

अध्याय III

भू-राजस्व

## अध्याय-III : भू-राजस्व

### 3.1 कर प्रशासन

भू-राजस्व का निर्धारण एवं संग्रहण, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 तथा इसके अन्तर्गत बनाए गए नियमों से शासित होता है। भू-राजस्व में मुख्यतः भूमि का किराया, लीज किराया, प्रीमियम, संपरिवर्तन शुल्क तथा सरकारी भूमि के विक्रय की प्राप्तियां शामिल होती हैं।

राजस्व विभाग (इसके बाद विभाग के रूप में जाना जाएगा) सरकार के प्रशासनिक विभाग की तरह कार्य करता है तथा यह भू-राजस्व के निर्धारण और संग्रहण से संबंधित सभी प्रकरणों का प्रबन्ध करता है। राजस्व से संबंधित सभी न्यायिक प्रकरणों, राजस्व अधिकारियों के पर्यवेक्षण एवं निगरानी का समग्र नियंत्रण एवं भू-अभिलेखों का प्रबन्धन राजस्व मण्डल में निहित है। राजस्व मण्डल की सहायता हेतु जिला स्तर पर 33 जिला कलक्टर, उपस्वण्ड स्तर पर 289 उपस्वण्ड अधिकारी एवं तहसील स्तर पर 338 तहसीलदार हैं। राजस्व मण्डल राजस्थान भू-अभिलेखों के कम्प्यूटरीकरण के लिए राज्य स्तरीय कार्यान्वयन प्राधिकरण भी है।

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956, इसके अन्तर्गत बनाए गए नियम और समय-समय पर सरकार द्वारा जारी अधिसूचनाएं भूमि के आवंटन और अन्य संबंधित प्रकरणों को शासित करते हैं।

### 3.2 आन्तरिक लेखापरीक्षा

वित्तीय सलाहकार, राजस्व मण्डल, आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह का प्रमुख होता है। विभाग में आन्तरिक लेखापरीक्षा के 18 दल स्वीकृत थे लेकिन केवल 16 आंतरिक लेखापरीक्षा दल ही कार्यरत थे। अवधि 2015-16 से 2019-20 के दौरान संपादित की गई आन्तरिक लेखापरीक्षा की स्थिति निम्न तालिका 3.1 में दी गई है :

तालिका 3.1

वर्ष	लेखापरीक्षा के लिए बकाया इकाइयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिए योग्य इकाइयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिए कुल योग्य इकाइयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षित इकाइयां	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा से शेष रही इकाइयां	कमी (प्रतिशत में)
2015-16	279	807	1,086	883	203	19
2016-17	203	817	1,020	772	248	24
2017-18	248	815	1,063	739	324	30
2018-19	324	816	1,140	942	198	17
2019-20	198	816	1,014	829	185	18

स्रोत: राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा प्रदत्त सूचना

विभाग ने 2018-19 एवं 2019-20 में पूर्ववर्ती वर्षों की बकाया इकाइयों को समाविष्ट करने के प्रयास किए। बकाया लेखापरीक्षाओं को पूरा करने के लिए अधिक प्रयास किए जाने की आवश्यकता है।

आगे, यह देखा गया कि 2019-20 के अंत तक आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों के 22,721 अनुच्छेदों की अनुपालना बकाया थी। बकाया अनुच्छेदों का वर्षवार विवरण निम्न प्रकार है:

वर्ष	2014-15 तक	2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	योग
अनुच्छेद	7,187	1,191	1,977	2,442	4,164	5,760	22,721

स्रोत: राजस्व मण्डल, अजमेर द्वारा प्रदत्त सूचना

22,721 अनुच्छेदों में से, 7,187 अनुच्छेद (31.63 प्रतिशत) अनुपालना/सुधारात्मक कार्यवाही के अभाव में गत पांच वर्षों से अधिक अवधि से बकाया थे। विभाग ने अवगत कराया कि लेखापरीक्षा से बकाया इकाइयों एवं अनुच्छेदों के निपटान की धीमी गति का कारण विभिन्न संवर्गों में पदों की कमी होना तथा कोविड-19 के कारण लॉकडाउन लगना था। विभाग के इस प्रत्युत्तर को इस तथ्य के प्रकाश में देखने की आवश्यकता है कि लॉकडाउन मार्च 2020 के अंतिम सप्ताह में लगाया गया था।

सरकार आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह के सुदृढीकरण तथा आन्तरिक लेखापरीक्षा समूह द्वारा गठित बकाया आपत्तियों की त्वरित अनुपालना सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक कदम उठा सकती है।

### 3.3 लेखापरीक्षा के परिणाम

भू-राजस्व विभाग में लेखापरीक्षा योग्य 692 इकाइयां हैं, इनमें से 2019-20 के दौरान 99 इकाइयों (लगभग 14.30 प्रतिशत) का नमूना जांच के लिए चयन किया गया। इन चयनित इकाइयों में, भूमि के आवंटन, संपरिवर्तन/नियमितीकरण तथा भूमि की लीज इत्यादि के 9,122 प्रकरण थे, इनमें से 5,154 (लगभग 56.50 प्रतिशत) प्रकरणों का चयन लेखापरीक्षा के लिए किया गया था। नमूना जांच के दौरान, लेखापरीक्षा को 1,432 प्रकरणों (चयनित प्रकरणों का लगभग 27.78 प्रतिशत) में संपरिवर्तन/नियमितीकरण, आवंटन, लीज, इत्यादि से संबंधित ₹ 68.18 करोड़ राशि की अनियमितताएं पाई गईं।

ये प्रकरण उदाहरण मात्र हैं क्योंकि ये अभिलेखों की नमूना जांच पर आधारित हैं। समान प्रकृति की कुछ त्रुटियां लेखापरीक्षा द्वारा पिछले वर्षों में भी ध्यान में लाई गई थीं, ना केवल ये अनियमितताएं बनी रही अपितु आगामी लेखापरीक्षा होने तक भी ये उजागर नहीं हो पाई। इस प्रकार, ऐसे प्रकरणों को रोकने के लिए सरकार को आंतरिक लेखापरीक्षा के सुदृढीकरण के साथ-साथ आन्तरिक नियंत्रण प्रणाली में सुधार की आवश्यकता है। पाई गई अनियमितताएं मुख्य रूप से निम्नलिखित श्रेणियों में आती हैं, जो कि तालिका 3.2 में दी गई हैं:

तालिका 3.2

(₹ करोड़ में)

क्र.सं.	अनियमितताओं की श्रेणी	प्रकरणों की संख्या	राशि
1.	राज्य के सरकारी विभागों से प्रीमियम एवं लीज किराये की गैर-वसूली/कम वसूली	53	28.60
2.	स्वातेदारों से संपरिवर्तन शुल्क की वसूली का अभाव/कम वसूली	364	9.89
3.	सरकार को भूमि के प्रत्यावर्तन का अभाव	9	17.84
4.	अन्य अनियमितताएं :		
	i राजस्व से संबंधित	310	10.26
	ii व्यय से संबंधित	696	1.59
	<b>योग</b>	<b>1,432</b>	<b>68.18</b>

वर्ष 2019-20 के दौरान, विभाग ने 1,422 प्रकरणों में निहित राशि ₹ 256.18 करोड़ के लेखापरीक्षा आक्षेपों को स्वीकार किया, जिनमें से ₹ 6.00 करोड़ के 564 प्रकरण वर्ष 2019-20 में बताए गए थे तथा बाकी पूर्व के वर्षों में बताए गए थे। विभाग ने वर्ष 2019-20 के दौरान 585 प्रकरणों में ₹ 6.75 करोड़ वसूल किए, जिनमें से ₹ 0.02 करोड़ के 22 प्रकरण वर्ष 2019-20 से संबंधित थे तथा बाकी पूर्व के वर्षों से संबंधित थे।

विभाग की लेखापरीक्षित इकाईयों में ₹ 3.33 करोड़ के कुछ उदाहरणात्मक प्रकरणों की चर्चा आगामी अनुच्छेदों में की गई है। यह उल्लेख करना उचित है कि समान प्रकृति के सभी मुद्दों पूर्व में भी उठाए गए थे एवं पिछले वर्षों के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों (राजस्व क्षेत्र) में प्रकाशित किए गए थे। जिसमें सरकार ने आक्षेपों को स्वीकार किया और वसूली/कार्यवाही शुरू की। तथापि, यह देखा गया है कि विभाग ने केवल उन ही प्रकरणों में कार्यवाही की थी जो कि लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए थे और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली को मजबूत करने में विफलता के कारण बाद के वर्षों में समान प्रकृति के प्रकरणों की पुनरावृत्ति हुई है।

### 3.4 सरकार को भूमि के प्रत्यावर्तन का अभाव

राजस्थान औद्योगिक क्षेत्र आवंटन (आरआईए) नियम, 1959 का नियम 7 उपबंधित करता है कि भूमि के आवंटन की तिथि से दो वर्ष की अवधि के अंदर उद्योग स्थापित किए जाएंगे, ऐसा करने में विफल होने पर भूमि राज्य सरकार को प्रत्यावर्तित हो जाएगी जब तक कि आवंटी के अनुरोध पर प्राधिकारियों द्वारा दो वर्ष की अवधि बढ़ाई नहीं जाती। भूमि आवंटन के निबंधन एवं शर्तों की धारा 8 में भी इसी शर्त को निर्धारित किया है।

कार्यालय जिला कलक्टर, झालावाड़ के अभिलेखों की नमूना जांच (सितम्बर 2019) में पाया गया कि राज्य सरकार ने आरआईए नियम, 1959 के तहत एक टेक्सटाइल यान उद्योग की स्थापना के लिए एक फर्म को जिला स्तरीय समिति (डीएलसी) की दर पर जुलाई 2016 में गांव कोटडा जागीर (झालावाड़ जिला) में 25 बीघा भूमि आवंटित की। पटवारी की मौका रिपोर्ट<sup>1</sup>

1 मौका रिपोर्ट : सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रस्तुत भूमि की निरीक्षण रिपोर्ट।

(सितम्बर 2019) के अनुसार 20 सितम्बर 2019 तक आवंटित भूमि पर ऐसा कोई उद्योग स्थापित नहीं किया गया था। आगे यह भी देखा गया कि फर्म ने अगस्त 2020 तक उद्योग की स्थापना हेतु समय अवधि बढ़ाने के लिए कोई आवेदन नहीं किया। इस प्रकार, ना तो भूमि का उपयोग निर्धारित दो वर्ष की अवधि में अभिप्रेत उद्देश्य के लिए हुआ और ना ही फर्म द्वारा समय अवधि बढ़ाने के लिए आवेदन किया। तथापि, प्राधिकारियों ने मौजूदा प्रावधानों के तहत भूमि राज्य सरकार को प्रत्यावर्तित करने के लिए कोई कार्यवाही नहीं की। परिणामस्वरूप, ₹ 33.11 लाख<sup>2</sup> मूल्य की भूमि अनुपयोगी रही तथा अभिप्रेत लाभ प्राप्त नहीं किया जा सका।

ध्यान में लाए जाने पर, कार्यालय जिला कलक्टर, झालावाड़ ने जवाब दिया (सितम्बर 2019) कि भूमि के प्रत्यावर्तन की कार्यवाही की जाएगी। प्रकरण सितम्बर 2020 में विभाग के ध्यान में लाया गया तथा राज्य सरकार को प्रतिवेदित किया; उनके उत्तर प्रतीक्षित हैं (मार्च 2021)।

### 3.5 संपरिवर्तन शुल्क की वसूली का अभाव/कम वसूली

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुमति राज्य सरकार की लिखित अनुमति तथा राज्य सरकार द्वारा निर्धारित राशि का भुगतान करने पर देता है। आगे, अगर राज्य सरकार की लिखित अनुमति के बिना और देय भुगतान के बिना इस तरह की किसी भूमि का उपयोग किया जाता है, तो ऐसे व्यक्ति को एक अतिक्रमी समझा जाएगा और वह ऐसी भूमि से बेदखल होने का उत्तरदायी होगा।

राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र में कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम, 2007 के नियम 7 के अनुसार कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजन (वाणिज्यिक, संस्थागत, आवासीय कॉलोनी, औद्योगिक प्रयोजन आदि) हेतु संपरिवर्तन के लिए प्रीमियम समय-समय पर सरकार द्वारा निर्धारित दरों<sup>3</sup> पर प्रभारित किया जाएगा। आगे उपरोक्त नियम 13 के तहत, एक व्यक्ति जिसने बिना अनुमति के गैर-कृषि प्रयोजन के लिए कृषि भूमि का उपयोग किया है, वह नियम 7 के अनुसार निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क का चार गुना जमा करा कर उपयोग को नियमित करने के लिए आवेदन कर सकता है। आगे, आवासीय कॉलोनी की स्थापना के लिए उपरोक्त नियम 2(1)(क्यू) और 9(2) उपबंधित करता है कि आवासीय कॉलोनी/परियोजना का आशय आवासीय भूखण्ड/फ्लैट/घर से है जिसको विकासकर्ता द्वारा इच्छुक व्यक्तियों को आगे विक्रय करने के लिए विकसित किया जा रहा है तथा संपरिवर्तन शुल्क आवासीय कॉलोनी/परियोजना की दर से आवासीय कॉलोनी/परियोजना के कुल क्षेत्रफल (सार्वजनिक सुविधाओं और आवासीय दोनों उद्देश्यों के लिये उपयोग किए जाने वाले) पर देय होगी।

2 डीएलसी की दर ₹ 1,32,426 प्रति बीघा से 25 बीघा भूमि का मूल्य।

3 **वाणिज्यिक प्रयोजन** : ₹ 10 प्रति वर्ग मीटर या संबंधित कृषि भूमि की डीएलसी दर का 10 प्रतिशत या पंजीकृत विक्रय विलेस में उल्लेखित उक्त भूमि के क्रय दर की राशि का 10 प्रतिशत, जो भी अधिक हो।

**संस्थागत प्रयोजन** : ₹ 5 प्रति वर्ग मीटर या कृषि भूमि की डीएलसी दर का 10 प्रतिशत या पंजीकृत विक्रय विलेस में उल्लेखित उक्त भूमि के क्रय दर की राशि का 10 प्रतिशत, जो भी अधिक हो।

**औद्योगिक प्रयोजन** : ₹ 5 प्रति वर्ग मीटर या उक्त कृषि भूमि की डीएलसी दर का 5 प्रतिशत या पंजीकृत विलेस में उल्लेखित उक्त कृषि भूमि के क्रय दर की राशि का 5 प्रतिशत, जो भी अधिक हो।

**(अ) संपरिवर्तन शुल्क की वसूली का अभाव**

**3.5.1** कार्यालय जिला कलेक्टर, जैसलमेर की लेखापरीक्षा (जुलाई 2019) के दौरान यह पाया गया कि 26 भूमि मालिकों द्वारा सक्षम प्राधिकारी की अनुमति के बिना 31 जुलाई 2009 से 12 मार्च 2015 तक 2,19,829,88 वर्ग मीटर कृषि भूमि अनाधिकृत रूप से वाणिज्यिक प्रयोजन (होटल एवं रिसोर्ट के लिए) हेतु उपयोग में ली जा रही थी। उपरोक्त नियम 7 एवं 13 में निर्धारित दरों के अनुसार, इन कृषि भूमियों के नियमितिकरण के लिए संपरिवर्तन शुल्क ₹ 87.93 लाख वसूल किए जाने थे। शुल्क ₹ 10 प्रति वर्ग मीटर की प्रचलित दर के चार गुना थे जो कि प्रत्येक प्रकरण में डीएलसी दर की 10 प्रतिशत से अधिक था। यदि इस तरह से नियमितिकरण नहीं किया गया था तो इन व्यक्तियों को इन भूमियों से बेदखल कर दिया जाना चाहिए। तथापि, जिला कलेक्टर, जैसलमेर ने जुलाई 2019 तक चार से दस वर्ष की अवधि व्यतीत होने के बाद भी ना तो संपरिवर्तन प्रभारों की वसूली की और ना ही भूमि मालिकों के बेदखली के लिए कोई कार्यवाही प्रारम्भ की।

विभाग ने जवाब दिया (जुलाई 2020) कि दो प्रकरणों में भूमि धारकों द्वारा ₹ 5.99 लाख जमा करा दिए गए हैं तथा जिला कलेक्टर स्तर पर भू-उपयोग संपरिवर्तन के लिए कार्यवाही प्रक्रियाधीन है और शेष 24 प्रकरणों में राशि की वसूली के लिए भूमि धारकों को नोटिस जारी किए गए हैं। इस प्रकार, इन 24 प्रकरणों में कृषि से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन अभी तक बदला नहीं गया है और ₹ 81.94 लाख की संपरिवर्तन शुल्क की वसूली अभी तक पूर्ण नहीं की गई है। आगामी प्रगति तथा राज्य सरकार का जवाब अभी तक प्रतीक्षित है (मार्च 2021)।

**3.5.2** कार्यालय जिला कलेक्टर, बारां एवं जैसलमेर के अभिलेखों की नमूना जांच (अगस्त से नवम्बर 2019) के दौरान पाया गया कि तहसील, फतेहगढ़ (जिला जैसलमेर) एवं छिपाबडोद (जिला बारां) में 99,471.56 वर्ग मीटर कृषि भूमि पर सक्षम प्राधिकारियों द्वारा भू-उपयोग संपरिवर्तन किए बिना पांच आवासीय कॉलोनियां अनाधिकृत रूप से स्थापित की गई थी। भूमि मालिकों ने कृषि भूमि को विभाजित कर आवासीय भू-खण्ड बेच दिए। सितंबर 2016 से जनवरी 2019 के दौरान भू-खण्ड धारकों द्वारा अपनी व्यक्तिगत क्षमता से 1,255.58 वर्ग मीटर भूखण्डों का भू-उपयोग जमाबंदी में आवासीय इकाइयों के रूप में परिवर्तित करा लिया गया। उपरोक्त अधिनियम की धारा 90-ए के अनुसार भूमि धारकों द्वारा आवासीय भूखण्डों को बेचने से पहले आवासीय कॉलोनियां स्थापित करने हेतु भूमि का उपयोग परिवर्तन करवाना चाहिए। विभागीय अधिकारियों ने भी आवासीय भू-खण्डों के संपरिवर्तन के प्रस्ताव व्यक्तिगत रूप से आने के बाद भी कृषि भूमि के अनाधिकृत उपयोग को विनियमित करने के लिए कोई कार्यवाही शुरू नहीं की। इससे न केवल कृषि भूमि का अनाधिकृत उपयोग हुआ बल्कि उपरोक्त नियम 7 एवं 13 के अनुसार 98,215.98 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की शेष भूमि के लिए संपरिवर्तन शुल्क ₹ 35.59 लाख की वसूली नहीं हुई है।

राज्य सरकार ने फतेहगढ़ तहसील के संबंध में लेखापरीक्षा आपत्ति को स्वीकार नहीं किया (दिसम्बर 2020), क्योंकि किसी भवन और सड़क का निर्माण नहीं किया गया था और आपत्ति की गई भूमि खाली पड़ी हुई थी और इसलिए भूमि गैर-कृषि प्रयोजनों के लिये उपयोग नहीं की

जा रही थी। यह जवाब मान्य नहीं है क्योंकि नियम 2(1)(क्यू) और 9(2) में दिए गए प्रावधानों के तहत जब कॉलोनी की स्थापना का निर्णय लिया गया था विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण भूमि के लिए संपरिवर्तन शुल्क जमा कराना चाहिए था।

**3.5.3** तीन जिला कलेक्टर कार्यालयों (अलवर, बारां और हनुमानगढ़) द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना तथा संपरिवर्तन अभिलेखों की नमूना जांच (जून, अगस्त एवं नवंबर 2019) में पाया गया कि 24 प्रकरणों में 1,97,567.70 वर्गमीटर स्वातेदारी<sup>4</sup> भूमि का उपयोग औद्योगिक, वाणिज्यिक एवं संस्थागत प्रयोजन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन किए बिना किया जा रहा था। तथापि, विभाग ने निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क की वसूली के लिए कोई कार्यवाही नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप नीचे दी गई तालिका 3.3 के अनुसार ₹ 1.27 करोड़ की वसूली का अभाव रहा:

**तालिका 3.3**

(₹ लाख में)

क्र. सं.	जिले का नाम	भू-उपयोग की प्रकृति	प्रकरणों की संख्या	गैर-कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की जा रही भूमि का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	वसूलनीय संपरिवर्तन शुल्क का चार गुना
1.	अलवर	औद्योगिक (ईट भट्टे)	05	42,800.00	37.78
		संस्थागत (विद्यालय)	01	6,500.00	9.52
2.	बारां	वाणिज्यिक (विवाह गार्डन)	06	24,078.70	43.18
		संस्थागत (विद्यालय)	01	19,899.00	13.33
3.	हनुमानगढ़	औद्योगिक (ईट भट्टे)	11	1,04,290.00	22.89
<b>योग</b>			<b>24</b>	<b>1,97,567.70</b>	<b>126.70</b>

राज्य सरकार ने अवगत कराया (फरवरी 2021) कि हनुमानगढ़ जिले के एक प्रकरण में राशि ₹ 3.04 लाख की वसूली की गई है और बकाया प्रकरणों में संपरिवर्तन शुल्क की वसूली प्रगतिरत है। आगे, अलवर जिले के संबंध में अवगत कराया कि दो प्रकरणों में कृषि से औद्योगिक प्रयोजनार्थ (ईट भट्टे) भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन पूर्व में ही मार्च 2001 और दिसम्बर 2004 में कर दिए गए थे। अलवर जिले के संबंध में सरकार का जवाब मान्य नहीं है क्योंकि अगस्त 2019 में तहसीलदार, नीमराणा द्वारा लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराई गई सूचना एवं भूमि के संपरिवर्तन आदेशों में उल्लेखित भूमि धारकों के नाम तथा भूमि के क्षेत्रफलों में अंतर है। इस प्रकार, ₹ 1.24 करोड़ के संपरिवर्तन शुल्क की वसूली का अभाव रहा।

इस प्रकार, कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु संपरिवर्तन के अभाव के कारण ₹ 2.42 करोड़ के संपरिवर्तन शुल्क की वसूली का अभाव रहा।

4 संपत्ति के भूमि धारक से एक स्वातेदार किरायेदार (जो की राजस्व अभिलेखों में किरायेदार के रूप में दर्ज है) द्वारा धारण की गई भूमि।

**(ब) संपरिवर्तन शुल्क की कम वसूली**

**3.5.4** कार्यालय उपखण्ड अधिकारी, बहरोड़ (जिला अलवर) के अभिलेखों की नमूना जांच (अगस्त 2019) के दौरान यह पाया गया कि उपखण्ड अधिकारी द्वारा शैक्षणिक प्रयोजन के लिए एक शैक्षणिक संस्थान के पक्ष में 5,000 वर्गमीटर कृषि भूमि का उपयोग परिवर्तित (जुलाई 2017) किया गया। उपखण्ड अधिकारी ने उपरोक्त नियम 13 के अनुसार कृषि भूमि की डीएलसी दर ₹ 129.62 प्रति वर्गमीटर के आधार पर ₹ 6.48 लाख संपरिवर्तन शुल्क निर्धारित किया। आगे, उप-पंजीयक, बहरोड़ में पंजीकृत (मई 2015) विक्रय विलेख के अनुसार भूमि क्रय मूल्य ₹ 3,228 प्रति वर्गमीटर की दर से पंजीकृत की गई थी एवं पटवारी की मौका रिपोर्ट (अप्रैल 2015) के अनुसार भूमि का उपयोग पिछले तीन वर्षों से शैक्षणिक संस्थान के लिए किया जा रहा था। इसलिए, उपरोक्त नियम 7 और 13 के अनुसार कृषि से संस्थागत प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग पंजीकृत विक्रय विलेख में उल्लेखित क्रय दर ₹ 322.80 प्रति वर्ग मीटर (₹ 3,228 प्रति वर्ग मीटर का 10 प्रतिशत) के अनुसार संपरिवर्तन शुल्क ₹ 64.56 लाख<sup>5</sup> में परिवर्तित होना चाहिए था। अतः सही शुल्क के अनुप्रयोग के अभाव के परिणामस्वरूप ₹ 58.08 लाख के संपरिवर्तन शुल्क की कम वसूली हुई।

राज्य सरकार ने अवगत कराया (दिसम्बर 2020) में कि राशि की वसूली के लिए शैक्षणिक संस्थान को नोटिस जारी किया गया है। आगे, निबन्धक, राजस्व मण्डल ने सूचित किया (जनवरी 2021) कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ ने दिनांक 14 दिसम्बर 2020 को उक्त वसूली के विरुद्ध स्थगन आदेश पारित किया है।

5 ₹ 64.56 लाख=5,000 वर्गमीटर×₹ 322.80 वर्गमीटर×4