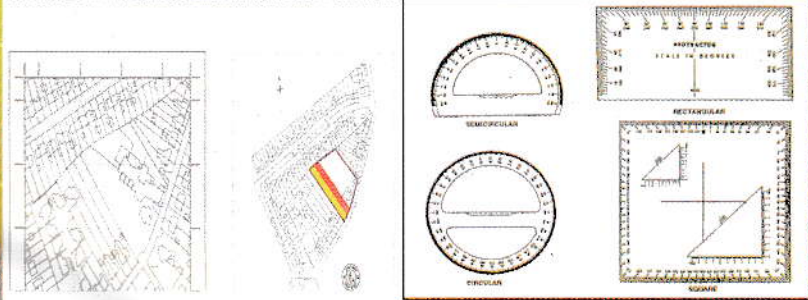


ভূমি সংক্রান্ত প্রয়োজনীয় বিভিন্ন তথ্যাবলী



গ্রাম বিকাশ কেন্দ্র (জিবিকে)-আলো প্রকল্প
হেক্স/ইপার সুইজারল্যান্ড

GBK গ্রাম বিকাশ কেন্দ্র
GRAM BIKASH KENDRA

HEKS
EPER

গ্রাম বিকাশ কেন্দ্র (জিবিকে), পার্বতীপুর, দিনাজপুর

এক্সিলারেটিং লাইভলীহুডস্ অপশনস্ ফর দি দলিত এন্ড এথনিক কমিউনিটিস (আলো)- প্রকল্প

খাজনা

খাজনা কি ?

জমিতে মালিকানা বজায় রাখার জন্য যে নির্দিষ্ট পরিমাণ টাকা জমির মালিক সরকারকে দিয়ে থাকে তাকেই খাজনা বলে। বাংলা বছর শুরু হওয়া থেকে শেষ দিন পর্যন্ত যে কোন দিনে তহশীল অফিসে গিয়ে খাজনা দেয়া যায়। খাজনা দেয়ার পর তহশীলদার খাজনা প্রদানকারীকে খাজনার রশিদ দেবেন।

খাজনা প্রদানের প্রক্রিয়া:

প্রতি বছরের খাজনা প্রতি বছরেই পরিশোধ করার নিয়ম। কিন্তু পর পর দুই বছর খাজনা না দিলে জমির মালিকের বিরুদ্ধে (পি.ডি.আর. এ্যাক্টের আওতায়) সার্টিফিকেট কেস হবে। এই কেসে হারলে মালিক জমির অধিকার হারাবেন। খাজনা বাকী পড়লে জমি নিলামে তোলা হয়। তবে বিভিন্ন সময়ে সরকার ঘোষিত নির্দিষ্ট পরিমাণ জমির খাজনা মওকুফ এর আওতায় যারা পড়বে তারা খাজনা দেয়া থেকে অব্যাহতি পাবে। বাংলা বছর শুরু হওয়া থেকে শেষ দিন পর্যন্ত যে কোন দিনে তহশীল অফিসে গিয়ে খাজনা দেয়া যায়। খাজনা দেয়ার পর তহশীলদার খাজনা প্রদানকারীকে খাজনার রশিদ দেবেন।

খাজনার রেট :

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের ভূমি মন্ত্রণালয়ের স্মারক নং- ভূ:ম:শা-৩/কর/১০০/৯২-১০৬ (১০০০) তারিখ: ৩০/০৫/১৯৯৫ ইং এবং ১৬-০২-১৪০২ বাংলা এর প্রজ্ঞাপন অনুযায়ী খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন করের হার নিম্নরূপ:-

১। কৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার:

জমির পরিমাণ	ভূমি উন্নয়ন করের হার
(ক) ৮.২৫ একর পর্যন্ত	২৫ বিঘা পর্যন্ত খাজনা মওকুফ কিন্তু ভূমি উন্নয়ন কর দিতে হয় খতিয়ান প্রতি ২.০০ টাকা হারে।
(খ) ৮.২৫ একর থেকে ১০ একর পর্যন্ত	প্রতি শতাংশ ০.৫০ টাকা হারে।
(গ) ১০.০০ একরের উপরে	প্রতি শতাংশ ১.০০ টাকা হারে।

২। অকৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার:

এলাকা	ব্যবহার অনুসারে এলাকাত্ত্বিত অকৃষি জমির করের হার	
	শিল্প/বাণিজ্যিক কাজে ব্যবহৃত জমির করের হার (প্রতি শতাংশ)	আবাসিক অথবা অন্য কাজে ব্যবহৃত জমির করের হার (প্রতি শতাংশ)
(ক) সকল জেলা সদরের পৌর এলাকা	২২.০০ টাকা	৭.০০ টাকা
(খ) জেলা সদরের বাইরের অন্যান্য পৌর এলাকা	১৭.০০ টাকা	৬.০০ টাকা
(গ) পৌর এলাকা ঘোষিত হয় নাই এইরূপ এলাকা	১৫.০০ টাকা	৫.০০ টাকা (পাকা ভিটি)

মিউটেশন/নামজারি/নামখারিজ

মিউটেশন/নামজারি/নামখারিজ বলতে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করা বুঝায়। অর্থাৎ পূর্বের মালিকের নাম বাদ দিয়ে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করাকে মিউটেশন/নামজারি/নামখারিজ বলে। কোন ব্যক্তি ভূমি মালিকানা অর্জন করলে তার নামে খাজনা কর দেয়ার সুবিধার্থে রেকর্ড সংশোধন করে আপ-টু-ডেট করতে হয়।

নামজারী কেন করতে হয়:

স্বাধীন সম্পত্তির মালিকানার পরিবর্তন হলেই মিউটেশন করতে হয়। যে কারণে মালিকানা পরিবর্তন হলে মিউটেশন করতে হয় তার কারণ নিম্নে দেয়া হলো:

- (১) মালিকের মৃত্যুতে তার ওয়ারিশগণ জমির মালিক হলে;
- (২) জমি বিক্রি, দান, ওয়াকফ রেজিস্ট্রি দলিলের মাধ্যমে করলে ক্রেতা বা গ্রহীতা জমির মালিক হলে;
- (৩) খাসজমি বন্দোবস্ত দেয়া হলে বা বিধিমতো বিক্রি করলে বন্দোবস্তী প্রাপক বা ক্রেতা ঐ খাসজমির মালিক হলে;
- (৪) সরকার কারো সম্পত্তি অধিগ্রহণ (একোয়ার) বা ক্রয় করলে সরকার ঐ সম্পত্তির মালিক হলে;
- (৫) নিলাম বিক্রি হলে নিলামক্রেতা জমির মালিক হলে;
- (৬) কোন ব্যক্তির সিলিং উর্ধ্ব জমি থাকলে সরকার ঐ অতিরিক্ত জমির মালিক হলে;

বিলম্বে মিউটেশন করা বা মিউটেশন না করার ফলাফল

- সম্পত্তি হস্তান্তর/বিক্রি করা যায় না;
- নিজ নামে খাজনা/ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করা যায় না;
- বকেয়া কর আদায়ের জন্য সার্টিফিকেট কেস হতে পারে;
- সঠিকভাবে ভূমি সংক্রান্ত বিবরণ পাওয়া যায় না;
- ভূমি সংক্রান্ত মামলা মোকদ্দমা বৃদ্ধি পায়;
- ভূমির পূর্ণাঙ্গ মালিকানা হিসাবে দাবি করতে পারে না।

নামজারি বা মিউটেশন করার প্রক্রিয়া ও প্রয়োজনীয় খরচ

স্ব স্ব উপজেলার সহকারী কমিশনার (ভূমি) বরাবর দরখাস্ত করে মিউটেশন করতে হয়। দরখাস্তের সাথে

- যে সমস্ত কাগজ পত্র সংযুক্ত করতে হয় তা নিম্নে দেয়া হলো:
- ক্রয় দলিল/দানপত্র দলিল/ওয়ারিশ সার্টিফিকেট এর সত্যায়িত কপি
- বায়ো দলিল/পীঠ দলিল/বুড়ি দলিল/পূর্বের দলিল (যদি থাকে)

এক্সিলারেটিং লাইভলীহুডস্ অপশনস্ ফর দি দলিত এন্ড এথনিক কমিউনিটিস (আলো)- প্রকল্প

সি.এস./আর.এস/ এম.আর.আর./ পি.আর.আর.পর্চা/এস.এ. পর্চা

বি.এস./হাল পর্চার সত্যায়িত কপি

এযাবৎ প্রদত্ত খাজনার রশিদ

ভূমি মন্ত্রণালয়ের ০২/০৫/২০১০ খ্রিঃ তারিখের ভূগমঃ/শা-৯/(বিবিধ)২১/১০-৫১২ নং স্মারকের মাধ্যমে জারিকৃত পরিপত্র এতদ্বারা বাতিলপূর্বক নামজারি, জমাভাগ ও জমা একত্রিকরণ বাবদ বিভিন্ন ফি নিম্নরূপে নির্ধারণ করা হলো।

ক	আবেদনের জন্য কোর্ট ফি	২০.০০ (বিশ) টাকা
খ	নোটিশ জারি ফি	৫০.০০ (পঞ্চাশ) টাকা
গ	রেকর্ড সংশোধন বা হালকরণ ফি	১০০০.০০ (এক হাজার) টাকা
ঘ	প্রতি কপি মিউটেশন খতিয়ান সরবরাহ বাবদ	১০০.০০ (এক শত) টাকা
মোট		১১৭০.০০ (এক হাজার একশত সত্তর) টাকা মাত্র

খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত নীতিমালা

সরকারি ভূমি অফিসে ৮নং রেজিস্ট্রারের এক নম্বর খতিয়ানভুক্ত সকল জমিই খাস জমি। ৮ই মার্চ ১৯৯৫ তারিখে প্রকাশিত বাংলাদেশ গেজেট এর মাধ্যমে খাস জমিকে ভূমি মন্ত্রণালয় দুই ভাগে ভাগ করেছে।

(১) কৃষি খাস জমি এবং

(২) অকৃষি খাস জমি।

কৃষি খাসজমি : ১৬ই এপ্রিল ১৯৯৭ তারিখে জারিকৃত কৃষি খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত নীতিমালা অনুযায়ী দেশের সকল মেট্রোপলিটন এলাকা, সকল পৌর এলাকা এবং সকল জেলা/উপজেলা সদর এলাকাভুক্ত সকল প্রকার জমি ব্যতিত এর বাইরে অবস্থিত কৃষিযোগ্য সকল খাসজমিই কৃষি খাসজমি হিসেবে বিবেচিত। কৃষি খাসজমি ভূমিহীন পরিবারের মধ্যে সালামীতে বিতরণ করা হয়।

অকৃষি খাসজমি : খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত নীতিমালা অনুসারে দেশের সকল মেট্রোপলিটন এলাকা, সকল পৌর এলাকা এবং সকল জেলা/উপজেলা সদর এলাকাভুক্ত যে সকল খাসজমি আছে তা নীতিমালায় অকৃষি খাসজমি হিসেবে বিবেচিত করা হয়েছে। অকৃষি খাসজমিসমূহ সরকারি উন্নয়ন কাজে ব্যবহৃত হবে।

অগ্রাধিকার ভিত্তিতে কারা খাস জমি বন্দোবস্ত পেতে পারে:

১. কৃষি খাস জমি ভূমিহীনরা বন্দোবস্ত পাবে। যে পরিবারের কৃষি জমি নাই আবার বসত বাড়ী নাই সেও ভূমিহীন তবে খাস জমি বন্দোবস্ত পেতে হলে তাকে কিছু শর্ত মানতে হবে। যেমন- (ক) যে পরিবারের বসতবাড়ি ও কৃষি জমি কিছুই নাই, কিন্তু পরিবারটি কৃষি নির্ভর এবং (খ) যে পরিবারের ১০ শতাংশ পর্যন্ত বসতবাড়ি আছে, কিন্তু কৃষিযোগ্য জমি নেই, এরূপ কৃষি নির্ভর পরিবারও ভূমিহীন হিসেবে গণ্য হবে;
২. দুঃস্থ মুক্তিযোদ্ধা পরিবার;
৩. নদী ভাঙ্গন পরিবার (যার সকল জমি বিলীন হয়েছে);
৪. সক্ষম পুত্রসহ বিধবা বা স্বামী পরিত্যক্তা পরিবার;
৫. কৃষি জমিহীন ও বাস্তু ভিটাহীন পরিবার;
৬. ১০ শতাংশ বসতবাড়ি আছে কিন্তু কৃষিযোগ্য জমি নেই এরূপ কৃষি নির্ভর পরিবার;
৭. অধিগ্রহণের ফলে ভূমিহীন হয়ে পড়েছে এমন পরিবার।

খাস জমি বন্দোবস্ত এর জন্য আবেদন প্রক্রিয়া :

উপজেলা খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত কমিটি ভূমিহীন নির্বাচন বা বাছাই করে থাকে। এই কমিটির সদস্য সচিব সহকারী কমিশনার (ভূমি) দরখাস্ত আহবান করার পর ইউনিয়ন ওয়ারী দরখাস্ত বাছাই করবেন। নিম্নলিখিত ভাবে আবেদনপত্র বাছাই করা হবে:

- ভূমিহীনগণ উপজেলা/থানা কৃষি খাসজমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত কমিটির সদস্য-সচিব ও সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর নিকট নির্ধারিত ফরমে দরখাস্ত দাখিল করবেন।
- আবেদনকারী ওয়ার্ড মেম্বার/চেয়ারম্যান কর্তৃক ২ কপি ছবি সত্যায়িত করে স্থায়ী ও বর্তমান ঠিকানা সহ আবেদনপত্র জমা দেবেন।
- আবেদনের সহিত ইউপি চেয়ারম্যান কর্তৃক নাগরিকত্ব সনদ জমা দিতে হবে।
- একান্নভুক্ত পরিবারের একাধিক সদস্যকে খাস জমির জন্য আবেদন করতে পারবে না।
- বন্দোবস্তকৃত জমি স্বামী-স্ত্রী ২ জনের যৌথ নামে প্রদান করা হয়, তবে বিধবা বা বিপত্নীক হলে একক নামেও আবেদন করা যাবে।
- কোন পরিবারকে সর্বোচ্চ ১.০০ (এক) একর জমি বন্দোবস্তের জন্য আবেদন করতে পারবে।
- খাস জমির প্রাপ্ত দরখাস্তগুলো সদস্য সচিব ইউনিয়ন অনুযায়ী বাছাই/আলাদা করবেন।
- উপজেলা কমিটি প্রতিটি ইউনিয়নের মাধ্যমে সরাসরি আবেদনকারীদের সামনে জিজ্ঞাসা ও পরীক্ষা করে প্রাথমিক বাছাই করবেন।
- প্রাথমিক বাছাইয়ের পর প্রয়োজনে সরেজমিনে যাচাই করে প্রকৃত ভূমিহীন পরিবার বাছাই করবেন।

এক্সিলারেটিং লাইভলীহুডস্ অপশনস্ ফর দি দলিত এন্ড এথনিক কমিউনিটিস (আলো)- প্রকল্প

খাস বন্দোবস্ত পাওয়ার পর করণীয়:

- ✳️ খাস জমি বন্দোবস্তকৃত প্রমাণাদি দলিল পাবার পরই তা যেন অবশ্যই রেজিস্ট্রিকৃত থাকে তা বুঝে নেয়া;
- ✳️ কবুলিয়ত দলিল রেজিস্ট্রেশন ফি ১ (এক) টাকা নামমাত্র দিতে হবে।
- ✳️ রেজিস্ট্রি হওয়ার সাথে সাথে জমির দখল বুঝে নিতে হবে। দখল ছাড়া কেবলমাত্র দলিলে ভূমিস্বত্ব সৃষ্টি হয় না।
- ✳️ দখল পাবার পর/গ্রহণের পর জমির সীমানা সুস্পষ্ট করে চিহ্নিত করতে হবে।
- ✳️ জমি বন্দোবস্তের নথি হাতে পেলেই তার মিউটেশন করতে হবে (সরকারি খাতায় দাগ নম্বর কাটিয়ে ব্যক্তির মালিকানায় রেকর্ড সংশোধন করতে হবে)।
- ✳️ চূড়ান্ত নথি প্রস্তুত না হওয়া পর্যন্ত দলিল রেজিস্ট্রেশন হবে না।

জমি কেনার আগে ও পরে

জমি কেনার আগে করণীয়:

- ক. জমি বিক্রেতার নামে রেজিস্ট্রিকৃত দলিল আছে কিনা তা রেজিস্ট্রি অফিসে গিয়ে দেখতে হবে।
- খ. হালসন পর্যন্ত খাজনা পরিশোধের রশিদ আছে কিনা তা জমির মালিকের কাছে গিয়ে দেখতে হবে।
- গ. দলিলে উল্লেখিত পরিমাণ জমি জমির মালিকের দখলে আছে কিনা।
- ঘ. জমিটি সম্পূর্ণ বা আংশিক বিক্রি হয়েছে কিনা তা বিভিন্ন স্থানে (যেমন: সাব-রেজিস্ট্রি অফিস) গিয়ে খোঁজ নিতে হবে।
- ঙ. জমিটির জন্য অন্য কোন ওয়ারিশ আছে কিনা তা জমির মালিকের নিকটাত্মীয়দের কাছ থেকে জেনে নিতে হবে।
- চ. জমির দলিলটি জাল কিনা তা সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে গিয়ে দেখতে হবে।
- ছ. মালিকের নামে জমিটি নামখারিজ করা আছে কিনা তার জন্য পর্তা দেখতে হবে।
- জ. দলিলে উল্লেখিত দাগ নং নকশার সঙ্গে মিল আছে কিনা তা সরকার কর্তৃক মুদ্রিত নকশার সঙ্গে মিলিয়ে দেখতে হবে।
- ঝ. বিক্রেতা জমিটির ক্রয়সূত্রে না উত্তরাধিকার সূত্রে মালিক হয়েছেন, তা ইউনিয়ন ভূমি অফিস ও সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে জেনে নিতে হবে।
- ঞ. জমিটি বর্গা বা বন্ধক দেওয়া আছে কিনা বিভিন্ন স্থানে তার খোঁজ নিতে হবে।
- ট. জমিটি বর্গাচাষী, পার্শ্ববর্তী জমির মালিক কিনতে চায় কিনা বিভিন্ন সূত্রে তা জেনে নিতে হবে।
- ঠ. রেজিস্ট্রিকৃত দলিল সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের মূল ভলিউম এর সঙ্গে মিলিয়ে দেখতে হবে।

জমি কেনার সময়ের কাজ:

- ক. জমির দলিলের স্ট্যাম্প নিজের নামে খরিদ করতে হবে এবং যত্ন সহকারে রাখতে হবে।
- খ. দলিল রেজিস্ট্রির সময় নিজেকে উপস্থিত থাকতে হবে।
- গ. নিজ নামে দলিল রেজিস্ট্রি করতে হবে।
- ঘ. দলিল রেজিস্ট্রির রশিদ সংগ্রহ করতে হবে এবং যত্ন সহকারে রাখতে হবে।

জমি কেনার পরের কাজ:

- ক. রেজিস্ট্রিকৃত জমি আয়ত্তে নিতে হবে।
- খ. সহকারী কমিশনার (ভূমি) অফিসে গিয়ে নিজ নামে খারিজ করব।
- গ. ইউনিয়ন অফিসে গিয়ে নিজ নামে খাজনা দিয়ে রশিদ সংগ্রহ করতে হবে।
- ঘ. রশিদ জমা দিয়ে সাব-রেজিস্ট্রি অফিস হতে মূল দলিল সংগ্রহ করতে হবে।
- ঙ. জমির সকল কাগজপত্র যত্নসহকারে রাখতে হবে।

জমির দলিল ঠিক আছে কি না দেখুন:

- ✓ কোনো দলিল নিয়ে সন্দেহ হলে রেজিস্ট্রি অফিসে সংরক্ষণ করা দলিলের সাথে সাল মিলিয়ে দেখতে হবে। এ জন্য নির্দিষ্টভাবে দরখাস্ত করতে হবে। এতে দলিলটির যাবতীয় তথ্য দিতে হবে। সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে দলিলের প্রকৃতি অনুযায়ী চারটি রেজিস্ট্রার বা ভলিউমে সংরক্ষিত থাকে।
- ✓ বিক্রেতার কাছ থেকে সব দলিল, বিশেষ করে ভায়া দলিল চেয়ে নিতে হবে। সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে জানতে হবে সব দলিলের ক্রমিক নম্বর, দলিল নম্বর ঠিক আছে কি না।
- ✓ সহকারী কমিশনার (ভূমি) অফিস থেকে জমির মিউটেশন বা নামজারি সম্পর্কে খোঁজ নিতে হবে। নামজারিতে ধারাবাহিকতা ঠিক আছে কি না, পর্যবেক্ষণ করুন। যদি দেখা যায়, সিএস জরিপের সঙ্গে বিক্রেতার খতিয়ানের কোনো গরমিল থাকলে ধরে নিতে হবে সমস্যা আছে।
- ✓ দলিল সম্পাদনের সময় ব্যবহৃত স্ট্যাম্পের পেছনে কোন ভেভার থেকে স্ট্যাম্প কেনা হয়েছে এবং কার নামে কেনা হয়েছে খেয়াল রাখুন। প্রতিটি স্ট্যাম্পের পেছনে একটি ক্রমিক নম্বর উল্লেখ থাকে। এ নম্বরটি ঠিক আছে কি না, প্রয়োজনে স্ট্যাম্প বিক্রেতার সঙ্গে দেখা করে যাচাই করে নিন।
- ✓ একাধিক মালিকের ক্ষেত্রে সরেজমিনে গিয়ে স্থানীয় লোকজনের সঙ্গে কথা বলে মূল মালিককে, তা নির্ণয় করতে হবে।
- ✓ জরিপ খতিয়ানে জমির পরিমাণ পরবর্তী সময়ে যতবার বিক্রি হয়েছে, তার সঙ্গে জমির পরিমাণ মিল আছে কি না, তা যাচাই করুন। দাগ নম্বর, ঠিকানা এসব ঠিক আছে কি না, পরীক্ষা করুন।
- ✓ কোনো দান করা জমি হলে দলিলে সম্পাদনের তারিখ দেখে কবে জমিতে গ্রহীতা দখলে গেছে তা যাচাই করতে হবে। দলিলটি রেজিস্ট্রি করা কি না এবং দলিলদাতার সঙ্গে গ্রহীতার সম্পর্ক কী, তা যাচাই করতে হবে।

এক্সিলারেটিং লাইভলীহুডস্ অপশনস্ ফর দি দলিত এন্ড এথনিক কমিউনিটিস (আলো)- প্রকল্প

যেভাবে জাল দলিল হয়:

- ✓ বস্টননামার ক্ষেত্রে সহ-শরিকদের অজান্তে ভুয়া বস্টননামা করে দলিল জাল;
- ✓ এজমালি সম্পত্তি অর্থাৎ ভাইবোন মিলে যে সম্পত্তি ভোগ করে থাকে, এক্ষেত্রে দেখা যায়, ভাইয়েরা বোনদের না জানিয়ে দলিল তাদের নামেই করিয়ে থাকে;
- ✓ মালিকানা ছাড়াই দলিলদাতা সজে বা কাউকে মালিক সাজিয়ে জমি সাব-রেজিস্ট্রি অফিস থেকে রেজিস্ট্রি করে নেয়া হয়;
- ✓ অনেক সময় অর্পিত সম্পত্তি বা মৃত ব্যক্তির সম্পত্তি জীবিত দেখিয়ে জাল করা হয়;
- ✓ সাধারণত যেসব ক্ষেত্রে আদালত থেকে বস্টননামা সম্পন্ন করা হয় না, সে ক্ষেত্রে দলিল জালের সম্ভাবনা বেশি থাকে;
- ✓ মালিক বিদেশে থাকলে মূল দলিল থেকে জালিয়াতি করা হতে পারে।

ভূমি রেজিস্ট্রেশন

কতদিনের মধ্যে দলিল রেজিস্ট্রি করতে হয় :

যে তারিখে দলিল সম্পাদিত হয় সে তারিখ হতে পরবর্তী তিন (৩) মাসের মধ্যে ঐ দলিল রেজিস্ট্রি করার জন্য রেজিস্ট্রিকারী অফিসারের নিকট দাখিল করতে হবে। তিন মাস অতিক্রান্ত হয়ে গেলে দলিল রেজিস্ট্রি করার জন্য গ্রহণ করা হয় না। তবে কারণ দেখিয়ে বিলম্ব মার্জন্যের জন্য সাব-রেজিস্ট্রারের কাছে দরখাস্ত করা যেতে পারে। সাব-রেজিস্ট্রার দরখাস্ত রেজিস্ট্রারের নিকট পাঠাবেন। নির্ধারিত সময়ের পর পরবর্তী তিন মাসের মধ্যে দরখাস্ত করা হলে রেজিস্ট্রার রেজিস্ট্রেশন ফি এর দশগুণ পর্যন্ত জরিমানা করে উক্ত দলিল রেজিস্ট্রার আদেশ দিতে পারেন। রেজিস্ট্রেশন আইনের ৪৭ ধারা অনুসারে কোন দলিল রেজিস্ট্রি না হলে সে সময় হতে কার্যকর হতো, দলিল রেজিস্ট্রি হলেও ঐ একই সময় হতে কার্যকর হবে। অর্থাৎ দলিল সম্পাদনের তারিখ হতেই উহা কার্যকর হবে, রেজিস্ট্রিকরণের সময় থেকে নয়। স্থাবর সম্পত্তি বিক্রয়ের বায়নাপত্র লিখিত ও রেজিস্ট্রি হতে হবে এবং ওই বায়না সম্পাদনের ৩০ দিনের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশনের জন্য উপস্থাপন করতে হবে এবং দলিলাদি রেজিস্ট্রেশন সংক্রান্ত বিধানাবলী ওই বায়না রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না। তবে দান, প্রি-এম্পশনসহ কিছু ক্ষেত্রে ভিন্নতা আছে।

জমি রেজিস্ট্রেশন প্রক্রিয়া

কোন অফিসে দলিল রেজিস্ট্রি করতে হবে : যে সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের এলাকায় দলিলে বর্ণিত সম্পত্তি অবস্থিত সেই সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে দলিল রেজিস্ট্রির জন্য দাখিল করতে হয়। যে ক্ষেত্রে দলিলভুক্ত সম্পত্তি বিভিন্ন সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের আওতায় থাকে তখন যে কোন একটি সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে দলিল রেজিস্ট্রি করা যাবে। তবে যে সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের এলাকায় সম্পত্তি অবস্থিত নয় সে সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে ঐ সম্পত্তির বিষয়ে দলিল রেজিস্ট্রি হলে দলিলের পক্ষবৃন্দ কোন প্রশ্ন তুলতে পারবে না।

দলিলের সার্টিফাইড কপি উত্তোলনের ক্ষেত্রে সরকারী ফি নিম্নরূপ :

স্ট্যাম্প বাবদ ২০.০০ টাকা, কোর্ট ফি ৪.০০ টাকা মোট = ২৪.০০ টাকা। লেখনী ও অন্যান্য বাবদ দলিলের প্রতি পৃষ্ঠা সার্টিফাইড কপির জন্য ৪.৫০ (চার টাকা পঞ্চাশ পয়সা) টাকা প্রদান করতে হবে। কোন দলিল ৩ পাতা বিশিষ্ট হলে পৃষ্ঠা হবে ৬ টি। $(৪.৫০ \times ৬) = ২৭$ টাকা + ৪ টাকা = মোট খরচ ৫১.০০ (একান্ন) টাকা মাত্র।

মুসলিম আইন অনুসারে মৌখিক হেবা আইনসিদ্ধ। তবে হেবার-প্রমাণ সুরক্ষা করার জন্য একটি ঘোষণামূলক দলিল রেজিস্ট্রি করতে হবে। স্বামী-স্ত্রী, পিতা-মাতা, সন্তানাদি, দাদা-দাদী, নানা-নানী, কিংবা আপন ভাই-বোনকে হেবা বা দান করলে রেজিস্ট্রেশন ফি মাত্র ১০০/- টাকা।

উত্তরাধিকারসূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির বাটোয়ারা লিখিতভাবে দলিলের মাধ্যমে সম্পাদন করলে রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক এবং রেজিস্ট্রেশন ফি :

সম্পত্তির মূল্য	রেজিস্ট্রেশন ফি
তিন লক্ষ টাকা পর্যন্ত	পাঁচশত টাকা ৫০০/- মাত্র
তিন লক্ষ হতে দশ লক্ষ টাকা পর্যন্ত	সাতশত টাকা ৭০০/- মাত্র
দশ লক্ষ হতে ত্রিশ লক্ষ টাকা পর্যন্ত	এক হাজার দুইশত টাকা ১২০০/- মাত্র
ত্রিশ লক্ষ হতে পঞ্চাশ লক্ষ টাকা পর্যন্ত	এক হাজার আটশত টাকা ১৮০০/- মাত্র
পঞ্চাশ লক্ষ টাকার অধিক	দুই হাজার টাকা ২০০০/- মাত্র

২০০৬ সালের ১৩ই জুলাই এবং ২০ সেপ্টেম্বরের সর্বশেষ সংশোধনী অনুযায়ী প্রদত্ত

রেজিস্ট্রেশন ফলাফল : কোন দলিল উক্ত দলিলটির সম্পাদনের তারিখ হতে দলিলটি কার্যকরী হবে, এর রেজিস্ট্রেশনের তারিখ থেকে নয়। একই জমি সংক্রান্ত দুইটি দলিল করা হলে যে দলিলটি প্রথমে সম্পাদন করা হয়েছে সেই দলিলটি আইনতঃ গ্রাহ্য হবে।

আদিবাসীদের সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে করণীয় :

যদি কোন আদিবাসী, আদিবাসী ছাড়া অন্য সম্প্রদায়ের নিকট স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তর করে তবে তাহলে তাকে ১৯৫০ সালের প্রজ্ঞাসুত্র আইনের ৯৭ ধারা মোতাবেক জেলা প্রশাসকের নিকট থেকে অনুমতি নিতে হবে। তবে আদিবাসীর সম্পত্তি যদি অন্য কোন আদিবাসীর নিকট হস্তান্তর করা হয় তার জন্য কোন অনুমতির প্রয়োজন হবে না।

এল্লিগারেটিং লাইভলীহুড্‌স্‌ অপশনস্‌ ফর দি দলিত এন্ড এথনিক কমিউনিটিস (আলো)- প্রকল্প

জমি দখল হলে করণীয়:

ভূমি সংক্রান্ত জটিলতার অন্যতম একটি হলো ভূমির জোরপূর্বক দখল। অসাধু ও চালাক প্রকৃতির লোকেরা প্রায়ই নিরীহ মানুষের জমি জোরপূর্বক বা ছলচাতুরী করে ভূমি হতে উৎখাত করছে বা বেদখল করছে। ভূমি বেদখল হলে কিভাবে দখল পুনরুদ্ধার করবেন তা নিম্নে তুলে ধরা হলো:

ফৌজদারী আদালতে মামলা: কোন ব্যক্তি তার সম্পত্তি হতে অপর কোন ব্যক্তি দ্বারা বেদখল হওয়ার উপক্রম হলে বা বেদখল হওয়ার ২ মাসের মধ্যে তিনি উক্ত ব্যক্তিকে বেদখল করার চেষ্টা হতে বিরত রাখার জন্য বা সম্পত্তিতে ঐ ব্যক্তির প্রবেশ বাতিল করে আদেশ প্রদানের জন্য ১ম শ্রেণীর ম্যাজিস্ট্রেটের আদালতে ফৌজদারী কার্যবিধি ১৪৫ ধারার বিধান অনুসারে মামলা করতে পারেন। এ ধরনের মামলা অল্প সময়ের মধ্যেই নিষ্পত্তি হয়ে থাকে।

দেওয়ানী আদালতে মামলা: এ বিষয়ে “সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৮৭৭” (১৮৭৭ সনের ১নং আইন) এর ৯ ধারার বিধান হলো যিনি ভূমি হতে বেদখল হয়েছেন তাকে বেদখল হওয়ার তারিখ হতে ৬ মাসের মধ্যে দখল পুনরুদ্ধারের দাবিতে দেওয়ানী আদালতে মামলা দায়ের করতে হবে। ৬ মাস অতিবাহিত হয়ে গেলে মামলা তামাদি দোষে বাতিল হবে। এভাবে ৯ ধারায় মামলা করে আদালতের মাধ্যমে দখল পুনরুদ্ধার করা যায়। তবে ৯ ধারায় মামলায় স্বত্ত্বের প্রশ্টি বিচার্য হবে। ৯ ধারার মামলার প্রতিকার শুধু দখল সংক্রান্ত। এমন কি বাদী যদি সম্পত্তিতে নিজের স্বত্ত্ব প্রমাণে সমর্থ নাও হন কেবল বেদখল হওয়ার পূর্ব পর্যন্ত দখলে থাকা প্রমাণ করতে পারেন, তবেই তিনি তার পক্ষে ডিক্রী পেতে পারেন। সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৯ ধারা মতে প্রদত্ত ডিক্রী বা আদেশের বিরুদ্ধে আপিল বা রিভিউ করার কোন বিধান নেই। তবে মহামান্য হাইকোর্টে রিভিশন করা যাবে। তবে সম্পত্তিতে যার বৈধ মালিকানা স্বত্ত্ব আছে তিনি কোন কারণে বেদখল হলে, বেদখল হওয়ার ১২ বছরের মধ্যে বা বেদখল হওয়ার বিষয়টি অবহিত হওয়ার ১২ বছরের মধ্যে সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৮ ধারা মতে দেওয়ানী আদালতে মামলা করে সম্পত্তি দখল পুনরুদ্ধার করতে পারেন। এ ধারার মামলায় সম্পত্তিতে বাদীর মালিকানা স্বত্ত্ব থাকতে হবে।

স্থানীয় ভূমি অফিস সমূহের সেবা সমূহ

স্থানীয় পর্যায়ে বিভিন্ন ভূমি অফিস (ইউনিয়ন ভূমি অফিস এবং উপজেলা ভূমি অফিস) এর মাধ্যমে ভূমি অধিদপ্তর ভূমি সংক্রান্ত বিভিন্ন সেবা (ভূমি আইন ও ভূমি সংস্কার কার্যক্রম বাস্তবায়ন, স্থানীয় পর্যায়ে বিভিন্ন সেবা, যেমন: নামজারী, খাজনা, খাস জমি বন্দোবস্ত, ভূমি হস্তান্তর ইত্যাদি) প্রদান করে থাকে। এই অফিস সমূহের ভূমি সংক্রান্ত বিভিন্ন সেবা প্রদানের ক্ষেত্রে আলাদা আলাদা ভূমিকা ও দায়িত্ব আছে। ইউনিয়ন ভূমি অফিস এবং উপজেলা ভূমি অফিস এর প্রধান প্রধান কার্যাবলী নিম্নে উল্লেখ করা হলো-

ইউনিয়ন ভূমি অফিসের প্রধান কার্যাবলী:

- ১। ভূমি উন্নয়ন কর আদায়।
- ২। সরকারি খাস ভূমির হেফাজতকরণ।
- ৩। ভূমিহীনদের কৃষি খাস জমি বন্দোবস্তকরণ।
- ৪। নামজারীর প্রস্তাব দেয়া।
- ৫। অফিসে হালনাগাদ ভূমি রেকর্ড সংরক্ষণ করা।
- ৬। প্রযোজ্য ক্ষেত্রে হাট বাজার হতে খাস আদায় করা।
- ৭। সরকারি জলমহালগুলি রক্ষনাবেক্ষণ করা।

উপজেলা ভূমি অফিসের প্রধান কার্যাবলী:

১. ভূমি উন্নয়ন কর দাবী নির্ধারণ ও আদায়।
২. নামজারি, জমা ও খারিজ।
৩. রেন্ট সার্টিফিকেট মামলার দ্রুত নিষ্পত্তিকরণ।
৪. সরকারি জমি রক্ষনাবেক্ষণ।
৫. নতুন জলমহাল নীতির সুষ্ঠু বাস্তবায়নসহ সাধারণতমহল রক্ষনাবেক্ষণ।
৬. দেওয়ানী মামলা সমূহের এসএফ প্রেরণ।
৭. হাট-বাজার ইজারা প্রদান।
৮. স্বতুলিপি হালনাগাদকরণ।
৯. ভূমিহীনদের মধ্যে খাস জমি বন্দোবস্ত ও রেকর্ডপত্র সংরক্ষণ।
১০. গুচ্ছগ্রাম/আদর্শ গ্রাম প্রকল্প গ্রহণে সহায়তাকরণ।
১১. অর্পিত সম্পত্তির যথাযথ সংরক্ষণসহ বন্দোবস্ত প্রদান।
১২. ব্যক্তিগত ও সরকারি জমিতে সীমানা নির্ধারণে সহায়তা।
১৩. ভূমি সংক্রান্ত পরিসংখ্যান ও প্রকাশনা।
১৪. তহশিল অফিস সমূহের কার্যক্রম তদারকী ও সমন্বয় সাধন।
১৫. সরকারি সম্পত্তি রক্ষনাবেক্ষণ।
১৬. অর্পিত সম্পত্তির বন্দোবস্ত ব্যবস্থাপনা।
১৭. জমি সংক্রান্ত মামলায় সহায়তা প্রদান।
১৮. অবৈধ দখল উচ্ছেদে সহায়তাকরণ।

এক্সিলারেটিং লাইভলীহুডস্ অপশনস্ ফর দি দলিত এন্ড এথনিক কমিউনিটিস (আলো)- প্রকল্প