

ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনা
যে সকল প্রশ্নের উত্তর পাওয়া যাবে

১.	প্রশ্ন: ভূমি বিষয়ক প্রয়োজনীয় বিষয়গুলো কী কী ?	১
২.	প্রশ্ন: কোন দুটি মন্ত্রণালয় সরাসরি ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে জড়িত ?	৫
৩.	প্রশ্ন: ভূমি ব্যবস্থাপনায় শীর্ষ পর্যায়ের প্রতিষ্ঠানগুলো কী কী ?	৫
৪.	প্রশ্ন: ভূমি ব্যবস্থাপনায় মাঠ পর্যায়ে সেবাদানকারী প্রতিষ্ঠানগুলো কী কী এবং দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তা কে ?	৫
৫.	প্রশ্ন: সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের সেবার ধরন এবং সেবা প্রদানের সময় কীরূপ ?	৬
৬.	প্রশ্ন: রেজিস্ট্রেশন রেকর্ড রুমের সেবার ধরন এবং দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তার নাম লিখুন ?	৬
৭.	প্রশ্ন: দলিল কত প্রকার ?	৬
৮.	প্রশ্ন: কী কী দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক নয় ?	৬
৯.	প্রশ্ন: কোথায় দলিল রেজিস্ট্রি করা হয় ?	৭
১০.	প্রশ্ন: কমিশনের মাধ্যমে দলিল রেজিস্ট্রি বলতে কী বুঝায় ?	৭
১১.	প্রশ্ন: দলিল সম্পাদন কী ?	৭
১২.	প্রশ্ন: দলিল সম্পাদনের কত দিনের মধ্যে রেজিস্ট্রির জন্য সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল করতে হয় ?	৭
১৩.	প্রশ্ন: দলিল কবে থেকে কার্যকর হবে ?	৭
১৪.	প্রশ্ন: বায়নানামা কি ?	৭
১৫.	প্রশ্ন: কীভাবে বায়নানামা করতে হয় ?	৭
১৬.	প্রশ্ন: বায়না দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক কি না ?	৮
১৭.	প্রশ্ন: বায়না দলিল রেজিস্ট্রি ফি কত টাকা ?	৮
১৮.	প্রশ্ন: কীভাবে জমির দলিল রেজিস্ট্রি সম্পাদন করা হয় ?	৮
১৯.	প্রশ্ন: জমির দলিল লেখার ক্ষেত্রে ক্রেতাকে কী কী বিষয়ে লক্ষ্য রাখতে হবে ?	৮
২০.	প্রশ্ন: দলিল রেজিস্ট্রেশনের পর পরবর্তীতে ক্রেতার করণীয় কী ?	৯
২১.	প্রশ্ন: রেজিস্ট্রেশনের সময় বিদ্রয় দলিলের সাথে কী কী কাগজপত্র সংযুক্ত হয় ?	৯
২২.	প্রশ্ন: প্রি-এম্পশন/অগ্রক্রয় অধিকার কী ?	১০
২৩.	প্রশ্ন: কত দিনের মধ্যে দলিলের নকল পাওয়া যায় ?	১০
২৪.	প্রশ্ন: দলিলের সার্টিফাই কপি উত্তোলনের ক্ষেত্রে সরকারি ফি কত টাকা ?	১০
২৫.	প্রশ্ন: বিদ্রয় দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি কত ?	১০
২৬.	প্রশ্ন: বন্ধক দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি কত টাকা ?	১১
২৭.	প্রশ্ন: বন্টননামা দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি কত টাকা ?	১১
২৮.	প্রশ্ন: মোজারনামা/ তসদিককরণের ফি কত টাকা ?	১১
২৯.	প্রশ্ন: অন্যান্য দলিলের ক্ষেত্রে ফির হার কত ?	১২
৩০.	প্রশ্ন: ডকুমেন্ট তল্লাশি ফি কত টাকা ?	১২
৩১.	প্রশ্ন: দলিললেখক কোন কাজে কত টাকা পারিশ্রমিক পাবে ?	১২
৩২.	প্রশ্ন: নাবালকের সম্পত্তির দলিল দাখিলের বিধান কী ?	১২
৩৩.	প্রশ্ন: কীভাবে প্রতিষ্ঠানের নামে দলিল সম্পন্ন করা হয় ?	১৩
৩৪.	প্রশ্ন: উইল বা অস্থায়ী কী ?	১৩
৩৫.	প্রশ্ন: উইল প্রবেট কী এবং কেন দরকার ?	১৩
৩৬.	প্রশ্ন: দান বা হেবা কী ?	১৩
৩৭.	প্রশ্ন: হেবা দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক কি না ?	১৩
৩৮.	প্রশ্ন: হেবা দলিল রেজিস্ট্রেশন ফি কত টাকা ?	১৪
৩৯.	প্রশ্ন: কী কী ক্ষেত্রে হেবা/ দান গ্রহণযোগ্য হবে ?	১৪
৪০.	প্রশ্ন: হেবা বিল এওয়াজ কী ?	১৪
৪১.	প্রশ্ন: নিষ্কটক জমি ক্রেতার করণীয় কী ?	১৪
৪২.	প্রশ্ন: জমি ক্রেতার পূর্বে কোনো বিষয় কোথায় যাচাই করা হয় ?	১৫
৪৩.	প্রশ্ন: রেজিস্ট্রিকৃত দলিলে কোন প্রকার ভুলত্রুটি পরিলক্ষিত হলে কীভাবে সংশোধন করা হয় ?	১৬
৪৪.	প্রশ্ন: কখন এবং কীভাবে দলিল বাতিলের মামলা করবে ?	১৬
৪৫.	প্রশ্ন: জাল দলিল / প্রতারণা / জাল সই সংক্রান্ত মামলা কোথায় করা হয় ?	১৬

৪৬.	প্রশ্ন: কোথায় ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান করা হয় ?	১৬
৪৭.	প্রশ্ন: কেন ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করা হয় ?	১৬
৪৮.	প্রশ্ন: সার্টিফিকেট কেস থেকে অব্যাহতি পেতে করণীয় কী ?	১৭
৪৯.	প্রশ্ন: কত বিঘা কৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন কর মওকুফ করা হয়েছে ?	১৭
৫০.	প্রশ্ন: দাখিলা কী ?	১৭
৫১.	প্রশ্ন: কৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার (খাজনা) কত টাকা ?	১৭
৫২.	প্রশ্ন: অকৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার (খাজনা) কত টাকা ?	১৭
৫৩.	প্রশ্ন: বকেয়া ভূমি উন্নয়ন করের সুদ দিতে হয় কী ?	১৭
৫৪.	প্রশ্ন: ভূমি উন্নয়ন কর অগ্রিম আদায় করা যায় কী ?	১৭
৫৫.	প্রশ্ন: ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের ক্ষেত্রে কে শ্রেণি পরিবর্তন করতে পারে ?	১৭
৫৬.	প্রশ্ন: নামজারি কী ?	১৮
৫৭.	প্রশ্ন: নামজারি গুরুত্ব ও আইনগত মূল্য কী ?	১৮
৫৮.	প্রশ্ন: কার বরাবর নামজারি আবেদন করতে হবে ?	১৮
৫৯.	প্রশ্ন: কত দিনের মধ্যে নামজারি কেস সম্পন্ন করার বিধান আছে ?	১৮
৬০.	প্রশ্ন: কত ধরনের নামজারি কেস করা যায় ?	১৮
৬১.	প্রশ্ন: নামজারি আবেদনের ক্ষেত্রে কী কাকিপত্র সংযুক্ত করতে হয় ?	১৯
৬২.	প্রশ্ন: নামজারি ফি কত ?	১৯
৬৩.	প্রশ্ন: নামজারির ক্ষেত্রে (তহসিল অফিস) ইউনিয়ন ভূমি অফিস কর্তৃক কী কী বিষয় যাচাই ও তদন্ত করা হয় ?	২০
৬৪.	প্রশ্ন: নামজারির ক্ষেত্রে আবেদনকারীর করণীয় কি ?	২০
৬৫.	প্রশ্ন: হস্তান্তর দলিল (এল. টি. নোটিস) মূলে নামজারি কী ?	২০
৬৬.	প্রশ্ন: সার্টিফিকেট মূলে নামজারি কী ?	২০
৬৭.	প্রশ্ন: এল. এ. মোকদ্দমার ভিত্তিতে নামজারি কী ?	২০
৬৮.	প্রশ্ন: আদালতে ডিফি মূলে নামজারি কী ?	২১
৬৯.	প্রশ্ন: উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির নামজারি কী ?	২১
৭০.	প্রশ্ন: ভূমি জরিপ কী ?	২১
৭১.	প্রশ্ন: ভূমি ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে এ. ও. ঝ. (জি.আই.এস.) কী ?	২২
৭২.	প্রশ্ন: ভূমি জরিপে কি করা হয় ?	২২
৭৩.	প্রশ্ন: ভূমি জরিপ কীভাবে সম্পন্ন করা হয় ?	২২
৭৪.	প্রশ্ন: ভূমি জরিপের কয়টি স্তর ?	২৩
৭৫.	প্রশ্ন: চূড়ান্ত প্রকাশনায় রেকর্ডে কোনো প্রকার ভুল থাকলে করণীয় কী ?	২৪
৭৬.	প্রশ্ন: মূল খতিয়ানের কপি কীভাবে পাবেন ?	২৪
৭৭.	প্রশ্ন: অবিভক্ত মূল খতিয়ানের কপি কী করা হয় ?	২৪
৭৮.	প্রশ্ন: খতিয়ানের নকলের জন্য কার বরাবর আবেদন করতে হয় ?	২৪
৭৯.	প্রশ্ন: ১টি আবেদনে (দরখাস্তে) কতটি খতিয়ানের নকল পাওয়া যায় ?	২৫
৮০.	প্রশ্ন: আবেদনে কত ঘন্টার মধ্যে খতিয়ানের নকল প্রদান করার বিধান আছে ?	২৫
৮১.	প্রশ্ন: খতিয়ানের নকল উত্তোলনের ফি কত টাকা ?	২৫
৮২.	প্রশ্ন: মৌজা ম্যাপ কোন জায়গা থেকে সংগ্রহ করা যায় ?	২৫
৮৩.	প্রশ্ন: মৌজা ম্যাপ সংগ্রহ করতে কত টাকা লাগে ?	২৫
৮৪.	প্রশ্ন: খাসজমি কি ?	২৫
৮৫.	প্রশ্ন: খাসজমির উৎস কী কী ?	২৫
৮৬.	প্রশ্ন: কৃষি খাসজমি কী ?	২৬
৮৭.	প্রশ্ন: অকৃষি খাসজমি কি ?	২৬
৮৮.	প্রশ্ন: ভূমিহীনদের মধ্যে অগ্রাধিকার ভিত্তিতে কৃষি খাস জমি প্রাপ্তির যোগ্য কারা ?	২৬
৮৯.	প্রশ্ন: কোন কৃষি খাসজমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে না ?	২৬
৯০.	প্রশ্ন: থানা কৃষি খাসজমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত কমিটির সদস্য কারা ?	২৬
৯১.	প্রশ্ন: খাসজমির জন্য ভূমিহীনরা কার বরাবর আবেদন করবে ?	২৭
৯২.	প্রশ্ন: ভূমিহীন সার্টিফিকেট কার থেকে সংগ্রহ করতে হবে ?	২৭
৯৩.	প্রশ্ন: ভূমিহীনদের সর্বোচ্চ কী পরিমাণে জমি প্রদান করা হবে ?	২৭
৯৪.	প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি কী ?	২৭
৯৫.	প্রশ্ন: কখন থেকে নতুন করে কোনো সম্পত্তি অর্পিত সম্পত্তিভুক্ত করা স্থগিত করা হয় ?	২৭
৯৬.	প্রশ্ন: কী কী ক্ষেত্রে অর্পিত সম্পত্তির তালিকা থেকে অবনুক্ত পাওয়া যাবে ?	২৮

৯৭. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তির তালিকাভুক্ত কি না কীভাবে জনবেন ? ২৮
৯৮. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পন আইন-২০০১ অনুসারে কার নিকট উক্ত সম্পত্তি প্রত্যর্পন করা যাবে ? ২৮
৯৯. প্রশ্ন: কখন অর্পিত সম্পত্তির প্রত্যর্পনের জন্য আবেদন করা যাবে ?..... ২৮
১০০. প্রশ্ন: আবেদন প্রাপ্তির কত দিনের মধ্যে রায় প্রদানের বিধান রয়েছে ? ২৮
১০১. প্রশ্ন: অদাবিকৃত সম্পত্তি সম্পর্কে কি বিধান জারি করা হয় ?..... ২৮
১০২. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পন ট্রাইবুনাল এবং আপিল ট্রাইবুনাল কি ?.....২৯
১০৩. প্রশ্ন: ট্রাইবুনাল রায় ঘোষণার কতদিন পরে রায়ের কপি জন্ম আবেদন করা যাবে এবং তা কত দিনের মধ্যে প্রদানে বাধ্য ?.....২৯
১০৪. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পন ট্রাইবুনালখাণ্ড ডিক্রি কীভাবে/ কত দিনের মধ্যে বাস্তবায়ন করতে হবে ?২৯

ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনা

১. প্রশ্ন: ভূমি বিষয়ক প্রয়োজনীয় বিষয়গুলো কী কী ?

উত্তর: নিম্নে কতিপয় প্রয়োজনীয় সংজ্ঞা উল্লেখ করা হলো:

ভূমি: জমিদারি অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ২ (১৬) ধারা অনুসারে ভূমি বলতে চাষযোগ্য, অচাষকৃত অথবা বছরে কোনো সময় জলমগ্ন থাকে এরূপ জমি এবং তা থেকে উৎপন্ন লাভকে বুঝায়। বাড়িঘর, দালান-কোঠা, মাটির সঙ্গে সংযুক্ত অন্যান্য জিনিস বা মাটির সঙ্গে সংযুক্ত কোনো জিনিসের সঙ্গে স্থায়ীভাবে আটকানো সবকিছু ভূমির অন্তর্গত।

ভূমি জরিপ: 'জমিদারি অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন-১৯৫০', 'সার্ভে এন্ড সেটেলমেন্ট (এস.এস) ম্যানুয়াল-১৯৫৩', 'সার্ভে এ্যাক্ট ১৮৭৫', 'প্রজাস্বত্ব বিধিমালা ১৯৫৫', এবং অন্যান্য জরিপ আইনানুসারে মৌজাভিত্তিক ভূমির রেকর্ড তথা খতিয়ান ও নকশা প্রস্তুতের কার্যক্রমকে ভূমি জরিপ বলা হয়।

দিয়ারা জরিপ: সাধারণত নদী বা সমুদ্রতীরস্থ নিমজ্জিত বা নব গঠিত ভূমিতে জরিপ পরিচালনা পদ্ধতিকে দিয়ার জরিপ বলে। এধরনের জরিপ বিচ্ছিন্নভাবে কিছু মৌজা/এলাকাকেন্দ্রিক হয় বলে একে মাইনর জরিপও বলা হয়।

নকশা: নকশা হলো কোনো মৌজাভূক্ত ভূমির বাস্তব চিত্র বা ভূ - চিত্র।

মৌজা: মৌজা হলো জরিপের একটি ভৌগোলিক ইউনিট। একটি ইউনিয়নকে কয়েকটি মৌজায় বিভক্ত পূর্বক এ ভৌগোলিক ইউনিট করা হয়।

জে এল নং: উপজেলার অন্তর্গত মৌজাসমূহের পরিচিতিমূলক ত্রমিক নম্বরকে জে এল নং বা জুরিসডিকশন লিস্ট নাম্বার বলা হয়। মৌজার উত্তর-পশ্চিম কোণ থেকে পূর্ব-দক্ষিণ কোণে এ নম্বর লেখা শেষ হয়।

ভূমি রেকর্ড: খতিয়ান + নকশা = ভূমি রেকর্ড। ভূমির মালিকানার খতিয়ান ও নকশাকে একত্রে রেকর্ড করা হয়।

খতিয়ান: খতিয়ান হলো দখল সত্ত্বের প্রামাণ্যদলিল। এক বা একাধিক দাপের সম্পূর্ণ বা আংশিক ভূমি সমন্বয়ে এক বা একাধিক ব্যক্তির নামে সরকার বা রাজস্ব অফিসার কর্তৃক যে ভূমি স্বত্ব করা হয় তাই হচ্ছে খতিয়ান। প্রতিটি খতিয়ানের একটি পৃথক পরিচিতি নম্বর থাকে। খতিয়ানকে রেকর্ড অব রাইটস বা স্বত্বলিপি বলা হয়। খতিয়ান হচ্ছে নিখুঁত মালিকানা স্বত্ব ও দখল সত্ত্বের প্রামাণ্যদলিল। খতিয়ানে তৌজি নম্বর, জে.এল - নম্বর, স্বত্বের বিবরণ, মালিকের নাম, পিতার নাম, ঠিকানা থাকে। যেমন: সিএস খতিয়ান/আরএস খতিয়ান। খতিয়ানের অপর পৃষ্ঠায় দাগ নম্বর, প্রত্যেক দাপের উত্তর সীমা (উত্তর দাগ), ভূমির শ্রেণি, দখলদারের নাম, ভূমির পরিমাণ, হিস্যা, হিস্যা মতে পরিমাণ লেখা থাকে। উপযুক্ত আদালত কর্তৃক ভুল প্রমাণিত না হওয়া পর্যন্ত খতিয়ান নির্ভুল হিসেবে গণ্য হতে থাকে।

পর্চা: জরিপ কালে বুঝারত স্তরে ভূমি মালিককে প্রস্তুতকৃত খসড়া খতিয়ানের যে অনুলিপি প্রদান হয় তাকে বলা হয় পর্চা। পর্চা জরিপ কর্মচারী কর্তৃক অনুস্বাক্ষরিত হতে হবে।

দাগ নম্বর: একটি মৌজার বিভিন্ন মালিকের বা একই মালিকের বিভিন্ন শ্রেণিভুক্ত ভূমিকে নকশায় যে পৃথক পরিচিতি নম্বর দ্বারা চিহ্নিত করা হয় তাকে দাগ নম্বর বলে ।

বাটা দাগ: নকশায় ভুলবশত কোনো প্লটের দাগ নম্বর বাদ পড়লে মৌজার শেষ প্লট নম্বরটির পরের নম্বর নিয়ে লিপিবদ্ধকরণ এবং বাদ পড়া প্লটের ঠিক উপড়ের প্লটের নম্বরটি উপরে লিখে (ভগ্নাংশের ন্যায়) প্রাপ্ত যে নম্বর দিয়ে বাদ পড়া প্লটটি চিহ্নিত করা হয় তাকে বলে বাটা দাগ ।

ছোট দাগ: নকশায় দাগ নম্বর বসানোর সময় ভুলক্রমে কোনো প্লটের নম্বর বাদ পড়লে মৌজার শেষ প্লট নম্বরটির পরের নম্বর লিখে এবং বাদকৃত প্লটের ঠিক উপরের প্লটের নম্বরটি লিখে (ভগ্নাংশের ন্যায়) প্রাপ্ত যে নম্বর দিয়ে বাদপড়া প্লটটি চিহ্নিত করা হয় তাকে বাটা দাগ বলে ।

হোল্ডিং: একটি খতিয়ানে কিংবা পারে আবার একাধিক দাগও থাকতে পারে । এরূপ একটি খতিয়ানের অন্তর্ভুক্ত ভূমিকে হোল্ডিং বা জোত-জমা বলে । হোল্ডিং - এর পরিচিত নম্বরকে হোল্ডিং নম্বর বলে ।

দাখিলা: ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের বিপরীতে প্রদত্ত রসিদকে দাখিলা বা আর. আর. (রেন্ট রিসিট) বলা হয় । দাখিলা ভূমি মালিকানা প্রমাণের প্রাথমিক দলিল ।

ডি. সি. আর: ভূমি উন্নয়ন কর ব্যতীত অন্যান্য সরকারি পাওনা আদায়ের জন্য যে রশিদ প্রদান হয় তাকে ডি. সি. আর. (ডুপ্লিকেট কার্বন রিসিট) বলা হয় ।

এল. টি. নোটিশ: ভূমির দলিল রেজিস্ট্রেশন সম্পন্ন হলে উপজেলা সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে সহকারী কমিশনার বরাবর রেকর্ড সংশোধনের উদ্দেশ্যে যে নোটিশ প্রদান করা হয় তাকে এল. টি. নোটিশ বলে ।

কবুলিয়ত (Lease Deed): কবুলিয়ত হচ্ছে এক ধরনের শর্তযুক্ত চুক্তিনামা । যা রায়ত কর্তৃক সরকার (পূর্বে জমিদারকে প্রদত্ত) বরাবরে দেয়া হয় ।

ফিল্ড বুক: জরিপের প্রয়োজনে কিস্তোয়ারকালে অফসেট গ্রহণসহ চলমান চেইনের রিডিং লিখনের জন্য যে বই ব্যবহৃত হয় তাকে ফিল্ড বুক বলা হয় । এটির মাধ্যমে পরবর্তী পর্যায়ে টেবিলে পি-৭০ সিট স্বহস্তে নকশা অংকন করা হয় । (জরিপকালে আমিনের জন্য ফিল্ড বুক ব্যবহার নিষিদ্ধ) ।

জরিপকালে ব্যবহৃত কালি/ (রং) - এর বিবরণ:

- ❖ খানাপুরী স্তরে ব্যবহার করতে হলে: কালো কালি
- ❖ বুঝারত স্তরে ব্যবহারের ক্ষেত্রে: সবুজ কালি
- ❖ তসদিক স্তরে ব্যবহার করতে হলে: লাল কালি
- ❖ আপত্তি স্তরে ব্যবহারের ক্ষেত্রে: ব্লু-কোবাল্ট কালি
- ❖ আপিল স্তরে ব্যবহার করতে হলে: কালো কালি

পয়স্টি জমি: নদীগর্ভ থেকে যে জমি জেগে - ওঠাকে পয়স্টি জমি বলা হয়। পয়স্টি জমি চর জমি নামে পরিচিত।

শিকস্টি জমি : নদীতে বিলীয়মানি জমিকে শিকস্টি জমি বলে।

পেরিশেরি: হাট বাজারের আয়তন প্রতিনিয়ত সম্প্রসারিত হয়ে থাকে। এরূপ সম্প্রসারিত অংশকে বাজারের অন্তর্ভুক্ত করণ, হাট-বাজারের তোমাহাল, চান্দিনা ভিটি ও বন্দোবস্তযোগ্য খাসজমি চিহ্নিত করার লক্ষ্যে সার্ভেয়ার দ্বারা সরেজমিনে পরিমাপপূর্বক হাট-বাজারের নকশা তৈরিসহ চতুর্সীমা নির্ধারণ করাকে বলা হয় পেরিশেরি।

ফারাজেজ: মুসলিম সুন্নি উত্তরাধিকার আইন অনুযায়ী, কোনো মুসলিম মৃত্যুবরণ করলে তার রেখে যাওয়া সম্পত্তিকে (ওয়ারিশগণ) কতটুকু পাবে তা সঠিকভাবে নির্ধারণ বা বন্টন করার নামই হচ্ছে ফারাজেজ।

মৌরাশি: পুরুষানুক্রমে কোনো ভূমি ভোগদখল করাকে মৌরাশি বলে।

বায় (Vender): বিক্রেতা, বিক্রেতার সম্পাদিত দলিলকে বায়া দলিল বলা হয়।

মিনাহ (Deduction): কম, কমতি, জমি সিকস্টি হলে তার কর আদায় স্থগিত করাকে মিনাহ বলে।

নাল জমি: আবাদযোগ্য সমতল জমিকে বলা হয় নাল জমি।

পতিত জমি: অব্যবহৃত অনাবাদি জমিকে পতিত জমি বলে।

সমিলা: পাহাড়ি এলাকার দ্বিতীয় শ্রেণির অর্থাৎ এক ফসল বা ফসলহীন জমিকে সমিলা বলে।

হালট: গরু মহিষের চলার জন্য কাঁচা মেঠো পথকে হালট বলে।

চান্দিনা ভিটি: হাটবাজার এলাকার মধ্যে অবস্থিত স্থায়ী ভিটি বা দোকান পাটকে চান্দিনা ভিটি বলে।

তৌজি: ১৯৭৩ সালে প্রবর্তিত চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত ভূমির জন্যে কালেক্টরিতে যে রেজিস্ট্রি বই থাকতো তাকে তৌজি বলা হয়। প্রত্যেক তৌজির ক্রমিক নং থাকে। জমিদারের অধীনে প্রজার জোতকেও তৌজি বলা হতো।

কটকবলা: সুদের পরিবর্তে মহাজনের দখলিকৃত জমির মাধ্যমে আদায়কৃত ঋণ দলিল প্রদান করা হয় তাকে কটকবলা বলে। খাতক কর্তৃক টাকা পরিশোধের পূর্ব পর্যন্ত মহাজন এ জমি ভোগদখল করে থাকে।

চান্দিনা: বাজারের ভিটা ভূমিকে চান্দিনা বলা হয়।

জমা বন্ধী (Rent roll): জমা বন্ধী হচ্ছে খাজনার তালিকা।

চালা ভূমি: উঁচু আবাদি ভূমি, পুকুরের পাড় ইত্যাদি চালা ভূমি নামে পরিচিত।

হালট: জমিজমার মধ্যবর্তী চওড়া আইল বা পথ যার উপড় দিয়ে চাষী হাল বলদ নিয়ে চলাফেরা। হালটকে গোপাটও বলা হয়।

চর্চা জরিপ: পয়স্ছি জমি বা চরের জরিপ।

তফসিল: কোনো জমি যে মৌজায় অবস্থিত সে মৌজার নাম, জেএল নং, খতিয়ান নং, দাগ নং, জমির শ্রেণি, পরিমাণ, জমির চৌহদ্দি বর্ণনা ইত্যাদি পরিচিতি সম্বলিত বিবরণকে জমির তফসিল বলে।

বাইদ: নীচু কৃষি জমিকে বাইদ বলে।

হাওর: প্রাকৃতিক কারণে কোনো বিস্তীর্ণ নিবভূমি জলমগ্ন হলে তাকে হাওর বলা হয়।

বাওড়: নদী তার চলমান পথ হঠাৎ পথ পরিবর্তন করে অন্য পথে প্রবাহিত হলে পূর্বের গতিপথের স্রোতধারা বন্ধ হয়ে যে বিশাল জলাভূমির সৃষ্টি হয় তাকে বাওড় বলে। নদীর বাক থেকে 'বাওড়' কথাটির সৃষ্টি হয়েছে।

বিল: জলমগ্ন ভূমিকে বিল বলে। এটা অনেকটা বন্ধ জলাভূমি।

রেভিনিউ কোর্ট: রেভিনিউ অফিসার যখন আনুষ্ঠানিকভাবে এক বা একাধিক পক্ষের শুনানীর মাধ্যমে কোনো বিষয়ে সিদ্ধান্ত প্রদান করে তখন তাকে বলে রেভিনিউ কোর্ট (বিধি -১৩৪, এস.এস.ম্যানুয়াল-১৯৩৫)।

প্রজাবিলি: কোনো জমি যথাযথভাবে কোনো প্রজাকে বন্দোবস্ত রূপে প্রদান করা হলে তাকে প্রজাবিলি বলে।

ছানি মামলা: দেওয়ানী আদালতে কোনো মামলার রায়, ডিক্রি হলে বা তদবির অভাবে মামলা খারিজ হলে রায়, ডিক্রি বা খারিজ হওয়ার বিষয়টি জানার এক মাসের মধ্যে দেওয়ানি কার্যবিধির অর্ডার ৯ রুল ৪, ৮, ৯, ১৩ অনুযায়ী আবেদনের মাধ্যমে মামলাটির পুনর্বহাল ঘটানো যায়। এরূপ আবেদন মঞ্জুর হলে মামলাটি যেখানে শেষ হয়েছিল সেখান থেকে পুনরায় শুরু হবে। এটিই হচ্ছে ছানি মামলা।

রায়: ডিক্রি বা আদেশের ভিত্তি হিসেবে বিচারক যে বিস্তারিত বিবৃতি প্রদান করে তাই হলো রায়। রায়ে আদেশের সমর্থনে যে সকল যুক্তি বা কারণাদির উপর আদালত নির্ভর করে তার বিবরণ উল্লেখ থাকে।

ডিক্রি: মামলার নম্বর, পক্ষ পরিচয়, দাবির বিবরণ, মামলার ব্যয়ের পরিমাণ, খরচ কি অনুপাতে কে বহন করবে তা এবং অন্যান্য আনুষ্ঠানিক বিষয়াদি ডিক্রিতে অন্তর্ভুক্ত থাকে। স্বাবর সম্পত্তির ডিক্রিতে সেটেলমেন্ট পর্চার দাগ, খতিয়ানও উল্লেখ থাকে। মূলত ডিক্রি হলো রায়ে ভিত্তিতে প্রস্তুতকৃত আদালতের দলিল।

এ্যানুয়িটি (Annuity): রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের অধীনে সরকার যখন বিদ্যমান হাটবাজারসমূহ গ্রহণ করে নেয় তখন সেখানে অবস্থিত কোনো ওয়াকফ সম্পত্তি হাটবাজারের প্রয়োজনে গ্রহণ করা হয়ে থাকলে ঐ সম্পত্তির

জন্য ক্ষতিপূরণের অতিরিক্ত (প্রতিষ্ঠানটি চালু রাখার স্বার্থে) বার্ষিক বৃত্তি বা অনুদান প্রদানের সিদ্ধান্ত গ্রহণ করে এটিই হলো এ্যানুয়িটি।

ভূমি প্রশাসন

২. প্রশ্ন: কোন দুটি মন্ত্রণালয় সরাসরি ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে জড়িত ?

উত্তর: আইন মন্ত্রণালয় (রেজিস্ট্রেশন) এবং ভূমি মন্ত্রণালয় (ভূমি প্রশাসন এবং ব্যবস্থাপনা) প্রত্যক্ষভাবে ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে সম্পৃক্ত।

৩. প্রশ্ন: ভূমি ব্যবস্থাপনায় শীর্ষ পর্যায়ের প্রতিষ্ঠানগুলো কী কী ?

উত্তর: ভূমি ব্যবস্থাপনায় শীর্ষ প্রতিষ্ঠানসমূহ হচ্ছে:

- ভূমি মন্ত্রণালয়,
- ইন্সপেক্টর জেনারেল, রেজিস্ট্রেশন কার্যালয়,
- ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর,
- ভূমি সংস্কার বোর্ড, এবং
- ভূমি আপিল বোর্ড।

৪. প্রশ্ন: ভূমি ব্যবস্থাপনায় মাঠ পর্যায়ে সেবাদানকারী প্রতিষ্ঠানগুলো কী কী এবং দায়িত্বশাস্ত কর্মকর্তা কে ?

উত্তর: ভূমি ব্যবস্থাপনায় তৃণমূল পর্যায়ে এরূপ প্রতিষ্ঠানসমূহ ও তার দায়িত্বশাস্ত কর্মকর্তার নাম নিম্নরূপ:

অফিসের নাম	প্রধান কর্মকর্তা	
জেলা রেজিস্ট্রি রেকর্ড রুম	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা, রেকর্ড	
উপজেলা সাব-রেজিস্ট্রি অফিস	গাবরেজিস্ট্রার	
ডিসি অফিস	রেকর্ড রুম	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা
	ভিপি শাখা	ভিপি সুপারভাইজার
	এল.এ. শাখা	এডিসি
	এস.এ. শাখা	আর ডিসি
	মুন্সিখানা	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা
উপজেলা সেটেলমেন্ট অফিস	সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসার	
উপজেলা ভূমি অফিস	সহকারী কমিশনার (ভূমি)	
ইউনিয়ন ভূমি অফিস	ইউনিয়ন ভূমি সহকারী কর্মকর্তা (তহসীলদার)	

ভূমি রেজিস্ট্রেশন

ভূমির মালিকানা পরিবর্তন হলে অর্থাৎ দ্রব-বিদ্রব, দান, বন্ধক, বন্টননামা, অছিয়তনামা, না দাবি ইত্যাদি ক্ষেত্রে দলিল রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক।

৫. প্রশ্ন: সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের সেবার ধরন এবং সেবা প্রদানের সময় কীরূপ ?

উত্তর: সাব-রেজিস্ট্রি কার্যালয়ের সেবা ও সময় নিম্নরূপ:

সেবার ধরন	সময়
দলিল রেজিস্ট্রিকরণ	১ দিন
রেজিস্ট্রিমূলে মূল দলিল ফেরত	১ মাস - ১ বছর
তসদির মোক্তারনামা ফেরত গ্রহণ	১ দিন
দলিল নকল সংগ্রহ	১ - ৭ দিন
সম্পত্তি হস্তান্তর সংক্রান্ত তথ্য	১- ৭ দিন

৬. প্রশ্ন: রেজিস্ট্রেশন রেকর্ড রুমের সেবার ধরন এবং দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তার নাম লিখুন ?

উত্তর: রেজিস্ট্রেশন রেকর্ড রুমে দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তাগণ নিম্নোক্ত সেবা প্রদান করে:

সেবার ধরন	সময়	দায়িত্ব প্রাপ্ত
দলিল নকল সংগ্রহ	১- ৭ দিন	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা
সম্পত্তি হস্তান্তর সংক্রান্ত তথ্য	১- ৭ দিন	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা
দায়নুক্ত সনদ সংগ্রহে সহায়তা	১ দিন	দলিল লেখক

৭. প্রশ্ন: দলিল কত প্রকার ?

উত্তর: দলিল বিভিন্ন প্রকারের হতে পারে। যা নিম্নরূপ:

- ক. সাফ-কবলা,
- খ. হেবাবিল এরয়াজ,
- গ. দানপত্র,
- ঘ. অছিয়তনামা,
- ঙ. আমোক্তারনামা,
- চ. বন্টননামা,
- ছ. এওয়াজ বদল,
- জ. ওয়াকফনামা/ অর্পননামা,
- ঝ. বন্ধক,
- ঞ. বায়না, এবং
- ট. না দাবি।

৮. প্রশ্ন: কী কী দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক নয় ?

উত্তর: নিম্নবর্ণিত দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক নয়:

- আদালতের ডিক্রি/ রায়/ আদেশ (রেজিস্ট্রেশন আইনের ১৭ ধারা আদালতের ডিক্রির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য নয়),
- অতীতের স্বত্বের স্বীকৃতি পূর্বক প্রস্তুত পারিবারিক বন্দোবস্ত,

- দেওয়ানি আদালতের বা সার্টিফিকেট অফিসারের নিলামে হস্তান্তরকৃত সম্পত্তির বায়নানামা,
- ১০০ টাকার কম মূল্যের স্থাবর সম্পত্তির হস্তান্তর দলিল,
- পোষ্য পুত্র/ পালক পুত্র গ্রহণের দলিল, এবং
- সর্বোপরি কোনো দলিল রেজিস্ট্রি করার প্রয়োজন আছে কিনা তা দলিলে বর্ণিত শর্ত দ্বারাই নির্ধারিত হয়ে থাকে।

৯. প্রশ্ন: কোথায় দলিল রেজিস্ট্রি করা হয় ?

উত্তর: রেজিস্ট্রেশন আইন -১৯০৮ - এর ২৮ ধারা মতে, যে এলাকায় (মৌজায়) জমি ত্রয় করা হচ্ছে সে এলাকার সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে জমির দলিল রেজিস্ট্রি করতে হবে। সার্বিকভাবে এক এলাকার জমি অন্য এলাকার সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে রেজিস্ট্রি করা যায় না।

১০. প্রশ্ন: কমিশনের মাধ্যমে দলিল রেজিস্ট্রি বলতে কী বুঝায় ?

উত্তর: দলিল দাতাগণের মধ্যে কেউ রেজিস্ট্রি অফিসে যেতে অক্ষম (বিধেতার অসুস্থতা) / অপারগ (পর্দাজনিত কারণে), রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৮ ধারায় দাতার আবেদনের ভিত্তিতে সাব-রেজিস্ট্রার বা তার প্রতিনিধি দলিল দাতার বাসস্থানে গিয়ে সম্পাদন স্বীকারোক্তি গ্রহণের মাধ্যমে দলিল রেজিস্ট্রিকে বলে কমিশনের রেজিস্ট্রি। এজন্য সরকারকে নির্ধারিতহারে কমিশন ফি দিতে হয়।

১১. প্রশ্ন: দলিল সম্পাদন কী ?

উত্তর: দলিল সম্পাদন বলতে বুঝায় দলিলে দলিল দাতার স্বাক্ষর বা টিপসহি প্রদান। দাতা যে তারিখ ও সময়ে দলিল স্বাক্ষর করবে উক্ত দিন ও সময় হতেই দলিলটি সম্পাদিত হলো বলে গণ্য করা হবে।

১২. প্রশ্ন: দলিল সম্পাদনের কত দিনের মধ্যে রেজিস্ট্রির জন্য সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল করতে হয় ?

উত্তর: শর্ত সাপেক্ষে উইল ব্যতীত অন্যান্য সকল দলিল সম্পাদনের ৩ মাসের মধ্যে রেজিস্ট্রির জন্য রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল করতে হবে। তবে সংশ্লিষ্ট বিষয়ে আদালতের কোনো রায়/ ডিক্রি /আদেশ এবং উক্ত রায়/ডিক্রির বিরুদ্ধে কোনো আপিল হলে তা নিষ্পত্তির ৩ মাসের মধ্যে দলিলটি রেজিস্ট্রির জন্য দাখিল করতে হবে।

১৩. প্রশ্ন: দলিল কবে থেকে কার্যকর হবে ?

উত্তর: দলিল রেজিস্ট্রির পর দলিলটি দাতার স্বাক্ষরের তারিখ হতে কার্যকর হবে।

১৪. প্রশ্ন: বায়নানামা কি ?

উত্তর: বায়নানামা হচ্ছে এক ধরনের বিক্রয় চুক্তি। দ্রোতা এবং বিক্রোতা জমি ত্রয় - বিক্রয়ে সম্মত হলে এ চুক্তি সম্পাদন করতে হয়।

১৫. প্রশ্ন: কীভাবে বায়নানামা করতে হয় ?

উত্তর: দ্রোতা এবং বিক্রোতা জমি ত্রয় বিক্রয়ে সম্মত হলে ১৫০ টাকার নন জুডিশিয়াল স্ট্যাম্পে বায়নানামা লেখা হয়, উক্ত নামায় জমির দাগ, খতিয়ান, মৌজা, অবস্থান, কত টাকায় বিক্রির জন্য দুই পক্ষ সম্মত হয়েছে, কত টাকা পরিশোধ করা হয়েছে এবং কত টাকা পাওনা আছে তা উল্লেখসহ কত দিনের মধ্যে দলিল রেজিস্ট্রি করে দিতে হবে তাও উল্লেখ করতে হয়। উক্ত বায়নাপত্রে দাতা, গ্রহীতা, দলিল লেখক এবং ন্যূনতম তিনজন সাক্ষীর স্বাক্ষর প্রয়োজন হয়।

১৬. প্রশ্ন: বায়না দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক কি না ?

উত্তর: বায়না দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক। সাধারণত বায়না দলিল সম্পাদনের ৩০ দিনের মধ্যে রেজিস্ট্রি করতে হয়। বায়না দলিল রেজিস্ট্রির ভিত্তিতে বিক্রোতা নির্দিষ্ট তারিখের মধ্যে দলিল রেজিস্ট্রি করে দিতে বাধ্য। অন্যথায়, আদালতের শরণাপন্ন হওয়া যায় এবং কোর্ট থেকে দলিল রেজিস্ট্রি করার আদেশ/ রেজিস্ট্রি করে দেওয়া হয়।

১৭. প্রশ্ন: বায়না দলিল রেজিস্ট্রি ফি কত টাকা ?

উত্তর: বিভিন্ন প্রকার বায়না দলিলের রেজিস্ট্রি ফি হলো:

সম্পত্তির মূল্য	রেজিস্ট্রেশন ফি (টাকা)
৫,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	৫০০ টাকা
৫,০০,০০০- ৫০,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	১০০০ টাকা
৫০,০০,০০০ টাকার অধিক	২০০০ টাকা

১৮. প্রশ্ন: কীভাবে জমির দলিল রেজিস্ট্রি সম্পাদন করা হয় ?

উত্তর: নিম্নোক্ত উপায়ে জমির দলিল রেজিস্ট্রি করা হয়:

- ❖ প্রথমে ভেঙার থেকে জমির দলিল লেখার জন্য ১০০ টাকার নন জুডিশিয়াল স্ট্যাম্প ত্রয় করতে হবে। কারণ ১০০ টাকার নন জুডিশিয়াল স্ট্যাম্পে দলিল লিখতে হয়। তবে প্রযোজ্য ক্ষেত্র কার্ডিজ পেপার ব্যবহার করা যাবে,
- ❖ দলিল লেখকের সাথে লেখনী বাবদ ফি চূড়ান্ত করতে হবে (দলিল লেখার জন্য সরকার কর্তৃক নির্ধারিত ফি থাকলেও অধিকাংশ ক্ষেত্রে সেটা মানা হয় না),
- ❖ সরকার নির্ধারিত ফরমেটে দলিল লিখতে হবে। এক্ষেত্রে সরকারি লাইসেন্সপ্রাপ্ত দলিল লেখকের মাধ্যমে দলিল লেখাতে হয়,
- ❖ দলিলের জন্য প্রদেয় স্ট্যাম্প ডিউটি ও অন্যান্য করের টাকা হিসাব পূর্বক সরকারি কোষাগারে (সোনালী ব্যাংকের ১/১১৪১/০০০০/০১১১ খাতে) জমা দান এবং চালানের কপি দলিলের সাথে সংযুক্ত করতে হয়,
- ❖ প্রয়োজনীয় ডকুমেন্ট সংযুক্ত এবং দলিলে পক্ষগণের স্বাক্ষর করা,
- ❖ চূড়ান্তভাবে সম্পাদনের পর দলিলটি সাব-রেজিস্ট্রার বরাবর দাখিল করণ,
- ❖ দলিলটি আইনত রেজিস্ট্রি যোগ্য কিনা সাব-রেজিস্ট্রার তার উপযোগিতা নিরীক্ষা উত্তর এবং তা জবানবন্দী করণ,
- ❖ দলিল রেজিস্ট্রেশন ফি (রেজিস্ট্রি ফি ২%, এবং দলিল নকল করার ফি) রেজিস্ট্রি অফিসে ক্যাশ/ চালানের মাধ্যমে জমা দান,
- ❖ রেজিস্ট্রি অফিস কর্তৃক সকল ফি প্রদানের রশিদ প্রদান,
- ❖ দাতার টিপ গ্রহণের মাধ্যমে রেজিস্ট্রি সম্পাদন চূড়ান্ত করণ, এবং
- গ্রহীতাকে একটি রশিদ/টিকিট যা প্রদর্শনপূর্বক পরবর্তী পর্যায়ে মূল দলিল সংগ্রহ করতে হয়।

১৯. প্রশ্ন: জমির দলিল লেখার ক্ষেত্রে ক্রেতাকে কী কী বিষয়ে লক্ষ্য রাখতে হবে ?

উত্তর: ক্রেতাকে জমির দলিল প্রণয়নের ক্ষেত্রে নিম্নোক্ত বিষয়াদি লক্ষ্য রাখতে হবে:

- ❖ দলিল সম্পাদনকারী সাবালক ও সুস্থ মস্তিষ্কসম্পন্ন কি না,
- ❖ দলিলের অঙ্গসমূহ : যেমন
 - শিরোনাম- সাফকবলা, বায়নাপত্র ইত্যাদি,

- প্রস্তাবিত জমির পরিমাণ ও বিদ্রয় মূল্য,
- পক্ষ পরিচয়, (র) দলিল গ্রহীতা (রর) দলিল দাতা বা প্রথম পক্ষ, দ্বিতীয় পক্ষ,
- পূর্ণ নাম ও ঠিকানা, পেশা, ধর্ম ইত্যাদি।
- ❖ স্বত্বের বর্ণনা : দাতার মালিকানার ভিত্তি, দলিল মূলে হলে পূর্ব দলিলের নম্বর ও তারিখ, পর্চা খতিয়ান ইত্যাদি,
- ❖ দলিলে প্রস্তাবিত জমির তফসিল (জেলা, উপজেলা, রেজিস্ট্রি অফিসের নাম, মৌজা, খতিয়ান, দাগ নং, জমির শ্রেণি বর্ণনা লিপিবদ্ধ করণ),
- ❖ প্রস্তাবিত জমির চৌহদ্দি (উত্তর, পূর্ব, দক্ষিণ ও পশ্চিম পার্শ্বস্থ জমির মালিকগণের নাম) বর্ণনা ঠিক আছে কি না,
- ❖ দলিলদাতা দলিলের উপরে ডান পাশে (নিচ থেকে উপরের দিকে) এবং শেষ পৃষ্ঠার নিচে সই/ টিপসই করেছেন কি না প্রতি পৃষ্ঠায় সই অধিক যুক্তিযুক্ত,
- ❖ দলিলদাতার নিচে (শেষ পৃষ্ঠায়) দলিল লেখক কর্তৃক স্বাক্ষর এবং এরপর কমপক্ষে দুইজন সাক্ষী এবং একজন বিদ্রোতাকে সনাক্তকারী হিসেবে স্বাক্ষর করবে,
- ❖ দলিলে যত দূর সম্ভব কাটা, ঘষা মাজা, অস্পষ্টতা দূরীকরণ, তবুও তথাপি ভুল ত্রুটি, ঘষামাজা হয়ে গেলে তার লাইন ও শব্দের ত্রম উল্লেখ পূর্বক দলিলের শেষাংশে কৈফিয়ত লিখে দলিল লেখক তার নিচে সই করবে,
- ❖ তফসিল লেখার সময় প্রত্যেক দাগে মোট জমির পরিমাণ কত এবং অদ্যকার বিদ্রয় দলিলে উক্ত দাগের কাকে কত একর / শতাংশ জমি দেয়া হচ্ছে তা প্রতি ক্ষেত্রে লেখানো। কোনো অবস্থাতে কয়েকটি দাগের জমি একত্রে তার খাতে বিক্রিত ----- একর / শতাংশ লেখা উচিত নয়, এবং
- ❖ বিভিন্ন জরিপের দাগ ও খতিয়ান নম্বর সঠিকভাবে লেখানো, এজন্য তহসিল অফিস হতে জমির সঠিক দাগ ও খতিয়ান নম্বর জ্ঞাত হওয়া প্রয়োজন।

২০. প্রশ্ন: দলিল রেজিস্ট্রেশনের পর পরবর্তীতে ক্রেতার করণীয় কী ?

উত্তর: দলিল রেজিস্ট্রেশনের পরে ক্রেতার করণীয় বিষয়াদি নিম্নরূপ:

- ❖ জমি ত্রয়কালে সংগৃহীত সংশ্লিষ্ট সকল দলিল, বায়দলিল, পর্চা, নকশা, ফারাজেজ নিজের সংগ্রহে রাখতে হবে,
- ❖ দলিল সম্পাদনের সাথে সাথে জমির দখল বুঝে নিতে হবে। দখল ব্যতীত স্বত্ব পূর্ণ হয় না,
- ❖ ভূমি ত্রয় পূর্বক রেজিস্টার্ড দলিল বা দলিলের নকল হাতে পাবার পর সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার (ভূমি) তার নিকট প্রেরিত হস্তান্তর নোটিশ (এল টি) মূলে সরকারি ফি প্রদান করে নিজ নামে ভূমি নামজারি করে নিতে হবে। নামজারীর মাধ্যমে ক্রেতার নামে রেকর্ড সংশোধিত হবে, এবং
- ❖ নামজারির পর তহসিল অফিসে গিয়ে প্রতি বছর নিয়মিত খাজনা পরিশোধের মাধ্যমে খাজনা মওকুফ হলে মওকুফ দাখিলা সংগ্রহ করতে হবে।

২১. প্রশ্ন: রেজিস্ট্রেশনের সময় বিদ্রয় দলিলের সাথে কী কী কাগজপত্র সংযুক্ত হয় ?

উত্তর: রেজিস্ট্রেশনের সময় বিদ্রয় দলিলের সাথে নিম্নবর্ণিত কাগজপত্র সংযুক্ত করতে হবে:

- ❖ দলিলদাতার নামে সর্বশেষ খতিয়ান (নামজারি) তবে স্বত্ব উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত হলে তার পূর্ব - পুরুষের নামে খতিয়ান থাকলেও চলবে,
- ❖ সম্পত্তির ধরন ও সম্পত্তির নির্ধারিত মূল্য, সম্পত্তির চৌহদ্দিসহ নক্সা,
- ❖ গত ২৫ বছরের মালিকানার সংক্ষিপ্ত ইতিহাস এবং এই মর্মে হলফনামা যে, এ সম্পত্তি অন্য কোনো ব্যক্তির নিকট ইতোপূর্বে বিক্রি করা হয়নি এবং উক্ত ব্যক্তি আইনগতভাবে এ সম্পত্তির মালিক,
- ❖ সরকার নির্ধারিত ফরমেন্ট ব্যবহার পূর্বক দলিল লিখা নং, এবং

- ❖ দলিলদাতা এবং গ্রহীতা উভয়ের ছবি সংযুক্ত পূর্বক জমা দিতে হবে। ক্ষেত্রবিশেষে জন্ম নিবন্ধনের সনদ/টিআইএন প্রদান।

২২. প্রশ্ন: প্রি-এম্পশন/অগ্রদ্রব্য অধিকার কী ?

উত্তর: মুসলিম আইনে প্রি-এম্পশন বা অগ্রদ্রব্যের অধিকারকে সাফা বলে। কৃষি ভূমির ক্ষেত্রে যারা অগ্রাধিকার পাবে তারা হলো:

- ❖ উত্তরাধিকারসূত্রে একই জমির অংশের অধিকারী,
- ❖ দ্রব্যসূত্রে সহ অংশীদার (যে একই রাস্তা বা পানি নিষ্কাশনের যৌথ সুযোগ ভোগ করছে), এবং
- ❖ পাশ্চাত্য জমির মালিক (অর্থাৎ যে জমি বিক্রি করতে ইচ্ছুক সে জমির সংলগ্ন যার জমি রয়েছে)

অকৃষি ভূমির ক্ষেত্রে:

- ❖ অকৃষি ভূমির ক্ষেত্রে শুধু হস্তান্তরিত অকৃষি ভূমির সহ-অংশীদারগণ প্রি-এম্পশন এর দাবি-দার, কৃষি ভূমির মতো পাশ্চাত্য জমির মালিকগণ প্রি-এম্পশনের অধিকার প্রাপ্তির যোগ্য নয়।

২৩. প্রশ্ন: কত দিনের মধ্যে দলিলের নকল পাওয়া যায় ?

উত্তর: দলিল রেজিস্ট্রি হওয়ার ৭ কর্মদিবসের মধ্যে একটি নকল পাওয়া যায়।

২৪. প্রশ্ন: দলিলের সার্টিফাই কপি উত্তোলনের ক্ষেত্রে সরকারি ফি কত টাকা ?

উত্তর: দলিলের সার্টিফাই কপি উত্তোলনের ক্ষেত্রে সরকারি ফি'র হার নিম্নরূপ:

বিবরণ/খাত	টাকা
স্ট্যাম্প বাবদ	২০
কোর্ট ফি	২০
লেখনী ও অন্যান্য বাবদ দলিলের প্রতি পৃষ্ঠা ^১ সার্টিফাইড কপির জন্য	২৫

তবে জরুরি ভিত্তিতে নকল চালের অতিরিক্ত ২০ টাকা ফিস হিসেবে জমা দিতে হয়।

২৫. প্রশ্ন: বিক্রয় দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি কত ?

উত্তর: রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮ - এর ৭৯ ধারার বিধান অনুসারে, সরকার বিভিন্ন সময়ে রেজিস্ট্রেশন সংক্রান্ত ফিস হার পরিবর্তন/সংশোধন/বৃদ্ধি করতে পারে। ২০১০ সালের ১লা জুলাই থেকে সরকার কর্তৃক কার্যকরকৃত ফি হচ্ছে:

- ❖ পৌরসভা/সিটি কর্পোরেশনের অন্তর্ভুক্ত জমির ক্ষেত্রে ৯%:

ক্রমিক	বিবরণ/খাত	টাকা
১	নন জুডিশিয়াল স্ট্যাম্প (দ্রব্য মূল্যের উপর)	৩%
২	রেজিস্ট্রেশন ফি	২%
৩	জেলা পরিষদ কর	২%
৪	গেইন ট্যাক্স	২%
মোট		৯%

^১কোনো দলিল ৩ পাতাবিশিষ্ট হলে পৃষ্ঠা হবে ৬টি অর্থাৎ (২৫x৬) = ১৫০ টাকা + ২০ টাকা+২০ টাকা = মোট খরচ ১৯০.০০ টাকা মাত্র।

❖ পৌরসভা/ সিটি কর্পোরেশন - বহির্ভূত জমির ক্ষেত্রে ৭% - যা নিম্নরূপ:

ক্রমিক	বিবরণ/খাত	টাকা
১	নন জুডিশিয়াল ষ্ট্যাম্প (ড্রয় মূল্যের উপর)	৩%
২	রেজিস্ট্রেশন ফি	২%
৩	জেলা পরিষদ কর	২%
৪	গেইন ট্যাক্স (অকৃষি জমির ক্ষেত্রে -১%)	-
মোট		৭%

২৬. প্রশ্ন: বন্ধক দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি কত টাকা ?

উত্তর: যদি সরকার বা ব্যাংক কোনো আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট দলিল জমা পূর্বক বন্ধক নেয়া হয় তবে বন্ধক দলিল রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক।

ঋণের অর্থের পরিমাণ-	রেজিস্ট্রেশন ফি (টাকা)
৫,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	১ শতাংশ হারে (সর্বনিম্ন-২০০, সর্বোচ্চ-৫০০)
৫,০০,০০০-২০,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	০০.২৫ শতাংশ হারে (সর্বনিম্ন-১৫০০, সর্বোচ্চ-২০০০)
২০,০০,০০০ টাকার অধিক	০০.১০ শতাংশ হারে (সর্বনিম্ন-৩০০০, সর্বোচ্চ-৫০০০)

**বন্ধক উদ্ধার ব্যতীত অথবা বন্ধক গ্রহীতার লিখিত সম্মতি ছাড়া ঐ জমি অন্যত্র যে কোনো প্রকার হস্তান্তর বেআইনি।

২৭. প্রশ্ন: বন্টননামা দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি কত টাকা ?

উত্তর: উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির বাটোয়ারা লিখিতভাবে দলিলের মাধ্যমে সম্পাদন করলে রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক। এক্ষেত্রে বিভিন্ন মূল্যে ক্রয়কৃত বন্টননামা দলিলের রেজিস্ট্রেশন ফি'র হার নিম্নরূপ:

সম্পত্তির মূল্য	রেজিস্ট্রেশন ফি (টাকা)
৩,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	৫০০/-
৩,০০,০০০-১০,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	৭০০ /-
১০,০০,০০০-৩০,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	১২০০ /-
৩০,০০,০০০-৫০,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত	১৮০০/-
৫০,০০,০০০ টাকার অধিক	২০০০/-

২৮. প্রশ্ন: মোজারনামা/ তসদিককরণের ফি কত টাকা ?

উত্তর: বিশেষ বা খাস মোজারনামার জন্য ১০০ টাকা এবং সাধারণ বা আম-মোজারনামার তসদিককরণের ফি ২০০ টাকা।

২৯. প্রশ্ন: অন্যান্য দলিলের ক্ষেত্রে ফির হার কত ?

উত্তর: অন্যান্য দলিলের ফির হার নিম্নরূপ:

দলিলের ধরন	ফি	
মুক্তিপত্র বা না-দাবী দলিল	দলিলের মূল্য অনধিক ১,০০০ টাকা হলে	নির্ধারিত-২০ টাকা
	অন্যান্য ক্ষেত্রে	১০০ টাকা
ওয়াকফ নামা		মূল্যের উপর - ২ % হারে
ট্রাস্ট দলিলের ফিস		৪,০০০ টাকা পর্যন্ত - ২ % হারে
	৪,০০০ টাকার উর্ধ্বে যে কোনো মূল্যমানের জন্য	২,৫০০ টাকা
উইল বা/অছিয়তনামা রেজিস্ট্রি বা রহিতকরণ	সি ফিস	১০০ টাকা
	ই ফিস	৫০ টাকা

৩০. প্রশ্ন: ডকুমেন্ট তল্লাশি ফি কত টাকা ?

উত্তর: ডকুমেন্ট তল্লাশি ফি'র হার নিম্নরূপ:

ডকুমেন্ট	সময়কাল	টাকা
সূচিবহি তল্লাশি	১ম বছরের জন্য	১০
	পরবর্তী প্রতি বছরের জন্য	১০
প্রতি দলিল		৫

৩১. প্রশ্ন: দলিললেখক কোন কাজে কত টাকা পারিশ্রমিক পাবে ?

উত্তর: দলিললেখকের কাজের পারিশ্রমিক নিম্নরূপ:

ক্রমিক	সেবার ধরন	টাকা
১	প্রতি ৩০০ শব্দের জন্য	১৫
২	মুসাবিদা দৃষ্টে দলিল লিখন প্রতি ৩০০ শব্দ	১০
৩	দরখাস্ত লিখন	৫
৪	সমন লিখন	২
৫	সূচি তল্লাশি/ বালাম পরিদর্শন (প্রবি বছর/ ব্যক্তি)	৫
৬	পক্ষগণ কর্তৃক ক্ষমতাপ্রাপ্ত মূল দলিল গ্রহণ	৫

৩২. প্রশ্ন: নাবালকের সম্পত্তির দলিল দাখিলের বিধান কী ?

উত্তর: রেজিস্ট্রেশন আইন ১৯০৮ - এর ৩৫ ধারা অনুসারে, কোনো নাবালক দলিল সম্পাদন করতে পারে না। তাই নাবালকের সম্পত্তি হস্তান্তর করা আইনত অবৈধ।

৩৩. প্রশ্ন: কীভাবে প্রতিষ্ঠানের নামে দলিল সম্পন্ন করা হয় ?

উত্তর: প্রতিষ্ঠানের নামে জমি দান বা ত্রয় করতে হলে তা সরাসরি প্রতিষ্ঠানের বরাবর দলিল করতে হবে। ব্যক্তির নাম প্রতিষ্ঠানের সঙ্গে সংযুক্তি পূর্বক দলিল করা যাবে না। দলিল করতে হবে 'জুনিয়র স্কুল', 'হাইস্কুল', 'মাদ্রাসা' ও 'কলেজের' ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের প্রধান বা ভাইস চেয়ারম্যানের অনুকূলে, প্রাথমিক বিদ্যালয়ের জমির দলিল করতে হলে মহাপরিচালক, প্রাথমিক ও গণশিক্ষা অধিদপ্তর, ঢাকা অথবা সচিব, প্রাথমিক ও গণশিক্ষা বিভাগ, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকার অনুকূলে।

৩৪. প্রশ্ন: উইল বা অছিয়ত কী ?

উত্তর: উইল মূলত ভবিষ্যত দান। কোনো সুস্থ সাবালক মুসলমান কর্তৃক তার মৃত্যু পরবর্তীকালীন সম্পত্তি বা উক্ত সম্পত্তির মূনাফা অনন্তকালের জন্য বা নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য কোনো ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের অনুকূলে কোনো কিছুর বিনিময় ব্যতীত হস্তান্তর করার অভিপ্রায় হলো উইল বা অছিয়ত। উইল, উইলদাতার মৃত্যুর পর কার্যকর হয়।

উইলের উপাদান:

- ❖ উত্তরাধিকারী নয় সাধারণত এমন ব্যক্তি/ প্রতিষ্ঠানের নামে উইল করতে হয়। তবে কোনো উত্তরাধিকারীর অনুকূলে উইল করা হলে দাতার মৃত্যুর পর অন্যান্য উত্তরাধিকারী তা মেনে নিলে ঐ উইল বৈধ হবে,
- ❖ আইনানুসারে দাতার মোট সম্পত্তির $\frac{১}{৩}$ ভাগ সম্পত্তি উইল করা যাবে,
- ❖ উইল মৌখিক এবং লিখিত দু'ভাবে সম্পাদন করা যায়। তবে মৌখিক উইল ২ জন পুরুষ বা ১ জন পুরুষ ও ২ জন মহিলা সাক্ষীর উপস্থিতিতে হতে হবে। বর্তমান বাস্তবতায় উইল লিখিত হওয়া উচিত,
- ❖ উইলদাতা মৃত্যুর পূর্বে যে কোনো সময় উইল রদ (বাতিল) করতে পারে। একবার দানের বস্তুটি উইল করার পর পুনরায় ঐ একই বস্তু অন্য কারো নামে উইল করলে পূর্বের উইলটি বাতিল হয়ে যাবে, এবং
- ❖ একজন হিন্দু তার সম্পত্তি উইল করতে পারে তবে ভরণপোষণের জন্য তিনি আইনত বাধ্য তাদের জন্য উপযুক্ত ব্যবস্থা রেখে বাকি সম্পত্তি উইল করতে হবে।

৩৫. প্রশ্ন: উইল প্রবেট কী এবং কেন দরকার ?

উত্তর: অছিয়ত সরকারিভাবে কায়ম করতে হলে আদালত কর্তৃক প্রাপ্ত স্বীকৃতিকে প্রবেট বলা হয়। অন্যথায় এ অছিয়ত আদালতে গ্রহণ নাও হতে পারে। প্রবেট মুসলিম উইলে আবশ্যিকীয় নয়।

৩৬. প্রশ্ন: দান বা হেবা কী ?

উত্তর: মুসলিম আইন অনুসারে কোনো সম্পত্তির প্রতিদান ব্যতীত দান পূর্বক গ্রহীতাকে হস্তান্তর করলে তাকে হেবা বলে। সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১২২ ধারায় দানের সংজ্ঞায় বলা হয়েছে, কোনো ব্যক্তি স্বেচ্ছাপ্রণোদিত হয়ে এবং কোনো প্রকার পণ বা প্রতিদান গ্রহণ না করে কোনো বিদ্যমান অস্থাবর বা স্থাবর সম্পত্তি অপর কোনো ব্যক্তিকে হস্তান্তর এবং সে ব্যক্তি বা তার পক্ষে অন্য কোনো ব্যক্তি উহা গ্রহণ করলে তাকে দান/হেবা বলা হয়।

৩৭. প্রশ্ন: হেবা দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক কি না ?

উত্তর: হেবার প্রমাণ সুরক্ষার জন্য ঘোষণামূলক দলিল রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক।

৩৮. প্রশ্ন: হেবা দলিল রেজিস্ট্রেশন ফি কত টাকা ?

উত্তর: স্বামী-স্ত্রী, পিতা-মাতা, সন্তানাদি, দাদা-দাদী, নানা-নানী, কিংবা আপন ভাই-বোনকে হেবা বা দান করলে রেজিস্ট্রেশন ফি মাত্র ১০০ টাকা। অন্য কাউকে হেবা করলে সম্পূর্ণ রেজিস্ট্রেশন ফি দিতে হয়।

৩৯. প্রশ্ন: কী কী ক্ষেত্রে হেবা/ দান গ্রহণযোগ্য হবে ?

উত্তর: নিম্নোক্ত ক্ষেত্রে হেবা/দান গ্রহণযোগ্য নয়:

- ❖ দাতাকে সুস্থ মস্তিষ্কসম্পন্ন ও সাবালক হতে হবে,
- ❖ দানগ্রহীতা মানসিক ভারসাম্যহীন ও নাবালক হলে তার পক্ষে অভিভাবককে দান গ্রহণ করতে হবে,
- ❖ মুসলিম আইনানুযায়ী, দাতা তার সমুদয় সম্পত্তি যে কাউকে দান করতে পারে। তবে দায়ভাগ মতে একজন হিন্দু যাদের ভরণপোষণে আইনত বাধ্য তাদের জন্য উপযুক্ত ব্যবস্থা রাখার পর বাকি সম্পত্তি দান করতে পারে,
- ❖ দানকারী ঋণের দায় এড়ানো বা অন্য কোনো অসৎ উদ্দেশ্যে প্রতারণামূলকভাবে দান করলে, পাওনা দানের আবেদনে ঐ দান বাতিল হতে পারে,
- ❖ মৃত্যুশয্যাকালীন দান উইলের ন্যায় কার্যকরী হবে। অর্থাৎ ঐ দান আত্মীয়ের অনুকূলে করা যাবে এবং মোট সম্পত্তির $\frac{১}{৩}$ ভাগের বেশি দান করা যাবে না। এই অবস্থায় কোনো উত্তরাধিকারীকে দান করলে তা বাতিল বলে গণ্য হবে, তবে অন্য উত্তরাধিকারীগণের সম্মতি থাকলে আত্মীয়কে $\frac{১}{৩}$ ভাগের অধিক সম্পত্তি বা উত্তরাধিকারীর অনুকূলে দান বৈধ হবে,
- ❖ মুসলিম আইনের বিধান অনুযায়ী, দান লিখিত না হলেও চলে। মৌখিক দানের বিষয়ে সুপ্রীম-কোর্টের আপিল বিভাগের রায় হলো কৃষি জমির দান রেজিস্ট্রি বাধ্যতামূলক নয়। তবে সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১২৩ ধারার বিধান মতে, দান বা হেবা লিখিত ও রেজিস্ট্রিকৃত হতে হবে, এবং
- ❖ কোনো দান কার্য সম্পাদন করার সময় অবশ্যই দানের বিষয় বস্তুর অস্তিত্ব থাকতে হবে।

৪০. প্রশ্ন: হেবা বিল এওয়াজ কী ?

উত্তর: মুসলিম আইনানুসারে, কোনো বিনিময় নিয়ে দান করাকে হেবা বিল এরওয়াজ বলা হয়। এতে বিক্রয় চুক্তির উপাদান বিদ্যমান থাকায় এটি মূলত এক ধরনের বিক্রয়।

হেবা বিল এওয়াজ - এর উপাদানসমূহ:

- ❖ গ্রহীতাকে হেবা গ্রহণের বিনিময়ে দাতাকে অবশ্যই কিছু দিতে হবে,
- ❖ দাতাকে দানের মাধ্যমে নিজেকে সম্পূর্ণরূপে নিঃস্বার্থ ব্যক্তিতে পরিণত করতে হবে,
- ❖ হেবা বিল এওয়াজ প্রত্যাহারযোগ্য নয়, এবং
- ❖ দাতার উত্তরাধিকারীগণের অধিকার এতে থাকে না, তবে শর্ত থাকলে গ্রহীতার মৃত্যুর পর সম্পত্তি উত্তরাধিকারীদের নিকট প্রদত্ত হয়।

৪১. প্রশ্ন: নিষ্কটক জমি ত্রয়ে ক্রেতার করণীয় কী

উত্তর: জমি ত্রয়কালে ক্রেতাকে নিম্নরূপ বিষয়াদি অবহিত হতে হবে:

- ❖ জরিপের মাধ্যমে প্রণীত রেকর্ড অর্থাৎ খতিয়ান ও নক্সা যাচাই করতে হবে,
- ❖ জমির তফসিল অর্থাৎ জমির মৌজা, খতিয়ান, দাগ নম্বর ও উক্ত দাগে জমির মোট পরিমাণ জানতে হবে,

- ❖ প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সিএস ও এসএআরএস পর্চা দেখাতে হবে,
- ❖ বিক্রোত্রা ত্রয়সূত্রে ভূমির মালিক হয়ে থাকলে তার ত্রয়ের দলিল/ বায়াদলিল রেকর্ডের সত্রে মিল পূর্বক বিক্রোত্রার মালিকানা নিশ্চিত করতে হবে,
- ❖ বিক্রোত্রা উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত হলে সর্বশেষ জরিপের খতিয়ান বিক্রোত্রা বা তিনি যার মাধ্যমে প্রাপ্ত তার নামের অস্তিত্ব (যোগসূত্রে) মিলিয়ে দেখতে হবে,
- ❖ জরিপ চলমান এলাকায় বিক্রোত্রার নিকট রক্ষিত মাঠ পর্চা যাচাই করে দেখতে হবে। যদি মাঠ পর্চাও বক্তব্য কলামে কিছু লেখা থাকে যেমন: মত্তব্য কলামে (অউ) এভাবে লেখা থাকলে বুঝতে হবে অত্র খতিয়ানের বিরুদ্ধে তসদিক পর্যায়ে আপত্তি আছে। এরূপ জমি ত্রয়ের পূর্বে জরিপ/ক্যাম্পে গিয়ে উক্ত কমিটির সর্বশেষ অবস্থা সম্পর্কে অবহিত হতে হবে,
- ❖ উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত জমি বিক্রোত্রার শরিকদের সত্রে বিক্রোত্রার সম্পত্তি ভাগাভাগির বন্টননামা (ফরায়াজ) দেখে নিতে হবে,
- ❖ বিক্রোত্রা থেকে সংগৃহীত দলিল, বায়াদলিল, খতিয়ান/পর্চা ইত্যাদি কাগজপত্র সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন ভূমি অফিসে গিয়ে তলবকারী/স্বতুলিপি রেজিস্টারের সত্রে মিলিয়ে দেখতে হবে,
- ❖ সর্বশেষ নামজারি পর্চা ডিসিআর খাজনা (রসিদ) যাচাই করে দেখতে হবে। জমির খাজনা বকেয়া পরিশোধের দায় ত্রোত্রার,
- ❖ বিবেচ্য জমিটি সার্টিফিকেট মোকদ্দমাভুক্ত কি না, কখনো নিলাম হয়েছে কি না, তা তহসিল অফিস/উপজেলা ভূমি অফিস হতে জেনে নিতে হবে। সার্টিফিকেট মামলাভুক্ত সম্পত্তি বিক্রয়যোগ্য নয় (সরকারী দাবি আইন ১৯১৩ ধারা),
- ❖ বিবেচ্য ভূমি খাস, পরিত্যক্ত / অর্পিত (ভি.পি), অধিগ্রহণকৃত বা অধিগ্রহণের জন্য নোটিসকৃত কি না তা তহসিল, উপজেলা ভূমি অফিস বা জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ের এলএ শাখা থেকে জেনে নিতে হবে,
- ❖ বিবেচ্য জমি কোনো আদালতে মামলা-মোকদ্দমাভুক্ত কি না তা জেনে নিতে হবে। মামলাভুক্ত জমি ত্রয় করা উচিত নয়,
- ❖ বিবেচ্য জমি সরজমিনে যাচাই পূর্বক এর অবস্থান নক্সার সত্রে মিলিয়ে দেখতে হবে এবং দখল সম্পর্কে খোজখবর নিয়ে বিক্রোত্রার মালিকানা ও দখল নিশ্চিত হতে হবে,
- ❖ সাব-রেজিস্ট্রি অফিস ও জেলা রেজিস্টারের অফিসে তল্লাশি পূর্বক জমির সর্বশেষ ত্রয়-বিক্রয় তথ্য জেনে দেয়া যেতে পারে,
- ❖ প্রস্তাবিত জমি ঋণের দায়ে কোনো ব্যাংক/ সংস্থার নিকট দায়বদ্ধ কি না তা যাচাই করতে হবে,
- ❖ প্রস্তাবিত জমিতে যাতায়াতের রাস্তা আছে কি না, তাও দেখা প্রয়োজন, নতুবা জমি ত্রয়ের পর সমস্যা হতে পারে,
- ❖ কোনো কোনো এলাকার জমিতে সরকারি নানা ধরনের বিধিনিষেধ থাকে যেমন: শিল্প, কারখানা, পাকা রাস্তা, ইমারত, কুটির শিল্প ইত্যাদি নির্মাণ করা যাবে না। তাই এ সকল বিষয়ে খোঁজ খবর নিয়ে জমি ত্রয় করা উচিত, এবং
- ❖ অতিরিক্ত সতর্কতা ও পরবর্তী পর্যায়ে কোন ঝামেলা হলে আইনি সহায়তা অর্জনের লক্ষ্যে জমি ত্রয়ের পূর্বে সংশ্লিষ্ট সকলের অবগতির জন্য কম পক্ষে ৩ টি জাতীয় দৈনিকে 'লিগ্যাল নোটিস' প্রকাশ করা যেতে পারে।

৪২. প্রশ্ন: জমি ত্রয়ের পূর্বে কোনো বিষয় কোথায় যাচাই করা হয় ?

উত্তর: জমি ত্রয়ের পূর্বে নিম্নোক্ত বিষয় যাচাই করতে হয়:

ক্রমিক	জমি দ্রয়ের পূর্বে যাচাইকৃত বিষয়	দায়িত্বপ্রাপ্ত কার্যালয়/ব্যক্তি
১.	মালিকের দখল স্বত্ব	সরেজমিন
২.	সিএস, আরএস, এসএ খতিয়ান/ পর্চা	রেকর্ড রুম, সহকারী কমিশনার, ভূমি এবং ইউনিয়ন ভূমি অফিস
৩.	লিগ্যাল নোটিশ	বহুল প্রচারিত দৈনিক পত্রিকা
৪.	খাজনা পরিশোধের তথ্য	ইউনিয়ন ভূমি অফিস
৫.	হস্তান্তরের ইতিহাস (বায়াদলিল)	জেলা রেকর্ড রুম (রেজিস্ট্রেশন)
৬.	অর্পিত/ খাস সম্পত্তিভুক্ত কি না	সহকারী কমিশনার, ভূমি এবং ইউনিয়ন ভূমি অফিস
৭.	সর্বশেষ রেকর্ড কার নামে আছে	সেটেলমেন্ট অফিস

৪৩. প্রশ্ন: রেজিস্ট্রিকৃত দলিলে কোন প্রকার ভুলত্রুটি পরিলক্ষিত হলে কীভাবে সংশোধন করা হয় ?

উত্তর: দলিল রেজিস্ট্রির পর তাতে দাগ, খতিয়ান, মোজা, চৌহদ্দি বা কারো নামের ভুল পরিলক্ষিত হলে তিন বছরের মধ্যে দেওয়ানি আদালতে দলিল সংশোধনের মামলা করা যায়। ৩ বছর পর এরূপ মামলা তামাদির দ্বারা বারিত হয়ে যায়। তবে ৩ বছর পর ঘোষণামূলক মামলা করা যায়। এরূপ মামলার রায়ই হলো সংশোধন দলিল। রায়ের এক কপি আদালত হতে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রারের নিকট প্রেরণ করলে তিনি সংশ্লিষ্ট ভলিউম সংশোধন করে নিবেন।

৪৪. প্রশ্ন: কখন এবং কীভাবে দলিল বাতিলের মামলা করবে ?

উত্তর: জাল, প্রতারণামূলকভাবে দলিল সৃজন করা হলে তা জানার ৩ বছরের মধ্যে এরূপ দলিল বাতিলের জন্য মামলা দেওয়ানি আদালতে করা যায়। দলিল আংশিক বাতিলের মামলাও করা যায়। বাদী সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির দখলে না থাকলে উক্ত ব্যক্তি দলিল বাতিলের আবেদনের সাথে দখলের মামলা দায়ের করতে পারে। দলিল বাতিলের মামলায় দলিলের মূল্যানুসারে কোর্ট ফি প্রয়োজন হয়।

৪৫. প্রশ্ন: জাল দলিল / প্রতারণা / জাল সই সংক্রান্ত মামলা কোথায় করা হয় ?

উত্তর: জজকোর্টে। জজকোর্টের মাধ্যমে দলিলের জাল প্রমাণে সমর্থ হলে তারপর সহকারী কমিশনার (ভূমি) বাকি কাজ সম্পন্ন করেন।

ভূমি উন্নয়ন কর

৪৬. প্রশ্ন: কোথায় ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান করা হয় ?

উত্তর: যে এলাকায় জমির অবস্থান সেই এলাকার ইউনিয়ন ভূমি অফিসে (তহসিল অফিস) ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান করা হয়।

৪৭. প্রশ্ন: কেন ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করা হয় ?

উত্তর: পর পর দুই বছর ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ না করলে জমির মালিকের বিরুদ্ধে (পিডিআর এ্যাক্টের আওতায়) সার্টিফিকেট কেস হবে। এই কেসে পরাজয় অর্থাৎ ভূমি উন্নয়ন কর না দিতে পারলে জমির অধিকার হারায়। ভূমি উন্নয়ন কর বাকি পড়লে জমি নিলামে তোলা হয়।

৪৮. প্রশ্ন: সার্টিফিকেট কেস থেকে অব্যাহতি পেতে করণীয় কী ?

উত্তর: সার্টিফিকেট কেস দায়ের করার পর যদি বকেয়াসহ খাজনার টাকা জমা দেয়া হয় তাহলে মামলা থেকে অব্যাহতি প্রদান করা হয়।

৪৯. প্রশ্ন: কত বিঘা কৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন কর মওকুফ করা হয়েছে ?

উত্তর: ১৯৯১ সাল থেকে ৮.২৫ একর কৃষি (২৫ বিঘা) জমির ভূমি উন্নয়ন কর মওকুফ করা হয়েছে।

৫০. প্রশ্ন: দাখিলা কী ?

উত্তর: যে সকল জমি ভূমি উন্নয়ন কর মওকুফের আওতাভুক্ত সে সকল জমির ক্ষেত্রে ইউনিয়ন ভূমি অফিসে খতিয়ান প্রতি ২ টাকা জমা পূর্বক রশিদ গ্রহণকে দাখিলা বলে।

৫১. প্রশ্ন: কৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার (খাজনা) কত টাকা ?

উত্তর: কৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার নিম্নরূপ:

০.০১ - ৮.২৫ একর	২৫ বিঘা পর্যন্ত খাজনা মওকুফ তবে মালিকানা স্বত্ব প্রমাণের জন্য খতিয়ান প্রতি ২.০০ টাকা দিয়ে দাখিলা নিতে হয়
৮.২৫ একরের উপরে ১০ একর	প্রতি শতাংশ ০.৫০ টাকা হারে
১০ একরের উপরে	প্রতি শতাংশ ১.০০ টাকা হারে

৫২. প্রশ্ন: অকৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার (খাজনা) কত টাকা ?

উত্তর: অকৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হারসমূহ নিম্নরূপ:

এলাকা	শিল্প/বাণিজ্যিক কাজে ব্যবহৃত (প্রতি শতাংশ)	আবাসিক বা অন্য কাজে ব্যবহৃত জমি (প্রতি শতাংশ)
ঢাকা, চট্টগ্রাম, খুলনা এবং নারায়ণগঞ্জ জেলার কতিপয় থানা	১২৫	২২ টাকা
অন্যান্য জেলাসদরের পৌর এলাকা	২২.০০ টাকা	৭.০০ টাকা
জেলাসদরের বর্হিভূত পৌর এলাকা	১৭.০০ টাকা	৬.০০ টাকা
অঘোষিত পৌর এলাকা	১৫.০০ টাকা	৫.০০ টাকা

৫৩. প্রশ্ন: বকেয়া ভূমি উন্নয়ন করের সুদ দিতে হয় কী ?

উত্তর: বকেয়া ভূমি উন্নয়ন কর রূপে বার্ষিক শতকারা ৬.২৫ হারে সরল সুদ প্রদান করতে হয়।

৫৪. প্রশ্ন: ভূমি উন্নয়ন কর অগ্রিম আদায় করা যায় কী ?

উত্তর: ভূমি উন্নয়ন কর ৩ বছরের অগ্রিম আদায় করা যায়।

৫৫. প্রশ্ন: ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের ক্ষেত্রে কে শ্রেণি পরিবর্তন করতে পারে ?

উত্তর: প্রতি বছর রিটার্ন দাখিল করার সময় ব্যক্তি মালিকানাধীন জমির শ্রেণি পরিবর্তন হলে তহসিলদার কর্তৃক রিপোর্ট প্রদান এবং সহকারী কমিশনার ভূমি অনুমোদন দিবে। খাস খতিয়ানের জমির ক্ষেত্রে জেলা প্রশাসকের অনুমোদন প্রয়োজন।

নামজারী (মিউটেশন)

৫৬. প্রশ্ন: নামজারী কী ?

উত্তর: আইনগতভাবে স্বীকৃত কারণে জমির মালিকানার পরিবর্তন ঘটলে যে প্রক্রিয়ার মাধ্যমে নতুন মালিকগণের নাম, পিতার নাম, মালিকানা পরিবর্তিত জমির পরিমাণ বা অংশ, দাগ নম্বর ইত্যাদি বিষয় খতিয়ানে প্রতিফলনের মাধ্যমে রেকর্ড সংশোধন করা হয়, তাই হচ্ছে নামজারী। রেকর্ডীয় মালিকের সম্পত্তি বর্তমানে কার মালিকানায় আছে, নামজারী দ্বারা তা বুঝা যায়।

৫৭. প্রশ্ন: নামজারী শুরুত্ব ও আইনগত মূল্য কী ?

উত্তর: জমিদারি অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ১৪৩ ধারানুসারে নামজারির আবেদন মঞ্জুর পূর্বক রেকর্ড সংশোধনের যে আদেশ দেয়া হয় তার আইনগত মূল্য ব্যাপক। যেমন:

- ❖ নামজারির আদেশের ভিত্তিতে সংশোধিত খতিয়ানের সৃষ্টি হয়। সরকারি রেকর্ডে মালিকের নাম প্রতিস্থাপিত হয়। সর্বোপরি মালিকানা হালনাগাদ হয়,
- ❖ নামজারির আদেশভুক্ত জমিটুকু পূর্বের জোত জমা থেকে খারিজ (কর্তন) হয়ে আবেদনকারীর নামে নতুন হোল্ডিং- এর সৃষ্টি করে। কোনো ব্যক্তি জমি ত্রয় বা অন্য কোনোভাবে জমি প্রাপ্ত হওয়ার পর, নামজারি না করা বা জরিপ না হওয়া পর্যন্ত তা পূর্ব মালিকের নামেই হোল্ডিং থেকে যায়। এতে পূর্বের মালিকের অভিজ্ঞায় অনুযায়ী প্রতারণামূলকভাবে জমিটি একাধিক বিক্রি/ হস্তান্তরের সুযোগ নিতে পারে,
- ❖ নামজারি মূলে পৃথক হোল্ডিং খুললে খাজনাদি পরিশোধ করা সহজ হয়,
- ❖ ব্যাংক ঋণ, গৃহনির্মাণ ইত্যাদি ঋণ গ্রহণের জন্য নামজারি একান্ত প্রয়োজন, এবং
- ❖ নামজারি আদেশ মূলে সৃষ্ট সংশোধিত খতিয়ানের কপি সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর বা ভূমি মালিকের মাধ্যমে সংশ্লিষ্ট সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসার বা জরিপকালে/ বুঝারত/ তসদিক/ আপত্তি/ আপিল স্তরে জরিপ কর্তৃপক্ষের নিকট পেশ করা হলে ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল ১৯৯০ এর ৩২০ নং অনুচ্ছেদ অনুসারে জরিপ কর্তৃপক্ষ সংশোধিত খতিয়ানের ভিত্তিতে নতুন রেকর্ড সৃষ্টি করে থাকে।

৫৮. প্রশ্ন: কার বরাবর নামজারি আবেদন করতে হবে ?

উত্তর: নামজারি/ মিউটেশনের জন্য সরকার নির্ধারিত ফরমে স্ব স্ব এলাকার সহকারী কমিশনার (ভূমি) বরাবর আবেদন করতে হবে। ১৯৮২ সালের ১০ নভেম্বর হতে সহকারী কমিশনার ভূমি মিউটেশন করার ক্ষমতাপ্রাপ্ত, যা বর্তমানে প্রচলিত আছে।

৫৯. প্রশ্ন: কত দিনের মধ্যে নামজারি কেস সম্পন্ন করার বিধান আছে ?

উত্তর: যদি মালিকানার বিষয় সম্পর্কে কোনো বিতর্ক না থাকে এবং প্রয়োজনীয় ডকুমেন্ট আবেদনের সাথে জমা দেয়া হয় তাহলে:

- ❖ মহানগর (সিটি কর্পোরেশন) এলাকায় ৬০ কর্মদিবস, এবং
- ❖ মহানগর এলাকা ব্যতীত অন্যান্য এলাকায় ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) কর্মদিবস।

৬০. প্রশ্ন: কত ধরনের নামজারি কেস করা যায় ?

উত্তর: নামজারি কেস বিভিন্ন প্রকার হতে পারে:

- ❖ এলটি নোটিশ মূলে নামজারি,
- ❖ নতুন মালিকের আবেদনের পরিপ্রেক্ষিতে নামজারি,
- ❖ সার্টিফিকেট মূলে নামজারি,
- ❖ এলএ মোকদ্দমার ভিত্তিতে নামজারি,
- ❖ আদালতে ডিক্রি মূলে নামজারি,
- ❖ উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির নামজারি, এবং
- ❖ খাস জমি বন্টন নীতিমালার আওতায় বন্দোবস্ত প্রদত্ত জমির সম্পাদিত কবুলিয়তের ভিত্তিতে নামজারি।

৬১. প্রশ্ন: নামজারি আবেদনের ক্ষেত্রে কী কাগজপত্র সংযুক্ত করতে হয় ?

উত্তর: নামজারি আবেদনের সময় নিম্নোক্ত কাগজপত্র সংযুক্ত করা প্রয়োজন:

- ❖ পাসপোর্ট সাইজের ১ কপি ছবি,
- ❖ সংশ্লিষ্ট খতিয়ানের ফটোকপি/ সার্টিফাইড কপি (সিএস/আরএস/এসএ পর্চা/ হাল পর্চা),
- ❖ খাজনা/ ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধের দাখিলা,
- ❖ তফসিলে বর্ণিত চৌহদ্দিসহ কলমি নক্সা,
- ❖ প্রযোজ্য ক্ষেত্রে আদালতের রায়/আদেশ/ডিক্রির সার্টিফাইড কপি,
- ❖ ত্রয় ক্ষেত্রে ত্রয়কৃত মূল দলিলের সার্টিফাইড/ ফটোকপি, বায়া/পিট দলিলের সার্টিফাইড/ ফটোকপি,
- ❖ উত্তরাধিকার/মৃত্যুর ক্ষেত্রে ওয়ারিশ সনদপত্র এর সত্যায়িত কপি (অনধিক তিন মাসের মধ্যে ইস্যুকৃত), এবং
- ❖ হেবা/ দানের ক্ষেত্রে হেবা দলিলের কপি তৈরী।

৬২. প্রশ্ন: নামজারি ফি কত ?

উত্তর: নামজারি ফি সর্বসাকুল্যে ২৫০ টাকা।

খাত	ফি (টাকা)
(ক) নোটিশ জারী ফি (খতিয়ান প্রতি)	২ টাকা (অনধিক ৪ জনের জন্য), ৪ এর অধিক প্রতি জনের জন্য আরো ০.৫০ টাকা হিসেবে প্রযোজ্য হবে
(খ) আবেদন বাবদ কোর্ট ফি	৫ টাকা
(গ) রেকর্ড সংশোধন ও পর্চা ফি	২০০ টাকা
(ঘ) প্রতি কপি মিউটেশন খতিয়ান ফি	২৫.০০ + ১৮.০০ টাকা = ৪৩ টাকা
বি দ্র এখানে উল্লেখ্য যে, আবেদন বাবদ ৫.০০ টাকা কোর্ট ফি - এর মাধ্যমে এক অবশিষ্ট এফ ডিসিআর এর মাধ্যমে জমা প্রদান করা যেতে পারে। মিউটেশন করার সাথে সাথে একটি খতিয়ানের অনুলিপি অফিস থেকে প্রদান করা হয়, যাকে মিউটেশন বা খারিজ পর্চা বলে। নামজারি বাবদ উপরোক্ত ব্যয় ব্যতীত অন্য কোনো অর্থ প্রদান বা গ্রহণ সম্পূর্ণ বেআইনি।	

৬৩. প্রশ্ন: নামজারির ক্ষেত্রে (তহসিল অফিস) ইউনিয়ন ভূমি অফিস কর্তৃক কী কী বিষয় যাচাই ও তদন্ত করা হয় ?

উত্তর: এক্ষেত্রে ইউনিয়ন ভূমি অফিস নিম্নোক্ত বিষয়সমূহ যাচাই করে:

- ❖ প্রজাস্বত্বের প্রকৃতি, জমির পরিমাণ এবং ভূমি উন্নয়ন কর সঠিকভাবে বর্ণিত হয়েছে কি না,
- ❖ হস্তান্তরকারী জমির দখলে আছে কি না এবং ভূমির মালিক হিসেবে খতিয়ানে রেকর্ডভুক্ত আছে কি না,
- ❖ হস্তান্তরকারী জমির অবিভক্ত জোতের অংশ কি না বা পৃথক প্লটভুক্ত অংশ হস্তান্তরণ পূর্বক থাকলে দাগ নম্বর ঠিক আছে কি না,
- ❖ এজমালি বা অবিভক্ত জোতের অংশ হস্তান্তরিত হয়ে থাকলে গ্রহীতা জমা পৃথক করতে চায় কি না, এক্ষেত্রে প্রদেয় ভূমি উন্নয়ন কর পৃথকভাবে নির্ধারণ করতে আইনগত বাধা আছে কি না,
- ❖ এ জমির ভূমি উন্নয়ন কর বকেয়া আছে কি না এবং থাকলে সার্টিফিকেট মামলা চালু আছে কি না, এবং
- ❖ অর্পিত বা খাস সম্পত্তিভুক্ত কি না।

৬৪. প্রশ্ন: নামজারির ক্ষেত্রে আবেদনকারীর করণীয় কি ?

উত্তর: নামজারির ক্ষেত্রে আবেদনকারীর করণীয় বিষয়সমূহ হচ্ছে:

- ❖ সহকারী কমিশনার (ভূমি) বরাবর নির্ধারিত ফরমে আবেদন করা,
- ❖ আবেদনপত্রের সাথে প্রয়োজনীয় কোর্ট ফি এবং অন্যান্য ফি জমা দান,
- ❖ মামলা নং, আবেদনের তারিখ এবং শুনানির তারিখসহ স্লিপ সংগ্রহ এবং সংরক্ষণ করা,
- ❖ নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে ইউনিয়ন/ সার্কেল ভূমি অফিসে দখল/প্রয়োজনীয় মালিকানার রেকর্ডপত্র প্রদর্শন,
- ❖ শুনানির তারিখ প্রদান না করলে, নোটিশ হয়েছে কি না খোঁজ করা,
- ❖ শুনানির দিন সকল কাগজপত্রের মূল কপি সংগ্রহ এবং উপস্থাপন করা,
- ❖ শুনানির পর রায় ঘোষণার তারিখ অবহিত হওয়া/ রায়ের কাগজ সংগ্রহ করা, এবং
- ❖ আবেদন মঞ্জুর হলে সংশোধিত খতিয়ান সংগ্রহ এবং রর নং রেজিস্ট্রারে নিজ নামে খোলা হোল্ডিং এর নম্বর অবহিত হওয়া।

৬৫. প্রশ্ন: হস্তান্তর দলিল (এল. টি. নোটিস) মূলে নামজারি কী ?

উত্তর: দলিল রেজিস্ট্রার পর সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে হস্তান্তর নোটিস (এল. টি. নোটিস) সহকারী কমিশনার (ভূমি)-এর কার্যালয়ে প্রেরণ করা হয়। উক্ত নোটিস পাবার পর সহকারী কমিশনার (ভূমি) -র কার্যালয়ে একটি নামজারি কেস নথি খুলে তা তদন্তের জন্য তহসিল অফিসে প্রেরণ করবে। তহসিলদার সরেজমিনে ও রেকর্ড যাচাই পূর্বক বাংলাদেশ ফরম ১০৭৮ এ প্রতিবেদন প্রদান করবে যার ভিত্তিতে সহকারী কমিশনার (ভূমি) সংশ্লিষ্ট পক্ষকে নোটিস করে যথাযথ শুনানী পূর্বক বিধি মোতাবেক রেকর্ড সংশোধনের আদেশ সংবলিত নামজারি কেসটি মঞ্জুর বা না-মঞ্জুরক্রমে নিষ্পত্তি করবে।

৬৬. প্রশ্ন: সার্টিফিকেট মূলে নামজারী কী ?

উত্তর: সার্টিফিকেট মূলে কোনো স্থাবর সম্পত্তির নিলাম ক্ষেত্রে নামজারির আবেদন করলে নিলামের বায়নামা ও দখলনামার ভিত্তিতে নামজারী আবেদন মঞ্জুর করা হচ্ছে সার্টিফিকেট মূলে নামজারী। নিলাম ক্ষেত্রে সরকার হলে রেজিস্টার র ও রর সংশোধন এবং রেজিস্টার র ও রর এর ৩য় খণ্ড সংশোধন করতে হবে।

৬৭. প্রশ্ন: এল. এ. মোকদ্দমার ভিত্তিতে নামজারি কী ?

উত্তর: কোনো সংস্থা বা প্রতিষ্ঠান ভূমি অধিগ্রহণ করে নামজারির আবেদন না করলে কালেক্টরের এল. এ.শাখা হতে ভূমি অধিগ্রহণের (এলএ) মোকদ্দমার নম্বর ও তফসিল সংগ্রহ পূর্বক ঐ সংস্থা/ প্রতিষ্ঠানকে তাদের নিজ নামে হোল্ডিং প্রদানের

জন্য নোটিস দিতে হবে। নোটিসের পরিপ্রেক্ষিতে বা সংস্থার নিজ উদ্যোগে নামজারির আবেদন পাওয়া গেলে পেশকৃত কাগজপত্র যাচাইক্রমে সংশ্লিষ্ট সংস্থার নামে হোল্ডিং খুলে ভূমি উন্নয়ন কর আদায় করতে হবে। এল. এ. শাখারও উচিত এল. এ নোকদমার নম্বরসহ অধিগ্রহণ সংক্রান্ত তথ্য সহকারী কমিশনার (ভূমি) - এর অফিসে প্রেরণ করা।

৬৮. প্রশ্ন: আদালতে ডিক্রি মূলে নামজারি কী ?

উত্তর: আদালতের ডিক্রি মূলে সরকারি খাস জমি এবং ব্যক্তি মালিকানাধীন জমির নামজারি করা যায়। এরূপ ডিক্রির পর উক্ত জমি পুনরায় রেজিস্ট্রার প্রয়োজন হয় না (অনু ৩২১- ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল)।

তবে এরূপ ডিক্রির মূলে প্রাপ্ত খাস জমির নামজারির আবেদন পাওয়া গেলে একটি নামজারি মোকদ্দমা চালু পূর্বক প্রয়োজনীয় কাগজপত্রসহ মতামতের জন্য তা কালেক্টরের নিকট প্রেরণ করতে হবে। ডিক্রি একতরফা বা দু'তরফা যাই হোক না কেন কালেক্টরের নিকট প্রেরণ করতে হবে। কালেক্টর/জেলা প্রশাসক/ অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) এরূপ প্রস্তাব পাবার সঙ্গে সঙ্গে ভূমি মন্ত্রণালয়ের, ১১-০৫-৯৪ ইং তারিখের নং -ভূঃ মঃ / শা-৯-১৯/৯৩/২১৪ (৫৮২) বিবিধ স্মারকাদেশের বিধান মতে উক্ত একতরফা / দোতরফা ডিক্রি বাতিলের জন্য দেওয়ানি আদালতে বিবিধ কেস / আপিল/ ফেসসুট দায়ের করার ব্যবস্থা করবে। দেওয়ানি আদালতের রায়ে সরকারী স্বার্থ রক্ষা না হলে মন্ত্রণালয়ে যৌক্তিকতাসহ নামজারির কেস রেকর্ড প্রেরণ করতে হবে। বিষয়টি চূড়ান্ত নিষ্পত্তির পূর্বে ভূমি মন্ত্রণালয়ে অবহিত পূর্বক মন্ত্রণালয়ের মতামত গ্রহণ করতে হবে। জেলা প্রশাসকের সুস্পষ্ট মতামতের পর সহকারী কমিশনার (ভূমি) এরূপ নথি নিষ্পত্তি করবে। এক্ষেত্রে সরকারী কৌশলী সরকারী স্বার্থরক্ষার্থে জেলা প্রশাসক কে প্রয়োজনীয় আইনগত পরামর্শ প্রদান করবে।

৬৯. প্রশ্ন: উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির নামজারি কী ?

উত্তর: কোনো হোল্ডিং এর মালিকের মৃত্যুতে (যদি তিনি তার সম্পত্তি নিজ নামে আলাদা হোল্ডিংভুক্ত হয়) তার উত্তরাধিকারীগণ নিজেদের নাম ঐ হোল্ডিংভুক্ত করণের আবেদন করবে। সহকারী কমিশনার (ভূমি) তহসিলদারের প্রতিবেদন প্রাপ্তির পর যথাযথ শুনানি ও কাগজপত্র যাচাই শেষে নামজারির আদেশ দিবেন। এক্ষেত্রে নতুন কোনো হোল্ডিং না খুলে মৃত ব্যক্তির নাম কর্তন ফারাজে অনুযায়ী হিস্যা বন্টন করে উত্তরাধিকারীদের নাম পূর্বের হোল্ডিংভুক্ত করলেই চলবে।

ভূমি জরিপ এবং ডকুমেন্ট উত্তোলন

৭০. প্রশ্ন: ভূমি জরিপ কী ?

উত্তর:

- ❖ জরিপ বা Survey কথাটি সাধারণত কোনো সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্য নিয়ে নিরীক্ষণ, পর্যবেক্ষণ অথবা তথ্য সংগ্রহ করার মাধ্যমে ব্যবহার করা হয়,
- ❖ ভূমি জরিপ ভূমি প্রশাসনের এরূপ কার্যক্রম যা দক্ষ কর্মীবাহিনী সমন্বয়ে সুনির্দিষ্ট নিয়ম অনুসরণ পূর্বক কোনো নির্দিষ্ট এলাকার বৈজ্ঞানিক পদ্ধতিতে সরেজমিনে সম্পন্ন করা হয়,
- ❖ ভূমি সাধারণত ভূমি জরিপ পূর্বক নক্সা প্রস্তুত ও খতিয়ান প্রণয়ন করা হয়,
- ❖ ভূমি ব্যবস্থাপনায় ভূমি জরিপকে সেটেলমেন্ট অপারেশনও বলা হয়, এবং
- ❖ সাধারণত ২০-২৫ বছর অন্তর জরিপ করা হয়।

৭১. প্রশ্ন: ভূমি ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে এ. ও. ঝ. (জি.আই.এস.) কী ?

উত্তর: এ. ও. ঝ. (জি. আই. এস.) বলতে জিওগ্রাফিক্যাল ইনফরমেশন সিস্টেমকে বুঝায়। কম্পিউটারের এ.ও.ঝ. পদ্ধতিতে ভূমি ম্যাপ, মালিকের নাম, ঠিকানা, খতিয়ান, দাগ, পরিমাণ, ব্যবহার ও শ্রেণিসহ ভূমির সকল বিষয় দেখা ও জানা সম্ভব। কম্পিউটারের এ.ও.ঝ. পদ্ধতিতে একটি ইউনিয়ন, থানা/ উপজেলা, জেলার ভূমি বিষয়ে প্রোগ্রাম করা থাকলে পরবর্তী পর্যায়ে সেই প্রোগ্রামে ক্লিক করলে বিভিন্ন কালার দ্বারা মৌজা ম্যাপের মধ্যে ভিন্ন ভিন্ন ব্যবহার চিহ্নিত করবে:

- ❖ জি. আই. এস. - এর মাধ্যমে স্বল্প সময়ে ইউনিয়ন থানা ও জেলার ভূমির আওতায় রেকর্ড, মালিকানা, ব্যবহার ইত্যাদি তথ্য জানা,
- ❖ সাধারণ জনগণকে ভূমি বিষয়ে সকল তথ্য প্রদান,
- ❖ ভূমিহীনদের মধ্যে খাস জমি বন্দোবস্ত ও কৃষি জমি সংরক্ষণ,
- ❖ ভূমি অফিসের কর্মকর্তা /কর্মচারীদের অনিয়ম ও দুর্নীতি সুনির্দিষ্টভাবে চিহ্নিতকরণ ও জবাবদিহিতার ব্যবস্থা করা,
- ❖ ভূমির ব্যবহার ও প্রকৃত রাজস্ব নির্ধারণ,
- ❖ থানা, ইউনিয়ন ও গ্রাম উন্নয়নের অবতাকাঠামো তৈরির ক্ষেত্রে মাস্টার প্লান গ্রহণ, এবং
- ❖ বিভিন্ন উন্নয়নমূলক প্রকল্প বাস্তবায়ন করা।

৭২. প্রশ্ন: ভূমি জরিপে কি করা হয় ?

উত্তর: ভূমি জরিপে সাধারণত ২টি কাজ করা হয়:

- ক. কোনো সুনির্দিষ্ট এলাকার ভূ-খণ্ড সরেজমিনে ও বৈজ্ঞানিক যন্ত্রপাতি ব্যবহার পূর্বক পরিমাপসহ আয়তন ও ভৌগোলিক অবস্থান নির্ণয়ের মাধ্যমে নকশা প্রস্তুত করা হয়, এবং
- খ. নকশা প্রস্তুতির পর প্রতি খণ্ড ভূমির মালিক, দখলদারের পরিচিতি, ঠিকানা, ভূমির শ্রেণি, শরিকদের অংশ ও পরিমাপ উল্লেখ পূর্বক একটি নির্ভরযোগ্য খতিয়ান (Record of rights) প্রস্তুত করা হয়।

৭৩. প্রশ্ন: ভূমি জরিপ কীভাবে সম্পন্ন করা হয় ?

উত্তর: ভূমি জরিপ নিম্নোক্তভাবে সম্পন্ন করা যায়:

- ❖ ভূমি জরিপে ট্রাভার্স থেকে তসদিক স্তরগুলো তৃণমূল পর্যায়ে সম্পন্ন হয়। মাঠ পর্যায়ে সদর আমিন, বদর আমিন ও চেইনম্যানরা সম্পন্ন করে (খন্ডকালীন কর্মী),
- ❖ জরিপ শুরুর পূর্বে সংশ্লিষ্ট জরিপ অধিদপ্তর বিজ্ঞপ্তি প্রকাশ করে। জরিপ শুরু হওয়ার সাথে সাথে জরিপ দল এলাকার ইউনিয়ন পরিষদ বা কোনো অফিস বা সুবিধামত জায়গায় থাকার জন্য অবস্থান নেয়। থানা পর্যায়ে সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসার অফিস স্থাপন করে। কয়েক জেলা সমন্বয়ে একটি জোনাল সেটেলমেন্ট অফিস করা হয়, এবং
- ❖ খসড়া প্রকাশনা থেকে চূড়ান্ত প্রকাশনা পর্যন্ত সেটেলমেন্ট অফিসার থেকে ভূমি রেকর্ড জরিপ অধিদপ্তরের দায়িত্ব ন্যস্ত থাকে।

৭৪. প্রশ্ন: ভূমি জরিপের কয়টি স্তর ?

উত্তর: একটি সম্পূর্ণ ভূমি জরিপে নিম্নের ১০টি ধারাবাহিক স্তর অনুসরণ করা হয়:

ক. ট্রান্সার্স সার্ভে

প্রাকৃতিক বা ভৌগলিক কারণে কোনো জমির প্রকৃতি যদি এক তৃতীয়াংশের বেশি পরিবর্তিত হয় তাহলে সম্পূর্ণভাবে সার্ভের প্রয়োজন হয়। এ স্তরে আমিনরা মাঠে গিয়ে বিভিন্ন যন্ত্রের সাহায্যে নির্দিষ্ট মৌজার সীমার চারিদিকে ও মৌজার ভিতরে কয়েকটি খুঁটি স্থাপন পূর্বক পি-৭০ সিট প্রস্তুত করে এক্ষেত্রে সংশোধনী জরিপে ট্রান্সার্স সার্ভের প্রয়োজন হয় না। ট্রান্সার্স কার্বে নিয়োজিত আমিনগণ কাজটি করে থাকে।

খ. ক্যাডাস্ট্রল সার্ভে

এর মাধ্যমে মৌজার প্রতিটি জমির বাস্তব প্রতিনিধিত্বমূলক চিত্র নক্সায় প্রতিফলিত হয়।

গ. সীমানা চিহ্নিত করা

কিস্তোয়ার সম্পন্ন হলে মৌজার পূর্বের নকশা অথবা পরবর্তী মৌজার নকশার সাহায্যে সংলগ্ন তিন মৌজার সীমানার সংযোগস্থলে ত্রিসীমানা পিলার স্থাপন করা হয়। মৌজার আয়তন খুব বড় হলে মৌজা সীমার ভেতরেও কিছু স্থায়ী পিলার স্থাপন করতে হয়। এসব পিলারের অবস্থান নকশায় চিহ্নিত করতে হয়।

ঘ. খানাপুরী

খানাপুরী বলতে খানা বা শূন্যস্থান পূরণ করাকে বোঝায়। এস্তরে কিস্তোয়ারকৃত পি-৯০ সিটে বা ব্লুপ্রিন্ট সিটে প্রত্যেকটি ভূমিখণ্ডে একটি নম্বর দেয়া হয়। এই নম্বর প্রদান কিস্তোয়ারকৃত মৌজা নক্সার উত্তর পশ্চিম কোনো হতে শুরু হয়ে দক্ষিণ পূর্ব কোণে শেষ হয়। এ নম্বরগুলোকে দাগ নম্বর বলে। এ স্তরে দাগ নম্বর প্রদানের পাশাপাশি ভূমি মালিকের নামে খতিয়ান প্রস্তুত করা হয়। আর সেজন্য মালিকের নাম, ঠিকানা, জমির শ্রেণি, ভূমির পরিমাণ, মালিকের মোট জমি ইত্যাদি তথ্য লিপিবদ্ধ হয়। মাঠ পর্যায়ে আমিনরা এ দায়িত্ব পালন করে। কানুনগো স্তরে supervision এর দায়িত্ব পালন করেন।

ঙ. বুঝারত

বুঝারত অর্থ বুঝিয়ে দেয়া। এ স্তরে ভূমির মালিকগণকে তাদের ভূমির হিসাব বুঝিয়ে দেয়া হয়। অর্থাৎ খানাপুরী স্তরের যে খসড়া খতিয়ান তৈরি করা হয় তার একটি অনুলিপি বুঝারত স্তরে সংশ্লিষ্ট মালিককে নির্ধারিত তারিখে স্থানীয়ভাবে বিতরণ করা হয়, পুরনো খতিয়ানের সাথে বর্তমান খতিয়ানের পার্থক্য তা ব্যাখ্যা পূর্বক বর্ণনা করা হয়। কোনো ছোট ভুল থাকলে তাও সংশোধন করা হয়।

সর্দার আমিন বুঝারতের কাজ করে। তাকে বদর আমিন, একজন চেইন ম্যান সহায়তা করে। এস্তরে খতিয়ান বা খসড়ার কোনো পরিবর্তন করতে হলে তা সবুজ কালি দিয়ে করা হয়। তৃণমূল পর্যায়ে আমিনগণ এ দায়িত্ব পালন করে।

চ. তসদিক

এস্তরে বুঝারতের সময়ে যে খসড়া খতিয়ান বিলি করা হয় তার শুদ্ধতা সত্যায়নের জন্য মৌজার সংশ্লিষ্ট জমির মালিকগণ পূর্ব নির্ধারিত তারিখে নির্দিষ্ট স্থানে উপস্থিত হয়ে, তসদিক অফিসারের মাধ্যমে উক্ত খতিয়ান সত্যায়ন করে নেন।

ছ. খসড়া খতিয়ান

তসদিককৃত খতিয়ানগুলো সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসার/সেটেলমেন্ট অফিসার এর অফিসে নিরীক্ষা পূর্বক খতিয়ানের স্মৃতা সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হয়। এই নিরীক্ষা কাজকে সাঁচ করা হয়ে থাকে। সাঁচের পর খসড়া খতিয়ান সংশ্লিষ্ট এলাকার কোনো প্রকাশ্য স্থানে পূর্ব ঘোষিত তারিখ হতে ৩০ দিনের জন্য সর্বসাধারণের পরীক্ষার উদ্দেশ্যে উন্মুক্ত রাখা হয়। এর নাম খসড়া প্রকাশনা।

জ. আপত্তি

খতিয়ান বা নক্সা প্রদানের পর যদি কারো কোনো আপত্তি থাকে তবে প্রজাস্বত্ব বিধিমালার ৩০ নং বিধি মোতাবেক প্রকাশনা চলাকালীন তিনি নির্দিষ্ট ফরমে ফি সহকারে আপত্তি (objection) দায়ের করতে পারে।

ঝ. আপীল

আপত্তি কেসের রায় দ্বারা কোনো পক্ষ সন্তুষ্ট হলে তিনি রায় প্রদানের ৩০ দিনের মধ্যে নির্ধারিত ফরমে ও নির্ধারিত ফিস প্রদান করে সহকারী সেটেলমেন্ট অফিসারের নিকট আপত্তি দায়ের করতে পারে। আপিলের রায় মোতাবেক প্রয়োজন খতিয়ান সংশোধন করা হয়।

ঞ. চূড়ান্ত সাঁচ বা প্রকাশনা

আপিল স্তর শেষে খতিয়ান চূড়ান্ত করার পূর্বে খতিয়ানসমূহ পুনরায় নিরীক্ষা করা হয়। চূড়ান্ত নিরীক্ষণের পর খতিয়ানসমূহ মুদ্রণ করা হয় এবং মুদ্রিত খতিয়ান পূর্ব নির্ধারিত কোনো প্রকাশ্য স্থানে ৩০ দিনব্যাপী জনসাধারণের আকৃতি ও পরিদর্শনের জন্য উন্মুক্ত রাখা হয়। একে চূড়ান্ত প্রকাশনা বলে।

৭৫. প্রশ্ন: চূড়ান্ত প্রকাশনায় রেকর্ডে কোনো প্রকার ভুল থাকলে করণীয় কী ?

উত্তর: ভূমি ট্রাইবুনালে/ জর্জকোর্টে রেকর্ড সংশোধন মামলা করা। এই মামলাকে রেকর্ড সংশোধনী মামলা বলা হয়।

৭৬. প্রশ্ন: মূল খতিয়ানের কপি কীভাবে পাবেন ?

উত্তর: জরিপের কাজ সমাপ্ত হয় চূড়ান্ত খতিয়ান প্রকাশনা এবং গেজেট নোটিফিকেশনের মাধ্যমে। মোট ১০ কপি ছাপাকৃত খতিয়ানের মধ্যে ৬ কপি বাঁধাই এবং বাকি ৪ কপি জনগণের মাঝে বিক্রি করা হয়। বিক্রির জন্য জমির মালিকদেরকে ইউনিয়ন ভূমি অফিসের মাধ্যমে নোটিশ প্রদান এবং একটা প্রোগ্রামের মাধ্যমে খতিয়ানগুলো বিক্রি করা হয়।

৭৭. প্রশ্ন: অবিক্রিত মূল খতিয়ানের কপি কী করা হয় ?

উত্তর: অবিক্রিত কপি জেলা প্রশাসক অফিসে প্রেরণ এবং সংরক্ষণ করা হয়।

৭৮. প্রশ্ন: খতিয়ানের নকলের জন্য কার বরাবর আবেদন করতে হয় ?

উত্তর: ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা, রেকর্ড রুম বরাবর আবেদন করতে হয়। তবে সহকারী কমিশনার (ভূমি) বরাবর আবেদন করলেও খতিয়ানের নকল পাওয়া যায়।

৭৯. প্রশ্ন: ১টি আবেদনে (দরখাস্তে) কতটি খতিয়ানের নকল পাওয়া যায় ?

উত্তর: সর্বোচ্চ ৪টি। তবে একটি দরখাস্তে একাধিক মৌজার এবং একাধিক জরিপের নকল পাওয়া যায় না।

৮০. প্রশ্ন: আবেদনে কত ঘণ্টার মধ্যে খতিয়ানের নকল প্রদান করার বিধান আছে ?

উত্তর: জরুরি ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ৭২ ঘণ্টা (তিন দিন) ও সাধারণ ক্ষেত্রে ৭ দিন পর নকল প্রদান করা হয়।

৮১. প্রশ্ন: খতিয়ানের নকল উত্তোলনের ফি কত টাকা ?

উত্তর: খতিয়ানের নকল উত্তোলনের ফি হচ্ছে সাধারণ ক্ষেত্রে ৯ টাকা (কোর্ট ফি ৮ টাকা এবং প্রতি খতিয়ান ১ টাকা)

এবং জরুরি ক্ষেত্রে ১৮ টাকা (কোর্ট ফি ১৬ টাকা এবং প্রতি খতিয়ান ২ টাকা)।

৮২. প্রশ্ন: মৌজা ম্যাপ কোন জায়গা থেকে সংগ্রহ করা যায় ?

উত্তর: সার্ভেলেমেন্ট রেকর্ড রুম, জেলা প্রশাসকের কার্যালয় থেকে মৌজা ম্যাপ সংগ্রহ করতে হয়।

৮৩. প্রশ্ন: মৌজা ম্যাপ সংগ্রহ করতে কত টাকা লাগে ?

উত্তর: কোর্ট ফি জমা পূর্বক আবেদন করতে হয়। সাধারণ কোর্ট ফি ৫ টাকা এবং জরুরি ১০ টাকা এবং চালান ৩৫০

টাকা। সর্বসাকুল্যে সর্বোচ্চ ৩৬০ টাকা।

খাস সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা

৮৪. প্রশ্ন: খাসজমি কি ?

উত্তর: প্রচলিত অর্থে খাস জমি বলতে সরকারি জমিকে বোঝায়। ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল (যা আগে গভর্নমেন্ট এস্টেট ম্যানুয়াল বা জি.ই. ম্যানুয়াল নামে পরিচিত ছিল) অনুযায়ী এক নম্বর খতিয়ানভুক্ত সকল জমি খাস জমি। অন্যভাবে বলা যায় যে, দেশের ইউনিয়ন পর্যায়ের তহসিল অফিসে যে রেজিস্টার সংরক্ষিত থাকে তার ৮ নং রেজিস্টারে বর্ণিত সকল সম্পত্তি উক্ত ইউনিয়নের খাস সম্পত্তি। এই রেজিস্টারে আরো ৪টি খণ্ড থাকে। খণ্ডসমূহ নিবন্ধন:

১ম খণ্ড: জনসাধারণের ব্যবহার্য রাস্তাঘাট, পানীয় জলের পুকুর, খাল, অন্যান্য সরকারি ভূসম্পত্তি,

২য় খণ্ড: বন্দোবস্তযোগ্য সরকারি খাস জমি ও সায়রাত মহলের বিবরণ,

৩য় খণ্ড: নিলামে ত্রয়কৃত সম্পত্তি এবং খাস ঘোষিত সম্পত্তির বিবরণ,

৪র্থ খণ্ড: শিকস্তি জমির বিবরণ।

৮৫. প্রশ্ন: খাসজমির উৎস কী কী ?

উত্তর: খাসজমির উৎসসমূহ নিম্নরূপ:

- ❖ ১৯৫০ সালে পূর্ববঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব ও জমিদারি অধিগ্রহণের ফলে সংগৃহীত সকল জমি,
- ❖ বিভিন্ন সময়ের আইনের সিলিং উদ্ধৃত জমি (যেমন, ১৯৫০, ১৯৬০, ১৯৭৩ ও ১৯৮৪ সালের আইন),
- ❖ শিকস্তি-পয়স্তি জমি (তবে সকল পয়স্তি জমি নয়),
- ❖ বড় জলাশয় যেমন-হাওড়, বাওড়, বিল ইত্যাদি,
- ❖ বনভূমি,
- ❖ সংস্থা, প্রতিষ্ঠান ও রাষ্ট্রীয় প্রয়োজন অধিগ্রহণকৃত সম্পত্তি,

- ❖ ধর্ম, শিক্ষা ও সামাজিক উন্নয়নমূলক কাজে ব্যক্তিবিশেষের অনুদানকৃত সম্পত্তি,
- ❖ নিলামে ত্রয়কৃত সম্পত্তি,
- ❖ ই.পি. ও ডি.পি. করণের মাধ্যমে অর্জিত সম্পত্তি (অর্পিত ও পরিত্যক্ত সম্পত্তি), এবং
- ❖ পরিত্যক্ত সম্পত্তি।

৮৬. প্রশ্ন: কৃষি খাসজমি কী ?

উত্তর: যে সকল আবাদযোগ্য কৃষি জমি সিটি কর্পোরেশন, জেলাসদর, পৌরসভা ও থানা সদরের বাইরে, যার মালিক সরকার এবং যেট ভূমি মন্ত্রণালয়ের নিয়ন্ত্রণাধীন, সেটিই হচ্ছে কৃষি খাস জমি।

৮৭. প্রশ্ন: অকৃষি খাসজমি কি ?

উত্তর: যে সকল জায়গা জমি সিটি কর্পোরেশন, জেলাসদর, পৌরসভা ও থানাসদরের মধ্যে অবস্থিত, যার মালিক সরকার এবং ভূমি মন্ত্রণালয়ের নিয়ন্ত্রণাধীন, সেটি হচ্ছে অকৃষি খাস জমি।

৮৮. প্রশ্ন: ভূমিহীনদের মধ্যে অগ্রাধিকার ভিত্তিতে কৃষি খাস জমি প্রাপ্তির যোগ্য কারা ?

উত্তর: নিম্নোক্ত পরিবার অগ্রাধিকার ভিত্তিতে কৃষি খাসজমি পাবে:

- ক. দুঃস্থ মুক্তিযোদ্ধা পরিবার,
- খ. নদীভাঙ্গা পরিবার (যার সকল জমি নদীতে বিলীন),
- গ. সক্ষমপুত্রসহ বিধবা বা স্বামী পরিত্যক্তা পরিবার,
- ঘ. কৃষি জমিহীন ও বাস্তুহীন পরিবার,
- ঙ. অধিগ্রহণের ফলে ভূমিহীন পরিবার, এবং
- চ. ১০ শতাংশ বসতবাটি, কিন্তু কৃষিযোগ্য জমি নেই এরূপ কৃষিনির্ভর পরিবার।

৮৯. প্রশ্ন: কোন কৃষি খাসজমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে না ?

উত্তর: নিম্নোক্ত কৃষি খাসজমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে না:

- ❖ বনভূমি হিসেবে নোটিফিকেশনকৃত কৃষি খাসজমি এবং চিংড়ি ও লবন - চাষোপযোগী খাসজমি,
- ❖ আদর্শ গ্রাম প্রতিষ্ঠার জন্য নির্বাচিত কৃষি খাসজমি, এবং
- ❖ নদী পয়স্টি জমি বা চরভূমি ক্ষেত্রে দিয়ারা জরিপ না হওয়া পর্যন্ত এই নীতিমালার আওতায় কোনো জমি দীর্ঘমেয়াদি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে না। তবে দিয়ারা জরিপ না হওয়া পর্যন্ত সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকগণ পর্চা ম্যাপের সঠিকতা ও যথার্থতা সম্পর্কে সম্পূর্ণ ভাবে নিশ্চিত হয়ে তার ভিত্তিতে সংশ্লিষ্ট থানার ভূমিহীন কৃষকদের মাঝে প্রাথমিকভাবে অস্থায়ী ভিত্তিতে উক্ত কৃষি খাসজমি বন্দোবস্ত করতে পারবে এবং এসকল জমি যত তাড়াতাড়ি সম্ভব অগ্রাধিকার ভিত্তিতে দিয়ারা জরিপ সম্পন্ন করতে হবে।

৯০. প্রশ্ন: থানা কৃষি খাসজমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত কমিটির সদস্য কারা ?

উত্তর: ১৯৯৭ সালের ১৬ই এপ্রিল বাংলাদেশ সরকারের ভূমি মন্ত্রণালয় কৃষি খাসজমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত বিষয়ে সুনির্দিষ্ট নীতিমালা প্রদান করে। ভূমি মন্ত্রণালয়াদিহীন এরূপ জমির ব্যবস্থাপনা নিম্নরূপ:

থানা নির্বাহী কর্মকর্তা হচ্ছেন এ কমিটির চেয়ারম্যান, এর অন্যান্য সদস্যরা হলো:

- ক. থানা কৃষি কর্মকর্তা,

- খ. ভারপ্রাপ্ত পুলিশ কর্মকর্তা,
- গ. থানা সমবায় কর্মকর্তা,
- ঘ. বন বিভাগের সংশ্লিষ্ট রেঞ্চ অফিসার,
- ঙ. বিতহীন সমবায় সমিতির ১ জন প্রতিনিধি (জেলা প্রশাসক কর্তৃক মনোনীত),
- চ. ইউপি চেয়ারম্যান (সংশ্লিষ্ট ইউনিয়নের জন্য),
- ছ. থানা কৃষক সংগঠনের একজন প্রতিনিধি (ভূমিমন্ত্রী কর্তৃক মনোনীত),
- জ. স্থানীয় সং, নিষ্ঠাবান ও জনহিতকর কাজে উৎসাহী একজন গণ্যমান্য ব্যক্তি (জেলা প্রশাসক, সংশ্লিষ্ট সংসদ সদস্যদের সাথে পরামর্শক্রমে মনোনয়ন প্রদান),
- ঝ. স্থানীয় কলেজ কিংবা হাইস্কুলের প্রধান একজন (জেলা প্রশাসক সংশ্লিষ্ট সংসদ সদস্যদের সাথে পরামর্শক্রমে মনোনয়ন প্রদান),
- ঞ. থানা মুক্তিযোদ্ধা সংগঠনের একজন মুক্তিযোদ্ধা প্রতিনিধি (ভূমিমন্ত্রী কর্তৃক মনোনীত) ও সদস্য সচিব, এবং
- ট. সহকারী কমিশনার (ভূমি)।

৯১. প্রশ্ন: খাসজমির জন্য ভূমিহীনরা কার বরাবর আবেদন করবে ?

উত্তর: খাসজমির জন্য ভূমিহীনরা সহকারী কমিশনার ভূমি বরাবর আবেদন করবে।

৯২. প্রশ্ন: ভূমিহীন সার্টিফিকেট কার থেকে সংগ্রহ করতে হবে ?

উত্তর: ইউনিয়ন পরিষদের চেয়ারম্যানের নিকট হতে ভূমিহীন সার্টিফিকেট সংগ্রহ করা যাবে।। এজন্য কোনো অর্থের প্রয়োজন নেই।

৯৩. প্রশ্ন: ভূমিহীনদের সর্বোচ্চ কী পরিমাণে জমি প্রদান করা হবে ?

উত্তর: কোনো পরিবারকে জমির প্রাপ্যতা সাপেক্ষে সর্বোচ্চ ১ (এক) একর জমি প্রদান করা যাবে। তবে দেশের উপকূলীয় চরাঞ্চলের জন্য খাসজমির প্রাপ্যতা অনুযায়ী অনুধর্ম ১.৫ একর পর্যন্ত জমি ভূমিহীনদের বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। উপকূলীয় জেলাসমূহ হলো: খুলনা, বাগের হাট, সাতক্ষীরা, পিরোজপুর, বরিশাল, পটুয়াখালী, বরগুনা, ভোলা, নোয়াখালী, লক্ষীপুর, চট্টগ্রাম জেলার সন্দ্বীপ থানা এবং কক্সবাজার জেলাসদর, কুতুবদিয়া, মহেশখালি, টেকনাথ ও চকোরিয়া থানা।

অর্পিত সম্পত্তি ব্যবস্থাপনা

৯৪. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি কী ?

উত্তর: যে সকল জমির মালিক ০৬-০৯-১৯৬৫ থেকে ১৬-০২-১৯৬৯ পর্যন্ত তৎকালীন পূর্ব পাকিস্তান ত্যাগ উত্তর ভারতে আশ্রয় নিয়েছিলো তাদের সম্পত্তি শত্রু সম্পত্তি হিসেবে গণ্য করা হয় যা, পরবর্তী পর্যায়ে ১৯৭৪ সালে অর্পিত সম্পত্তি/ ভিপি নামকরণ করা হয়।

৯৫. প্রশ্ন: কখন থেকে নতুন করে কোনো সম্পত্তি অর্পিত সম্পত্তিভুক্ত করা স্থগিত করা হয় ?

উত্তর: নিম্নোক্ত সময় থেকে পর্যায়ক্রমে সম্পত্তিভুক্ত করা হয়:

- ❖ ১৯৮৪ সালের ২৩শে নভেম্বর ৫/২৩/৮৩(অংশ)-১)/৩৩৮ (৬৪) স্মারকের মাধ্যমে নতুনভাবে কোনো অর্পিত সম্পত্তি গ্রহণ বা অধিগ্রহণ করা যাবে না বলে ঘোষণা প্রদান করা হয়,
- ❖ ১৯৮৫ সালে অর্পিত সম্পত্তি গ্রহণ বা অধিগ্রহণ করা যাবে বলে পুনরায় আবার আদেশ জারি করা হয়, এবং

- ❖ ভূমি মন্ত্রণালয় ১৯৮৭ সালে রাষ্ট্রপতির ৮৪ সালের আদেশ বলে নতুনভাবে অর্পিত সম্পত্তি অধিগ্রহণ করা বন্ধ থাকবে বলে ঘোষণা প্রদান করা হয়।

৯৬. প্রশ্ন: কী কী ক্ষেত্রে অর্পিত সম্পত্তির তালিকা থেকে অবমুক্ত পাওয়া যাবে ?

উত্তর: নিম্নোক্ত ক্ষেত্রে অর্পিত সম্পত্তির তালিকা থেকে অবমুক্তি পাওয়া যায়:

- ❖ সম্পত্তি অর্পিত তালিকা প্রস্তুতের পূর্বেই হস্তান্তরিত হয়ে থাকে,
- ❖ আবেদনকারী ঐ সময়ে দেশে অবস্থান করা সত্ত্বেও তালিকায় অন্তর্ভুক্ত করা হলে,
- ❖ অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যাপন আইন ২০০১ প্রবর্তনের পূর্বে যে কোনো সময় তত্ত্বাবধায়ক কর্তৃক অর্পিত সম্পত্তির তালিকা হতে অবমুক্ত করা হয়েছে,
- ❖ সম্পত্তি রেকর্ডীয় মালিকের দখলকৃত এবং সরকারের পক্ষ থেকে ইজারা প্রদান কর হয় নি,
- ❖ ভূমি উন্নয়ন কর রেকর্ডীয় মালিক প্রদান করছে, এবং
- ❖ ভুলক্রমে মুসলমানের সম্পত্তি তালিকাভুক্ত হলে।

৯৭. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তির তালিকাভুক্ত কি না কীভাবে জনবেন ?

উত্তর: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যাপন আইন-২০০১ বলবৎ হওয়ার ১৮০ দিনের মধ্যে সরকার প্রত্যাপন সম্পত্তির জেলাওয়ারি তালিকা প্রস্তুত পূর্বক, সরকারি গেজেট প্রজ্ঞাপন দ্বারা প্রকাশ করবে।

তবে তালিকা প্রকাশের সাথে জনসাধারণের জ্ঞাতার্থে এ বিষয়ে রেডিও, টেলিভিশন এবং অন্যান্য প্রচার মাধ্যমে বিজ্ঞপ্তি প্রচার করা হবে। প্রত্যেক জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ে তালিকার পর্যালোচনা কপি সরবরাহ করা হবে, যাতে আত্মসিদ্ধি, কোনো ব্যক্তি নির্ধারিত মূল্যে এটি সংগ্রহ করতে পারে।

৯৮. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যাপন আইন-২০০১ অনুসারে কার নিকট উক্ত সম্পত্তি প্রত্যাপন করা যাবে ?

উত্তর: অর্পিত সম্পত্তি তালিকাভুক্ত কতিপয় বাংলাদেশি মূল মালিক বা তার বাংলাদেশি উত্তরাধিকারী বা উক্ত মূল মালিক বা উত্তরাধিকারীর বাংলাদেশি স্বত্বাধিকারীর নিকট প্রত্যাপন করা যাবে।

৯৯. প্রশ্ন: কখন অর্পিত সম্পত্তির প্রত্যাপনের জন্য আবেদন করা যাবে ?

উত্তর: উক্ত সম্পত্তির তালিকা প্রকাশের ৯০ দিনের মধ্যে ট্রাইব্যুনালের নিকট আবেদন করা যাবে। তবে আবেদনের সাথে দাবীর পক্ষে সকল কাগজপত্র সংযুক্ত করতে হবে।

১০০. প্রশ্ন: আবেদন প্রাপ্তির কত দিনের মধ্যে রায় প্রদানের বিধান রয়েছে ?

উত্তর: আবেদন প্রাপ্তির ১৮০ দিনের মধ্যে রায় প্রদানের বিধি রয়েছে।

১০১. প্রশ্ন: অদাবিকৃত সম্পত্তি সম্পর্কে কি বিধান জারি করা হয় ?

উত্তর: কোনো সম্পত্তির ক্ষেত্রে দাবি না করা হলে বা কোনো আবেদন বা আপিল না মঞ্জুর হলে উক্ত সম্পত্তি সরকারের খাস সম্পত্তি হবে এবং উক্ত সম্পত্তি সরকার বিক্রয় বা যেকোনো প্রকার ব্যবহার করতে পারবে।

১০২. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যাপন ট্রাইবুনাল এবং আপিল ট্রাইবুনাল কি ?

উত্তর: সরকার অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যাপন আইন-২০০১ উদ্দেশ্য পূরণকল্পে গেজেট জারি করার মাধ্যমে জেলা পর্যায়ে (একটি/ একাধিক জেলার জন্য ১টি) জেলা জজ বা অতিরিক্ত জেলা জজ পর্যায়ের বিচার বিভাগীয় ১জন কর্মকর্তা সমন্বয়ে ট্রাইবুনাল গঠিত হবে। আপিল ট্রাইবুনালের ক্ষেত্রে সরকার প্রধান বিচারপতির সহিত পরামর্শক্রমে সুপ্রীমকোর্টের বিচারক হওয়ার যোগ্য কোন ব্যক্তি বা সুপ্রীমকোর্টের অবসরপ্রাপ্ত বিচারককে আপিল ট্রাইবুনালের বিচারক নিয়োগ করবে।

১০৩. প্রশ্ন: ট্রাইবুনাল রায় ঘোষণার কতদিন পরে রায়ের কপি জন্য আবেদন করা যাবে এবং তা কত দিনের মধ্যে প্রদানে বাধ্য ?

উত্তর: এরূপ রায় ঘোষণার ৭ দিন পর রায় এবং ডিক্রির জন্য আবেদন করা যাবে। ট্রাইবুনাল পরবর্তী ১৫ দিনের মধ্যে উক্ত রায়ের অনুলিপি সরবরাহ করবে।

১০৪. প্রশ্ন: অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যাপন ট্রাইবুনালপ্রাপ্ত ডিক্রি কীভাবে/ কত দিনের মধ্যে বাস্তবায়ন করতে হবে ?

উত্তর: ডিক্রি প্রস্তুত হওয়ার ৪৫ দিন পর ট্রাইবুনাল রায় এবং ডিক্রির অনুলিপি জেলা প্রশাসকের নিকট প্রেরণ করবে এবং জেলা প্রশাসক উক্ত ডিক্রি বাস্তবায়নের উদ্যোগ গ্রহণ করবে।

তথ্যসূত্র:

- অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যাপন আইন ২০০১, বাংলাদেশ গেজেট, ১১ এপ্রিল ২০০১
- নামজারি এবং জমাভাগ সম্পর্কিত ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক ১৭/৫/২০১০ তারিখে জারিকৃত পরিপত্র
- ভূমি রেজিস্ট্রেশন আইন ২০০৫
- মো. সামসুল হক ভূমি প্রশাসন ব্যবস্থাপনা
- সিদ্দিকুর রহমান মিয়া নামজারি বিষয়ক নিয়মাবলী
- সাব রেজিস্ট্রি অফিস, ময়মনসিংহ সদর