निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या /SR-63/2018-19

यह निरीक्षण प्रतिवेदन **उप निबन्धक - तृतीय रूड़की (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 महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून की कोई जिम्मेदारी नहीं होगी।

उप निबन्धक - तृतीय रूड़की (हरिद्वार) के माह 04/2016 से 03/2018 तक के लेखा अभिलेखों पर निरीक्षण प्रतिवेदन जो श्री अजय कुमार मिश्रा एवं श्री विनय कुमार द्विवेदी, सहायक लेखापरीक्षा अधिकारी एवं श्री अजय सिंह लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 15.08.2018 से 25.08.2018 तक श्री आर.एस.नेगी-II, वरिष्ठ लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित किया गया।

भाग-I

1. **(1)परिचयात्मकः** इस इकाई की विगत लेखापरीक्षा श्री हिमांशु मणि, एवं श्री अंशुमन अग्रवाल सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 04.07.2016 से 08.07.2016 तक श्री राजकुमार, लेखापरीक्षा अधिकारी के पर्यवेक्षण में सम्पादित की गयी थी। जिसमें राजस्व हेतु माह 04/2015 से 03/2016 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी थी। वर्तमान लेखापरीक्षा मे राजस्व हेतु माह 04/2016 से 03/2018 तक के लेखा अभिलेखों की जांच की गयी।

2. (i) **इकाई के क्रियाकलाप एवं भौगोलिक अधिकार क्षेत्रः** -

3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

वर्ष	अर्जित राजस्व (रू लाख में)
2015-16	2264.46
2016-17	2015.10
2017-18	2455.42

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

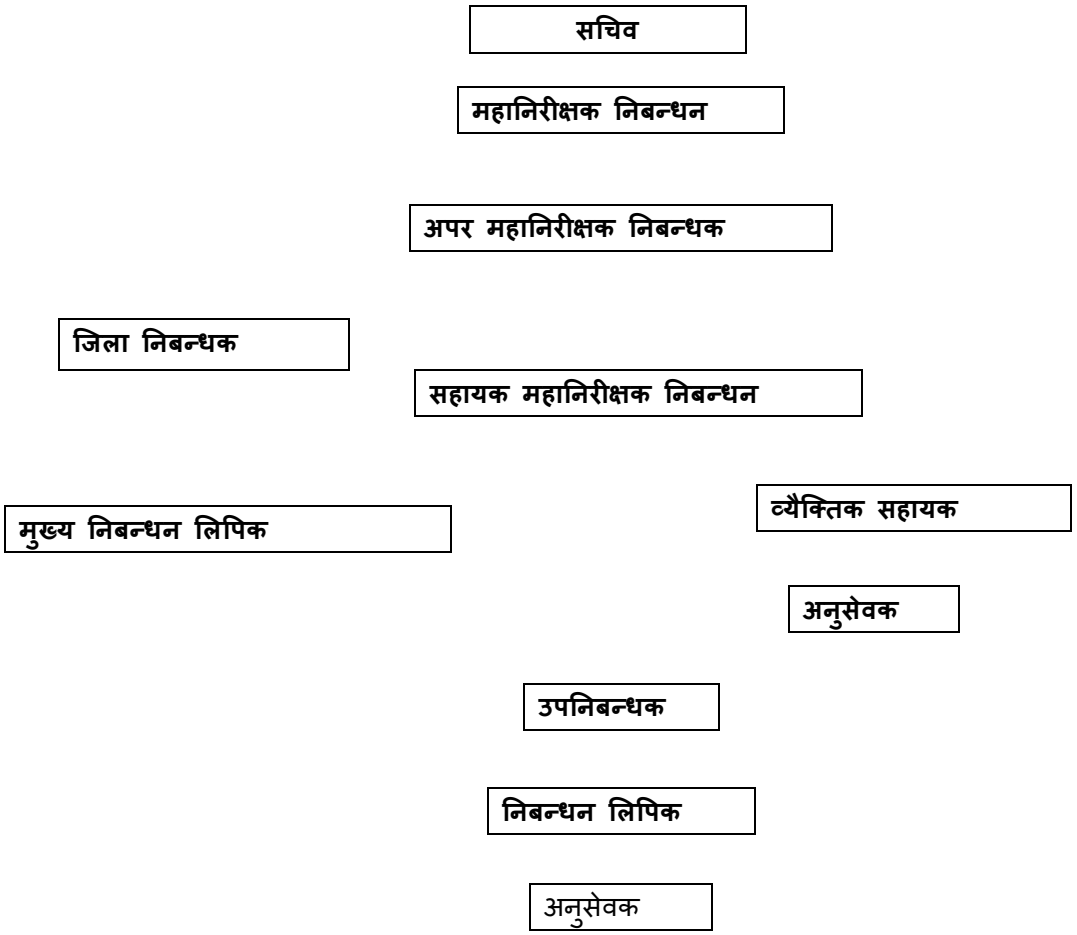
वर्ष	प्रारम्भिक अवशेष		स्थापना		गैर स्थापना		आधिक्य (+)`	बचत (-)`
	स्थापना `	गैर स्थापना `	आवंटन `	व्यय `	आवंटन `	व्यय `		
2015-16			शून्य					
2016-17								
2017-18								

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

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

(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 हैः



(V) लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं लेखापरीक्षा विधिः रूड़की मंगलौर, भगवान पुर तहसील के समस्त क्षेत्र को आच्छादित किया गया। यह निरीक्षण प्रतिवेदन **उप निबन्धक – तृतीय रूड़की (हरिद्वार)** की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षों पर आधारित है।

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

राजस्वः माह 03/2017, 03/2018---को विस्तृत जांच हेतु चयनित किया गया।

व्ययः माह (शून्य) 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।

भाग-II(अ)

प्रस्तर सं॰ 1 : स्टाम्प शुल्क राजस्व की हानि ₹7,95,000/-।

उत्तराखण्ड शासन से जारी अधिसूचना/आदेश वित्त अनुभाग-9 संख्या 205(1)/2015/XXVII(9)/यू0ओ0-05/स्टाम्प/2015 दिनांक 29 अक्टूबर,2015 द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (केन्द्रीय अधिनियम संख्या 2 वर्ष 1899) की धारा-9 की उपधारा (1) के खंड (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करके,**उद्यम स्थापना हेतु राज्य सरकार/निजी उघमियों द्वारा विकसित औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों तथा औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों से बाहर भू-स्वामियों से उनकी भूमि लीज पर लेने अथवा क्रय करने पर, पट्टा विलेख/विक्रय विलेख के निबन्धन में प्रभार्य स्टाम्प** शुल्क में उत्तराखण्ड सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग नीति 2015 में वर्णित प्राविधनानुसार छूट प्रदान की गयी थी, जिसमें जनपद हरिद्वार को क्षेणी - डी में वर्गीकृत किया गया था। क्षेणी - डी में भूमि क्रय पर 50% की स्टाम्प शुल्क में छूट दी गयी थी।

उप निबंधक तृतीय रुड़की के 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखों की जांच में पाया कि उक्त अधिसूचना में उद्यम स्थापना हेतु राज्य सरकार/निजी उघमियों द्वारा विकसित औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों तथा औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों से बाहर भू-स्वामियों से उनकी भूमि लीज पर लेने अथवा क्रय करने पर, पट्टा विलेख/विक्रय विलेख के निबन्धन में प्रभार्य स्टाम्प में ही छूट दी गयी थी। स्थापित औद्योगिक इकाइयो के हस्तांतरण पर कोई छूट अनुमन्य नहीं थी, अत: स्थापित औद्योगिक इकाइयो के हस्तांतरण विलेखों पर सामान्य विलेखों की भांति स्टांप शुल्क लिया जाना था जबकि निम्न विलेखों में उक्तानुसार त्रुटिपूर्ण गणना की गयी थी:

(अ) बही -01, जिल्द संख्या 899, क्रमांक 742 दिनांक 17.02.2017 को पंजीकृत विलेख में विक्रीत औद्योगिक संपत्ति का विक्रय बैनामा ₹ 1,00,00,000/- में किया गया था। जिसपर, ₹ 2,44,000 स्टाम्प शुल्क दिया गया था जो कि त्रुटिपूर्ण थी। जबकि औद्योगिक संपत्ति पर सही स्टाम्प शुल्क की गणना निम्नानुसार की जानी थी:

विक्रय बैनामा की राशि	= ₹ 1,00,00,000/-
देय स्टाम्प शुल्क @5%	= ₹ 5,00,000/-
बैनामे में दिया गयास्टाम्प शुल्क	= ₹ 2,44,000/-
शेष देय स्टाम्प शुल्क	= ₹ 2,56,000/-

(ब) बही -01, जिल्द संख्या 690, क्रमांक 2393 दिनांक 02.06.2016 को पंजीकृत विलेख में विक्रीत औद्योगिक संपत्ति का विक्रय बैनामा ₹ 1,55,00,000/- में किया गया था। जिसपर, रु0 3,88,000 स्टाम्प शुल्क दिया गया था जो कि त्रुटिपूर्ण थी। जबकि औद्योगिक संपत्ति पर सही स्टाम्प शुल्क की गणना निम्नानुसार की जानी थी:

विक्रय बैनामा की राशि = ₹ 1,55,00,000/-

देय स्टाम्प शुल्क @5% = ₹ 7,75,000/-

बैनामे में दिया गयास्टाम्प शुल्क = ₹ 3,88,000/-

शेष देय स्टाम्प शुल्क = ₹ 3,87,000/-

(स) बही -01, जिल्द संख्या 653, क्रमांक1698 दिनांक 21.04.2016 को पंजीकृत विलेख में विक्रीत औद्योगिक संपत्ति का विक्रय बैनामा ₹ 61,00,000/- में किया गया था। जिसपर, ₹ 1,53,000 स्टाम्प शुल्क दिया गया था जो कि त्रुटिपूर्ण थी। जबकि औद्योगिक संपत्ति पर सही स्टाम्प शुल्क की गणना निम्नानुसार की जानी थी:

विक्रय बैनामा की राशि = ₹ 61,00,000/-

देय स्टाम्प शुल्क @5% = ₹ 3,05,000/-

बैनामे में दिया गयास्टाम्प शुल्क = ₹ 1,53,000/-

शेष देय स्टाम्प शुल्क = ₹ 1,52,000/-

उक्त तीनों विलेखों में स्थापित औद्योगिक संपत्ति के हस्तांतरण किया जा रहा था अत: उल्लेखित अधिसूचना के अनुसार कोई छूट अनुमन्य नहीं थी इसप्रकार, तीनों विलेखों द्वारा ₹ 2,56,000/- + ₹ 3,87,000/- + ₹ 1,52,000 कुल ₹ 7,95,000/- स्टाम्प शुल्क कम वसूले गए थे।

लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने पर उप निबंधक ने उत्तर दिया कि प्रकरण अध्ययन के उपरांत कलेक्टर स्टाम्प को संदर्भित किया जाएगा। इकाई का उत्तर स्वयं लेखापरीक्षा मत की पुष्टि करता है।

इसप्रकार, स्टाम्प शुल्क ₹ 7,95,000/- की कमी के कारण राजस्व हानि का प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-II(अ)

प्रस्तर सं०2 : स्टाम्प शुल्क राजस्व की हानि ₹ 9,55,410/-।

कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा उत्तर प्रदेश स्टाम्प (संपत्ति का मूल्याकंन) नियमावली 1997 (उत्तराखण्ड में यथा संशोधित) के अन्तर्गत उत्तराखंड राज्य के विभिन्न जनपदों में वर्तमान में प्रवृत्त सर्कल दरों जो दिनांक 10 अगस्त 2016 से प्रभावी थी के सामान्य अनुदेशिका के क्रम संख्या 8 में उल्लेख किया गया था कि मूल्यांकन सूची में वर्णित प्रमुख/मुख्य मार्गो पर पड़ने वाले समस्त नगरीय क्षेत्र, अर्धनगरीय क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्र की संपत्तियो के अंतरण विलेख पर संपत्ति के प्रमुख/मुख्य मार्ग के दोनों ओर की 200 मीटर दूरी तक प्रमुख/मुख्य मार्गों हेतु निर्धारित दरें लागू होंगी।

तथा,

उत्तराखण्ड शासन से जारी अधिसूचना/आदेश वित्त अनुभाग-9 संख्या 205(1)/2015/XXVII(9)/यू0ओ0-05/स्टाम्प/2015 दिनांक 29 अक्टूबर,2015 द्वारा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (केन्द्रीय अधिनियम संख्या 2 वर्ष 1899) की धारा-9 की उपधारा (1) के खंड (क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करके, **उधम स्थापना हेतु राज्य सरकार/निजी उधयमियों द्वारा विकसित औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों तथा औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों से बाहर भू-स्वामियों से उनकी भूमि लीज पर लेने अथवा क्रय करने पर, पट्टा विलेख/विक्रय विलेख के निबन्धन में प्रभार्य स्टाम्प** शुल्क में उत्तराखण्ड सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग नीति 2015 में वर्णित प्राविधनानुसार छूट प्रदान की गयी थी, जिसमें जनपद हरिद्वार को क्षेणी - डी में वर्गीकृत किया गया था। क्षेणी - डी में भूमि क्रय पर 50% की स्टाम्प शुल्क में छूट दी गयी थी।

कार्यालय उप निबंधक तृतीय, रूड़की के 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की नमूना लेखापरीक्षा जांच पाया कि बही-01, जिल्द संख्या 865, क्रमांक177 दिनांक 17.01.2017 को पंजीकृत विलेख में विक्रीत औद्योगिक संपत्ति की सर्किल दर पर मालियत ₹ 3,10,01,000/- में किया गया था। जिस पर, ₹ 10,49,600/-स्टाम्प शुल्क दिया गया था जो कि त्रुटिपूर्ण थी।

उक्त औद्योगिक संपत्ति का मूल्याकंन परगना भगवानपुर के अर्धनगरीय क्षेत्रों की अकृषक दरें (प्रमुख मार्ग से 200 मी० छोड़कर) किया गया था जबकि पूर्व विलेखों में विक्रित संपत्ति

को राष्ट्रीय राजमार्ग पर होना दर्शाया गया था।अत: प्रमुख मार्ग से 200 मी० छोड़कर लागू की गयी दर के स्थान पर 200 मी० तक की लागू दरों के आधार पर ही संपत्ति का मूल्यांकन किया जाना था। साथ ही उक्त अधिसूचना के आधार पर इस औद्योगिक संपत्ति के हस्तांतरण पर भूमि हस्तांतरण के समान गलत छूट लेते हुए स्टांप का आंकलन किया गया था। अत: संपत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार किया जाना था:

भूमि का मूल्यांकन :

6618 वर्ग मी० X 4400 (रु 4000 प्रति वर्ग मी० + 10 प्रतिशत रोड राइडर) = ₹ 2,91,19,200

कवर्ड क्षेत्र का मूल्यांकन (विलेखानुसार):

237 वर्ग मी० X 10,000 = **₹ 23,70,000/-**

टीन शेड का मूल्यांकन :

926.77वर्ग मी०X 9,000 = ₹ 83,40,930/-

बाउंडरी वाल का मूल्यांकन :

270 मी० X 1000 = ₹ 2,70,000/-

कुल संपत्ति का मूल्यांकन = ₹ 4,01,00,130/-

देय स्टाम्प शुल्क @5%= ₹ 20,05,010/-

बैनामे में दिया गयास्टाम्प शुल्क = ₹ 10,49,600/-

शेष देय स्टाम्प शुल्क =₹ 9,55,410/-

इस प्रकार विलेख में ₹ 9,55,410/- की स्टांप शुल्क की कमी पायी गयी।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर उप निबंधक ने उत्तर दिया कि संबन्धित प्रकरण में विलेख में मुख्य मार्ग से 200 मी० दूर दर्शाया गया है परंतु ऑडिट परीक्षा दल द्वारा उक्त विलेख में पूर्व के विलेखों का अध्ययन कर कमी स्टाम्प प्रदर्शित की गयी है । विलेखों का गहनता से अध्ययन करने के उपरांत आवश्यक कार्यवाही की जाएगी। इकाई का उत्तर स्वयं लेखापरीक्षा मत की पुष्टि करता है।

इस प्रकार विलेख में ₹9,55,410/- की स्टांप शुल्क की कमी पायी गयी।

भाग-II(अ)

प्रस्तर सं०3 : स्टाम्प शुल्क राजस्व की हानि ₹9,03,385/-।

कलेक्टर, हरिद्वार द्वारा उत्तर प्रदेश स्टाम्प (संपत्ति का मूल्यांकन) नियमावली 1997 (उत्तराखण्ड में यथा संशोधित) के अन्तर्गत उत्तराखंड राज्य के विभिन्न जनपदों में वर्तमान में प्रवृत्त सर्कल दरों जो दिनांक 10 अगस्त 2016 से प्रभावी थी के सामान्य अनुदेशिका के क्रम संख्या 8 में उल्लेख किया गया था कि मूल्यांकन सूची में वर्णित प्रमुख/मुख्य मार्गो पर पड़ने वाले समसत नगरीय क्षेत्र, अर्धनगरिय क्षेत्र तथा ग्रामीण क्षेत्र की संपत्तियो के अंतरण विलेख पर संपत्ति के प्रमुख/मुख्य मार्ग के दोनों ओर की 200 मीटर दूरी तक प्रमुख/मुख्य मार्गों हेतु निर्धारित दरें लागू होंगी।

कार्यालय उप निबंधक तृतीय, रूड़की के 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की नमूना लेखापरीक्षा जांच पाया कि बही-01, जिल्द संख्या 1154, क्रमांक 4854 दिनांक 07.11.2017 को पंजीकृत विलेख में विक्रीत औद्योगिक संपत्ति की सर्किल दर पर मालियत ₹ 4,51,16,000/- में किया गया था। जिस पर, ₹ 22,56,000/- स्टाम्प शुल्क दिया गया था जो कि त्रुटिपूर्ण थी और स्टाम्प शुल्क के अपवंचन के लिए विलेख में कई तथ्य छुपाए गए थे।

(i) उक्त औद्योगिक संपत्ति का मूल्याकंन परगना भगवानपुर के अर्धनगरीय क्षेत्रों की अकृषक दरें (प्रमुख मार्ग से 200 मी० छोड़कर) किया गया था। भूमि की मालियत 200 मी० से अधिक दूरी के लिए अनुमन्य दर ₹ 2750/- प्रति वर्ग मीटर की दर पर आगणित की गयी थी मार्ग की चौड़ाई 11.50 मीटर दिखा कर 5% का रोड राइडर दिया गया था, जबकि विलेख में संलग्न नक्शे में संपत्ति को राष्ट्रीय राजमार्गNH-73 पर होना दर्शाया गया था। अत: भूमि की मालियत प्रमुख मार्गों पर 200 मीटर के तक के लिए अनुमन्य दर रु0 4000/- प्रति वर्ग मीटर की दर पर की जानी थी,राष्ट्रीय राजमार्ग NH-73 के लिए कम-से-कम 10% राइडर के साथ ₹ 4400 प्रति वर्ग मीटर की दर से आगणित किया जाना था ।

(ii) पुन: विलेख में पूर्व में निर्मित टीन शेड को हटाने का उल्लेख किया गया था RCC निर्माण के संबंध में कोई उल्लेख नहीं था। जबकि पूर्व विलेख के अध्ययन से स्पष्ट था कि पूर्व में RCC कवर्ड क्षेत्रफल 2234.53 वर्ग मीटर था तथा वर्तमान विलेख के साथ संलग्न नक्शे में 399.80 वर्ग मीटर नया RCC निर्माण दर्शाया गया था अत: कुल RCC कवर्ड एरिया 2634.33 वर्ग मीटर लिया जाना

था। जबकि, विलेख में मात्र 2074.96 वर्ग मीटर RCC निर्माण लिया गया था इस प्रकार,RCC निर्माण 559.37 वर्ग मीटर कम दर्शाया गया था ।

अत: संपत्ति का मूल्यांकन निम्न प्रकार किया जाना था:

भूमि का मूल्यांकन :

8249.91 वर्ग मी० X 4400 (₹ 4000 प्रति वर्ग मी० + 10 प्रतिशत रोड राइडर) = ₹3,62,99,604/-

कवर्ड क्षेत्र का मूल्यांकन:

2634.33 वर्ग मी० X 10,000 = ₹ 2,63,43,300/-

बाउंडरी वाल का मूल्यांकन (विलेखानुसार):

बाहरी - 369.2 मी० X 1000 = ₹ 3,69,200/-

आंतरिक -153.50 मी० X 1000 = ₹ 1,53,500/-

बोरेवेल का मूल्याकंन (विलेखानुसार): ₹ 22,000/-

कुल संपत्ति का मूल्यांकन = ₹ 6,31,87,604/-

देय स्टाम्प शुल्क @5% = ₹ 31,59,385/-

बैनामे में दिया गया स्टाम्प शुल्क = ₹ 22,56,000/-

शेष देय स्टाम्प शुल्क = ₹ 9,03,385/-

इस प्रकार विलेख में ₹9,03,385/- की स्टांप शुल्क की कमी पायी गयी।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर उप निबंधक ने उत्तर दिया कि अध्ययन के उपरांत लेखा दल को अवगत करा दिया जाएगा। इकाई का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि विलेख में संलग्न नक्शे पर संपत्ति को राष्ट्रीय राजमार्ग NH-73 पर दर्शाया गया था अत: स्टांप शुल्क की कमी की वसूली की कार्यवाही सुनिश्चित की जानी चाहिए।

अत: ₹ 9,03,385/- की स्टांप शुल्क की कमी के कारण राजस्व हानि का प्रकरण शासन/उच्चाधिकारियों के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग 2 'ब'

प्रस्तर सं॰ 1 : निबंधन शुल्क अनारोपित रहना ₹2,14,140/-

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 ।

(क)कार्यालय उप निबंधक III रुड़की के माह 04/2016 से 03/2018 तक की अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कि बही सं॰ 1, जिल्द 725 क्रमांक 3082 दिनांक 18.07.2016 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित संपत्ति के तीन विक्रेता है जो अपने-अपने हिस्से की भूमि का विक्रय कर रहे है इसलिए निबंधन शुल्क तीन ली जानी चाहिए थी जो कि नहीं ली गयी।इस प्रकार निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

विक्रय मूल्य की धनराशि = ₹ 17,57,010/-
निबंधन शुल्क की राशि = ₹ 35140 (17,57,010/- X 2%)
दिया गया निबंधन शुल्क = ₹ 25,000
अंतर की राशि = ₹ 10,140 (35140-25000)

इस प्रकार ₹ 10,140 निबंधन शुल्क कम वसूल किए जाने से राजस्व हानि हुई थी।

(ख)बही सं॰ 1, जिल्द 1203 क्रमांक 5685 दिनांक 27.12.2017 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित संपत्ति के 6 विक्रेता है जिसमे सभी विक्रेताओ की भूमि का भाग खुला हुआ था एवं मालियत विलेख में स्पष्ट रूप से दर्शायी गयी थी इसलिए निबंधन शुल्क 6 ली जानी चाहिए थी जो कि नहीं ली गयी।इस प्रकार निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

विक्रय मूल्य की धनराशि =₹ 80,00,000/-
विक्रेताओ के भाग क्रमश: =15%(12,00,000), 15%(12,00,000),
35%(28,00,000),15%(12,00,000),
10%(8,00,000) एवं 10%(8,00,000)
प्रत्येक विक्रेता द्वारा देय निबंधन शुल्क की राशि 2% की दर से क्रमश:
=24000, 24000, 25000(अधिकतम),
24000, 16000 एवं 16000
योग =1,29,000/-

दिया गया निबंधन शुल्क = ₹ 75000
अंतर की राशि = ₹ 54000 (129000-75000)

इस प्रकार ₹ 54000 निबंधन शुल्क कम वसूल किए जाने से राजस्व हानि हुई थी।

(ग)बही सं० 1, जिल्द 865 क्रमांक 177 दिनांक 17.01.2017 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित संपत्ति के तीन विक्रेता थे जो अपने-अपने हिस्से की भूमि का विक्रय कर रहे थे और प्रत्येक विक्रेता ₹ 12,50,000 से अधिक धनराशि प्राप्त कर रहा था इसलिए निबंधन शुल्क अधिकतम (25000) देय थी जो कि नहीं ली गयी। इस प्रकार निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

विक्रय मूल्य की धनराशि : ₹ 3,10,00,000/-
निबंधन शुल्क की राशि = ₹ 75000 (25000/- X 3)
दिया गया निबंधन शुल्क = ₹ 25,000
अंतर की राशि = ₹ 50,000 (75000-25000)

इस प्रकार ₹50,000 निबंधन शुल्क कम वसूल किए जाने से राजस्व हानि हुई थी।

(घ)बही सं० 1, जिल्द 772 क्रमांक 3976 दिनांक 15.09.2016 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित संपत्ति के तीन क्रेता थे जो कि विक्रेता को किए गए अपने-अपने हिस्से के भुगतान से स्पष्ट होता है।नियमत: तीनों से अलग निबंधन शुल्क देय था। इसलिए निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है:

विक्रय मूल्य की धनराशि : ₹67,00,000/-
निबंधन शुल्क की राशि = ₹75000 (25000/- X 3)
दिया गया निबंधन शुल्क = ₹ 25,000
अंतर की राशि = ₹ 50,000 (75000-25000)

इस प्रकार ₹ 50,000 निबंधन शुल्क कम वसूल किए जाने से राजस्व हानि हुई थी।

(ड) बही सं० 1, जिल्द 1001 क्रमांक 2311 दिनांक 01.06.2017 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित संपत्ति के तीन विक्रेता थे जो अपने-अपने हिस्से की भूमि का विक्रय कर रहे थे जो कि मुख्तारनामा बही 04 विलेख संख्या 64 दिनांक 02/02/2013 से स्पष्ट होता है । प्रत्येक विक्रेता ₹ 12,50,000 से अधिक धनराशि प्राप्त कर रहा था इसलिए निबंधन शुल्क अधिकतम (25000) देय थी जो कि नहीं ली गयी।इस प्रकार निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

विक्रय मूल्य की धनराशि : ₹ 57,84,000/-
निबंधन शुल्क की राशि =₹75000 (25000/- X 3)
दिया गया निबंधन शुल्क = ₹ 25,000
अंतर की राशि = ₹ 50,000 (75000-25000)

इस प्रकार ₹ 50,000 निबंधन शुल्क कम वसूल किए जाने से राजस्व हानि हुई थी।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने कहा कि प्रश्नगत विलेख में लेखापरीक्षा आपत्ति के संदर्भ में जाँचोंपरांत वसूली के लिए संदभित किया जाएगा।

अत: निबंधन शुल्क ₹2,14,140/- अनारोपित रहने का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

भाग 2 'ब'

प्रस्तर सं॰ 2 : स्टांप शुल्क एवं निबंधन शुल्क अनारोपित रहना ₹2,48,291/-

जिलाधिकारी द्वारा जारी की गयी मूल्याकन सूची में सामान्य अनुदेशिका के क्रमांक संख्या A (1)(ग) - कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवासीय परिसर में स्थित आवासीय फ्लैट तथा वाणिज्यिक परिसर में स्थित प्रतिष्ठान 15 मीटर या अधिक व 18 मीटर से कम चौड़े मार्ग के किनारे स्थित हैं तो सामान्य दर के 15% अधिक दर से मूल्यांकन किया जाएगा।

कार्यालय उप निबंधक III रुड़की की 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की विलेखो संबन्धित नमूना लेखापरीक्षा जांच मे पाया कि बही -01, जिल्द संख्या 1006 के क्रमांक 2391 दिनांक 06/06/2017 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित संपत्ति रुड़की हरिद्वार मुख्य मार्ग पर होने के कारण 15 मीटर अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है जिसमे 15% की अतिरिक्त वृद्धि के पश्चात स्टांप शुल्क की गणना की जानी चाहिए थी जो कि नहीं की गयी एवं 6 विक्रेता होने के पश्चात भी निबंधन शुल्क एक लिया गया जबकि 6 निबंधन शुल्क ली जानी चाहिए थी। स्टांप शुल्क एवं निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

(i) कवर्ड भूमि का सुपर एरिया की मूल्यांकन राशि = ₹ 75,65,834/- (69.107 वर्ग मी॰ X ₹ 109480 प्रति वर्ग मी॰ + 15% अतिरिक्त)

देय स्टांप शुल्क = ₹ 3,78,291 (75,65,834 X 5%)
जमा स्टांप शुल्क = ₹ 2,55,000/-
अंतर की राशि = ₹ 1,23,291 (378291-255000)

(ii) मालियत मूल्यांकन की राशि =₹ 75,65,834/-

विक्रेता की निबंधन शुल्क (कुल राशि का 1/6 भाग)= ₹12,60,972 X2%

=₹ 25219/-

=₹25,000 (अधिकतम)

देय निबंधन शुल्क =₹1,50,000/- (25,000X6)
जमा निबंधन शुल्क =₹ 25,000/-
अंतर की राशि =₹1,25,000/-

इस प्रकार ₹ 1,23,291/- स्टांप शुल्क एवं ₹ 1,25,000/- निबंधन शुल्क की कमी के कारण ₹ 2,48,291/- की राजस्व हानि हुई थी।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने कहा कि संबन्धित प्रकरण अध्ययन उपरांत कलेक्टर स्टांप को संदर्भित किया जाएगा।

अत: ₹ 2,48,291/- अनारोपित रहने का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

भाग 2 'ब'

प्रस्तर सं॰ 3 : निबंधन शुल्क अनारोपित रहना ₹ 75,000/-

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 III रुड़की के माह 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखों की नमूना लेखापरीक्षा जांच में पाया गया कि बही सं॰ 1, जिल्द 651क्रमांक 1650 दिनांक 13.05.2016 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित भूमि के विक्रेताओ द्वारा पूर्व में क्रय दस्तावेज़ संख्या 5101 व 5102 दिनांक 06.10.2001 के द्वारा की गयी थी जिसमे पाँच क्रेताओ ने अपना अपना हिस्सा 1/5 क्रय करना व धनराशि 1/5 का अधिकार विलेख में अंकित किया गया था जिससे स्पष्ट होता है कि पाँच बराबर हिस्सेदारी थी। एक क्रेता की मृत्यु के उपरांत चार हिस्सेदार है इसलिए चार निबंधन शुल्क लिया जाना चाहिए था परंतु इकाई द्वारा एक ही निबंधन शुल्क ली गयी थी । इस प्रकार निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

विक्रय मूल्य की धनराशि : ₹ 60,25,000/-
निबंधन शुल्क की राशि = ₹ 25,000(अधिकतम)
(1,5,06,250/- X 2%)

देय निबंधन शुल्क = ₹ 100,000(25,000X4)
दिया गया निबंधन शुल्क = ₹ 25,000
अंतर की राशि = ₹75,000 (100000-25000)

इस प्रकार ₹75,000 निबंधन शुल्क कम वसूल किए जाने से राजस्व हानि हुई थी।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई ने कहा कि प्रश्नगत विलेख में लेखापरीक्षा आपत्ति के संदर्भ में पुराने विलेख का अध्ययन कर नियमानुसार कार्यवाही की जाएगी।

अत: निबंधन शुल्क ₹75,000/- अनारोपित रहने का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

भाग-III

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

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रारम्भ की स्थिति		निस्तारण		अवशेष	
	अ	ब	अ	ब	अ	ब
			शून्य			

विगत निरीक्षण प्रतिवेदनों के अनिस्तारित प्रस्तरो की अनुपालन आख्या :

निरीक्षण प्रतिवेदन संख्या	प्रस्तर 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

<u>आभार</u>

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

   शून्य टिप्पणी

2. **सतत् अनियमितताएः**
   टिप्पणी- शून्य

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

क्रम सं0	नाम	पदनाम
(i)	श्री अरूण प्रताप सिंह	उ.नि., अप्रैल 16 से 26.12.16 तक
(ii)	श्री उमेश चन्द्र गोनियाल	प्र.उ.नि., 27.12.16 से वर्तमान

लघु एवं प्रक्रियात्मक अनियमितताएं जिनका समाधान लेखापरीक्षा स्थल पर नहीं हो सका उन्हें नमूना लेखापरीक्षा टिप्पणी में सम्मिलित कर एक प्रति **उप निबन्धक - तृतीय, रूड़की (हरिद्वार)** 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