यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक-तृतीय, 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-तृतीय, रुड़की के माह 04/2018 से 03/2020 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री रमेश कुमार केशीरी, सहायक लेखपरीक्षा अधिकारी, श्री मनोज कुमार, सुपरवाइजर एवं श्री मातवर सिंह राणा, लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 21.01.2021 से 01.02.2021 तक श्री हिमांशु मणि, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पूर्ण पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **परिचयात्मकः** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री अजय कुमार मिश्रा एवं विनय कुमार द्विवेदी, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 15.08.2018 से 25.08.2018 तक श्री आर.एस. नेगी-II, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2016 से 03/2018 तक एवं व्यय हेतु माह ---- से ---- तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/2018 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**- भगवान, रुड़की विलेख पत्रों का निबन्धन एवं अनिवार्य विवाह पंजीकरण का कार्य।

3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

(₹ लाख में)

वर्ष	**अर्जित राजस्व**
2017-18	2455.43
2018-19	2322.31
2019-20	1377.52

(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। राजस्व संग्रह को सम्मिलित करते हुए इकाई "A" श्रेणी की है।

(iv) विभाग का संगठनात्मक ढांचा निम्नवत हैः

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

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

(vi) विस्तृत जांच हेतु माह का चयन :-

राजस्वः माह 07/2018 एवं 02.2020 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: सम्पत्ति के कम दर से मूल्यांकन किये जाने के परिणामस्वरूप स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 6.33 लाख ।

भाग-II (ब)

प्रस्तर-1: अधिसूचना में उल्लिखित परिवार से भिन्न व्यक्तियों को अधिसूचना का लाभ दिये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 1.12 लाख।

प्रस्तर-2: सम्पत्ति के अवमूल्यांकन किये जाने के परिणामस्वरूप स्टाँम्प ड्यूटी में कमी ` 0.26 लाख।

प्रस्तर-3: सम्पत्ति 0.58880 हैक्टेयर जिसकी बाजारी मालियत कीमत ` 102.43 लाख को राजसात नहीं किया जाना।

प्रस्तर-4: महिला क्रेता को उसके जीवनकाल में अधिकतम 02 बार स्टाम्प शुल्क में छूट की निगरानी न किया जाना ।

प्रस्तर-5: कम्प्यूटरीकृत उप-निबन्धक कार्यालयों के डाटाबेस को मुख्यालय प्रेषित न किया जाना।

(गम्भीर अनियमितताएं)

व्यय की लेखा-परीक्षा

भाग-II (अ)

शून्य

भाग-II (ब)

शून्य

भाग- 2 (अ)

प्रस्तर-1: सम्पत्ति के कम दर से मूल्यांकन किये जाने के परिणामस्वरूप स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 6.33 लाख ।

भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 की अनुसूची 1खा के क्रमांक 23 के अनुसार यदि किसी स्थावर सम्पत्ति के हस्तान्तरण के प्रतिफल की उसमें उल्लिखित रकम, या मूल्य या उस सम्पत्ति का, जो ऐसे हस्तान्तरण की विषयवस्तु है, बाजार मूल्य, इनमें से जो भी अधिक हो, पर स्टाम्प ड्यूटी की देयता होगी ।

कार्यालय उपनिबन्धक-तृतीय, रूड़की की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि विक्रेता मैट्रो डोरस प्रा0 लि0 एवं मैसर्स एसिस प्लाईवुड लि0 द्वारा 8040.15 वर्गमीटर औद्योगिक सम्पत्ति जिसमें 100.93 वर्गमीटर आर0 सी0 युक्त निर्माण, 377.55 वर्गमीटर टीन शेड, बाउण्ड्रीवाल 436.867 मीटर निर्माण था, क्रेता बेस्टको केबल्स प्रा0 लि0 को `3,48,71,000 की अदायगी पर विक्रय कर दी । इस सम्पत्ति का मूल्यांकन ` 3,48,71,000 करके ` 17,44,000 स्टाम्प अदा करके बही सं0 1 जिल्द 1728 के पृष्ठ 1 से 32 क्रमांक 4508 पर दिनांक 18.12.2019 को पंजीयन किया गया ।

उक्त विलेख पत्र के तारतम्य में विलेख पत्र सं0 4503/2019 का अवलोकन किया गया जिसमें विक्रीत सम्पत्ति को भगवानपुर गागलहेडी मार्ग पर दर्शाया गया था जिसके पीछे भाग की सम्पत्ति विलेख पत्र सं0 4508/2019 से विक्रय की गयी । यह पूरी सम्पत्ति एक ही थी, जिसे दो विलेख पत्रों के माध्यम से विक्रय किया गया । विलेख पत्र सं0 4503/2019 के साथ संलग्न मानचित्र के अवलोकन में पाया गया कि पूर्व दिशा में सम्पत्ति की माप 43 मीटर थी । इस सम्पत्ति के पीछे भाग में विलेख पत्र सं0 4508/2019 के माध्यम से सम्पत्ति विक्रय की गयी अर्थात् यह सम्पत्ति भगवानपुर गागलहेड़ी मार्ग से 43 मीटर दूर थी ।

अतः इस सम्पत्ति के मूल्यांकन में मुख्य मार्ग से 50 मीटर अन्दर की दर ` 5000/- प्रति वर्गमीटर से मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी लिया जाना था जबकि 50 मीटर के बाहर की दर ` 3,500/- की दर से गणना करके स्टाम्प ड्यूटी वसूला गया । यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि विलेख पत्र सं0 4503/2019 एवं 4508/2019 की

सम्पत्ति जो विक्रय की गयी थी उसे विलेख पत्र सं0 2550/2010, 2551/2010 एवं 2552/2010 के माध्यम से विक्रेता द्वारा क्रय की गयी थी । इन तीन विलेख पत्रों में उल्लेख किया गया था कि विक्रीत भूमि भगवानपुर गागलहेड़ी मार्ग से लगी हुयी है।

अतः सम्पत्ति का 50 मीटर के अन्दर सामान्य दर ` 5,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से निम्न प्रकार मूल्यांकन कर स्टाम्प ड्यूटी देय थी, जिसे नहीं वसूला गयाः-

जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सामान्य दर ` 5,000/- प्रति वर्गमीटर 5 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर होने के कारण 5% की वृद्धि =` 5,250/- प्रति वर्गमीटर

विक्रीत भूमि का मूल्यांकन = 8040.15 वर्गमीटर x`5,250/- =` 4,22,10,787.50

आर0 सी0 सी0 युक्त निर्माण का मूल्यांकन = 100.93 वर्गमीटर x` 11,000/-=` 11,10,230/-

टीनशेड का मूल्यांकन = 377.55 वर्गमीटर x` 10,000 =` 37,75,500

बाउण्ड्रीवाल का मूल्यांकन = 436.867 मीटर x` 1,000 =` 4,36,867

कुल मूल्यांकन =` 4,22,10,787.50 + ` 11,10,230/- +` 37,75,500/- +` 4,36,867/-

=` 4,75,33,384.50 अर्थात् ` 4,75,34,000/-

देय स्टॉम्प =` 4,75,34,000/-x 5%=` 23,76,700/-

दिया गया स्टाम्प =` 17,44,000/-

स्टाम्प में कमी =` 23,76,700/- - ` 17,44,000/- =` 6,32,700/-

इस प्रकार, ` 6,32,700/- स्टॉम्प ड्यूटी कम लिया गया ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा आपत्ति स्वीकार करते हुये बताया गया कि विलेख की छायाप्रति कलेक्टर स्टाम्प को कमी वसूली हेतु सन्दर्भित कर दी जायेगी ।

अतः सम्पत्ति के कम दर से मूल्यांकन किये जाने के परिणामस्वरूप स्टॉम्प ड्यूटी में कमी ` 6.33 लाख का प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग- 2 (ब)

प्रस्तर-1: अधिसूचना में उल्लिखित परिवार से भिन्न व्यक्तियों को अधिसूचना का लाभ दिये जाने के कारण स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` 1.12 लाख।

उत्तराखण्ड शासन, वित्त अनुभाग-9 की अधिसूचना संख्याः 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-तृतीय, भगवानपुर, रूड़की की नमूना लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि विलेख पत्र में प्रथम पक्षों द्वारा द्वितीय पक्ष को सम्पत्ति का उक्त अधिसूचना के अन्तर्गत `1,000 का स्टॉम्प अदा करते हुये सम्पत्ति का हस्तान्तरण किया गया । विलेख पत्रों के अवलोकन में पाया गया कि दोनों पक्ष उक्त परिवार की परिभाषा के अन्तर्गत नहीं आते हैं जबकि बही संख्या 1 जिल्द संख्या 1285 पृष्ठ संख्या 375 से 398 तक क्रमांक 1460 दिनांक 2 अप्रैल 2018 को पारिवारिक सहस्वामी अन्तरण विलेख के रजिस्ट्रीकरण विलेख में बताया गया है कि अन्तरणकर्तागण व अन्तरणगृहीता आपस में सगे पिता-पुत्री है । रजिस्ट्रीकरण विलेख के साथ साक्ष्यस्वरूप संलग्न किये गये आयकर पैन कार्ड एवं आधार कार्ड का अवलोकन करने पर पाया गया कि अन्तरणगृहीता श्रीमती सोनल शर्मा पत्नी श्री विक्रय पटेल पुत्री श्री धर्मवीर सिंह निवासी बी-6010 गौरग्रीन सिटी इन्दिरापुरम गाजियाबाद उत्तर प्रदेश तथा श्री धर्मवीर सिंह पुत्र श्री दाता राम है, जबकि पुत्री के आयकर पैन कार्ड में सोनल पुत्री श्री धर्मवीर शर्मा दर्शाया गया है । उपरोक्त तथ्यों के आधार पर श्रीमती सोनल शर्मा पुत्री श्री धर्मवीर शर्मा हो सकते हैं परन्तु श्रीमती सोनल शर्मा पुत्री श्री धर्मवीर सिंह आपस में पिता पुत्री नहीं हो सकते है । इसलिये अन्तरण प्रतिफल धनराशि ` 22,50,000.00 पर 5 प्रतिशत की दर से `

1,12,500.00 स्टाम्प शुल्क अदा किया जाना था, जबकि ` 1,000.00 स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है । अन्तर ` 1,12,500 - ` 1,000 = ` 1,11,500 कम स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है, जिसकी वसूली सम्प्रेक्षा में लम्बित रहेगी ।

इस सम्बन्ध में इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा अपने उत्तर में बताया गया कि आई0डी0 प्रूफ में पिता के नाम में सहवन गलती से सिंह के स्थान पर शर्मा का उल्लेख हुआ है एवं विलेख पत्र में पिता पुत्री के सम्बन्धों को उल्लेख किया गया है जिस आधार पर ` 1,000.00 स्टाम्प शुल्क लिया गया है जो कि उचित है ।

विभागीय उत्तर तर्क संगत नहीं है क्योंकि साक्ष्यों के आधार पर ही सहस्वामी सिद्ध होना पाया जा सकता है । इसलिये अन्तर ` 1,11,500.00 कम स्टाम्प शुल्क अदा किया गया है जिसकी वसूली सम्प्रेक्षा में लम्बित रहेगी ।

अतः प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग- 2 (ब)</u>

प्रस्तर-2: सम्पत्ति के अवमूल्यांकन किये जाने के परिणामस्वरूप स्टाँम्प ड्यूटी में कमी ` 0.26 लाख।

जिलाधिकारी, हरिद्वार द्वारा निर्गत सर्किल दर सूची प्रभावी दिनांक 13.01.2020 के सामान्य अनुदेशिका, जो मूल्यांकन सूची का भाग है, की क्रम संख्या(A)(4) के अनुसार, **"ऐसी दुकान/वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन किये जाने जिसमें खुला क्षेत्र भी सम्मिलित हो तो निर्मित क्षेत्रफल का मूल्यांकन, मूल्यांकन सूची में निर्धारित दर जिसमें भूमि एवं निर्माण की दोनों की दरें सम्मिलित है, के अनुसार एवं संलग्नक खुली भूमि का मूल्यांकन अकृषि भूमि हेतु निर्धारित दर की 1.10 गुना दर के आधार पर आंकलित किया जायेगा ।"**

कार्यालय उपनिबन्धक-तृतीय, रूड़की के निबन्धित विलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में बही सं0 1, जिल्द सं0 1775, पृष्ठ 151 से 178, क्रमांक 896 पर दिनांक 18.02.2020 को निबन्धित विलेख की जांच में पाया गया कि मौजा ग्राम लोदीवाला, परगना व तहसील भगवानपुर, जिला हरिद्वार (देहरादून राष्ट्रीय राजमार्ग पर) में स्थित 2391.50 वर्गमीटर व्यवसायिक दुकान एवं आवासीय भवन जिसका बाजारी मालियत ` 1,64,66,000 था, का दानपत्र के माध्यम से अन्तरण किया गया।

विलेख की जांच में पाया गया कि उक्त सम्पत्ति के भूतल पर 04 दुकानें बनी है जिसका कुल कवर्ड एरिया 74.349 वर्गमीटर है । दुकानों के पीछे भूतल पर एक आवासीय भवन बना है जिसकी भूमि तहती का कुल क्षेत्रफल 2317.151 वर्गमीटर है। भूतल पर एक हॉल जिसका कुल कवर्ड एरिया 600 वर्ग फुट व प्रथम तल पर आवासीय मकान का निर्माण है जो आर0बी0सी0 लिण्टरपोश बना हुआ है जिसका कुल कवर्ड एरिया 1200 वर्ग फुट यानि 111.52 वर्गमीटर ।

लेखापरीक्षा द्वारा उपरोक्त विलेख की जांच में पाया गया कि उपनिबन्धक द्वारा उक्त सम्पत्ति/दुकान/वाणिज्यिक प्रतिष्ठान के मूल्यांकन करते समय संलग्नक खुली भूमि का मूल्यांकन अकृषि भूमि हेतु निर्धारित दर की 1.10 गुना दर के आधार पर आंकलित नहीं किया गया है ।

अतः सम्पत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार अपेक्षित हैः-

(1) 04 दुकानों का मूल्यांकनः-

74.349 वर्गमीटर x (` 42,900 x 115%)

=` 36,68,008

(2) भूतल पर हॉल का मूल्यांकनः-

600 वर्गफीट अर्थात् 55.74 वर्गमीटर x (` 38,610 x 115%)

=` 24,74,940

(3) प्रथम तल पर कुल कवर्ड एरिया का मूल्यांकनः-

600 वर्गफीट अर्थात् 55.74 वर्गमीटर x` 12,000

=` 6,68,880

(4) खुला क्षेत्र का मूल्यांकनः-

खुला क्षेत्र = 2391.50 वर्गमीटर - [(74.349 वर्गमीटर + 55.74 वर्गमीटर)]

= 2391.50 वर्गमीटर - 130.089 वर्गमीटर

= 2261.411 वर्गमीटर

मूल्यांकन = 2261.411 वर्गमीटर x (4,300 x 115%) x 1.10

= 2261.411 x` 4,945 x 1.10

=` 1,23,00,945

सम्पत्ति का कुल मूल्यांकन =**(1) + (2) + (3) + (4)**

=` 36,68,008+` 24,74,940 +` 6,68,880 +` 1,23,00,945

=` 1,91,12,773 अर्थात् ` 1,91,13,000

देय स्टाम्प शुल्क =` 1,91,13,000 x 1% (दान पत्र)

=` 1,91,130

=` 1,91,200 (पूर्णांकित)

दिया गया स्टाम्प शुल्क =` 1,65,000

कमी स्टाम्प शुल्क = ` 26,200 (अर्थात् ` 1,91,200 - ` 1,65,000)

= ` 26,200

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किये जाने पर विभाग द्वारा बताया गया कि विलेख की छायाप्रति कमी स्टाम्प वसूली हेतु कलेक्टर स्टाम्प को सन्दर्भित कर दी जायेगी ।

अतः सम्पत्ति के अवमूल्यांकन किये जाने के परिणामस्वरूप स्टाम्प ड्यूटी में कमी ` लाख 0.26 का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग- 2 (ब)</u>

प्रस्तर-3: सम्पत्ति 0.58880 हैक्टेयर जिसकी बाजारी मालियत कीमत ` 102.43 लाख को राजसात नहीं किया जाना।

उत्तर प्रदेश जमींदारी विनाश और भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा 154 4(3) अन्तरणीय अधिकारों सहित भूमिधर उत्तरांचल राज्य में काश्तकारों के संवर्गों में से जैसा कि धारा 129 में वर्णित है, किसी को या उत्तरांचल में किसी स्थावर सम्पत्ति के ऐसे स्वामी को, जिसने उसे सितम्बर, 2003 को या पूर्व अर्जित किया है या परिवार जिसमें पति और उनकी सन्तान अभिप्रेत है, जिसमें सौतेला या दत्तक सन्तान शामिल है और जिसमें ऐसे काश्तकार या स्वामी के माता-पिता, दादा-दादी, भाई और अविवाहित विधवा पृथक्कृत और विवाह विच्छिन्न बहनें सम्मिलित है, किसी सदस्य को अपनी भूमि का विक्रय कर सकेगा । (4)(1)(क) अन्य निर्बन्धनों के अध्यधीन और जैसा कि इस अधिनियम में अन्यथा उपबन्धित है, उसके सिवाय कोई व्यक्ति अपने परिवार की ओर से यद्यपि वह धारा 129 के अधीन काश्तकार या उत्तरांचल में किसी स्थावर सम्पत्ति का स्वामी नहीं है, अनुमति के बिना अपने जीवनकाल में 250 वर्गमीटर से अनधिक भूमि क्रय कर सकेगा । (ख) भूमि का विक्रय करने के लिये रजिस्ट्रीकृत करार, जिसका निष्पादन 12 सितम्बर, 2003 को या पूर्व किया गया था, विधिमान्य होगा, यदि ऐसे करार के आधार पर विक्रय-विलेख का निष्पादन करार में उपबन्धित किसी समय सीमा के बावजूद 31 मार्च, 2004 को या पूर्व किया जाता है जब तक जिला के कलेक्टर द्वारा लेखबद्ध किये जाने वाले कारणों से विस्तारित न किया जाए । धारा 166 में कहा गया कि इस अधिनियम के प्रावधानों के उल्लंघन में किया गया प्रत्येक अन्तरण शून्य होगा । धारा 167 में

स्पष्ट कहा गया है कि ऐसे प्रत्येक अन्तरण के सम्बन्ध में जो धारा 166 के कारण शून्य है, निम्नलिखित परिणाम होंगे अर्थात् (क) अन्तरण के दिनांक से अन्तरण की विषयवस्तु को सभी भार से मुक्त राज्य सरकार में निहित समझा जायेगा ।

कार्यालय उपनिबन्धक तृतीय, भगवानपुर, रूड़की की लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि बही संख्या 1 जिल्द 1665 के पृष्ठ संख्या 25 से 60 पर क्रमांक 3055 पर दिनांक 26 सितम्बर, 2019 को रजिस्ट्रीकरण किये गये विक्रय पत्र (अर्द्धनगरीय) बैनामा ` 20.00 बाजारी मालियत ` 102.43 लाख बिक्रीत सम्पत्ति का कुल क्षेत्रफल 0.58880 हैक्टेयर बिक्रीत सम्पत्ति का विवरण कृषि भूमि, का अवलोकन करने पर पाया गया कि बिक्रीत सम्पत्ति को मुख्तारनामा आम खण्डनीय के द्वारा बेचा गया है। चूंकि बिक्रीत सम्पत्ति का स्वामी उत्तराखण्ड राज्य का निवासी नहीं है, वह सहारनपुर जिले का निवासी होना बताया गया है, जो कि वर्तमान में आगरा जिले में निवास कर रहा है। उक्त मुख्तारनामा आवेदन संख्या 201900766041859 जिसके सापेक्ष बही संख्या 4 जिल्द संख्या 348 के पृष्ठ 207 से 218 तक क्रमांक 273 पर दिनांक 18.09.2019 को उपनिबन्धक सदर तृतीय आगरा में पंजीकृत होना बताया गया है। मुख्तारनामा में खाता संख्या 00231 खसरा नं0 370 रकबा 0.7632 हैक्टेयर ग्राम/परगना मंडावर (भगवानपुर) तहसील भगवानपुर, जिला हरिद्वार में भूमि होना बताया गया है जो कि रूड़की देहरादून मार्ग पर स्थित है। उपरोक्त भूमि में से आंशिक रकबई 0.5880 हैक्टेयर जिसकी रूड़की देहरादून मार्ग पर चौड़ाई पांच सौ फीट है जिसकी चौहद्दी इस प्रकार है कि पूरब में उक्त खसरा संख्या 370 का भाग पश्चिम में भूमि अन्य व उत्तर में रूड़की देहरादून मार्ग व दक्षिण में भूमि अन्य है। दिनांक 18.09.2019 को पंजीकृत उक्त क्रमांक 273 से बताया गये मुख्तारनामा में अधिकार देने वाले साहब सिंह साडवारिया पुत्र श्री पूरन सिंह निवासी ग्राम कलुआपुरा, बमरौली कटारा तहसील व जिला आगरा । अधिकारी पाने वालेः- श्री खिला सिंह पुत्र श्री हरि सिंह निवासी ग्राम सुभरी महराव, लखनौर मुस्त, सहारनपुर, उत्तर प्रदेश व संदीप सैनी पुत्र श्री बाबूराम सैनी निवासी वर्द्धमान कालोनी शिवमन्दिर के पास, चिलकाना रोड सहारनपुर, उत्तर प्रदेश को दिया गया होना दर्शाया गया है। बिक्रीत सम्पत्ति विशेष श्रेणी-1 ग की है। चूंकि ग्राम मंडावर दिनांक 18.09.2019 को नगर पालिका क्षेत्र के अन्तर्गत नहीं आता है और मुख्तारनामा भी वर्ष 2004 के बाद से केवल अपने परिवार के सदस्यों में किया जा सकता है। बिक्रीत सम्पत्ति कृषि भूमि है, क्रेतागण का परिवार उत्तराखण्ड राज्य में 12.09.2003 से पूर्व सम्पत्ति धारक होना

बताया गया है, परन्तु वह कौन सी सम्पत्ति है उसका उल्लेख एवं समर्थित अभिलेख का उल्लेख विक्रय पत्र में नहीं किया गया था। इसके अतिरिक्त यह भी संज्ञान में आया कि दिनांक 18.09.2019 को आगरा जिले में मुख्तारनामा पंजीकृत कराया जाता है और दिनांक 20.09.2019 को प्रस्तुत अभिलेख मुख्तानामा के सत्यापन करने के सम्बन्ध में स्थगित किया जाता है और दिनांक 26.09.2019 को मुख्तानामा का सत्यापन होना बताते हुये रजिस्ट्री के लिये प्रस्तुत विक्रय पत्र को रजिस्ट्रीकरण कर दिया जाता है।

इस सम्बन्ध में विभाग से पूछने पर अपने उत्तर में बताया गया कि उत्तराखण्ड राज्य में नगर निगम, नगर पंचायत आदि के बाहर की सम्पत्ति पर मुख्तारनामा करने की मनाही है न कि सम्पत्ति की मुख्तानामा जिसमें दूसरे प्रदेश उत्तर प्रदेश से पंजीकृत होकर आई है उस आधार पर विलेख का पंजीकरण किया गया है विक्रेता के नाम सम्पत्ति वर्ष 2014 से है इसलिये यह मानते हुये कि विक्रेता द्वारा शासन से अनुमति प्राप्त कर सम्पत्ति विक्रय की जा रही है इसलिये विलेख का पंजीकरण कर दिया गया है। दिनांक 23.09.2019 को पत्रांक 79 के द्वारा मुख्तारनामा सत्यापन हेतु आगरा को भेजा गया जो इस कार्यालय को दिनांक 26.09.2019 को प्राप्त हुआ। मुख्तानामा जिसका सत्यापन आगरा कार्यालय के द्वारा पत्र संख्या 249 दिनांक 24.09.2019 को किया गया है।

विभागीय उत्तर मान्य नहीं है क्योंकि मुख्तारनामा वर्ष 2004 के बाद से केवल अपने परिवार में ही दिया जा सकता है। चूंकि विक्रेता द्वारा जिनको मुख्तारनामा दिया गया है, वह व्यक्ति विक्रेता के परिवार के सदस्य नहीं है, जिनको मुख्तारनामा नगर निगम के बाहर की कृषि सम्पत्ति जो कि ग्राम/परगना मंडावर तहसील भगवानपुर में है। दिनांक 23.09.2109 को पत्रांक 79 के द्वारा कार्यालय के द्वारा जो मुख्तारनामा सत्यापन हेतु आगरा को भेजा गया जो कि कार्यालय में दिनांक 26.09.2019 को प्राप्त होना बताया गया था. जिसमें मुख्तारनामा का सत्यापन उपनिबन्धक तृतीय आगरा कार्यालय के द्वारा पत्रांक 249 दिनांक 24.09.2019 को किया गया। दरअसल कार्यालय के द्वारा मुख्तारनामा सत्यापन के लिये भेजा ही नहीं गया क्योंकि पत्रांक पर कोई भी शासकीय टिकट का व्यय होना नहीं किया गया था और न ही किसी को व्यक्तिगत तौर पर ही भेजा गया था क्योंकि किसी के जाने एवं आने पर स्वीकृत यात्रा कार्यक्रम का उल्लेख भी अभिलेखों में नहीं पाया गया था।

दिये गये उत्तर से स्पष्ट है कि दिनांक 23.09.2019 को भेजा गया और दिनांक 24.09.2019 को उपनिबन्धक आगरा द्वारा मुख्तारनामा सत्यापन करके भेज दिया गया और इस कार्यालय को दिनांक 26.09.2019 को प्राप्त होते ही विलेख को जो कि सत्यापन रिपोर्ट के आधार पर पंजीकृत करने से रोका गया था, उसको दिनांक 26.09.2019 को पंजीकृत भी कर दिया गया था । विलेख को पंजीकृत करते समय यह भी नहीं देखा गया कि राज्य के बाहरी व्यक्ति द्वारा कृषि प्रयोजन हेतु क्रय की गयी खाता संख्या 370 में 0.7632 हैक्टेयर भूमि से 0.58880 हैक्टेयर भूमि का विक्रय जिलाधिकारी एवं शासन को दी गयी विक्रय अनुमति से ही किया जा रहा था, जो कि प्रान्त बाहर के व्यक्तियों के जारी शासनादेश की शर्तों का स्पष्ट उल्लंघन था। इसलिये अनियमित तरीके से बिक्रीत की गयी सम्पत्ति 0.58880 हैक्टेयर जिसकी बाजारी कीमत ` 102.43 लाख दर्शायी गयी थी, जिसका विक्रेता द्वारा विक्रय मात्र ` 20.00 लाख में किया गया था, शासन को राजसात किये जाने योग्य है जो कि नहीं किया गया ।

अतः सम्पत्ति 0.58880 हैक्टेयर मालियत कीमत ` 102.43 लाख को राजसात नहीं किये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है ।

<u>भाग-2(ब)</u>

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 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-तृतीय, रूड़की 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 1667 पृष्ठ 1 से 28 के क्रमांक 3107 निबन्धन तिथि 30.09.2019 के अवलोकन में पाया गया कि महिला क्रेता श्रीमती कुन्ता देवी पत्नी श्री मनीराम सैनी, निवासी- ज्वालापुर, परगना- ज्वालापुर, तहसील व 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 1371 पृष्ठ 23 से 40 के क्रमांक 3077 निबन्धन तिथि 04.07.2018 के अवलोकन में पाया गया कि महिला क्रेता श्रीमती उसाबा बेगम पत्नी श्री मौहम्मद अनीस, निवासी- ग्राम पाडली गुज्जर, परगना व तहसील रूड़की, 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 द्वारा अंकित किया जाता है कि कितनी बार छूट प्राप्त की है । इस आधार पर निगरानी की 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 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 ।

<u>भाग-2(ब)</u>

प्रस्तर-5: 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 पत्रांकः191/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-तृतीय रूड़की 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 पंजीकृत विलेखों के स्कैनिंग डाटाबेस को कम्प्यूटर के हार्ड डिस्क में अलग से सुरक्षित रखा जा रहा है । मुख्यालय को उपलब्ध नहीं करायी गयी है ।

अतः कम्प्यूटरीकृत उपनिबन्धक कार्यालय में डाटा का बैकअप/DVD मुख्यालय प्रेषित न किये जाने का प्रकरण उच्चाधिकारियों के 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-63/2018-19	01,02,03	01,02,03	

NOTE:- प्रस्तावित प्रस्तरों की अनुपालन आख्या साक्ष्य सहित उच्चाधिकारियों के माध्यम से लेखापरीक्षा कार्यालय को अवगत कराये जिससे पूर्ण निस्तारण किया जा सकें।

<u>भाग-IV</u>

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-तृतीय, रुड़की** 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 उमेश चन्द्र गैवियाल	प्रभारी उप निबंधक(04/2018 से 10.07.2019) एवं 15.06.2020 से अब तक)
(ii)	श्रीमती यशोदा रानी प्रभारी	उप निबंधक(11.07.2019 से 04.08.2019 तक)
(iii)	श्री अशोक कुमार	उप निबंधक (05.08.2019 से 14.06.2020 तक)

AMG-IV/SR-56/2020-21

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