतु निर्धारित दर कि दो गुनी दर के आधार पर आंकलित किया जाना था"।

इस प्रकार, प्रभार्य स्टाम्प शुल्क न वसूल किए जाने से ₹ 200,500/- राजस्व क्षति हुई ।

3. बही -01, जिल्द संख्या 2643 के क्रमांक 3891 दिनांक 24.08.2017 में हस्तांतरण विलेख में स्टाम्प शुल्क की गणना आवासीय दर से किया गया है, जबकि संलग्न स्थलीय फोटो से स्पष्ट है, की भूतल में दुकान स्थापित है, एवं प्रथम तल आवासीय भवन है, इस प्रकारदुकान का मूल्यांकन नियमानुसार वाणिज्यिक दर से की जानी चाहिए थी, जो नहीं की गयी है, संपत्ति की गणनानिम्नानुसार होगी

विक्रीत भूमि का क्षेत्रफल = 368.09 वर्ग मी

कवर्ड एरिया -317.90 वर्ग मी (भू तल का सुपर एरिया की दर-44835 प्रति वर्ग मी से मूल्यांकन)

## निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-52/2018-19

=₹ 14253046 (317.90x 44835 )

कवर्ड एरिया प्रथम तल , द्वितीय तल =315.73 वर्ग मी (249.12+66.61)

मूल्यांकन =₹ 2530891 /- (315.73x 8016, 40 वर्ष के हास के अनुसार )

खुला क्षेत्र का मूल्यांकन = 1174416 /- ( खुला क्षेत्र 50.19 वर्ग मी x दर 11700x 2 )

कुल मूल्यांकन की राशि = 17958383 /- ( 14253046 + 2530891 +1174446 )

देय स्टाम्प शुल्क =897919/-(17958383 x 5%)

जमा स्टाम्प शुल्क =₹ 491000 /-

स्टाम्प शुल्क में कमी = ₹ 406919/-

इस प्रकार उक्त में ₹ 406919 /- की स्टाम्प शुल्क की कमी पायी गयी

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने उत्तर दिया किलेखा परीक्षा दल की आपत्ति स्वीकार हैं प्रश्नगत विलेख का स्थल निरीक्षण एवं कमी स्टाम्प हेतु कलेक्टर को संदर्भित किया जाएगा |

इस प्रकार उपरोक्त तीनों प्रकरण में कुल ₹ 791051 का स्टाम्प शुल्क की कमी पायी गयी है।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-II(ब)

प्रस्तर सं०2 : निबंधन शुल्क अनारोपित रहना ₹ 0.35 लाख।

भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम - 1908 के परिशिष्ठ - 7 की टिप्पणी 1 में प्रावधान किया गया है कि किसी दस्तावेज़ के निबंधन के लिए फीस जिसमें सुभिन्न मामले समाविष्ट हों, ऐसे फीस योग्य होगी, जो प्रत्येक ऐसे विषय को समाविष्ट करने वाली या उससे संबन्धित पृथक-2 दस्तावेज़ पर प्रभार्य होगी

कार्यालय उप निबंधक, हल्द्वानी - प्रथम के 04/2017 से 03/2018 तक के अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में निम्नलिखित कमियाँ पायी गयी-

1. बही - 01, जिल्द संख्या 2727, क्रमांक 320 दिनांक 17.01.2018 के द्वारा पंजीकृत विलेख में विक्रय की जा रही भूमि पर एक निबंधन शुल्क ₹ 25000/- दिया गया था। जबकि विलेख में स्पष्ट रूप से दो सुभिन्न प्लॉट विक्रय किए जा रहे थे क्योंकि भूमि के स्थलीय मानचित्र से स्पष्ट था कि मध्य से एक रास्ता गुजर रहा था एवं दोनो प्लॉट अलग अलग संपत्ति थे। अतः दो सुभिन्न मामले उत्पन्न हो जाते हैं इसलिए क्रेता द्वारा उक्त भूमि के हस्तांतरण के लिए दो निबंधन शुल्क देय होगा जो हस्तांतरण संपत्ति मूल्य के 2% एवं अधिकतम 50,000/-तक प्रभार्य होगा जिसकी गणना निम्नानुसार होगी ।

देय निबंधन शुल्क = ₹ 17,72,000 x 2%

= ₹ 35,440/-

जमा निबंधन शुल्क = ₹ 25000/-

देय निबंधन शुल्क में कमी = ₹ 10,440 /-

इसप्रकार निबंधन शुल्क में ₹ 10440/- की कमी पायी गयी ।



लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने उत्तर दिया कि लेखा परीक्षा दल की आपत्ति स्वीकार हैं एवं कमी निबंधन शुल्क की वसूली हेतु संबन्धित पक्षकार को नोटिस भेजा जाएगा |

2. बही - 01, जिल्द संख्या 2663, क्रमांक 4565 दिनांक 07.10.2017 के द्वारा पंजीकृत विलेख में विक्रय की जा रही संपत्ति में दो-विक्रेतागणों का उल्लेख किया गया पाया जिनके द्वारा एक बहुमजिले आवासीय परिसर का निर्माण कराया गया था। विक्रय किया जा रहा फ्लैट उक्त परिसर के तृतीय तल पर स्थित था। विक्रय पत्र का मूल्य ₹ 25,00,000 था जिसपर एक निबंधन शुल्क ₹ 25,000 लिया गया था। जबकि;

विलेख के जांच में यह भी पाया कि उल्लेखित भूमि को दोनों विक्रेताओं द्वारा अलग-अलग वाद द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर से ह0द0 143 ज0वि0 एवं भूमि सुधार अधिनियम अंतर्गत अकृषि घोषित करवाया गया पाया जिससे स्पष्ट था कि दोनों विक्रेता अलग-अलग अपने-अपने हिस्से को बेच रहे हैं अतः दो निबंधन शुल्क देय थे। जिसकी गणना निम्नवत की जानी थी:

विक्रय पत्र : ₹ 25,00,000

प्रथम विक्रेता का हिस्सा ₹ 12,50,000 पर निबंधन शुल्क @2% = ₹ 25,000

दूसरे विक्रेता का हिस्सा ₹ 12,50,000 पर निबंधन शुल्क @2% = ₹ 25,000

कुल देय निबंधन शुल्क = ₹ 25,000 + ₹ 25,000 = ₹ 50,000

भुगतान किया गया निबंधन शुल्क = ₹ 25,000/-

शेष देय निबंधन शुल्क = ₹ 25,000/-

लेखा परीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने उत्तर दिया कि प्रश्नगत विलेख में वर्णित संपत्ति अविभाजित फ्लैट है एवं लेखपत्र में भी संयुक्त रूप से विक्रय किए जाने के कारण अनुसांगिक साक्ष्यों के आधार पर विलेख में वर्णित तथ्यों का विश्लेषण उप निबंधक हेतु अधिकार बाध्य है इसके अतिरिक्त रेजिस्ट्रीकरण नियमावली में स्पष्ट उल्लेख है कि एक दस्तावेज के संबंध में अधिकतम फीस ही प्रभावी होगी।

## निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-52/2018-19

इकाई का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि विलेख में संयुक्त रूप से विक्रय किए जाने का कोई उल्लेख नहीं था पुनः विक्रेताओं ने जब अलग-अलग वाद द्वारा न्यायालय सहायक कलक्टर से ह0द0 143 ज0वि0 एवं भूमि सुधार अधिनियम अंतर्गत अकृषि घोषित करवाया जाने से सिद्ध होता है की दोनों अपने-अपने हिस्से की भूमि विक्रय कर रहे हैं।

इस प्रकार उपरोक्त दोनों प्रकरण में कुल 35,440 रुपये का निबन्धन शुल्क अनारोपित रहने से रह गया है।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

**भाग-III**

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

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रारम्भ की स्थिति		निस्तारण		अवशेष	
	अ	ब	अ	ब	अ	ब
56/2004-05	1	-	-	-	1	-
53/2010-11	-	1 STAN	-	-	-	1 STAN
34/2011-12	-	1,2 01STAN	-	-	-	1,2 01STAN
22/2016-17	निष्पादन लेखापरीक्षा में सम्मिलित किया गया है।					
33/2017-18	-	1,2	-	-	-	1,2,

**विगत निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनिस्तारित प्रस्तारों की अनुपालन आख्या :**

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रस्तार संख्या लेखापरीक्षा प्रेक्षण	अनुपालन आख्या	लेखापरीक्षा दल की टिप्पणी
	शून्य		

**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

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

शून्य टिप्पणी

2. **सतत् अनियमितताएं:**

टिप्पणी- शून्य

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

क्रम सं०	नाम	पदनाम	तिथि
(i)	श्री अतुल कुमार शर्मा	उपनिबंधक	16.09.2015 से वर्तमान तक

लघु एवं प्रक्रियात्मक अनियमितताएं जिनका समाधान लेखापरीक्षा स्थल पर नहीं हो सका उन्हें नमूना लेखापरीक्षा टिप्पणी में सम्मिलित कर एक प्रति **कार्यालय उप निबंधक - प्रथम, हल्द्वानी** को इस आशय से प्रेषित कर दी जायेगी कि अनुपालन आख्या पत्र प्राप्ति के एक माह के अन्दर सीधे वरिष्ठ उप महालेखाकार/उप महालेखाकार (राजस्व क्षेत्र) को प्रेषित कर दी जाए।

वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी  
राजस्व क्षेत्र