

राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर

डी.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 16340/2022

तरुणा सुथार पुत्री श्री पनालाल नांगल, आयु लगभग 27 वर्ष, निवासी  
बी-29 करणी नगर लाल गढ़ बीकानेर। -----याचिकाकर्ता

बनाम

1. भारत संघ, प्रधान आयकर आयुक्त बीकानेर के माध्यम से
2. आयकर अधिकारी, वार्ड 2(1) बीकानेर। -----प्रतिवादी

संबंधित

डी.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 16205/2022

रतन देवी नांगल पत्नी श्री पनालाल नांगल, आयु लगभग 57 वर्ष, निवासी  
बी 29 करणी नगर लाल गढ़ बीकानेर। -----याचिकाकर्ता

बनाम

1. भारत संघ, प्रधान आयकर आयुक्त बीकानेर के माध्यम से
2. आयकर अधिकारी, वार्ड 2(1) बीकानेर। -----प्रतिवादी

याचिकाकर्ता(ओं) के लिए: श्री संदीप भंडावत,

श्री श्रेयांश भण्डावत

प्रतिवादी के लिए: श्री के.के. बिस्सा

माननीय मुख्य न्यायाधीश श्रीमान. मनिन्द्र मोहन श्रीवास्तव

माननीय श्रीमान. जस्टिस मदन गोपाल व्यास

### आदेश

**रिपोर्ट योग्य**

**21/08/2024**

1. यह आदेश एक ही लेन-देन के आधार पर विचार के लिए एक सामान्य मुद्दा उठाने वाली इन दो रिट याचिकाओं का निपटारा करेगा, जिसमें याचिकाकर्ता तरुणा सुथार और उनकी मां श्रीमती रतन देवी नांगल संयुक्त खरीदार थीं।
2. संबंधित मूल्यांकन वर्ष के दौरान, तरुणा सुथार और उनकी मां श्रीमती रतन देवी नांगल ने 30 मार्च, 2014 को 23,50,000/- रुपये के मूल्य की एक कृषि भूमि खरीदी। हालांकि, स्टांप ड्यूटी अथॉरिटी/सब-रजिस्ट्रार-1, बीकानेर ने संपत्ति का मूल्य 4,52,51,371/- रुपये आंका, जिस पर स्टांप ड्यूटी लगाई गई।
3. चूंकि याचिकाकर्ता तरुणा सुथार और उनकी मां श्रीमती रतन देवी नांगल

का अलग-अलग मूल्यांकन किया गया था, इसलिए उन्होंने संबंधित मूल्यांकन वर्ष के लिए अपनी आय का रिटर्न प्रस्तुत किया, जिसमें किए गए निवेश में उनके हिस्से के अनुपात में बिक्री प्रतिफल की घोषणा की गई। याचिकाकर्ता तरुणा सुथार ने अपनी आय का रिटर्न दाखिल करते समय निवेश में अपना हिस्सा 18,62,375 रुपए बताया, जबकि श्रीमती रतन देवी नांगल ने निवेश में अपना हिस्सा 4,87,625 रुपए बताया और इस आधार पर उन्होंने अपनी-अपनी आय का रिटर्न दाखिल किया। याचिकाकर्ता तरुणा सुथार ने अपनी कुल आय 1,20,000 रुपए बताई, जबकि उनकी मां श्रीमती रतन देवी नांगल ने 1,98,500 रुपए की आय का रिटर्न दाखिल किया। हालांकि, मूल्यांकन अधिकारी ने संपत्ति का मूल्यांकन 4,52,51,371 रुपए मानते हुए मूल्यांकन आदेश पारित किया और तरुणा सुथार और उनकी मां श्रीमती रतन देवी नांगल का हिस्सा क्रमशः 3,58,61,711 रुपए और 93,89,660 रुपए माना। आयकर अधिनियम, 1961 की धारा 56(2)(vii)(b) के प्रावधान को लागू करके अंतर की गणना करते हुए, 4,29,01,371/- रुपए की सीमा तक की वृद्धि की गई। मूल्यांकन अधिकारी का दृष्टिकोण था कि मूल्यांकनकर्ता की आय की गणना उप-पंजीयक द्वारा निर्धारित संपत्ति के मूल्यांकन के आधार पर की जानी चाहिए, न कि बिक्री विलेख में बिक्री मूल्य के रूप में जो दर्शाया गया है।

4. दोनों मूल्यांकन आदेशों को याचिकाकर्ता-मूल्यांकनकर्ताओं ने सीआईटी (ए) के समक्ष अपील दायर करके चुनौती दी। अपीलीय प्राधिकारी का विचार था कि वृद्धि अवैध थी और निवेश को स्टॉप ड्यूटी प्राधिकारी द्वारा किए गए मूल्यांकन के आधार पर नहीं बल्कि वास्तविक बिक्री और खरीद मूल्य के आधार पर माना जा सकता था। तदनुसार, सीआईटी (ए) ने सभी की गई वृद्धि को हटा दिया और संबंधित मूल्यांकनकर्ता द्वारा दायर रिटर्न को स्वीकार कर लिया।

5. याचिकाकर्ताओं द्वारा दायर दो अपीलों में सीआईटी (ए) द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर, राजस्व ने आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अपील की। न्यायाधिकरण ने, हालांकि, सीआईटी (ए) द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की पुष्टि की और यह कहते हुए विलोपन की पुष्टि की कि उप-पंजीयक द्वारा किए गए मूल्यांकन को आय का आकलन करने का आधार नहीं बनाया जा सकता है, लेकिन यह बिक्री और खरीद का वास्तविक मूल्य है जिसे आय के आकलन के प्रयोजनों के लिए संबंधित याचिकाकर्ताओं की आय का आकलन करने का आधार बनाया जा सकता है।

6. हालांकि, प्रतिवादियों द्वारा दायर जवाब में इसका खुलासा नहीं किया गया है, लेकिन बहस के दौरान, राजस्व के विद्वान वकील ने कहा कि तरुणा सुथार के मामले में आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश से व्यथित होकर, इस न्यायालय के समक्ष डी.बी. आयकर अपील संख्या 33/2019, जिसे पहले ही सुनवाई के लिए स्वीकार कर लिया गया है।

7. दोनों याचिकाकर्ताओं द्वारा ये रिट याचिकाएं दायर करने का कारण यह है कि आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण ने करदाता के पक्ष में फैसला सुनाया, जबकि कर निर्धारण को फिर से खोलने के लिए आयकर अधिनियम की धारा 148 के तहत एक नोटिस जारी किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप दोनों मामलों में विवादित कर निर्धारण आदेश पारित किए गए।

8. याचिकाकर्ताओं के विद्वान अधिवक्ता का एकमात्र तर्क यह है कि एक बार जब यह मुद्दा कि क्या बिक्री विलेख में बताई गई बिक्री और खरीद की दर को आधार बनाया जा सकता है या डीएलसी द्वारा किए गए मूल्यांकन को आधार बनाया जा सकता है, करदाता के पक्ष में तय हो गया है और यहां तक कि आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष राजस्व की अपील को भी सीआईटी (ए) द्वारा आदेशित विलोपन की पुष्टि करते हुए खारिज कर दिया गया है, तो

इसे आयकर अधिनियम की धारा 148 के तहत केवल इस आधार पर फिर से नहीं खोला जा सकता है कि बाद में स्टॉप ड्यूटी मूल्यांकन प्राधिकरण द्वारा मूल्यांकन को 4,52,51,371/- रुपये से बढ़ाकर 9,95,52,874/- रुपये कर दिया गया था, क्योंकि यह सीआईटी (ए) और आयकर अपीलीय प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश पर रोक लगाने के बराबर होगा। राजस्व के लिए उपलब्ध एकमात्र उपाय आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश को उचित फोरम के समक्ष चुनौती देना था।

9. इसके विपरीत, प्रतिवादियों के विद्वान वकील ने प्रस्तुत किया कि अतीत में किए गए मूल्यांकनों और सीआईटी (ए) और आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा दो याचिकाकर्ताओं के पक्ष में पारित किए गए विभिन्न आदेशों के बावजूद, जब कराधान प्राधिकरण द्वारा डीएलसी दरों को 4,52,51,371/- रुपये से 9,95,52,874/- रुपये तक संशोधित किया गया था, तो इसे फिर से खोलने का मामला बनाया गया था क्योंकि स्टॉप ड्यूटी मूल्यांकन प्राधिकरण द्वारा दरों को संशोधित करने से कर योग्य आय से बचने का परिणाम होता है।

10. हमने पक्षों के विद्वान अधिवक्ताओं को सुना है तथा अभिलेखों का अवलोकन किया है।

11. दोनों याचिकाकर्ताओं के मामले में किए गए मूल्यांकन में मूल्यांकन प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश से पता चलता है कि याचिकाकर्ताओं ने संयुक्त रूप से 23,50,000/- रुपए के मूल्य पर भूमि का एक टुकड़ा खरीदा था तथा अपनी आय का रिटर्न प्रस्तुत करते समय उन्होंने निवेश में अपने आनुपातिक हिस्से का खुलासा किया। तरुणा सुथार ने अपना हिस्सा 18,62,375/- रुपए बताया, जबकि श्रीमती रतन देवी नांगल ने अपना हिस्सा 4,87,625/- रुपए बताया। इन दोनों राशियों को संबंधित याचिकाकर्ताओं द्वारा दाखिल की गई

आय के रिटर्न में जोड़ा गया। तथापि, मूल्यांकन अधिकारी ने इसे स्वीकार नहीं किया तथा यह माना कि चूंकि स्टाम्प ड्यूटी अधिकारी/उप रजिस्ट्रार-1, बीकानेर के अनुसार सम्पत्ति का मूल्यांकन 4,52,51,371/- रुपए किया गया था, बिक्री विलेख में दर्शाई गई राशि पर ध्यान दिए बिना, दोनों मूल्यांकनकर्ताओं को स्टाम्प ड्यूटी अधिकारी द्वारा किए गए मूल्यांकन के अनुसार बिक्री प्रतिफल में उनके संबंधित हिस्से को मानते हुए आय पर मूल्यांकन किया जाना चाहिए, जो 4,52,51,371/- रुपए था। तदनुसार, डीएलसी दर के अनुसार, याचिकाकर्ता तरुणा सुथार और श्रीमती रतन देवी नांगल का संबंधित हिस्सा क्रमशः 3,58,61,711/- रुपए और 93,89,660/- रुपए निकाला गया। अंतर निकाला गया। मूल्यांकन अधिकारी का मत था कि आयकर अधिनियम की धारा 56(2)(vii)(बी) के अंतर्गत निहित प्रावधानों के मद्देनजर, करदाता का डीएलसी दर के आधार पर मूल्यांकन किया जाना था। तदनुसार, तरुणा सुथार के मामले में 3,39,99,336/- रुपये और श्रीमती रतन देवी नांगल के मामले में 89,02,035/- रुपये का अंतर गणना किया गया और तदनुसार 4,29,01,371/- रुपये की वृद्धि की गई।

12. हालांकि, जब करदाताओं ने आयुक्त (अपील) के समक्ष अपील की, तो दोनों अपीलों में यह माना गया कि ऐसा जोड़ कानून में गलत था। तदनुसार, सीआईटी (ए) ने माना कि आय के आकलन के प्रयोजनों के लिए, कृषि भूमि की खरीद के मामले में बिक्री विलेख में प्रकट की गई बिक्री प्रतिफल को ही आधार बनाया जा सकता है, न कि उप-पंजीयक द्वारा डीएलसी दर के अनुसार किए गए मूल्यांकन को। यह माना गया कि आयकर अधिनियम की धारा 56(2)(vii)(बी) के प्रावधान आकर्षित नहीं हुए।

13. हालांकि राजस्व ने आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष अलग-अलग अपील की, लेकिन सीआईटी (ए) द्वारा किए गए विलोपन की पुष्टि की गई।

14. इसलिए, राजस्व आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष भी हार गया। राजस्व के लिए कानून के तहत उपलब्ध एकमात्र उपाय आईटीएटी द्वारा पारित आदेश को चुनौती देना था। हालांकि, जो किया गया है वह यह है कि आयकर अधिनियम की धारा 148 के तहत निहित प्रावधानों का सहारा लेते हुए दोनों मामलों में मूल्यांकन को फिर से खोला गया है, जैसे कि यह ऐसा मामला था जिसमें कर योग्य कोई भी आय मूल्यांकन से बच गई थी। इसने आरोपित मूल्यांकन आदेशों का पालन किया।

15. एक बार जब आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा करदाता के पक्ष में और राजस्व के खिलाफ यह माना गया है कि यह बिक्री विलेख में प्रकट की गई राशि है जिसे आय की गणना के लिए आधार बनाया जाना है, न कि स्टाम्प ड्यूटी प्राधिकारी/उप-पंजीयक-1, बीकानेर द्वारा निर्धारित डीएलसी दर पर मूल्यांकन, तो इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि बाद में स्टाम्प ड्यूटी मूल्यांकन प्राधिकरण द्वारा मूल्यांकन को संशोधित किया जाता है। फिर से खोलने का एकमात्र आधार यह है कि बाद में, स्टाम्प ड्यूटी मूल्यांकन प्राधिकरण ने मूल्यांकन को 4,52,51,371/- रुपये से संशोधित कर 9,95,52,874/- रुपये कर दिया।

16. इसलिए, हमारा दृढ़ मत है कि मूल्यांकन को पुनः खोलना और उसके बाद पारित मूल्यांकन आदेश कानून के अधिकार क्षेत्र और प्राधिकार के बिना थे और सीआईटी (ए) और आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा पारित आदेश की पूर्ण अवहेलना और अवहेलना थी, जो दो अपीलों के मामले में मूल्यांकन के मामले में मूल्यांकन अधिकारी पर बाध्यकारी हैं।

17. परिणामस्वरूप, दोनों रिट याचिकाओं को तदनुसार स्वीकार किया जाता है। तरुणा सुथार के मामले में पारित दिनांक 30.03.2022 का विवादित

मूल्यांकन आदेश और श्रीमती रतन देवी नांगल के मामले में पारित दिनांक 22.03.2022 का विवादित मूल्यांकन आदेश एतद्वारा अपास्त किया जाता है।

18. इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि राजस्व विभाग ने सीआईटी (ए) और आयकर अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा जोड़े गए शब्दों को हटाने को चुनौती देते हुए इस न्यायालय के समक्ष पहले ही अपील दायर कर दी है, हम स्पष्ट करते हैं कि हमने इस मुद्दे पर निर्णय नहीं लिया है कि ऐसा जोड़ा जा सकता है या नहीं और इस मुद्दे पर लंबित अपील में निर्णय लिया जाएगा।

(मदन गोपाल व्यास), जे

(मनींद्र मोहन श्रीवास्तव), सीजे

(यह अनुवाद एआई टूल: SUVAS की सहायता से किया गया है )

अस्वीकरण: यह निर्णय पक्षकार को उसकी भाषा में समझाने के लिए सीमित उपयोग के लिए स्थानीय भाषा में अनुवादित किया गया है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं किया जा सकता है। सभी व्यावहारिक और आधिकारिक उद्देश्यों के लिए, निर्णय का अंग्रेजी संस्करण प्रामाणिक होगा और निष्पादन और कार्यान्वयन के उद्देश्य से भी अंग्रेजी संस्करण ही मान्य होगा।