राजस्थान कर बोर्ड, अजमेर

निगरानी संख्या –1351/2014/हनुमानगढ़

राजाराम पुत्र बेगराज जाति–जाट, निवासी कोहला तहसील एवं जिला–हनुमानगढ़ बजरिये मुखत्यारआम कलावती पुत्री पृथ्वीराज पत्नि राजाराम जाति जाट निवासी सेरेवाला तहसील फाजिल्का जिला फिरोजपुर हाल निवासी कोहला, तहसील एवं जिला–हनुमानगढ़ .....**प्रार्थी.**

बनाम्

1. राजस्थान राज्य जरिये उप पंजीयक, हनुमानगढ़
2. सीमादेवी पत्नी प्रदूमनसिंह, जाति–जाट
   निवासी–कोहला तहसील एवं जिला–हनुमानगढ़ .....**अप्रार्थी.**

एकलपीठ

राजीव चौधरी, सदस्य

उपस्थित : :

श्री हरदत्त सहारण
अभिभाषक। .....**प्रार्थी की ओर से.**

श्री अनिल पोखरणा
उप–राजकीय अभिभाषक। .....**अप्रार्थी की ओर से.**

दिनांक : 23.01.2017

निर्णय

1. प्रार्थी द्वारा यह निगरानी प्रार्थना पत्र पदेन कलेक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ द्वारा प्रकरण सं. 629/2010 में पारित निर्णय दिनांक 30.04.2014 के विरूद्ध राजस्थान मुद्रांक अधिनियम, 1998 (जिसे आगे "**अधिनियम**" कहा जायेगा) की धारा–65 के तहत् प्रस्तुत किया गया।

2. प्रकरण के संक्षेप में तथ्य इस प्रकार से है कि अप्रार्थी संख्या 2 ने एक दस्तावेज उप पंजीयक, हनुमानगढ़ के यहां वास्ते पंजीयन प्रस्तुत किया जो दस्तावेज संख्या 1957 दिनांक 23.04.2009 को उप पंजीयक द्वारा पंजीयन किया जाकर प्रार्थी को लौटा दिया गया। तत्पश्चात् आन्तिरक लेखा जांच दल अजमेर ने उप पंजीयक कार्यालय हनुमानगढ़ के निरीक्षण के दौरान दस्तावेज को कमी मालियत पर पंजीयन होना मान रेफरेन्स अन्तर्गत धारा 51(5) के तहत् कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के यहां प्रस्तुत किया। जिस पर अधिनस्थ न्यायालय ने प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत 1,29,78,000/– रूपये मानते हुए अपने निर्णय दिनांक 30.04.2014 के द्वारा अन्तर कमी मुद्रांक राशि 4,49,900/– रूपये तथा शास्ति रूपये 500/–, कुल मांग राशि 4,50,400/– रूपये वसूल करने के आदेश पारित किये। उक्त कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के आदेश दिनांक 30.04.2014 से व्यथित होकर प्रार्थी द्वारा उक्त निगरानी प्रस्तुत की गई है।

3. प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि 14 एस.एस.डब्ल्यू में कलावती देवी द्वारा 4.807 हैक्टर रकबा का आवासीय रूपान्तरण करवाया गया

लगातार.....2.

23/01/17

जिसका रूपान्तरण भुगतान प्रार्थी द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के यहां जमा करवा दिया था। इसके अलावा अन्य कोई स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं है। रूपान्तरित भूखण्डों को बैचान करने पर उनके विक्रय पत्र का अलग से मुद्रांक शुल्क नियमानुसार अदा कर दिया गया और अब किसी प्रकार की कोई कमी मुद्रांक राशि प्रार्थी पर शेष नहीं है किन्तु उप पंजीयक द्वारा न ही कोई नोटिस प्रार्थी को दिया गया और न ही सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किया गया। उप पंजीयक ने बिना किसी आधार के दस्तावेजी साक्ष्य के प्रश्नगत सम्पत्ति की मालियत अधिक होना मानकर कमी मुद्रांक राशि वसूल करने का आदेश पारित किया, जो कि विधिसम्मत नहीं है तथा प्रार्थी के विद्वान अभिभाषक द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के आदेश दिनांक 30.04.2014 को अपास्त कर प्रार्थी की निगरानी प्रार्थना पत्र को स्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

4. राजस्व के विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कथन किया गया कि आन्तरिक लेखा जांच दल ने चक 14 एस.एस.डब्ल्यू में 4.807 हैक्टर रूपान्तरित कृषि भूमि पर राज्य सरकार की अधिसूचना 25.02.2008 के अनुसार परिवर्तित स्थित पर मुद्रांक कर देय होना माना है तथा उप पंजीयक द्वारा विवादित दस्तावेज में अधिसूचना 25.02. 2008 के अनुसार मुद्रांक कर वसूल नहीं किया है। विद्वान उप राजकीय अभिभाषक द्वारा कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के आदेश दिनांक 30.04.2014 जिसमें प्रार्थी पर आरोपित सम्पत्ति की कमी मालियत एवं शास्ति वसूली करने के आदेश का समर्थन किया तथा प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत निगरानी को अस्वीकार किये जाने का निवेदन किया।

5. उभय पक्षों की बहस सुनी गई तथा पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रार्थी द्वारा चक 14 एस.एस.डब्ल्यू के पत्थर नं 135/286 की 4.807 हैक्टर कृषि भूमि का रूपान्तरण आवासीय प्रयोजनार्थ करवाया गया है।

6. अप्रार्थी राजस्व द्वारा यह कथन रहा है कि प्रश्नगत भूमि के रूपान्तरण के पश्चात् उसमें से एक भूखण्ड 144.81 वर्गमीटर अर्थात् 15600 वर्गफुट को प्रार्थी द्वारा विक्रय किया गया। इसके संबंध में प्रार्थी का यह कथन है कि उक्त भूखण्ड के विक्रय का और अन्य रूपान्तरित भूखण्ड के विक्रय पत्रों पर अलग से मुद्रांक शुल्क नियमानुसार अदा कर दिया गया। इस प्रकार प्रार्थी द्वारा प्रश्नगत भूमि के रूपान्तरण के पश्चात् उसमें से भूखण्डों का विक्रय किया गया और उन विक्रय पत्रों पर आवासीय की दर से मुद्रांक शुल्क देंय है। अब यह देखना है कि रूपान्तरण पश्चात् प्रश्नगत भूमि में से भूखण्ड के विक्रय के आधार पर प्रश्नगत भूमि के कृषि से आवासीय रूपान्तरण पर अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अनुसार पूर्व भू–उपयोग और परिवर्तित भू–उपयोग के आधार पर संगणित भूमि के बाजार मूल्य के अन्तर पर मुद्रांक शुल्क देय है या नहीं? ?

23/01/17

लगातार.....3.

7. आन्तरिक लेखा जांच दल ने राज्य सरकार की अधिसूचना 25.02.2008 के अनुसार कृषि से अकृषि में रूपान्तरित होने पर भू–रूपान्तरण पश्चात् सम्पत्ति की मालियत एवं भू–रूपान्तरण पूर्व सम्पत्ति की मालियत में अन्तर की कीमत 1,12,47,480/– पर मुद्रांक कर देय होना बताया है। उक्त प्रकरण में कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ द्वारा 15.04.2009 को भूमि का रूपान्तरण की स्वीकृति प्रदान की गयी। अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अनुसार राज्य सरकार राजस्थान आवासन बोर्ड आदि द्वारा भू–उपयोग के परिवर्तन के पश्चात् निष्पादित स्थावर सम्पत्ति की लिखत पर पूर्व भू–उपयोग और परिवर्तित भू–उपयोग के आधार पर संगणित भूमि के बाजार मूल्य के अन्तर पर मुद्रांक कर प्रभार्य किया जायेगा।

6. अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के निर्णय दिनांक 30.04.2014 से व्यथित होकर उक्त निगरानी प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत की गई। प्रार्थी की स्वयं की खातेदारी की कृषि भूमि का अकृषिक (आवासीय) प्रयोजन के लिए सह परिवर्तित किये जाने का आदेश उपखण्ड अधिकारी द्वारा दिनांक 23.08.2008 को पारित किया। उप पंजीयक, हनुमानगढ़ द्वारा प्रार्थी राजाराम की कृषि भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरित होने से राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक एफ–2(15)वित्त/कर/2008–97 दिनांक 25.02.2008 के तहत् मुद्रांक कर व पंजीयक शुल्क देय होने व उक्त अधिसूचना के तहत् मुद्रांक कर व पंजीयक शुल्क बकाया मानकर धारा 55 मुद्रांक अधिनियम के तहत् अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ़ के समक्ष रेफरेन्स पेश किया गया।

7. यहां यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान प्रकरण में प्रार्थी की कृषि भूमि का अकृषि आवासीय हेतु भूमि को संपरिवर्तित किया गया है न कि उसका भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है। अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 में राजस्थान आवासन बोर्ड, जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर सुधार न्यास, रिको, नगर पालिका, नगर निगम के क्षेत्राधिकार में भू–उपयोग परिवर्तन होने पर पूर्व भू–उपयोग व परिवर्तित भू–उपयोग के बाजार मूल्य के अन्तर पर स्टॉम्प शुल्क वसूल किये जाने का प्रावधान किया गया है। इस प्रकार प्रथम तो उक्त अधिसूचना दिनांकित 25.02.2008 का ग्रामीण क्षेत्रों में लागू होने का उल्लेख नहीं है जबकि प्रश्नगत भूमि ग्रामीण क्षेत्र में स्थित है। द्वितीय वर्तमान प्रकरण कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजन अर्थात आवासीय हेतु भूमि को संपरिवर्तित किये जाने का है, न कि उसका भू–उपयोग परिवर्तन का है। इस प्रकार वर्तमान प्रकरण में अधिसूचना दिनांक 25.02.2008 के अनुसार स्टॉम्प शुल्क की वसूली नहीं की जा सकती। अतः अधीनस्थ न्यायालय द्वारा निर्णय दिनांकित 30.04.2014 को पारित करने में विधिक त्रुटिकारित की है। इस लिये अधीनस्थ न्यायालय के निर्णय दिनांक 30.04.2014 अपास्त किये जाने योग्य है।

23/01/17

लगातार.....4.

8. उपरोक्त समस्त विवेचनानुसार प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत उक्त निगरानी प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अधीनस्थ न्यायालय कलक्टर (मुद्रांक), हनुमानगढ का निगरानीधीन आदेश दिनांक 30.04.2014 अपास्त किया जाता है।

9. निर्णय सुनाया गया।

23/01/17

(राजीव चौधरी)
सदस्य