यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक - द्वितीय विकासनगर (देहरादून)** 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 निबन्धक - द्वितीय विकासनगर (देहरादून) 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 अधिकारियों एवं श्री अजय सिंह, लेखापरीक्षक द्वारा दिनांक 16.09.2018 से 26.09.2018 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 पी.के.गुप्ता एवं श्री नीरज श्रीवास्तव सहायक लेखापरीक्षा अधिकारियों द्वारा दिनांक 25.04.2016 से 28.04.2016 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** - समस्त विकासनगर क्षेत्र अन्तर्गत का पंजीयन संबंधी समस्त कार्य
3. (ii) (अ) **राजस्व विवरण**

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

वर्ष	अर्जित राजस्व (₹ लाख में)
2015-16	5665.91
2016-17	4250.15
2017-18	9032.25

(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		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 है:

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 है:

सचिव

महानिरीक्षक निबन्धन

अपर महानिरीक्षक निबन्धक

जिला निबन्धक

सहायक महानिरीक्षक निबन्धन

व्यैक्तिक सहायक

मुख्य निबन्धन लिपिक

अनुसेवक

उपनिबन्धक

निबन्धन लिपिक

अनुसेवक

(V) लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र एवं लेखापरीक्षा विधि: यह निरीक्षण प्रतिवेदन **कार्यालय उप निबन्धक - द्वितीय विकासनगर (देहरादून)** की लेखापरीक्षा में पाये गये निष्कर्षों पर आधारित है।

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

राजस्व: माह 03/2017, 03/2018 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।

भाग-II(अ)

प्रस्तर सं० 1 : स्टाम्प शुल्क में अनियमित छूट से राजस्व क्षति ₹ 22,90,000/-।

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 हेतुराज्य सरकार/निजी उधयमियों द्वारा विकसित औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों तथा औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों से बाहर भू-स्वामियों से यूएनआई 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 प्रावधानानुसार छूट प्रदान की गयी थी, जिसमें जनपद देहरादून 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 द्वितीय विकासनगर के (04/2016 से 03/2018) अभिलेखों की जांच में पाया कि उक्त अधिसूचना में उद्यम स्थापना हेतु राज्य सरकार/निजी उधयमियों द्वारा विकसित औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों तथा औद्योगिक आस्थानों/क्षेत्रों से बाहर भू-स्वामियों से 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 भी सामान्य विलेख की भांति स्टांप शुल्क प्रभारणीय थी। जबकि विलेख बही -01, जिल्द संख्या 2175, क्रमांक 140 दिनांक 10.01.2017 को पंजीकृत विलेख में विक्रीत औद्योगिक संपत्ति का विक्रय बैनामा ` 9,16,00,000/- में किया गया था। विक्रय बैनामा पर 2.5 की छूट के साथ ` 22,90,000 स्टाम्प शुल्क भुगतान किया गया, ली गयी छूट अनुमन्य नहीं थी । औद्योगिक संपत्ति पर स्टाम्प शुल्क की गणना निम्नानुसार की जानी थी:

भूमि का मूल्याकंन - 6117 वर्ग मी @ ` 7000 प्रति वर्ग मी
= 4,28,19,000/-

निर्माण = 1650 वर्ग मी @ ` 12,000 = ` 1,98,00,000/-

औद्योगिक संपत्ति का मूल्याकंन = रु0 6,26,19,000/-

10% रोड राइडर (12 मी0 से चौड़ा मार्ग) = ` 6,88,80,900/-

विक्रय बैनामा की राशि = ` 9,16,00,000/-

देय स्टाम्प शुल्क @5% = ` 45,80,000/-

भुगतान किया गया स्टाम्प शुल्क = ` 22,90,000/-

शेष देय स्टाम्प शुल्क = ` 22,90,000/-

उक्तानुसार, स्थापित औद्योगिक संपत्ति का हस्तांतरण किया गया था अत: उल्लिखित अधिसूचना के अनुसार कोई छूट अनुमन्य नहीं थी परंतु स्टाम्प शुल्क कम वसूले गए थे।

लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने पर उप निबंधक ने उत्तर दिया कि पाश्वकित आपत्ति में इंगित लेखादल द्वारा प्रकरण की वस्तुस्थिति के अनुसार विलेख की प्रति शासनादेश के संदर्भ में अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित की जाएगी इकाई का उत्तर स्वयं लेखापरीक्षा मत की पुष्टि करता है।

इसप्रकार, स्टाम्प शुल्क ` 22,90,000/- की कमी के कारण राजस्व हानि का प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-II(अ)

प्रस्तर 2 - प्रभारणीय स्टाम्प शुल्क के अनारोपित रहने से राजस्व हानि ` 77,29,280/=।

महानिरीक्षक निबंधन द्वारा पत्रांक दिनांक 23 दिसम्बर 2013 से समस्त उप निबंधक, उत्तराखण्ड को संबोधित करते हुए भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत निर्धारित दायित्वों के निर्वहन के संबंध में निर्देशित किया था कि प्राधिकरण क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र में हाउसिंग प्रोजेक्ट कामिर्शेयल कॉम्प्लेक्स के मानचित्र तथा प्लाटिंग के ले-आउट भूस्वामी के अतिरिक्त भूस्वामी के भागीदारी वाली फ़र्म अथवा भूस्वामी की अंश पूजी वाली कंपनी के नाम से भी पारित किए जाते हैं । फर्म/कंपनी के द्वारा प्रोजेक्ट को विज्ञापित कर संपत्ति को विक्रय किए जाने के साथ **विक्रय विलेख पर भूस्वामी के साथ फ़र्म/कंपनी के प्रतिनिधि के द्वारा consulting पक्षकार के रूप में हस्ताक्षर किया जाता है जबकि भूसंपत्ति में फ़र्म/कंपनी का विधिक रूप से कोई अस्तित्व नहीं होता है** उक्त प्रक्रिया से जहां शासन को स्टाम्प राजस्व की हानि होती है वहीं जनसमान्य को संपत्ति का सही विधिक स्वामित्व नहीं मिल पता है अत: उप निबंधक कार्यालयों में निबंधनार्थ प्रस्तुत विलेखों का परीक्षण करें।

उप-निबंधक द्वितीय, विकासनगर के अभिलेखों (04/2016 से 03/2018) की जांच में पाया कि बही संख्या - 1, जिल्द - 1882, क्रमांक - 4540, दिनांक - 10 जून 2016 को पंजीकृत विलेख के विक्रेता ने दिनांक 18.09.2015 को पंजीकृत पाँच विलेखों[1] द्वारा 0.0400हे0 अकृषि दरों पर तथा शेष 2.9328 हे0 कृषि भूमि सहित कुल 2.9728 हेक्टेयर भूमि क्रय की।

विक्रेता व सहमति कर्ता समिति जिसका पंजीयन संख्या 1351 दिनांक 25.01.2016 को किया गया था के मध्य एक सहमति पत्र (एम0ओ0यू0) दिनाक 26.01.2016 को अंकित व निष्पादित किया गया, जिसके द्वारा विक्रेता सोसायटी का सदस्यता ली तथा सोसायटी ने विक्रेता द्वारा क्रय की गयी सम्पूर्ण भूमि के आवासीय प्रयोजनों व उद्देश्यों जैसा सोसायटी के उपनियमों व उपविधियों में दर्शित है। इसप्रकार, सहमति कर्ता सोसाइटी का भूमि अनियमित प्रकार से एक सहमति पत्र (एम0ओ0यू0) के माध्यम से हस्तांतरित की गयी थी। जिसपर, हस्तांतरण विलेख की भांति स्टाम्प शुल्क देय था। जो निम्नवत आगणित किया जाना था।

<u>भूमि का मूल्यांकन (दिनांक 26.01.2016 के अनुसार)</u> -

29728 वर्ग मीटर @ ` 4000 प्रति वर्ग मी

= ` 11,89,12,000/=

30% रोड राइडर = ` 3,56,73,600/=

भूमि का कुल मूल्यांकन = ` 15,45,85,600/=

[1]बही-1, जिल्द-1359, क्रमांक 8322 से 0.0400 हेक्टेयर,क्रमांक 8320 से 0.7142 हेक्टेयर,क्रमांक 8319 से 0.3202 हेक्टेयर भूमि,क्रमांक 8318 से 0.8488 हेक्टेयर भूमि, क्रमांक 8321 से 1.0496 हे0 भूमि कुल 2.9728 हेक्टेयर अर्थात 29728 वर्ग मीटर भूमि

स्टाम्प शुल्क @5% = ` 77,29,280/=

लेखा परीक्षा को यह भी उत्तर नहीं मिला कि विक्रेता ने 2.9328 हेक्टेयर कृषि भूमि क्रय की थी जिसे अब सोसाइटी की सहमति पर आवासीय भूमि के रूप में विक्रय कर रहा था परंतु भूमि का land use परिवर्तित कराया अथवा नहीं विलेख से प्रमाणित नहीं हो रहा था न ही कटौती की गयी TDS राशि का form 26QB उपलब्ध नहीं था।

इसप्रकार, ` 77,29,280/= राशि का प्रभारणीय स्टाम्प शुल्क भुगतान न किए जाने से राजस्व हानि हुई।

लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने पर उप निबंधक ने उत्तर दिया कि पार्श्वंकित इंगित लेखादल द्वारा बिन्दुवार आपत्ति के संबंध में पक्षकारों को पत्र प्रेषित कर इंगित आपत्तियों के परिपेक्ष्य में वस्तुस्थिति के तथ्यों से अवगत होते हुए एवं प्रकरण में अपेक्षित कार्यवाही कर लेखादल को अवगत करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी। उत्तर से स्पष्ट था कि इकाई के पास न तो स्टाम्प शुल्क की हानि को कोई प्रतिउत्तर था न ही land use परिवर्तन का प्रमाण ही उपलब्ध था।

अत: ` 77,29,280/= राशि का प्रभारणीय स्टाम्प शुल्क भुगतान न किए जाने से राजस्व हानि हुई, प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-II(अ)

प्रस्तर 3 - प्रभारणीय स्टाम्प शुल्क के अनारोपित रहने से राजस्व हानि ` 12,89,910/=।

महानिरीक्षक निबंधन द्वारा पत्रांक दिनांक 23 दिसम्बर 2013 से समस्त उप निबंधक, उत्तराखण्ड को संबोधित करते हुए भारतीय स्टाम्प अधिनियम की धारा 33 के अंतर्गत निर्धारित दायित्वों के निर्वहन के संबंध में निर्देशित किया था कि प्राधिकरण क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र में हाउसिंग प्रोजेक्ट कामिर्शेयल कॉम्प्लेक्स के मानचित्र तथा प्लाटिंग के ले-आउट भूस्वामी के अतिरिक्त भूस्वामी के भागीदारी वाली फ़र्म अथवा भूस्वामी की अंश पूजी वाली कंपनी के नाम से भी पारित किए जाते हैं फ़र्म/कंपनी के द्वारा प्रोजेक्ट को विज्ञापित कर संपत्ति को विक्रय किए जाने के साथ **विक्रय विलेख पर भूस्वामी के साथ फ़र्म/कंपनी के प्रतिनिधि के द्वारा consulting पक्षकार के रूप में हस्ताक्षर किया जाता है जबकि भूसंपत्ति में फ़र्म/कंपनी का विधिक रूप से कोई अस्तित्व नहीं होता है** उक्त प्रक्रिया से जहां शासन को स्टाम्प राजस्व की हानि होती है वहीं जनसमान्य को संपत्ति का सही विधिक स्वामित्व नहीं मिल पता है अत: उप निबंधक कार्यालयों में निबंधनार्थ प्रस्तुत विलेखों का परीक्षण करें।

Section 14 : THE PROPERTY OF THE FIRM

Subject to contract between the partners, the property of the firm includes all property and rights and interest in property originally brought into the stock of the firm or acquired, by purchase or otherwise, by or for the firm for the purposes and in the course of the business of the firm, and includes also the goodwill of the business.

Unless the contrary intention appears, property and rights and interest in **property acquired with money belonging to the firm are deemed to have been acquired for the firm.**

उप-निबंधक द्वितीय, विकासनगर के अभिलेखों (04/2016 से 03/2018) की जांच में उक्त विलेख बही संख्या-1, जिल्द- 2067, क्रमांक - 7788 दिनांक - 21 सितम्बर 2016 की जाँच में पाया :

1. कि एक व्यक्ति वर्ष 2007 में एक अन्य के साथ 0.4774 हेक्टेयर भूमि क्रय किया ।
2. कि वर्ष 2009 में वह अपने सांझीदार के अंश की भूमि क्रय कर पूरी भूमि का sole and absolute owner of the land बन गया।
3. कि दिनांक 09.07.2012 को कंपनी[2] की स्थापना इस उद्देश्य “for carrying out the business for Developing, Constructing and selling residential and commercial properties for their own projects and for other parties के लिए किया गया। partnership फ़र्म का पंजीयन दिनांक 25.09.2012 को किया गया।
4. कि On constitution of the partnership भू-स्वामी transferred his land in terms of section 14 of the Partnership Act 1932 along with all rights and

[2] M/s Iravanshi Builders & Developers

appurtenants to the firm and thus making the firm complete & Absolute owner of the said land.

इसप्रकार, लेखापरीक्षा में पाया कि हस्तांतरण विलेख निष्पादन किए बिना भूमि partnership फ़र्म को हस्तांतरित कर दी गयी। फ़र्म उक्त भूमि पर Flats का निर्माण कर विक्रय कर रहा था एवं विक्रय मूल्य प्राप्त कर रहा था।

सितम्बर 2016 के उक्त विलेख में 24 मीटर चौड़ी सड़क पर प्रकरण संज्ञान में आने से तदसमय प्रचलित सर्किल दरों पर भूमि का मूल्यांकन व स्टाम्प शुल्क निम्नवत देय थे:

<u>भूमि का मूल्यांकन-</u> 4773 वर्ग मीटर @ ` 4700 प्रति वर्ग मी = ` 2,24,33,100/=

15% रोड राइडर = ` 33,64,965/=

भूमि का कुल मूल्यांकन = ` 2,57,98,065/=

देय स्टाम्प शुल्क @5% = ` 12,89,903.25/=

Say रू0 12,89,910/=

इसप्रकार, ` 12,89,910/= राशि का प्रभारणीय स्टाम्प शुल्क अनारोपित रहा। भूमि बिना स्टाम्प शुल्क भुगतान किए,firm को हस्तांतरण से ` 12,89,910/= राजस्व हानि हुई।

लेखापरीक्षा में इंगित किए जाने पर उप निबंधक ने उत्तर दिया कि पाश्वंकित आपत्ति के संबंध में अवगत कराना है कि विलेख में इंगित विवरण के संबंध में यह कि विलेख में अंकित भागीदारी एवं अन्य तथ्य पक्षकारों के मध्य आपसी सव्यवहारों पर लेखपत्रों का निष्पादन किए जाने के संबंध में उक्त निष्पादित विक्रय विलेख कि विषयवस्तु एवं प्रभार्य स्टम्प शुल्क पर कोई प्रभाव न पडने से उचित स्टाम्प अदा किया गया है। प्रश्नगत आपत्ति में विलेख में अंकित 24 मीटर सड़क दर्शित होने पर 15% की वृद्धि करते हुए मूल्यांकन किया गया है जो किसी विलेख के पंजीकृत के संबंध में हानी किया जाता अंकित है। अत: महानिरीक्षक निबंधन के प्रदत निर्देश उक्त आपत्ति आच्छादित नहीं होते हैं। अत: उक्त विलेख में किसी प्रकार की स्टाम्प कमी होना परिलक्षित नहीं है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं था संपत्ति का स्वामित्व फ़र्म द्वारा अपनी पूंजी से अर्जित नहीं किया गया था। भूसंपत्ति में फ़र्म/कंपनी का विधिक रूप से कोई अस्तित्व था या नहीं विलेख में स्पष्ट नहीं किया गया था। Firm एवं firm के partners अलग-अलग individuals हैं अत: संपत्ति का हस्तांतरण विधिक विलेख से किया जाना था, जिसपर उचित स्टाम्प शुल्क देय था।

अत: ` 12,89,910/= राशि का प्रभारणीय स्टाम्प शुल्क अनारोपित रहा एवं राजस्व हानि हुई, प्रकरण शासन के संज्ञान में लाया जाता है।

भाग-II(ब)

प्रस्तर सं० 01 : निबंधन शुल्क का अनरोपण ₹ 86,800/-

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, विकासनगर- द्वितीय के 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की नमूना लेखापरीक्षा जांच पाया कि बही - 01, जिल्द संख्या 2602, क्रमांक 744 दिनांक 30.01.2018 के द्वारा पंजीकृत विलेख में संपत्ति में दो क्रेताओं ने भूमि क्रय की थी जिसमे एक महिला क्रेता होने के कारण पच्चीस लाख तक 1.25% स्टांप शुल्क में छूट प्राप्त की थी। उक्त छूट के संबंध में शासनादेश में स्पष्ट उल्लेख था कि महिला को छूट उसी दशा में देय होगी जब उसका हिस्सा खुला हो। अत: दो सुभिन्न मामले समाविष्ट स्वीकारते हुए दो निबंधन शुल्क आरोपित किए जाने थे, जिनकी गणना निम्नवत की जानी थी:

विक्रय पत्र : ` 69,00,000/-

कुल देय निबंधन शुल्क = ` 50,000/- (69,00,000X 2%)

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

शेष देय निबंधन शुल्क = ` 25,000/-

इस प्रकार ` 25,000/- कि निबंधन शुल्क की कमी पायी गयी ।

(ख) कार्यालय उप निबंधक, विकासनगर- द्वितीय के 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की नमूना लेखापरीक्षा जांच पाया कि बही - 01, जिल्द संख्या 2588, क्रमांक 493 दिनांक 18.01.2018 के द्वारा पंजीकृत विलेख में संपत्ति में विक्रेतागण की संख्या तीन है जिसमे विक्रेताओं का अपना भाग खुला हुआ जिसमे से दो विक्रेताओं द्वारा भूमि विक्रय की जा रही है । अत: दो सुभिन्न मामले समाविष्ट स्वीकारते हुए दो निबंधन शुल्क आरोपित किए जाने थे, जिनकी गणना निम्नवत की जानी थी:

विक्रय पत्र : ` 65,00,000/-

कुल देय निबंधन शुल्क = ` 50,000/- (65,00,000X 2%)

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

शेष देय निबंधन शुल्क = ` 25,000/-

इस प्रकार ` 25,000/- कि निबंधन शुल्क की कमी पायी गयी ।

(ग) कार्यालय उप निबंधक, विकासनगर- द्वितीय के 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की नमूना लेखापरीक्षा जांच पाया कि बही - 01, जिल्द संख्या 2464, क्रमांक 5534 दिनांक 11.10.2017 के द्वारा पंजीकृत विलेख में संपत्ति में क्रेतागण की संख्या तीन है जिसमे क्रेताओं द्वारा आवासीय भूमि एवं भवन का क्रय किया गया है । विलेख के वांछित विवरण के क्रमांक संख्या पाँच में वर्णित किया गया है कि विक्रीत भूमि एवं संपत्ति में क्रेतागण का बराबर बराबर 1/3 भाग अर्थात प्रत्येक को 195.24 वर्ग मीटर भाग सम्मिलित है(कुल भूमि/संपत्ति का रकबा 585.72 वर्ग मी०) इस आधार पर तीन निबंधन फीस देय थी । अत: तीन सुभिन्न मामले समाविष्ट स्वीकारते हुए तीन निबंधन शुल्क आरोपित किए जाने थे, जिनकी गणना निम्नवत की जानी थी:

विक्रय पत्र : ` 30,90,000/-

कुल देय निबंधन शुल्क = ` 61,800/- (30,90,000X 2%)

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

शेष देय निबंधन शुल्क = ` 36,800/- (61,800-25,000)

इस प्रकार `36,800/- कि निबंधन शुल्क की कमी पायी गयी ।

अत: क,ख एवं ग में कुल निबंधन फीस ` 86,800/- (25000+25000+36800) की कमी पायी गयी थी ।

लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई द्वारा अवगत कराया गया कि पर्श्वांकित आपत्ति के संबंध में निबंधन शुल्क की अग्रिम वसूली कि कार्यवाही की जाएगी ।

अत: निबंधन शुल्क ` 86,800/- अनारोपित रहने का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

भाग 2 'ब'

प्रस्तर सं० 2 : स्टांप शुल्क एवं निबंधन शुल्क अनारोपित रहना ₹ 2,84,547/-

जिलाधिकारी द्वारा जारी की गयी मूल्याकन सूची में सामान्य अनुदेशिका के क्रमांक संख्या A (1)(ग) - कृषि/अकृषि भूमि एवं बहुमंजिला आवसीय परिसर में स्थित आवासीय फ्लैट तथा वाणिज्यिक परिसर में स्थित प्रतिष्ठान 12 मीटर या अधिक व 15 मीटर से कम चौड़े मार्ग के किनारे स्थित हैं तो सामान्य दर के 10% अधिक दर से मूल्यांकन किया जाएगा।

साथ ही जिलाधिकारी द्वारा जारी की गयी मूल्याकन सूची दिनांक 04 जनवरी 2016 से प्रभावी यथा संशोधित प्रवृत्त दिनांक 16 जून 2016 यथा संशोधित प्रवृत्त दिनांक 05 अगस्त 2016 के पृष्ठ क्रमांक 5 के कॉलम संख्या 6 के अनुसार ईस्ट हॉप टाउन - मुख्य मार्ग शिमला बाइपास एवं शीशमबाड़ा से सेलकुई मार्ग पर 0 से 50 मी तक अकृषि भूमि की दर ` 4700 प्रति वर्ग मी० निर्धारित की गयी है ।

कार्यालय उप निबंधक II विकासनगर की 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की विलेखो संबन्धित नमूना लेखापरीक्षा जांच मे निम्नलिखित कमिंया पायी गयी -

(अ) बही -01, जिल्द संख्या 2304 के क्रमांक 2538 दिनांक 23/05/2017 को हस्तांतरण विलेख में वर्णित संपत्ति मुख्य चकराता माग से 100 मी० दूरी पर होने के कारण 12 मीटर से अधिक चौड़े मार्ग पर स्थित है जिसमे 10% की अतिरिक्त वृद्धि के पश्चात स्टांप शुल्क की गणना की जानी चाहिए थी जो कि नहीं की गयी । स्टांप शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

भूमि का क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन की राशि = `8793400/- (1142 वर्ग मी० X 7000 + 10% अतिरिक्त वृद्धि)

देय स्टांप शुल्क = `408670 (25 लाख पर 3.75% एवं शेष पर 5% की दर से)

जमा स्टांप शुल्क = ` 3,90,000/-

अंतर की राशि = ` 18,670 (408670-390000)

इस प्रकार ` 18670/- स्टांप शुल्क की कमी के कारण की राजस्व हानि हुई थी।

(ब) बही -01, जिल्द संख्या 2651 के क्रमांक 1659 दिनांक 08/03/2018 को हस्तांतरण विलेख में विक्रीत संपत्ति में आवासीय भूमि का मूल्यांकन रु 2400/- प्रति वर्ग मी0 की दर से किया गया है जबकि सही दर ` 4700/- प्रति वर्ग मी0 होनी चाहिए थी । स्टांप शुल्क एवं निबंधन शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

(i) विक्रीत भूमि क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन = ` 1,24,85,550/- (2310 वर्ग मी० X न 4700प्रति वर्ग मी० + 15% अतिरिक्त)
निर्मित क्षेत्र का मूल्यांकन = ` 36,12,000/- (280 वर्ग मी X 15000 X 0.860 (क्षरण))
कुल मूल्यांकन की राशि = रु 16097550

देय स्टांप शुल्क = ` 8,04,877 (16097550 X 5%)
जमा स्टांप शुल्क = ` 5,64,000/-
अंतर की राशि = `2,40,877 (8,04,877-5,64,000)

(ii) उक्त संपत्ति के मध्य 25 फुट रास्ता निर्मित है इसलिए संपत्ति दो भागो में विभाजित होती है जिससे यह दो सुभिन्न मामले प्रतीत होते हैं जिसमे निबंधन शुल्क दो ` 50,000 देय होगा
जमा निबंधन शुल्क =` 25,000/-
अंतर की राशि = ` 25,000/-

इस प्रकार ` 2,40,877/- स्टांप शुल्क एवं ` 25,000/- निबंधन शुल्क की कमी के कारण ` 2,65,877/- की राजस्व हानि हुई थी।

उपरोक्त दोनो बिन्दु पर लेखापरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई द्वारा अवगत कराया गया किपार्श्वांकित लेखादल द्वारा इंगित आपत्ति के परिपेक्ष में विलेख को मूल्यांकन हेतु की गणना के परिपेक्ष में लेखपत्र की प्रति अंकित कार्यवाही हेतु प्रेषित की जाएगी ।

अत: स्टांप शुल्क एवं निबंधन शुल्क ₹ 2,84,547/- के अनारोपण का प्रकरण प्रकाश में लाया जाता है।

भाग 2 'ब'

प्रस्तर सं० 3 : स्टांप शुल्क का अनरोपण ` 1,31,680/-

भारतीय स्टांप अधिनियम 1899 की धारा 27 शुल्क को प्रभावित करने वाली तथ्य विलेख में व्यक्त हों -(1) प्रतिफल (यदि हो), और अन्य सब तथ्य और परिस्थितिथियाँ, जो विलेख पर शुल्क की राशि को प्रभावित करते हों, उसमे संपूर्णतया और सत्यपूर्वक व्यक्त किए जाएंगे एवं अधिनियम की धारा 64मे धारा 27 के प्रावधानों के अनुपालन में चूक के लिए दंड का प्रावधान किया गया है।

कार्यालय उप निबंधक II विकासनगर (देहारादून) की 04/2016 से 03/2018 तक के अभिलेखो की विलेखो संबन्धित नमूना लेखापरीक्षा जांच मे पाया कि बही -01, जिल्द संख्या 2249 के क्रमांक 1509दिनांक 03/04/2017 को हस्तांतरण विलेख में विक्रीत संपत्ति में आवसीय भवन जो कि मुख्य मार्ग चकराता रौड पर 50 मीटर कि दूरी के अन्तर्गत है,का विक्रय किया गया है। जबकि वह आवासीय भवन नहीं वह वाणिज्यिक/दुकान थी । क्योंकि बही 01 जिल्द संख्या 2249 क्रमांक 1509 एवं 1508 दिनांक 03/04/2017 में भूमि /संपत्ति के उपरियुक्त क्रेता एवं विक्रेता एक ही है, और उक्त भूमि/संपत्ति के खाता संख्या 00819, आबादी भूमि खसरा संख्या 3909 (पुराना खसरा 2240) एक ही है एवं विक्रेता द्वारा पूर्व में क्रय की गयी भूमि/संपत्ति बही 01 जिल्द संख्या 143 क्रमांक संख्या 159 एवं 158 दिनांक 11.01.2013 में भूमि/संपत्ति को वाणिज्यिक/दुकान दर्शाया गया है। इस आधार पर स्टांप शुल्क की गणना को प्रभावित करने हेतु तथ्य को छुपाया गया एवं वाणिज्यिक/दुकान के स्थान पर आवासीय भवन मान कर मूल्यांकन किया गया था जो कि त्रुटिपूर्ण स्टांपगणना थी । स्टांप शुल्क कि गणना निम्न प्रकार से है :

दुकान का क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन राशि = ` 3406875 (39.50 X@75000 +15% अतिरिक्त)

खाली भूमि का क्षेत्रफल एवं मूल्यांकन =` 228742 (32.29 X @6160(5600X1.10) + 15% अतिरिक्त)

कुल योग = ` 3635617/-

कुल देय स्टांप शुल्क = ` 181780 (3635617 X 5%)

जमा स्टांप शुल्क = ` 50100/-

स्टांप शुल्क में कमी = ` 131680/-

इस प्रकार ` 1,31,680/- कि स्टांप शुल्क की कमी पाई गयी थी, जिस पर नियमानुसार शास्ति भी देय होगी ।

लेखपरीक्षा द्वारा इंगित किए जाने पर इकाई द्वारा अवगत कराया गया कि पार्श्वांकित आपत्ति के संबंध मेंलेखादल द्वारा इंगित आपत्ति की स्थलीय निरीक्षण की आख्या प्राप्त करने के उपरांत वस्तुस्थिति के तथ्यों से सम्प्रेक्षा को अवगत कराने की कार्यवाही का आस्वासन दिया गया है।

अत: स्टांप शुल्क ` 1,31,680/- के अनारोपण 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	
	2 अ	2 ब	2 अ	2 ब	2 अ	2 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		

<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>

1. कार्यालय महालेखाकार (लेखापरीक्षा) उत्तराखण्ड, देहरादून लेखापरीक्षा अवधि में अवस्थापना संबंधी सहयोग सहित मांगे गये अभिलेख एवं सूचनांए उपलब्ध कराने हेतु **कार्यालय उप निबन्धक - द्‌वितीय विकासनगर (देहरादून)** 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 सोहन लाल खण्डेलवाल	उप निबन्धक(27.01.14 से 17.07.18)
(ii)	श्री आदर्श कुमार	उप निबन्धक(18.07.18 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 निबन्धक - द्‌वितीय विकासनगर (देहरादून)** 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