Want more Updates 🕮:- http://facebook.com/tanbir.ebooks

ভূমি বা জমিজমার পরিমাণ পদ্ধতি, জরিপ ও আইন

অটোমেটিক স্ক্রলের মাধ্যমে ই-বুক পড়ার জন্যঃ

আপনার ই-বুক বা pdf রিডারের Menu Bar এর View অপশনটি তে ক্লিক করে Auto /Automatically Scroll অপশনটি সিলেক্ট করুন (অথবা সরাসরি যেতে ✰ Ctrl + Shift + H) এবার ↑ up Arrow বা ↓ down Arrow তে ক্লিক করে আপনার পড়ার সুবিধা অনুসারে স্ক্রল স্পীড ঠিক করে নিন।

🕮 বিস্তারিত সূচিপত্রের জন্য আপনার ই-বুক রিডারের বামপাশের স্লাইড বারের বুকমার্ক মেনু ওপেন করুন... অথবা নিচের অধ্যায়ের নামের উপর ক্লিক করুন

জমিজমার হিসাব-নিকাস

ভূমি রেকর্ড ও জরিপঃ

ভূমি জরিপের কতিপয় প্রয়োজনীয় সংজ্ঞা

ভূমির পরিমাণ পরিমাপ পদ্ধতি

ভূমি রেজিস্ট্রেশন

ভূমি রেজিস্ট্রেশন আইনের সংশোধনী সমূহ

ভূমি জরীপ সংক্রান্ত বিস্তারিত ধারনা ও আইন কানুন

সম্পত্তি সংক্রান্ত দলিল

tanbircox.blogspot.com

Facebook: http://facebook.com/tanbir.cox Website 🌎:-http://tanbircox.blogspot.com

জমিজমার হিসাব-নিকাস

ভূমি জরিপ কার্যক্রম

ভূমি জরিপ বা ল্যান্ড সার্ভে একটি টেকনিক্যাল কার্যক্রম। এর সাহায্য একটি এলাকার সকল বা নির্দিষ্ট ভূমিখন্ডের একটি নিদিষ্ট স্কেলে নিদিষ্ট মানের কাগজে পরিমাপ গ্রহণক্রমে এর অবস্থান, আয়তন ও সীমানা (পেরিফেরি) নির্ণয় করা হয়। এরূপ কার্যক্রম দ্বারা একটি মৌজা নকশা অংকিত হয় এবং নকশার ভূমি খন্ডের দখল ও মালিকানার বর্ণনা নিয়ে একটি খতিয়ান প্রণীত হয়। এ দুটো মিলে রেকর্ড অব রাইট বা স্বত্বলিপি প্রস্তুত হয়।

জরিপে প্রণীত এরূপ স্বত্বলিপি অত্যন্ত মূল্যবান দলিলরূপে পরিগণিত। একটি দেশের প্রশাসনিক সীমানা ও অভ্যন্তরীন বিভিন্ন কর্তৃপক্ষের অধিক্ষেত্র নির্ধারণের জন্য গ্রাম বা মৌজার সীমানা সুনিদিষ্ট থাকা আবশ্যক। সুনিদিষ্ট স্কেলে বাস্তব ভূমি খন্ডের চিত্রায়িত নকশা মামলা মোকদ্দমায় সাক্ষ্য যাচাঁই এবং Place of occurrence অর্থাৎ ঘটনাস্থল নির্ধারণ করতেও ব্যবহৃত হয়ে থাকে। ভূমি জরিপের আবশ্যকতার সাথে এ বিষয়টি লক্ষ্য রাখতে হবে যে, সুষ্ঠুভাবে ভূমি জরিপ সম্পন্ন করা না গেলে সরকারের জমি যেমন বেহাত হতে পারে তেমনি ব্যক্তিগত জমির ক্ষেত্রে দাংগা হাংগামা, খুন ইত্যাদি কারণে মামলা মোকদ্দমা বেড়ে গিয়ে সামাজিক বিশৃংখলা সৃষ্টি হতে পারে

ভূমি জরিপের ইতিহাস

পাঠান সম্রাট শেরশাহ সর্ব প্রথম এ উপমহাদেশে জরিপ প্রথা চালু করেন। পরবর্তীতে মোঘল সম্রাট আকবরের একজন অন্যতম সভাসদ টোডরমল সার্ভে ও সেটেলমেন্ট কার্যক্রম পরিচালনা করেন। কিন্তু উক্ত কার্যক্রম সম্পূর্ণ এবং plot-to-plot সার্ভে কার্যক্রম ছিলনা বরং একটি সংক্ষিপ্ত কার্যক্রম ছিল।

ভূমি রেকর্ড ও জরিপঃ

বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইনের (1885) অধীনে ভূমির মালিকানা সম্পর্কিত খতিয়ান প্রণয়ন কাজ পরিচালনার লক্ষ্যে বোড অব রেভিনউ এর নিয়ন্ত্রণাধীনে 'ভূমি রেকড ও কৃষি' নামে দপ্তর সৃষ্টি করা হয়। পরবর্তীতে 1888 সালে 'ভূমি রেকড দপ্তর' নামে একটি স্বতন্ত্র দপ্তর গঠন করা হয়। তখন জরিপ কাজ সার্ভে অব ইন্ডিয়া নামে পৃথক দপ্তরের ওপর ন্যস্ত ছিল। 1919 সালে জরিপের কাজ ভূমি রেকড দপ্তরের ওপর ন্যস্ত হওয়ায় ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর হিসেবে গড়ে উঠে। 1947 সালের পর অস্থায়ীভাবে বরিশাল জেলার 'বাউন কম্পাউন্ডে' জরিপ বিভাগের অফিস স্থাপন করা হয়। 1953 সনে টিপু সুলতান রোড হতে জরিপ অফিস বতমান স্থানে স্থানান্তর করা হয়। 1948 সালে দেশ বিভাগের পর সেটেলমেন্ট প্রেস অবিভক্ত ভারতের হুগলী হতে স্থানান্তরিত হয়ে 1948 সালে প্রথম রংপুর স্থাপিত হয়। পরবর্তীতে 1960 সালে এটি ঢাকায় স্থানান্তর করা হয়। ভূমি জরিপ ও ভূমির মালিক/দখলদার সম্পর্কিত কাগজপত্র প্রণয়ন ভূমি ব্যবস্থাপনার একটি অপরিহার্য অঙ্গ।

tanbircox.blogspot.com

ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরে কার্যপরিধি:

ক) একটি নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে সমগ্র দেশ, কোন জেলা অথবা জেলার কোন অংশের স্বত্বলিপি এবং মৌজা ম্যাপ প্রস্তুত/সংশোধন করবার লক্ষ্যে ভূমি রেকড ও জরিপ পরিচালনার জন্য প্রকল্প প্রণয়ন এবং তার বাস্তবায়ন।

খ) পর্যায়ক্রমে সমগ্র দেশের প্রতিটি মৌজার প্রতিটি ভূ-খন্ডের জরিপ করে ভূমি রেকড ও মৌজার ম্যাপ প্রস্তুত/সংশোধন করা।

গ) দেশের প্রতিটি ভূমি মালিকের রেকড-অব-রাইটস বা স্বত্বলিপি (খতিয়ান) প্রণয়ন এবং মুদ্রনের কাজ।

ঘ) দেশের প্রতিটি মৌজার, থানার, জেলার এবং সমগ্র দেশের ম্যাপ প্রস্তুত, মুদ্রণ এবং পুনমুদ্রণ করা।

ঙ) মৌজা ম্যাপ প্রস্তুত করার জন্য থিওডোলাইট ট্রাভাস সার্ভের মাধ্যমে কন্টোল পয়েন্ট নির্ধারণ করা।

চ) দেশের আন্তর্জাতিক সীমানা চিহ্নিত করা, সীমানা স্ট্রীপ ম্যাপ প্রস্তুত করা এবং তা মুদ্রণ করা।

ছ) আন্তঃজেলা এবং আন্তঃথানা সীমানা নির্ধারণের ক্ষেত্রে জেলা প্রশাসককের কাডরগরী সহায়তা প্রদান করা।

জ) জেলা/থানা পুনগর্ঠন সংক্রান্ত সরকারী প্রস্তাবে কারিগরী ও ভৌগলিক গ্রহণযোগ্যতার বিষয় নিরীক্ষা করা।

ঝ) আন্তর্জাতিক ও আন্তঃজেলা সীমানা চিহ্নিতকরন। ক্যাডাস্টাল সার্ভে এবং ভূমি সংস্কার কাযক্রম সংক্রান্ত বিষয়ে সরকারকে পরামশ প্রদান করা।

ঞ) প্রতি বছর বাংলাদেশ সিভিল সার্ভিস (প্রশাসন/পুলিশ/বন) ক্যাডারসহ বিচারবিভাগীয় অফিসারগণের সার্ভে ও সেটেলমেন্ট ট্রেনিং এর আয়োজন করা এবং ট্রেনিং প্রদান করা।

চলমান কাযক্রমঃ

☆ এদেশে সর্ব প্রথম জরিপের কাজ শুরু হয় 1887 সালে Cadastral Survey (CS) এবং শেষ হয় 1940 সালে। এ জরিপই এখনো দেশের Record of Rights (ROR)

☆ জমিদারী প্রথা উচ্ছেদের প্রেক্ষাপটে 1955 সালে State Acquisition Operation (SA) এর আওতায় রেকড প্রণয়নের কাজ শুরু হয় এবং 1962 সালে একাজ শেষ হয়। প্রকৃত প্রস্তাবে SA রেকড প্রস্ততকালে কোন সরজমিন জরিপ কাজ পরিচালিত হয়নি। জমিদারের আওতাধীন প্রজা/মালিকদের নামে মালিকানার স্বত্ব এবং খাস জমির তালিকা প্রস্তুত করাই ছিল এ জরিপের উদ্দেশ্য।

☆ RS রেকডঃ CS জরিপ সমাপ্ত হতে দীর্ঘ 50 বছর সময় লাগে। এ সময়ের মধ্যে জমির প্রকৃতি ও মালিকানা পরিবর্তনের পরিপ্রেক্ষিতে 1940 সনে বৃহত্তর ফরিদপুর ও বরিশাল জেলায় RS বা সংশোধনী জরিপ শুরু করা হয়। এরই ধারাবাহিকতায় পরবর্তীতে বৃহত্তর ঢাকা, রাজশাহী, চট্টগ্রাম, কুষ্টিয়া ও পাবনা জেলায় RS জরিপ সম্পন্ন করা হয়। ময়মনসিংহ জেলার RS কাযক্রম বতমানে সমাপ্তি।

☆ 1984 সালে Land Reforms Ordinance এর আওতায় দেশের সবকটি জেলায় জরিপ এর স্থায়ী কাঠামো স্থাপন এবং চলমান প্রক্রিয়ায় রেকর্ড হালকরণ (Continuous Updating) এর লক্ষ্যে NICAR এর সিদ্ধান্ত মতে প্রাথমিকভাবে 10টি (বগুড়া, রংপুর, বরিশাল, সিলেট, যশোর, খুলনা, ফরিদপুর, টাঙ্গাইল, নোয়াখালী ও কুমিল্লা) জেলার অফিসের মাধ্যমে জরিপ কাজ হাতে নেয়া হয়। পাশাপাশি একটি বিশেষ প্রকল্পের আওতায় ঢাকা শহর জরিপের কাজ হাতে নেয়া হয় যা ইতোমধ্যে সম্পন্ন হয়েছে।

☆ বতমানে দেশের 10টি বৃহত্তর জেলার (সিলেট, কুমিল্লা, নোয়াখালী, ফরিদপুর, বরিশাল, যশোর, খুলনা রংপুর, বগুড়া এবং টাঙ্গাইল) জোনাল সেটেলমেন্ট অফিসের আওতাধীনে জরিপ কাজ চলছে।

tanbircox.blogspot.com

ক্যাডাস্ট্র্যাল সার্ভে (সি.এস.জরিপ)

১৮৮৫ সালের বংগীয় প্রজাস্বত্ব আইনের ১০ম পরিচ্ছেদের বিধান অনুসারে ১৮৮৯ সাল হতে ১৯৪০ সাল পর্যন্ত সিলেট ও পার্বত্য জেলা ব্যতীত সাআ দেশে সি.এস.জরিপ সম্পন্ন করা হয়। এ কর্মসূচীতে কক্সবাজারের রামু থানা হতে আরম্ভ করে ১৯৪০ সালে দিনাজপুর জেলায় সার্ভে এন্ড সেটেলমেন্ট অপারেশন শেষ করার মাধ্যমে সি.এস.জরিপের পরিসমাপ্তি ঘটে। ঐ সময়ে সিলেট জেলা আসাম প্রদেশের অর্ন্তভূক্ত থাকায় বঙ্গীয় প্রজাস্বত্ব আইনের আওতাভূক্ত ছিলনা বিধায় সিলেট জেলায় সি.এস.জরিপ হয়নি। তবে জরিপ কার্যক্রম জরুরী বিবেচনায় ১৯৩৬ সালের সিলেট প্রজাস্বত্ব আইনের (Sylhet tenancy Act) আওতায় জেলার ক্যাডাষ্ট্রাল সার্ভে ১৯৫০ সালে আরম্ভ করা হয় এবং পরবর্তীতে রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহন ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর অধীনে ঐ জরিপ ১৯৬৩ সালে শেষ হয়। উক্ত জরিপে নকশা ও রেকর্ড উভয়ই প্রস্তুত করা হয়। সি.এস.জরিপের মাধ্যমে প্রতিটি মৌজার জন্য নকশা (ম্যাপ) প্রস্তুত করে প্রতিটি ভূমি খন্ডের বাস্তব অবস্থা, আয়তন, শ্রেণী, জমির পরিমাণ, খাজনার পরিমাণ ইত্যাদি উল্লেখ করে খতিয়ান প্রণয়ন করা হয়। সি. এস.খতিয়ান ও নকশা খুবই নিখুঁত ও নির্ভরযোগ্য ছিল। সি.এস. জরিপে জমিদারগণের নাম খতিয়ানের উপরিভাগে লেখা থাকত এবং দখলকার রায়তের নাম নিচে লেখা থাকত। তখন জমির মালিক ছিলেন সরকার পক্ষে জমিদারগণ এবং রায়তগণ প্রজা হিসেবে শুধুমাত্র ভোগ দখলকার ছিলেন।

নামজারী কি?

ভূমি ব্যবস্থাপনায় মিউটেশন বা নামজারী একটি অতীব গুরুত্বপূর্ণ প্রক্রিয়া। জমি ক্রয় বা অন্য কোন উপায়ে জমির মালিক হয়ে থাকলে হাল নাগাদ রেকর্ড সংশোধন করার ক্ষেত্রে মিউটেশন একটি অপরিহার্য নাম। ইংরেজী মিউটেশন (Mutation) শব্দের বাংলা অর্থ হলো পরিবর্তন। আইনের ভাষায় এই মিউটেশন শব্দটির অর্থই হলো নামজারী। নামজারী বা নাম খারিজ বলতে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করা বুঝায়। অর্থাৎ পুরনো মালিকের নাম বাদ দিয়ে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করাকে নামজারী/নাম খারিজ বলে। ভূমি মালিকানার রেকর্ড বা খতিয়ান বা স্বত্বলিপি হালকরণের জন্য জরিপ কার্যক্রম চূড়ান্ত করতে দীর্ঘ সময়ের প্রয়োজন হয়। যে সময়ের মধ্যে উত্তরাধিকার সূত্রে, এওয়াজ সূত্রে বিক্রয়, দান, খাস জমি বন্দোবস্ত ইত্যাদি ভূমি মালিকানার পরিবর্তন প্রতিনিয়ত ঘটতে থাকে। যে কারণে প্রতিনিয়ত পরিবর্তনশীল ভূমি মালিকানার রেকর্ড হালকরণের সুবিধার্থে জমিদারী অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ১৪৩ ধারায় কালেক্টরকে (জেলা প্রশাসক) ক্ষমতা দেওয়া হয়েছে। এই ক্ষমতা বলে জমা, খারিজ ও নামজারী এবং জমা একত্রিকরণের মাধ্যমে রেকর্ড হাল নাগাদ সংরক্ষণ করা হয়।

কমিশনার (ভূমি) ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়েল ১৯৯০ এর ২০ অনুচ্ছেদ বলে নামজারী বা মিউটেশনের দায়িত্ব পালন করে থাকেন। পূর্বে নামজারীর বা মিউটেশনের দায়িত্ব উপজেলা রাজস্ব বা অফিসার বা সার্কেল অফিসার (রাজস্ব) পালন করতেন।

খাস জমি কি:

কোনো জমি যদি সরকারের হাতে ন্যস্ত হয় এবং সেই জমিগুলি যদি সম্পূর্ণ সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন এবং সরকার,এই জমিগুলি সরকার কর্তৃক প্রণীত পদ্ধতি অনুযায়ী বন্দোবস্ত দিতে পারেন অথবা অন্য কোনো ভাবে ব্যবহার করতে পারেন তাহলে উক্ত ভূমিগুলিকে খাস জমি বলে। **১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ৭৬ ধারার** ১ উপধারায় খাস জমি সম্বন্ধে বলা হয়েছে। উক্ত ধারায় বলা হয়েছে যে,কোনো ভূমি যদি সরকারের হাতে ন্যস্ত হয় এবং সেই জমিগুলি যদি সম্পূর্ণ সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন থাকে তাহলে সরকার,এই ভূমিগুলি সরকার কর্তৃক প্রণীত পদ্ধতি অনুযায়ী বন্দোবস্ত দিতে পারেন,অথবা অন্য কোনো ভাবে ব্যবহার করতে পারেন, সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন উপরোক্ত ভূমিগুলিকে খাস জমি হিসাবে বুঝাবে।

tanbircox.blogspot.com

তবে অন্যান্য মন্ত্রণালয়ের যথা বন বা পূর্ত কিংবা সড়ক ও জনপথ এর স্বত্বাধীন বা মালিকানাধীন বা নিয়ন্ত্রণাধীন ভূমিকে সরকারের খাস জমি হিসাবে গন্য করা যাবে না।

(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের **৭৬ ধারা** এবং **৮৭ ধারা**)

(গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ এর সংবিধানের ১৪৩ অনুচ্ছেদ)

মৌজা: ভূমি জরিপের ভৌগলিক ইউনিটকে মৌজা রাজস্ব নির্ধারণ এবং রাজস্ব আদায়ের জন্য এক ইউনিট জমির ভৌগোলিক আভিব্যক্তি হলো মৌজা। একটি মৌজা আনুমানিক ভাবে একটি গ্রামের সমান বা এর চেয়ে কিছুটা ছোট-বড় হয়।ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভের(CS) সময়ে এক একটি মৌজা এলাকাকে পৃথকভাবে পরিচিতি নম্বর নম্বর দ্বারা চিহ্নিত করা হয়।বাংলাদেশে মোট মৌজার সংখ্যা হচ্ছে ৬৯,৯৯০ টি।

দাগ নম্বর-: একটি মৌজার বিভিন্ন মালিকের বা একই মালিকের বিভিন্ন শ্রেণিভূক্ত জমিকে নকশায় যে পৃথক পরিচিতি নম্বর দ্বারা চিহ্নিত করা হয় তাকে দাগ বলে। মৌজা মাপের উত্তর-পশ্চিম কোন থেকে দাগ নম্বর প্রদান শুরু হয় এব দক্ষিন-পূর্ব কোনে এসে শেষ হয়।

দাখিলা-: ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের পর তহসিল অফিস হতে ভূমি মালিককে যে রশিদ দেয়া হয় তাকে দাখিলা বলে।

পর্চা-: জরিপের খানাপুরি স্তর পযন্ত কাজ শেষ করে খসড়া খতিয়ান প্রস্তুত করে এর অনুলিপি মালিকের নিকট বিলি করা হয়। খতিয়ানের এই অনুরিপি 'পর্চা' নামে পরিচিত।

খতিয়ান-:একটি মৌজায় এক বা একাধিক ভূমি মালিকানার বিবরণ তথা ভূমির পরিমান, শ্রেণি,হিস্যা ইত্যাদি যে পৃথক পরিচিতি নম্বর দিয়ে চিহ্নিত করা হয় তাকে খতিয়ান বলে।

হাল খতিয়ান-: কোন এলাকার সর্বশেষ জরিপে খতিয়ানের রেকর্ড প্রস্তুত হওয়ার পর সরকার দ্বারা বিঙ্গপ্তির মাধ্যমে ঘোষিত হয়ে বর্তমানে চালু আছে এমন খতিয়ানকে হাল খতিয়ান বলে।

সাবেক খতিয়ান: হাল খতিয়ানের পূর্ব পযন্ত চালু খতিয়ানকে সাবেক খতিয়ান বলে,যা বর্তমানে চালু নেই।তবে এর গুরুত্ব অনেক বিধায় এর সংরক্ষন দরকার।

সিএস খতিয়ান: সিএস সিএস খতিয়ানের পূর্ণরুপ Cadastral Survey (দেশব্যাপি জরিপ) খতিয়ান।১৯১০-১৯২০ সালে জরিপ করে এই খতিয়ান তৈরী করা হয়েছিল।

এসএ খতিয়ান: এসএ খতিয়ান এর পূর্নরুপ State Acquisition (রাষ্ট্রকতৃক অর্জন) খতিয়ান। টেস্ট একুইজিশন এন্ড টেনেন্সি আইন প্রণয়ন করে ১৯৫০ সালে জমিদারি প্রথা বিলুপ্ত করা হয়। জমিদারি প্রথা উচ্ছেদের পর যে খতিয়ান তৈরী করা হয় তাকে বলে এসএ খতিয়ান। ১৯৫৬ সালের জরিপে এ খতিয়ান প্রস্তুত করা হয়।

আরএস খতিয়ান: আরএস-এর অর্থ হলো Revisional Settlement বা সংশোধণী জরিপ।এসএ খতিয়ানের পর ঐ আইনের ১৪৪ ধারা অনুসারে যে খতিয়ান প্রকাশিত হয় (বা হবে) তাকে আর এস খাতয়য়ান বলে।

হোল্ডিং নম্বার-: খতিয়ান শব্দের অর্থ যা হোল্ডিং শব্দের অর্থ তাই। ১৯৫০ সালে State Acquisition(SA) আইন অনুসারে 'হোল্ডিং'

tanbircox.blogspot.com

শব্দটি ব্যবহার করা হয়।

ভূমি অধিগ্রহন-: কোন স্থবর সম্পত্তি সরকারী প্রয়োজনে বা জনস্বার্থে আবশ্যক হলে উক্ত সম্পত্তি জেলা প্রসাসক কতৃক বাধ্যতামূলকভাবে গ্রহনের বিধান ভূমি অধিগ্রহন নামে পরিচিত।

অর্পিত সম্পত্তি-সালে পাক ১৯৫৬:ভারত যুদ্ধের সময় যেসব পাকিস্থনি নাগরিক দেশ ছেড়ে ভারকে গমন করে পাকিস্থান প্রতিরক্ষা সার্ভিস কতৃক বিধি মোতাবেক তাদের শত্রু বলে ঘোসণা করা হয় এবং তাদের এদেশে রেখে যাওয়া সম্পত্তিকে শত্রু সম্পত্তি বলে। ১৯৭৪ সালে উক্ত সম্পুত্তিকে অর্পিত সম্পত্তি নামকরণ করা হয়।

বাংলাদেশে প্রায় ৬০% ফৌজদারী মামলা ভূমি সংক্রান্ত ঘটনা বা ঘটনার জের হিসাবে হয়ে থাকে। জমি ক্রয়ের পূর্বে দেখতে হয় নকশায় আছে কি-না, পরচা এবং খতিয়ানের মিল রয়েছে কি-না, বিক্রেতার উত্তরাধিকারীত্ব আছে কি-না, জমা-খারিজ করা আছে কি-না এবং দখল স্বত্ত্ব রয়েছে কিনা। বাংলাদেশের ভূমি ব্যবস্থার নানা দিক নিম্নরুপ-

C.S (Cadestral Survey): ১৮৮৮ সাল হতে ১৯৪০ সাল পর্যন্ত ব্রিটিশ তত্ত্বাবধানে বাংলায় একটি ভূমি জরিপ হয়, যাকে সি.এস জরিপ বলে। রামু থানা হতে শুরু হইয়া দিনাজপুরে এই জরিপ শেষ হয়। এটিই ব্রিটিশ ভারতের বাংলায় প্রথম ভূমি জরিপ।

R.S (Revision Survey): ১৯৪০ সাল হতে ১৯৫২ সাল পর্যন্ত সিএস জরিপের সংশোধনী হিসাবে এ জরিপ হয়। যাহাকে আরএস জরিপ বলে। ফরিদপুর, খুলনা ও বাকেরগঞ্জে এই জরিপ চলাকালে শেরে বাংলা এ.কে ফজলুল হক বাংলা হতে জমিদারী প্রথা উচ্ছেদ করেন।

S.A (State Auqisition): জমিদারী প্রথা উচ্ছেদ হওয়ার পর জমিদারদের নিকট থেকে অধিগ্রহণকৃত ভূ-সম্পত্তির হিসাব নির্ণয়ের জন্য যে জরিপ অনুষ্ঠিত হয় সেটাই এস.এ। ১৯৫৬ সাল হতে ১৯৬৩ সাল পর্যন্ত এই জরিপ চলে।

R.S (Revision Survey): এস.এ অনুষ্ঠানের পর ১৯৬৫ সালে রাজশাহী হতে শুরু হয় ২য় আর.এস যাহা তৎকালীন পূর্ব পাকিস্তান ব্যাপি হওয়ার কথা ছিল। কিন্তু, ঢাকা শহর জরিপে এসে বিভিন্ন আইনী জটিলতার কারণে এই প্রকল্পটি মুখ থুবড়ে পড়ে।

Z.S (Zonal Survey): ১৯৮৫ তৎকালীন প্রেসিডেন্ট প্রত্যেক বৃহত্তর জেলা সদরে স্থায়ী জরিপ অফিস প্রতিষ্ঠা করিয়া সারা বাংলাদেশে একযোগে ভূমি জরিপ চালানোর নির্দেশ দেন। ১০টি জেলায় উহা শুরু হইলেও অভিযোগ ও আইনী জটিলতার কারণে আর শেষ হয় নাই।

R.O.R (Record of Rights): প্রত্যেক ভূমি মালিকানার এক কপি তহশিল অফিসে, এক কপি উপজেলা এসি (ল্যান্ড) অফিসে, এক কপি জেলা সদরে এডিসি (রাজস্ব) অফিসে, এক কপি জেলা দেওয়ানী জজ আদালতে এবং এক কপি ভূমি ও জরিপ অধিদপ্তর ঢাকা থাকে। এর দুটো অংশ – খতিয়ান ও পরচা।

খতিয়ান ও পরচা: যখন সরকারের নিকট থাকে তা খতিয়ান, আর যখন ব্যক্তির নিকট থাকে তাহা পরচা।
দাখিলা: ভূমির খাজনা পরিশোধ পত্রকে দাখিলা বলে।

D.C.R (Duplicate carbon receipt): উন্নয়ন কর বহির্ভূত সরকারী আয়ের জন্য দেয়া রশিদ যাহা দাখিলা নয় তাই ডি.সি.আর। যেমন – জলাশয়, বাজার, জলমহাল ইত্যাদি।

Mutation বা জমা খারিজ: জমিন সংক্রান্ত রেকর্ডপত্র সাম্প্রতিক মালিকের নামে হালনাগাদ হওয়াই Mutation বা জমা খারিজ।

tanbircox.blogspot.com

নামজারি ও কারিজ : এক জরিপ থেকে আরেক জরিপ সম্পন্ন হতে প্রায় ২০ বছর বা তার চেয়েও বেশি সময় লাগে। এর মধ্যে মালিকের মৃত্যু বা সম্পত্তি হাত বদল হলে মালিকানা স্বত্বে নাম পরিবর্তন করতে হয় এবং এসি রাজস্ব অফিস ও তহবিল অফিসে রেকর্ড হাল নাগাদ করার প্রয়োজন পড়ে। অর্থাৎ নতুন মলিকের নামে সকল কাগজপত্র ঠিকঠাক করতে হয়।
নামজারিকে ইংরেজিতে বলে Mutation এবং খারিজকে বলে Seperation. নামজারি দুই প্রকার-
ক. মূল খতিয়ানে নাম বা ভূমি যোগ করে নামজারি এবং
খ. কোনো খতিয়ানের কোনো অংশীদার বা নতুন মালিক খতিয়ান থেকে বের হয়ে বা খারিজ হয়ে স্বতন্ত্র খতিয়ান খুলতে চাইলে জমি ভাগ করে নতুন খতিয়ান খুলে নামজারি করে।

নামজারির পদ্ধতি ও সতর্কতা :

নামজারি ও খারিজের ক্ষেত্রে খুবই সতর্কতা অবলম্বন করা দরকার। অনেক সময় নামজারি ও খারিজের মাধ্যমে জালিয়াতি করে একজনের জমি অন্যের নামে লিখে নেয়া হয়। পরে দাবি করে বসে যে এ জমি আমার!' তাই নামজারির সময় সতর্ক থাকতে হবে যেন কেউ নতুন খতিয়ান খুলতে না পারে। আর এ রকম পরিস্থিতি যদি এসেই যায় তাহলে রাজস্ব কর্মকর্তা নোটিশ জারি করে (অভিযোগ পাওয়ার পর) উভয়পক্ষের শুনানি গ্রহণ করবেন এবং মূল রেকর্ডপত্র বিবেচনা করে সিদ্ধান্ত নেবেন। উপজেলা রাজস্ব অফিস বা থানা রাজস্ব অফিস এ বিষয়ে উপযুক্ত ব্যবস্থা নেবে। উত্তরাধিকার সূত্রে ভূমির মালিক হয়ে সংশ্লিষ্ট খতিয়ানে নামজারি বা খারিজ করতে হলে উত্তরাধিকারীগণ উপজেলা রাজস্ব অফিসার বা থানা রাজস্ব অফিসারের কাছে আবেদন করবেন এবং সঙ্গে সাকসেশন সার্টিফিকেট দেবেন।

সম্পত্তি ক্রয়বিক্রয়ে সতর্কতা :

সম্পত্তি কেনা হোক বা বিক্রয় করা হোক কিছু ব্যাপারে খুবই সতর্ক থাকা প্রয়োজন । যেমন-
ক. মালিকের দখলি স্বত্ব ও মালিকানা এবং অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ বৈধ কাগজপত্র দেখা দরকার।
খ. বিক্রেতার নামজারি খতিয়ানে আছে কি না।
গ. বিক্রীত ভূমি কোন মৌজায় অবস্থিত, কোন খতিয়ান ও দাগভুক্ত এবং তার হিসাব ইত্যাদির কাগজপত্র যাচাই করে দেখতে হবে।

কতটুকু জমির মালিক হওয়া যায় :

একজন ব্যক্তি বা কোনো পরিবার কি ইচ্ছে করলে যে কোনো পরিমাপের সম্পত্তির মালিক হতে পারে? এর এক কথায় উত্তর- না। কোনো পরিবার বা সংস্থা ১০০ বিঘা অর্থাৎ ৩৩.৩৩ একরের বেশি ভূমি দখলে রাখতে পারে না। কিন্তু সমবায় সমিতি, চা বাগান, ফলের বাগান, শিল্প-প্রতিষ্ঠান এবং অন্যান্য ক্ষেত্র যেখানে জনস্বার্থে জায়গা প্রয়োজন সেখানে এই নিয়ম শিথিলযোগ্য।

tanbircox.blogspot.com

ভূমি জরিপের কতিপয় প্রয়োজনীয় সংজ্ঞা

ভূমি: জমিদারী অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ২(১৬) ধারা অনুসারেভূমি বলতে চাষ করা হয়, চাষ করা হয় না অথবা বছরের কোনো সময় জলমগ্ন থাকে এরূপ জমি এবং উহা হতে উৎপন্ন লাভকে বুঝায়। বাড়ি ঘর, দালান-কোঠা, মাটির সঙ্গে সংযুক্ত অন্যান্য জিনিস বা মাটির সঙ্গে সংযুক্ত কোনো জিনিসের সঙ্গে স্থায়ীভাবে আটকানো কোনো জিনিস ভূমির অন্তর্গত।

ভূমি জরিপ: জমিদারী অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০, সার্ভে এন্ড সেটেলমেন্ট (এস.এস.) ম্যানুয়াল-১৯৩৫, সার্ভে এক্ট ১৮৭৫, প্রজাস্বত্ব বিধিমালা ১৯৫৫, এবং অপরাপর জরিপ আইনের বিধান মতে মৌজা ভিত্তিক ভূমির রেকর্ড তথা খতিয়ান ও নকসা প্রস্তুতের কার্যক্রমকে ভূমি জরিপ বলা হয় ।

নকশা: নকশা হলো কোনো মৌজা ভুক্ত ভূমির বাস্তব চিত্র বা ভূ-চিত্র।

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

জে. এল. নং: উপজেলার অন্তর্গত মৌজা সমূহের পরিচিতমূলক ক্রমিক নম্বরকে জে. এল. নং বা জুরিসডিকশন লিস্ট নম্বর বলে । মৌজার উত্তর পশ্চিম কোণ থেকে শুরু করে পূর্ব-দক্ষিণ কোণে গিয়ে এ নম্বর দেয়া শেষ করা হয়।

খতিয়ান: খতিয়ান হলো দখল স্বত্বের প্রামাণ্য দলিল। এক বা একাধিক দাগের সম্পূর্ণ বা আংশিক ভূমি নিয়ে এক বা একাধিক ব্যক্তির নামে সরকার বা রাজস্ব অফিসার কর্তৃক যে ভূমি স্বত্ব প্রস্তুত করা হয় তাকে খতিয়ান বলে। প্রতি খতিয়ানের একটি পৃথক পরিচিতি নম্বর থাকে। খতিয়ানকে "রেকর্ড অব রাইটস" বা "স্বত্বলিপি" বলা হয়। খতিয়ান হচ্ছে নিখুঁত মালিকানা স্বত্ব ও দখলী স্বত্বের প্রমাণ্য দলিল। খতিয়ানে তৌজী নম্বর, জে. এল. নম্বর, স্বত্বের বিবরণ, মালিকের নাম, পিতার নাম, ঠিকানা থাকে।খতিয়ানের অপর পৃষ্ঠায় দাগ নম্বর, প্রত্যেক দাগের উত্তর সীমা (উত্তর দাগ), ভূমির শ্রেণী দখলকারের নাম, ভূমির পরিমাণ, হিস্যা, হিস্যা মতে পরিমাণ লেখা থাকে। উপযুক্ত আদালত কর্তৃক ভুল প্রমাণিত না হওয়া পর্যন্ত খতিয়ান নির্ভূল হিসাবে গণ্য হতে থাকে।

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

বাটা দাগ: নকশায় ভুল বসত কোনো প্লট এর দাগ নম্বর বাদ পড়লে, শেষ প্লট নম্বরটির পরের নম্বরটি নিচে লিখে এবং বাদ পড়া প্লটের নম্বরটি উপরে লিখে (ভগ্নাংশের ন্যায়) প্রাপ্ত যে নম্বর পাওয়া যায় তা দিয়ে বাদ পড়া প্লটটি চিহ্নিত করা হয় তাকে বাটা দাগ বলে।

ছুট দাগ: নকশায় দাগ নম্বর বসানোর সময় ভুল বসতঃ কোনো একটি অংক/সংখ্যা বাদ পড়লে অর্থাৎ ছুটে গেলে তাকে ছুট দাগ বলে। যেমন ১, ২, ৩ বসানোর পর ৫ ও ৬ বসিয়ে ফেলা এখানে ৪ ছুট দাগ। অর্থাৎ ঐ নকশায় ৪ নম্বর নামে কোন প্লটের অস্তিত্ব নেই।

পর্চা: জরিপ চলাকালীন সময়ে বুঝারত স্তরে ভূমি মালিককে প্রস্তুতকৃত খসড়া খতিয়ানের যে অনুলিপি দেয়া হয় তাকে পর্চা বলে। পর্চা জরিপ কর্মচারী কর্তৃক অনুস্বাক্ষরিত হওয়া উচিত।

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

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

ডি.সি.আর: ভূমি উন্নয়ন কর ব্যতিত অন্যান্য সরকারী পাওনা আদায়ের জন্য যে রসিদ দেয়া হয় তাকে ডি. সি. আর (ডুপিকেট কার্বন রিসীট) বলে ।

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

ফিল্ড বুক: জরিপের প্রয়োজনে কিস্তোয়ার কালে অফসেট গ্রহণসহ চলমান চেইনের রিডিং লিখনের জন্য যে বই ব্যবহৃত হয় তাকে ফিল্ড বুক বলে। এটি দেখে পরবর্তীতে টেবিলে পি-৭০ সীটে স্বহস্তে নকশা অংকন করা হয়। (জরিপ চলাকালে আমিনের জন্য এর ব্যবহার নিষিদ্ধ)

জরিপকালে ব্যবহৃত কালি/(রং) এর বিবরণ:

ক) খানাপুরী স্তরে ব্যবহার করতে হবে কালো কালি
খ) বুঝারত ,, ,, ,, ,, সবুজ ,,
গ) তসদিক ,, ,, ,, ,, লাল ,,
ঘ) আপত্তি ,, ,, ,, ,, বু-কোবাল্ট ,,
ঙ) আপিল ,, ,, ,, ,, কালো ,,

পেরীফেরী: হাট বাজারের আয়তন প্রতিয়নত সম্প্রসারিত হয়ে থাকে। এরূপ সম্প্রসারিত অংশকে বাজারের অন্তর্ভূক্ত করা, হাট-বাজারের তোহামহাল, চান্দিনা ভিটি ও বন্দোবস্তযোগ্য খাসজমি চিহ্নিত করার লক্ষ্যে সার্ভেয়ার দ্বারা সরজমিনে পরিমাপ পূর্বক হাট-বাজারের নক্সা তৈরীসহ চর্তুসীমা নির্ধারণ করাকে বলে পেরীফেরী।

ফারায়েজ: মুসলিম (সুন্নী) উত্তরাধিকার আইন অনুযায়ী কোনো মুসলিম ইন্তোকাল করলে তার রেখে যাওয়া সম্পত্তিকে (ওয়ারিশগণ) কতটুকু পাবে তা সঠিকভাবে নির্ধারণ বা বণ্টন করার নামই হচ্ছে ফারায়েজ।

আসাবা (রেসিডুয়ারী): আসাবা বা রেসিডুয়ারী শব্দের অর্থ অবশিষ্টাংশ ভোগী মুসলিম আইনে তিন ধরনে উত্তরাধিকারের মধ্যে আসাবা এক ধরনের উত্তরাধিকারী। মুসলিম উত্তরাধিকার মতে অবশিষ্টাংশ ভোগী বলতে তাদের বলা হয়েছে যারা সম্পত্তির কোনো নির্ধারিত অংশ পান না কিন্তু অংশীদারদের মধ্যে নির্ধারিত অংশ বন্টনের পর অবশিষ্ট অংশের উত্তরাধিকার হন।

-

পরিত্যক্ত সম্পত্তি: ২৬ শে মার্চ ১৯৭১ ইং তারিখ হতে যে সকল নাগরিক আমাদের স্বাধীনতার বিরোধীতা করে সম্পত্তি পরিত্যাগ করে এদেশ ছেড়ে চলে যায় তাদের ফেলে যাওয়া সম্পত্তিকে পরিত্যক্ত সম্পত্তি বলে এটি মূলত, বিহারীদের ফেলে যাওয়া সম্পত্তি।

tanbircox.blogspot.com

মৌরাশি: পুরুষানুক্রমে কোনো ভূমি ভোগ দখল করাকে মৌরাশি বলে।

বায়া (Vender): বিক্রেতা, বিক্রেতার সম্পাদিত দলিলকে বলে বায়া দলিল।

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

নালজমি: আবাদ যোগ্য সমতল জমিকে নাল জমি বলে।

তৌজি: ১৭৯৩ সালে প্রবর্তীত চিরস্থায়ী বন্দোবস্তীয় ভূমির জন্য কালেক্টরীতে যে রেজিস্ট্রি বই থাকতো তাকে তৌজি বলে। প্রত্যেকটি তৌজিরই ক্রমিক নম্বর থাকে। জমিদারের অধীনে প্রজার জোতকেও তৌজি বলা হতো।

কটকবলা: সুদের পরিবর্তে মহাজনের দখলে জমি দিয়ে ঋণ নিয়ে যে দলিল দেয়া হয় তাকে কটকবলা বলে।খাতক যতদিন টাকা পরিশোধ করবে না ততদিন মহাজন এ জমি ভোগ দখল করতে থাকে।

চান্দিনা: বাজারের ভিটি ভূমিকে চান্দিনা বলা হয়। এটি মূলত দোকানদারের হোল্ডিং।

জমা বন্ধী (Rent Roll): খাজনার তালিকা।

চালা ভূমি: নালের চেয়ে উঁচু আবাদী ভূমি, পুকুরের পাড় ইত্যাদি রকম ভূমিকে বলে চালা।
হালট: জমিজমার মধ্যবর্তী চওড়া আইল বা পথ যার উপর দিয়ে চাষী হাল বলদ নিয়ে চলাফেরা করে। হালটকে গোপাটও বলা হয়।

চর্চা জরিপ: চর্চা অর্থ চর পয়স্থি জমি বা চরের জরিপ কে বলে চর্চা জরিপ। এই জরিপ করে যে নকশা তৈরি করা হয় তাকে চর্চা নকশা বলে।

তফসিল: কোনা জমি যে মৌজায় অবস্থিত সে মৌজার নাম, জে. এল. নং, খতিয়ান নং, দাগ নং, জমির শ্রেণী, পরিমাণ, জমির চৌহদ্দি বর্ণনা ইত্যাদি পরিচিতি সম্বলিত বিবরণকে ঐ জমির তফসিল বলে।

বাইদ: নীচু কৃষি জমিকে বাইদ বলে।

হাওর: প্রাকৃতিক কারণে কোনো বিস্তীর্ণ নিম্নভূমি জলমগ্ন হলে তাকে হাওর বলে।

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

রেভিনিউ কোর্ট: রেভিনিউ অফিসার যখন আনুষ্ঠানিক ভাবে এক বা একাধিক পক্ষের শুনানী নিয়ে কোনো বিষয়ে সিদ্ধান্ত প্রদান করেন তখন তাকে বলে রিভিনিউ কোর্ট (বিধি-১৩৪, এস. এস. ম্যানুয়াল-১৯৩৫)। দেওয়ানী কার্যবিধির ৫(২) ধারা মতে যে আদালত কৃষি জমির খাজনা/রাজস্ব বা মুনাফা সম্পর্কে কার্যক্রম গ্রহণের এখতিয়ারবান তাকে রেভিনিউ কোর্ট বলে।

tanbircox.blogspot.com

প্রজাবিলি: কোনো জমি যথাযথভাবে কোনো প্রজাকে বন্দোবস্ত দেয়া হলে তাকে বলে প্রজাবিলি।

ছানি মামলা: দেওয়ানী আদালতে কোনো মামলার রায় বা ডিক্রী হলে বা তদবির অভাবে মামলা খারিজ হলে, রায় বা ডিক্রী বা খারিজ হওয়ার বিষয়টি জানার ১ মাসের মধ্যেদেওয়ানী কার্যবিধির অর্ডার ৯, রুল ৪, ৮ ৯, ১৩ অনুযায়ী আবেদনের মাধ্যমে মামলাটির পুনবর্হাল ঘটানো যায়। এরূপ আবেদন মঞ্জুর হলে মামলাটি যেখানে শেষ হয়েছিল সেখান থেকেই পুনরায় শুরু হবে। এটিই ছানি মামলা।

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

ডিক্রী: মামলার নম্বর,পক্ষ পরিচয়, দাবীর বিবরণ, মামলার খরচের পরিমাণ, খরচ কি অনুপাতে, কে বহন করবে তা এবং অন্যান্য আনুসাঙ্গিক বিষয়াদি এতে থাকে। স্থাবর সম্পত্তির ডিক্রীতে সেটেলমেন্ট পর্চার দাগ, খতিয়ানও উল্লেখ থাকে। মূলত ডিক্রী হলো রায়ের ভিত্তিতে প্রস্তুতকৃত আদালতের দলিল।

এনুয়িটি (Annuity): ১৯৫০ সালের রাস্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের অধীনে সরকার যখন বিদ্যমান হাট-বাজার সমূহ গ্রহন করে নেয় তখন সেখানে অবস্থিত কোনো ওয়াকফ্ সম্পত্তি হাট-বাজারের প্রয়োজনে অধিগ্রহণ করা হয়ে থাকলে ঐ সম্পত্তির জন্য ক্ষতিপূরণের অতিরিক্ত (প্রতিষ্ঠানটি চালু রাখার স্বার্থে) বার্ষিক বৃত্তি বা অনুদান দেয়ার সিদ্ধান্ত গ্রহণ করে এটিই হলো এনুয়িটি।

নয়ন জুলি (Nayan Jhuli): বাঁধ সংলগ্ন নীচু জলা ভূমিকে বলে নয়ন জুলি।

tanbircox.blogspot.com

Want more Updates 📖:- http://facebook.com/tanbir.ebooks

ভূমির পরিমাণ পদ্ধতি

ভূমি সংক্রান্ত যাবতীয় দলিলাদি লিখন, সরকারি হিসাব ও অফিসের কাজ ইত্যাদি যাবতীয় বিষয়ে ভূমির পরিমাপ হলো:

(১) ডেসিমেল বা শতাংশ বা শতক

(২) কাঠা,

(৩) বিঘা এবং

(৪) একর

এই পরিমাপ সর্ব এলাকায় সর্বজন গৃহীত। এটা "সরকারি মান" (Standard Measurement) বলে পরিচিত।

উক্ত পরিমাপের কতিপয় নিম্নে প্রদান করা হলোঃ

ইঞ্চি, ফুট ও গজঃ

১২'' ইঞ্চি = ১ ফুট

৩ ফুট= ১ গজ

ভূমি যে কোন সাইজের কেন ভূমির দের্ঘ্য ও প্রস্থে যদি ৪৮৪০ বর্গগজ হয় তাহলে এটা ১.০০ একর (এক একর) হবে।

যেমনঃ ভূমির দৈর্ঘ্য ২২০ গজ এবং প্রস্থ ২২ গজ সুতরাং ২২০ গজ×২২ গজ= ৪৮৪০ বর্গগজ।

বর্গগজ/বর্গফুট অনুযায়ী শতাংশ ও একরের পরিমাণঃ

৪৮৪০ বর্গগজ = ১ একর ধরে

৪৮৪০ বর্গগজ = ১ একর

৪৩৫৬০ বর্গফুট= ১ একর

১৬১৩ বর্গগজ= ১ বিঘা

১৪৫২০বর্গফুট= ১ বিঘা

৪৩৫.৬০ বর্গফুট= ০১ শতাংশ

৮০.১৬ বর্গগজ= ১ কাঠা

৭২১.৪৬ বর্গফুট= ১ কাঠা

৫.০১ বর্গগজ = ১ ছটাক

২০ বর্গহাত = ১ ছটাক

১৮ ইঞ্চি ফুট= ১ হাত (প্রামাণ সাই)

কাঠা, বিঘা ও একরের মাপঃ

১ কাঠা = ১৬৫ অযুতাংশ

১৬ ছটাক = ১/ কাঠা

০.০১৬৫ অযুতাংশ = ১/কাঠা

০.৩৩ শতাংশ বা ০.৩৩০০ অযুতাংশ = ১ বিঘা

২০ (বিশ) কাঠা = ১ বিঘা

১ একর = ৩ বিঘা ৮ ছটাক = ৬০.৫ কাঠা

tanbircox.blogspot.com

আধুনিক ও দেশীয় এককের রুপান্তরঃ

১ ইঞ্চি = ২.৫৪ সেমি.

১ মিটার = ৩৯.৩৭ ইঞ্চি

১ মাইল = ১.৬১ কিমি.

১ নাইটিকেল মাইল = ১.৮৫৩ কিমি.

১ বর্গ ইঞ্চি = ৬.৪৫ বর্গ সেমি.

১ হেক্টর = ১০০০০ বর্গ মিটার

১ কাঠা = ৭২০ বর্গ ফুট = ৮০ বর্গগজ (যার দৈর্ঘ = ২৬.৮ ফুট , প্রস্থ = ২৬.৮ ফুট **অথাবা ৩০ × ২৪**)

১ একর = ৪০৪৭ বর্গ মিটার

Facebook: http://facebook.com/tanbir.cox Website 🌎:-http://tanbircox.blogspot.com

১ বর্গ কিমি. = ২৪৭ একর

১ একর শতাংশ ১০০ = = ৩ বিঘা ৮ ছটাক

১ বিঘা কাঠা ২০ = = ৩৩ শতাংশ

১ চেইন গজ ২২ = = ৬৬ ফুট

১ মিটার = ১০০ সেমি. = ৩৯.৩৭ ইঞ্চি = ৩.২৮ ফুট

১ বর্গ মিটার = ১০.৭৬ বর্গ ফুট = ১৫৫০ বর্গ ইঞ্চি = ১০০০০ বর্গ সেমি.

১ বর্গ কিমি. = .৩৮৬১ বর্গ মাইল = ১০০ হেক্টর = ২৪৭ একর

১ বর্গ মাইল = ২.৫৮৯ বর্গ কিমি. = ২৫৯ হেক্টর = ৬৪০ একর

টিকাঃ

একশত শতাংশ বা এক হাজার সহস্রাংশ বা দশ হাজার অযুতাংশ= ১.০০ (এক) একর। দশমিক বিন্দুর (.) পরে চাষ অঙ্ক হলে অযুতাংশ পড়তে হবে।

মিলিমিটার ও ইঞ্চিঃ

১ মিলিমিটার= ০.০৩৯৩৭ (প্রায়)

১ সেন্টিমিটার= ০.০৩৯৩৭ (প্রায়)

১ মিটার = ৩৯.৩৭ ইঞ্চি বা ৩.২৮ ফুট/ ১.০৯৩ গজ (প্রায়)

১০০০ মিটার = ১ কিলোমিটার

১ কিলোমিটার= ১১ শত গজ

২ কিলোমিটার = (সোয়া মাইল)

১৭৬০ গজ = ১ মাইল

১৩২০ গজ = পৌন এক মাইল।

৮৮০ গজ = আধা মাইল

৪৪০ গজ = পোয়া মাইল।

১ বর্গ মিটার = ১০.৭৬ বর্গফুট (প্রায়)

১ হেক্টর = ২.৪৭ একর (প্রায়)

১ ইঞ্চি = ২.৫৪ সেন্টিমিটার (প্রায়)

১ গণ্ডা = ৭ শতাংশ

tanbircox.blogspot.com

গান্টার শিকল জরীপঃ

ভূমির পরিমাপ পদ্ধতি সঠিক এবং সহজ করার জন্য ফরাসী বিজ্ঞানী এডমন্ড গান্টা এই পদ্ধতি আবিষ্কার করেন। তিনি ভূমি পরিমাপের জন্যে ইস্পাত দ্বারা এক ধরণের শিকল আবিষ্কার করেন। তিনি ভূমি পরিমাপের জন্য ইস্পাত দ্বারা এক ধরণের শিকল আবিষ্কার করেন। পরবর্তীতে তার নাম অনুসারেই এই শিকলের নামকরণ করা হয় গান্টার শিকল। আমাদের দেশে গান্টার শিকল দ্বারা জমি জরিপ অত্যন্ত জনপ্রিয়। একর, শতক এবং মাইলষ্টোন বসানোর জন্য গান্টার শিকল অত্যন্ত উপযোগী। এই শিকলের দৈর্ঘ্য ২০.৩১ মিটার (প্রায়) বা ৬৬ ফুট

গান্টার শিকল ভূমি পরিমাপের সুবিধার্থে একে ১০০ ভাগে ভাগ করা হয় থাকে। এর প্রতিটি ভাগকে লিঙ্ক বা জরীপ বা কড়ি বিভিন্ন নামে ডাকা হয়।

প্রতি এক লিঙ্ক = ৭.৯২ ইঞ্চি

দৈর্ঘ্য ১০ চেইন ×প্রস্থে ১ চেইন = ১০ বর্গ চেইন = ১ একর

গান্টার শিকলে ১০ লিঙ্ক বা ৭৯.২ ইঞ্চি পর পর নস বা ফুলি স্থাপন করা হয় (নস ফুলি)

২০ লিঙ্ক বা ১৫৮.৪ ইঞ্চি পর স্থাপিত হয়-

৩০ লিঙ্ক বা ২৩৭.৩ ইঞ্চি পর স্থাপিত হয়-

৪০ লিঙ্ক বা ৩১৬.৮ ইঞ্চি পর স্থাপিত হয়-

৫০ লিঙ্ক বা ৩৯৬.০ ইঞ্চি পর স্থাপিত হয়-

৮০ গান্টার বা ১৭৬০ গজ পর স্থাপিত হয়- মাইল ষ্টোন

একর শতকে ভূমির পরিমাপ

১০০ লিঙ্ক = ১ গান্টার শিকল

১০০০ বর্গ লিঙ্ক = ১ শতক

১,০০,০০০ বর্গ লিঙ্ক = ১ একর

আমাদের দেশে জমি-জমা মাপ ঝোকের সময় চেইনের সাথে ফিতাও ব্যবহার করা হয়। সরকারি ভাবে ভূমি মাপার সময় চেইন ব্যবহার করা হয় এবং আমিন সার্ভেয়ার ইত্যাদি ব্যাক্তিগণ ভূমি মাপার সময় ফিতা ব্যবহার করেন। ভূমির পরিমান বেশি হলে চেইন এবং কম হলে ফিতা ব্যবহার করাই বেশি সুবিধাজনক।

বিভিন্ন প্রকারের আঞ্চলিক পরিমাপ

আমাদের দেশে অঞ্চলভেদে বিভিন্ন প্রকারের মাপ ঝোক প্রচলিত রয়েছে। এগুলো হলো কানি-গন্ডা, বিঘা-কাঠা ইত্যাদি। অঞ্চলে ভেদে এই পরিমাপগুলো আয়তন বিভিন্ন রকমের হয়ে তাকে। বিভিন্ন অঞ্চলে ভূমির পরিমাপ বিভিন্ন পদ্ধতিতে হলেও সরকারি ভাবে ভূমির পরিমাপ একর, শতক পদ্ধতিতে করা হয়। সারাদেশে একর শতকের হিসাব সমান।

কানিঃ

কানি দুই প্রকার। যথা-

(ক) কাচ্চা কানি

(খ) সাই কানি

কাচ্চা কানি: ৪০ শতকে এক বাচ্চা কানি। কাচ্চা কানি ৪০ শতকে হয় বলে একে ৪০ শতকের কানিও বলা হয়।

সাই কানিঃ

এই কানি কোথাও ১২০ শতকে ধরা হয়। আবার কোথাও কোথাও ১৬০ শতকেও ধরা হয়।

tanbircox.blogspot.com

কানি গন্ডার সাথে বিভিন্ন প্রকারের পরিমাপের তুলনা	বিঘা-কাঠার হিসাব	এয়র হেক্টর হিসাব	লিঙ্ক এর সাথে ফুট ও ইঞ্চির পরিবর্তন
২ কানি ১০ গন্ডা (৪০ শতকের কানিতে) = ১ একর	১ বিঘা = (৮০ হাত×৮০ হাত) ৬৪০০ বর্গহাত	১ হেক্টর = ১০,০০০	লিঙ্ক = ৭.৯ ইঞ্চি
১ কানি = ১৭২৮০ বর্গফুট	১ বিঘা = ২০ কাঠা	১ হেক্টর = ২.৪৭ একর	৫ লিঙ্ক = ৩ ফুট ৩.৬ ইঞ্চি
১ কানি = ১৯৩৬ বর্গগজ	১ কাঠা = ১৬ ছটাক	১ হেক্টর = ৭.৪৭ বিঘা	১০ লিঙ্ক = ৬ ফুট ৭.২ ইঞ্চ
১ কানি = ১৬১৯ বর্গমিটার	১ ছটাক = ২০ গন্ডা	১ হেক্টর = ১০০ এয়র	১৫ লিঙ্ক = ৯ ফুট ১০.৮ ইঞ্চি
১ কানি = ৪০ বর্গ লিঙ্ক	১ বিঘা = ৩৩,০০০ বর্গলিঙ্ক		২০ লিঙ্ক = ১৩ ফুট ২.৪ ইঞ্চি
১ একর = ১০ বর্গ চেইন	১ বিঘা = ১৪,৪০০ বর্গফুট		২৫ লিঙ্ক = ১৬ ফুট ৬.০ ইঞ্চি
১ একর = ১০০ শতক	১ কাঠা = ৭২০ বর্গফুট		৪০ লিঙ্ক = ২৬ ফুট ৪.৮ ইঞ্চি
১ একর = ৪,০৪৭ বর্গমিটার	১ ছটাক = ৪৫ বর্গফুট		৫০ লিঙ্ক = ৩৩ ফুট
১ একর = ৩ বিঘা ৮ ছটাক			১০০ লিঙ্ক = ৬৬ ফুট
১ একর = ৬০.৫ কাঠা			
১ শতক = ১ গন্ডা বা ৪৩২.৬ বর্গফুট			

tanbircox.blogspot.com

সম্পত্তি সংক্রান্ত দলিল

সম্পত্তি কেনাবেচা : বিভিন্ন প্রকার দলিল

একখণ্ড জমি বা সম্পত্তির মালিক কিভাবে বুঝবেন তিনিই মালিক? জমিজমা বা স্থাবর সম্পত্তির দখলই শুধু মালিকানা নয়। মালিকানার জন্য কিছু প্রয়োজনীয় কাগজপত্র কাছে থাকা চাই। ওই কাগজপত্রকেই আমরা দলিল বুঝি। সাধারণভাবে দলিলের ভাষা ও বক্তব্য বুঝতে অসুবিধা হয়। আর এ কারণে সাধারণ মানুষের জন্য দলিল পড়ে এ সম্পর্কে ধারণা পাওয়া কঠিন। অথচ সবাইকে দলিল নিয়ে কমবেশি কাজ করতে হয়। বাংলাদেশের মানুষের মধ্যে বিরোধের উৎসও জমিজমাসংক্রান্ত। বাংলাদেশের আদালতে বিচারাধীন দেওয়ানি ও ফৌজদারি মামলার প্রায় ৮০ শতাংশই জমিজমাসংক্রান্ত বিরোধের ধারাবাহিকতায় হয়ে থাকে।

তিন-চার পুরুষ ধরে মৌখিক বণ্টনের মাধ্যমে বংশপরম্পরায় জমি ভোগদখলের মাধ্যমে ব্যবহার করে এসেছে। কিন্তু সরকারি নথিপত্রে তা উল্লেখ করা হয়নি। এসব কারণে দেখা যায়, ৫০-৬০ বছর আগে কারো দাদা বা পরদাদার নামে জমি বণ্টনের ক্ষেত্রে মারাত্মক জটিলতার সৃষ্টি হয়। প্রয়োজনীয় কাগজপত্র হালনাগাদ না থাকায় সাধারণ মানুষকে হয়রানির শিকার হতে হয়।

এ অবস্থায় ভূমিসংক্রান্ত কাগজপত্রে জটিলতা কমিয়ে একে সাধারণ মানুষের জন্য গ্রহণযোগ্য করে তুলতে প্রায় ১০০ বছর আগের সম্পত্তি হস্তান্তরের বিধান সংশোধন করা হয়েছে। রেজিস্ট্রেশন সংশোধন আইন ২০০৪-এ কোনো স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তর করার জন্য রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। ২০০৫ সালের ১৬ এপ্রিল ১৯০৮ সালের রেজিস্ট্রেশন আইন সংশোধন করা হয়। সম্পত্তি হস্তান্তর সহজ করার জন্য সংশোধিত আইনে সম্পত্তি হস্তান্তর দলিলের নমুনা ফরম দেওয়া হয়েছে।

১৯০৮ সালের রেজিস্ট্রেশন আইন অনুযায়ী ১০০ টাকার কম মূল্যের স্থায়ী সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক ছিল না। বাস্তবে ১০০ টাকা মূল্যের কোনো স্থাবর সম্পত্তি বর্তমানে না থাকলেও অনেকে কম মূল্য দেখিয়ে সম্পত্তি হস্তান্তর করছে। সরকারিভাবে এই হস্তান্তরের কোনো রেকর্ড না থাকায় সম্পত্তির মালিকানা নিয়ে বিরোধ দেখা দেয়। তাই সরকার আধুনিক ও দক্ষ ভূমি ব্যবস্থাপনার স্বার্থে যেকোনো মূল্যের সম্পত্তি হস্তান্তরে রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করে আইন করেছে। নিচে বিভিন্ন রকম দলিল নিয়ে আলোচনা করা হলো।

tanbircox.blogspot.com

সাফ কবলা

কোনো ব্যক্তি তাঁর সম্পত্তি অন্যের কাছে বিক্রি করে যে দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে দেন, তাঁকে সাফকবলা বা বিক্রয় কবলা কিংবা খরিদা কবলা বলা হয়। এই কবলা নির্ধারিত দলিল স্ট্যাম্পে লেখার পর দলিলদাতা অর্থাৎ বিক্রেতা সাবরেজিস্ট্রি অফিসে উপস্থিত হয়ে দলিল সহি করে গ্রহীতা অর্থাৎ খরিদ্দারের বরাবর রেজিস্ট্রি করে দেবেন। এই দলিল রেজিস্ট্রি হওয়ার সঙ্গে সঙ্গে দলিলের তফসিলে লিখিত অর্থাৎ বিক্রীত ভূমির যাবতীয় স্বত্ব দলিলদাতার কাছ থেকে বিলুপ্ত হয়। দলিল গ্রহীতার ওপর ওই সম্পত্তির মালিকানা অর্পিত হলো। দলিলদাতা ওয়ারিশানক্রমে ওই জমি থেকে নিঃস্বত্ববান হলেন।

দান-পত্র দলিল

যেকোনো সম্প্রদায়ের যেকোনো ব্যক্তি তাঁর সম্পত্তি যে কাউকে দান করতে পারেন। এই দানপত্র দলিলে শর্তবিহীন অবস্থায় সব ধরনের ক্ষমতা প্রদানের দান করতে হবে। স্বত্ব সম্পর্কে দাতার কোনো প্রকার দাবি থাকলে দানপত্র শুদ্ধ হবে না।

হেবা দলিল

মুসলিম সম্প্রদায়ের জন্য এই হেবা অর্থাৎ দানপত্র দলিল। এই দলিল কোনো কিছুর বিনিময়ে নয়, কেবল সন্তুষ্ট হয়ে এরূপ দান করা হয়। কিন্তু এই হেবা শর্তবিহীন অবস্থায় দান বিক্রি, কট, রেহান, রূপান্তর ইত্যাদি সব ক্ষমতা প্রদানে দান বা হেবা করতে হবে। স্বত্ব সম্পর্কে দাতার কোনোরূপ দাবি থাকলে সেই দান বা হেবা শুদ্ধ হবে না এবং তা যেকোনো সময় বাতিলযোগ্য। এরূপ দানপত্রে দাতার কোনো স্বার্থ সংরক্ষিত থাকবে না।

হেবা বিল এওয়াজ

হেবা বিল এওয়াজ মুসলিম সম্প্রদায়ের একটি দানপত্র দলিল। এই দানও সন্তুষ্ট হয়ে করা হয় বটে কিন্তু এটা কোনো কিছুর বিনিময়ে হয়ে থাকে। যেমন_পবিত্র কোরআন, জায়নামাজ, তসবিহ, মোহরানার টাকা, এমনকি যেকোনো জিনিসের বিনিময়েও হতে পারে, যেমন আংটি ইত্যাদি। এই হেবা বিল এওয়াজ দলিল সম্পূর্ণ শর্তবিহীন অবস্থায় গ্রহীতা যাবতীয় হস্তান্তর ও রূপান্তরের সব রকম ক্ষমতার অধিকারী হবেন এবং দাতার যাবতীয় স্বত্ব গ্রহীতাতে অর্পিত হবে। দাতার স্বার্থে কোনো প্রকার স্বত্ব দাতার জন্য সংরক্ষিত থাকলে দলিল শুদ্ধ হবে না। এই দলিল অবশ্যই রেজিস্ট্রি হতে হবে। হেবা বিল এওয়াজ যদি টাকার বিনিময়ে হয় এবং ক্রমিক ওয়ারিশি সূত্রে আগেপরে তিন ধাপের পরের ব্যক্তিকে বা তৃতীয় ব্যক্তিকে হেবা বিল এওয়াজ মূলে দান করে থাকে, তাহলে শরিক কর্তৃক জানার তারিখ থেকে চার মাসের মধ্যে প্রিয়েমশন মামলা করতে পারে।

এওয়াজ দলিল

যেকোনো ব্যক্তি অন্য ব্যক্তির সঙ্গে তাদের মধ্যে কোনো স্থাবর সম্পত্তি বদলি করতে পারেন। অর্থাৎ তাদের সুবিধামতো একের ভূমি অপরকে দিতে পারেন। এই দলিল অবশ্যই রেজিস্ট্রি হতে হবে। এওয়াজ পরিবর্তন দলিলের একটা ব্যাখ্যা দেওয়া হলো : ক-এর জমি খ-এর বাড়ির কাছে এবং খ-এর জমি ক-এর বাড়ির কাছে। উভয়ের জমিই উভয়ের বেলপ্ত। কাজেই ক তার জমি খ-কে এবং খ তার জমি ক-কে দিয়ে উভয়ে একটি দলিল সম্পাদন করে রেজিস্ট্রি করে নিল। একেই এওয়াজ পরিবর্তন দলিল বলে। এই দলিলের কেউ প্রিয়েমশন করতে পারে না।

বণ্টননামা দলিল

শরিকদের মধ্যে সম্পত্তি ক্রমে নিজ নিজ ছাহামপ্রাপ্ত হয়ে ওই অংশের জন্য যে দলিল করতে হয়, তাকে বণ্টননামা দলিল বলে। একই সম্পত্তিতে মালিক একই বংশের লোককে সাধারণত শরিক বলা হয়। শরিক দুই ধরনের, যথা_উত্তরাধিকার সূত্রে শরিক বা কোনো শরিক থেকে খরিদ সূত্রে শরিক। ইংরেজিতে বলা হয় কো-শেয়ারার বাই ইনহেরিটেন্স অ্যান্ড কো-শেয়ারার বাই পারচেজ। বণ্টননামা দলিল করার সময় সব শরিক দলিলে পক্ষভুক্ত থেকে ও দস্তখত করে বণ্টননামা দলিল করতে হয়। কোনো একজন শরিক বাদ থাকলে বণ্টননামা শুদ্ধ হবে না। বণ্টননামা দলিল রেজিস্ট্রি করতে হবে কিন্তু ঘরোয়াভাবে বণ্টন করে সব পক্ষ যদি বণ্টননামা দলিলে দস্তখত করে থাকেন, তাহলেও বণ্টননামা কার্যকর হতে পারে। যদি শরিকরা আপস মতে বণ্টন করতে রাজি না হন, তাহলে যেকোনো শরিক বণ্টনের জন্য আদালতে নালিশ করতে পারেন।

অসিয়তনামা দলিল

কোনো ব্যক্তি তাঁর সম্পত্তি কাউকে বা তাঁর উত্তরাধিকারীদের মধ্যে অসিয়তকারী ব্যক্তির উত্তরাধিকারীদের মধ্যে সবাইকে না দিয়ে যদি একজনকে বা কোনো তৃতীয় ব্যক্তিকে প্রদান করে থাকেন এবং অসিয়তকারীর মৃত্যুর পর যদি তাঁর উত্তরাধিকারী দাবি করেন, তাহলে যাঁকে সম্পত্তি অসিয়ত করা হলো, সেই ব্যক্তি সম্পত্তির এক-তৃতীয়াংশ পাবেন এবং অবশিষ্ট দুই-তৃতীয়াংশের মালিক উত্তরাধিকারীদের মধ্যে সবাই হবেন।

tanbircox.blogspot.com

উইল দলিল

হিন্দু সম্প্রদায়ের লোক তাঁদের নিজস্ব সম্পত্তি তাঁদের আত্মীয়দের মধ্যে যাঁকে ইচ্ছা উইল করে দিতে পারেন। যিনি উইল করলেন, তিনি জীবনে একের অধিক উইল করতে পারেন। কিন্তু সর্বশেষ যে উইল করলেন, কেবল সেটাই কার্যকর হবে।

না-দাবি দলিল

কোনো ব্যক্তি সুনির্দিষ্ট কোনো সম্পত্তিতে তাঁর স্বত্বাধিকার নেই মর্মে অথবা স্বত্বাধিকার ত্যাগ করছেন মর্মে দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে দিতে পারেন। এ রকম দলিলকে নাদাবি দলিল বলা হয়।

বয়নামা দলিল

প্রজাদের ভূমি রাজস্ব বাকি পড়লে মালিকরা আদালতে খাজনার নালিশ করে ডিক্রি করতেন। প্রজা ওই ডিক্রিকৃত টাকা জমিদারকে প্রদান না করলে ওই খাজনার ডিক্রিজারি দিয়ে ভূমি নিলাম করাতেন। ওই জমিটি মালিকসহ সর্বসাধারণের খরিদ করার অধিকার ছিল। যে ব্যক্তি অধিক টাকায় নিলামের ডাক ওঠাতেন, তিনি জমিটির খরিদ্দার বলে গণ্য হতেন। যিনি নিলাম খরিদ করতেন, তাঁকে একটি নিদর্শনপত্র বা সার্টিফিকেট দেওয়া হতো। একে বয়নামা বলা হয়।

দখলনামা দলিল

বণ্টনের মোকদ্দমা, স্বত্ব সাব্যস্তপূর্বক খাস দখল, উৎপাত ও প্রিয়েমশন মামলায় ডিক্রির পর আদালত বণ্টনের মামলায় কমিশনার ও অন্যান্য মোকদ্দমায় আদালতের পদাতিক বা নায়েব, নাজিরযোগে ডিক্রি অনুযায়ী দখলি পরোয়ানার ভিত্তিতে দখল গ্রহণ করতে হয়। দখল হওয়ার পর কমিশনার ও আদালতের পদাতিক বা নায়েব নাজির রিপোর্টসহ ওই দখলি পরোয়ানা আদালতে দাখিল করেন। একে দখলনামা দলিল বলা হয়।

ডিক্রি দলিল

রায়ের মর্মমতে রায়ের আদেশ সংযোজন করে বাদী ও বিবাদীপক্ষের নাম-ঠিকানাসহ সম্পত্তিসংক্রান্ত হলে সম্পত্তির তফসিল পরিচয়সহ যে দলিল আদালত কর্তৃক জারি করা হয় তাকে ডিক্রি দলিল বলে।

আদালতযোগে সাফকবলা দলিল

কোনো ব্যক্তি তাঁর সম্পত্তি বিক্রি করার জন্য কারো কাছ থেকে বায়না বাবদ টাকা গ্রহণ করে বায়নাপত্র সম্পাদন করে দিয়ে যদি দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে না দেন, তাহলে যে ব্যক্তি বায়না দিয়েছেন, তিনি আদালতযোগে নালিশ করে আদালত কর্তৃক দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে নিতে পারেন।

আদালতের বিচারে দলিল সম্পাদনের মোকদ্দমা ডিক্রি হলে ওই ডিক্রি ওই আদালতে জারি দিয়ে দলিলের মুসাবিদা ও স্ট্যাম্প আদালতে দাখিল করলে আদালত দাতার পক্ষে দস্তখত করে দলিল রেজিস্ট্রি করে দেবেন।

বায়নাপত্র দলিল

কোনো সম্পত্তি বিক্রির জন্য ক্রেতা ও বিক্রেতার মধ্যে যে চুক্তিপত্র সম্পাদন করা হয়, তাকে বায়নাপত্র বলে। বর্তমানে বায়না দলিল রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক। বায়নাপত্রের মাধ্যমেও স্বত্ব হস্তান্তরিত হতে পারে। যদি কোনো ব্যক্তি বায়নাপত্র মারফত জমির দখল বুঝিয়ে দিয়ে থাকেন এবং মূল্যের টাকা গ্রহণ করে থাকেন এবং বিশেষ কারণে দলিল সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করে দেননি বা দিতে পারেননি; যেহেতু দখল বুঝিয়ে দিয়েছেন এবং গ্রহীতা দখল বুঝে নিয়ে ভোগদখল করছেন, সেহেতু সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৫৩ ধারামতে আংশিক বিক্রয় কার্যকর হয়েছে। অতএব, জমিতে খরিদ্দারের স্বত্ব হয়েছে বলে গণ্য হবে।

tanbircox.blogspot.com

ভূমি রেজিস্ট্রেশন

সামান্য অসর্তকতার কারণে আপনার কেনা মহামূল্যবান সম্পত্তিতে গলদ দেখা দিতে পারে। তাই জমি কেনার আগেই সবকিছু যাচাই-বাছাই করতে হবে। সামান্য ভুলের জন্য আপনাকে অনেক বেশি মাশুল দিতে হবে। তাই জমি কেনার সময় সঠিকভাবে রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক। এক্ষেত্রে জেনে নিন ভূমি রেজিস্ট্রেশন কেন ও কিভাবে করতে হবে:

জমি বা সম্পত্তি নিবন্ধন করা অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ একটি বিষয়। তার জন্য জানা দরকার জমি রেজিস্ট্রেশন আইন। ২০০৪ সালের ডিসেম্বর মাসে ১৯০৮ সালের জমি রেজিস্ট্রেশন আইনের কিছু সংশোধনী আনা হয়, যা ১ জুলাই ২০০৫ সাল থেকে কার্যকর হয়। উক্ত সংশোধনীর উল্লেখযোগ্য বিষয়গুলো হলো-

১। আগে জমি বিক্রির কাজটি ছিল একপক্ষীয় অর্থাৎ শুধু বিক্রেতাই দলিল সম্পাদনের কাজ করতেন। এখন বিক্রেতার পাশাপাশি ক্রেতাকেও সম্পাদনের কাজ করতে হবে। এর অর্থ হচ্ছে দলিল করার সময় উভয়পক্ষকে উপস্থিত থাকতে হবে। ফলে এখন আর বিদেশে বসে কিংবা অপ্রাপ্ত বয়স্ক ছেলে-মেয়ের নামে জমি কেনা সম্ভব না।

২। সম্পত্তিটিতে বিক্রেতার উপযুক্ত মালিকানা রয়েছে কিনা, তা প্রমাণের জন্য সম্পত্তিটির পূর্ববর্তী বিক্রেতা বা মালিকের কাগজপত্রের প্রমাণপত্র থাকতে হবে। এছাড়া সম্পত্তিতে যে বিক্রেতার আইনানুগ মালিকানা আছে এই মর্মে একটি হলফনামা জমি রেজিস্ট্রেশনের সময় জমির বিক্রেতাকে দাখিল করতে হবে।

৩। সম্পত্তির ধরণ,সম্পত্তির দাম,সম্পত্তির মানচিত্র এবং আশপাশের সম্পত্তির বিবরণ ও আঁকানো ছবি দিয়ে দেওয়া বাধ্যতামূলক।

৪। শেষ ২৫ বছর উক্ত সম্পত্তিটিতে কার কার মালিকানায় ছিল তার বিবরণ রেজিস্ট্রেশনের সময় দাখিল করা বাধ্যতামূলক।

৫। ক্রেতা ও বিক্রেতার ছবির উপরে দুপক্ষেরই স্বাক্ষর এবং টিপসই দেওয়া বাধ্যতামূলক। এর ফলে বেনামীতে আর কোনো সম্পত্তি কেনা-বেচা করা যাবে না।

৬। কোন ব্যক্তি যদি অন্য কোন ব্যক্তির নিকট হতে জমি ক্রয় করবে, এ মর্মে বায়নাপত্র করে থাকে , তাহলে সেই বায়নাপত্রটিও এখন থেকে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। এক্ষেত্রে নিবন্ধন বা রেজিস্ট্রেশন ফি হবে ৫০০ টাকা।

৭। জমির মূল্য ৫ লাখ টাকা থেকে ৫০ লাখ টাকার মধ্যে হলে রেজিস্টেশন ফি হবে ১ হাজার টাকা।

৮। জমির মূল্য যদি ৫০ লাখ টাকার বেশি হয়, তাহলে রেজিস্ট্রেশন ফি হবে ২ হাজার টাকা।

৯। যদি শরিয়া আইন অনুসারে স্বামী স্ত্রী,ভাই-বোন বা ছেলে মেয়েদেরকে কোন সম্পত্তি দেওয়া হয়, সেক্ষেত্রে সম্পত্তির মূল্য যাই হোক না কেন নিবন্ধন বা রেজিস্ট্রেশন ফি হবে ১০০ টাকা।

১০। চলতি সংশোধনী আইন কার্যকর হওয়ার পূর্বে সম্পত্তি কেনার চুক্তি সম্পাদনের ৩ বছর পর্যন্ত কার্যকর থাকত। কিন্তু বর্তমানে তা ১ বছর সময়সীমা নির্ধারণ করা হয়েছে। তবে উল্লেখ্য যে, উভয় পক্ষ যদি চুক্তিটি কার্যকর হওয়ার জন্য নির্দিষ্ট সময় চুক্তিতে উল্লেখ করেন, তাহলে সেটিই কার্যকর হবে। অন্যথায় না থাকলে ১ বছর পর্যন্ত মেয়াদ থাকবে।

তবে উল্লেখ্য যে সমস্ত সম্পত্তি বিক্রির বায়না চুক্তি এখন পর্যন্ত নিবন্ধন করা হয় নি, সেই ক্ষেত্রে এই আইন বলবৎ হওয়ার ৬ মাসের মধ্যে নিবন্ধনের জন্য বিক্রির সব প্রমাণ উপস্থিত করতে বলা হয়েছে। অন্যথায় নির্ধারিত সময়ের পর সেই সম্পত্তির বিক্রয় চুক্তি বাতিল বলে গণ্য হবে।

যদি কোনো সম্পত্তি কোনো ব্যক্তির নিকট বন্ধক থাকে, তাহলে যার কাছে জমিটি বন্ধক আছে তার লিখিত সম্মতি ছাড়া অন্য কোথাও বন্ধক রাখা বা বিক্রয় করা যাবে না। বিক্রি করলে তা বাতিল বলে বিবেচিত হবে।

অন্যান্য আইনকানুনঃ

☆ ভূমি হস্তান্তরের দলিল স্ট্যাম্পের উপর সরকার কর্তৃক প্রকাশিত নির্দিষ্ট ফরমেট বা ছক অনুযায়ী তৈরি করতে হবে। এই ছকে ক্রেতা-বিক্রেতার ছবি সংযোজনের নতুন বিধান রাখা হয়েছে।

☆ তামাদি হওয়ার সময়সীমাঃ তামাদি হওয়ার সময়সীমা তিন বছর থেকে এক বছর করা হয়েছে। দলিল তৈরি হওয়ার তিন মাসের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

☆ দলিল রেজিস্ট্রেশনের সময়ঃ দলিল তৈরি হওয়ার তিন মাসের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

☆ মুসলিম পারিবারিক ধর্মীয় আইন অনুযায়ী স্থাবর সম্পত্তি মৌখিক দান বা হেবা দলিলও এখন থেকে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। এই দলিল হবে ঘোষণামূলক। এর জন্য ফি হবে মাত্র ১০০ টাকা।

☆ হেবা বা দান কে কাকে করতে পারে:-হেবার ক্ষেত্রে শুধু রক্ত সম্পর্কিত আত্মীয় তথা স্বামী ও স্ত্রীর মধ্যে,পিতা-মাতা ও সন্তানের মধ্যে,ভাই-ভাই,বোন-বোন অথবা ভাই-বোন,দাদা-দাদী, নানা-নানী থেকে নাতি-নাতনী ও নাতি-নাতনী থেকে নানা-নানী সম্পর্কের মধ্যে হেবা দলিলে রেজিস্ট্রেশন করা যাবে। এ ক্ষেত্রে নামমাত্র ১০০ (একশত) টাকায় রেজিস্ট্রেশনের সুযোগ পাওয়া যাবে।

☆ উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন:-উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক। তবে এক্ষেত্রে ওয়ারিশগণের মধ্যে সম্পত্তি বন্টন না হওয়া পর্যন্ত রেজিস্টেশন করার প্রয়োজন নেই।

☆ সম্পত্তি বন্ধকের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন:-সম্পত্তি বন্ধকের ক্ষেত্রেও রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। এক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন ফি হবে ২০০ (দুইশত) টাকা থেকে ৫০০০(পাঁচ হাজার) টাকা। আগে যা ছিল ৫০০(পাঁচশত) টাকা থেকে ৫০,০০০(পঞ্চাশ হাজার) টাকা। এর ফলে বন্ধকি সম্পত্তি কেউ অন্যত্র বিক্রয় করে প্রতারণা বা জালিয়াতির আর কোনো সুযোগ পাবে না।

☆ আদালতের মাধ্যমে প্রাপ্ত অগ্রক্রয় সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশন:-আদালতের মাধ্যমে প্রাপ্ত অগ্রক্রয় দলিলও রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে।

বায়না চুক্তির রেজিস্ট্রেশন ও ফিঃ

এখন থেকে বায়না চুক্তি রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। সম্পত্তি বিক্রয়ের জন্য বায়নার ক্ষেত্রে ৫(পাঁচ) লাখ টাকা পর্যন্ত সম্পত্তির ক্ষেত্রে ৫০০/-(পাঁচশত) টাকা,

৫ লাখ টাকার অধিক থেকে ৫০ লাখ টাকা পর্যন্ত ১,০০০/-(এক হাজার) টাকা,

৫০ লাখ টাকার অধিকমূল্য সম্পত্তির জন্য ২,০০০/-(দুই হাজার) টাকা রেজিস্ট্রেশন ফি দিতে হবে।

বায়না নামা রেজিস্ট্রেশন করা ছাড়া চুক্তি বলবৎ করতে আইনগত কোন সুবিধা পাওয়া যাবে না। আবার বায়নার অবশিষ্ট টাকা জমা না করা হলে কোন মামলা মোকদ্দমা করা যাবে না। সম্পত্তি বিক্রয়ের বায়নানামা চুক্তির ৩০ দিনের মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

তবে বায়নানামা রেজিস্ট্রেশন না করা চুক্তি কার্যকর বা বাতিল করতে হলে রেজিস্ট্রেশনের জন্য নির্দিষ্ট মেয়াদের পর ৬ মাসের মধ্যে মামলা করতে হবে। সম্পত্তি হস্তান্তরের দলিল ৩ মাসের মধ্যে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে।

বিঃ দ্রঃ ভবিষ্যতে মামলা মোকদ্দমা থেকে পরিবারগুলোকে রক্ষা করতে উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির দলিল রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। পূর্ব পুরুষদের আপসে সম্পত্তি বন্টনের দলিল রেজিস্ট্রেশন বার্ধতামূলক করার ফলে ওয়ারিশদের ভোগান্তি অনেকাংশে হ্রাস পাবে। মাত্র ২০-(বিশ) টাকা মূল্যের স্ট্রাম্পে দলিল করে তা রেজিস্ট্রেশন করা যাবে এবং সর্বোচ্চ অংশ প্রাপ্ত অংশীদারের সম্পত্তির হিসাব থেকে বাদ দিয়ে অপেক্ষাকৃত কম পরিমাণের অংশীদারদের ভাগে পাওয়া সম্পত্তির মূল্য মানের শতকরা আড়াই ভাগ টাকা সব অংশীদারের কাছ থেকে রেজিস্ট্রেশন ফি বাবদ নেওয়া হবে।

কবলা বন্ধকী দলিল রেজিস্ট্রেশন ফিঃ

ক. স্ট্যাম্প শুল্ক ক্রয়মূল্যের.....৫%

খ. রেজিস্ট্রি ফি ১-২৫০০ টাকা পর্যন্ত বিক্রয়মূল্যের জন্য টাকা.....৫০/-

গ. রেজিস্ট্রি ফি ২৫০১-৪০০০ টাকা পর্যন্ত বিক্রয়মূল্যের জন্য ২%

ঘ. রেজিস্ট্রি ফি ৪০০১ হতে তদুর্ধ্ব বিক্রয়মূল্যের জন্য.....২.৫০%

ঙ.হলফনামা ফি টাকা.....৫০/-

চ. পৌরকর: সিটি কর্পোরেশন/পৌর/টাউন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড এলাকার জন্য.....১%

ছ. উৎস কর: সিটি কর্পোরেশন/পৌর/টাউন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড এলাকার জন্য.....৫%

জ. সিটি কর্পোরেশন/পৌর/টাউন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড এলাকা বর্হিভূত জমি বিক্রির ক্ষেত্রে জেলা পরিষদ ও ইউনিয়ন পরিষদ কর (১%+১%).....২%

ঝ. সিটি কর্পোরেশন/পৌর/টাউন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড বর্হিভূত এলাকার ১ লাখ টাকার অধিক মূল্যের অকৃষি জমি বিক্রির ক্ষেত্রে বিক্রেতার উৎস কর.....৫%

ঞ. মওকুফ: সিটি কর্পোরেশন/পৌর/টাউন/ক্যান্টনমেন্ট বোর্ড এলাকার বাইরের ১ লাখ টাকার নিচে অকৃষি জমি ও অন্যান্য কৃষি/ভিটি/নামা ইত্যাদি) জমি বিক্রয়ের ক্ষেত্রে পৌর কর ও উৎস কর দিতে হবে না। কিন্তু জমি বিক্রির মূল্য ১ লাখ টাকার বেশি হলে, জমিটি অকৃষি হলে সে জমি পৌর এলাকার বাইরে হলেও তার জন্য ভ্যাট পরিশোধ করতে হবে.....৫%

রেজিস্ট্রেশন করার জন্য কিছু তথ্যের প্রয়োজন হয়। জমি রেজিস্ট্রি করতে বিক্রীত জমির পূর্ণ বিবরণ উল্লেখ থাকতে হবে। দলিলে দাতা-গ্রহীতার পিতা-মাতার নাম, পূর্ণ ঠিকানা এবং সাম্প্রতিক ছবি সংযুক্ত করতে হবে। যিনি জমি বিক্রি করবেন তার নামে অবশ্যই নামজারি (মিউটেশন) থাকতে হবে (উত্তরাধিকার ছাড়া)। বিগত ২৫ বছরের মালিকানা সংক্রান্ত সংক্ষিপ্ত বিবরণ ও সম্পত্তি প্রাপ্তির ধারাবাহিক ইতিহাস লেখা থাকতে হবে। সম্পত্তির প্রকৃত মূল্য, সম্পত্তির

চারদিকের সীমানা,নকশা দলিলে থাকতে হবে। দাতা কর্তৃক বিক্রীত সম্পত্তি অন্য কারো কাছে বিক্রি করেননি মর্মে হলফনামা থাকতে হবে। জমির পর্চাগুলোতে (সিএস,এসএ,আরএস) মালিকানার ধারাবাহিকতা থাকতে হবে। বায়া দলিল (প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে) থাকতে হবে।

রেজিস্ট্রেশনের জন্য কি কি প্রয়োজনঃ

জমির রেজিস্ট্রেশন হয় উপজেলা সাব-রেজিস্ট্রার এর অফিসে। এই বিভাগের জেলা পর্যায়ের কর্মকর্তাকে রেজিস্ট্রার বলে। এই বিভাগটি আইন মন্ত্রণালয়ের অধীনস্থ। রেজিস্ট্রেশন বিভাগের প্রধান হচ্ছেন Inspector General of Registrars.
জমির যে কোন দলিলই রেজিস্ট্রেশন করা উচিৎ। সাফ-কবলা, হেবা, আপোষ বন্টন নামা যে কোন প্রকার দলিলই রেজিস্ট্রেশন করতে হয়। এতে আপনার দলিলটি আইনগতভাবে বৈধতা লাভ করে। রেজিস্ট্রেশন করাটাই নিরাপদ। টাকা বাঁচানোর জন্য দলিল রেজিস্ট্রেশন না করে রেখে দেয়াটা বুদ্ধিমানের কাজ নয়। উল্লেখ্য যে, বিক্রেতার নামে জমির মিউটেশন বা খারিজ না থাকলে জমির রেজিস্ট্রেশন হয় না।
রেজিস্টেশনের সময় টাকা জমা দেয়ার প্রমাণস্বরূপ একটি গোলাপী বর্ণের ছোট আকারের স্লিপ বা রশিদ দেয়া হয়। এটি আকারে ছোট হওয়ায় আমরা প্রায়ই এটি হারিয়ে ফেলি। রেজিস্ট্রেশনের সকল কাগজের সাথে এটিও সাবধানে সংরক্ষণ করতে হবে। রেজিস্ট্রেশনের পর অবশ্যই দলিলের অরিজিনাল কপি সংগ্রহ করে নিতে হবে।
জমি রেজিস্ট্রেশনের সময় ক্রেতা বিক্রেতার উপস্থিতি দরকার। এসময় সাক্ষীরও প্রয়োজন হয়। কোন কারণে কোন পক্ষ বা উভয় পক্ষ সাব-রেজিস্ট্রার এর অফিসে উপস্থিত হতে সক্ষম না হলে নির্দিষ্ট সরকারী ফি এর বিনিময়ে সাব-রেজিস্ট্রার কে কমিশন করা যায়। তবে এটি তার সীমানার বা জুরিসডিকশনের মধ্যে হতে হবে। কমিশন করা অর্থ কোন পক্ষ বা উভয়পক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত স্থানে সাব-রেজিস্ট্রার উপস্থিত হয়ে রেজিস্ট্রেশনের কাজ সম্পন্ন করবেন।
রেজিস্ট্রেশনের জন্য কী কী প্রয়োজন?
১. দলিলের ২ কপি ড্রাফট
২. প্রত্যেকের ২ কপি ছবি
৩. জাতীয় পরিচয়পত্রের ফটোকপি
৪. খাজনার দাখিলা বা রশিদ
৫. মিউটেশন সংক্রান্ত কাগজাদি (মিউটেশন পড়চা, ডিসিআর ইত্যাদি)

tanbircox.blogspot.com

ভূমি রেজিস্ট্রেশন আইনের সংশোধনী সমূহ

বাংলাদেশের ৭৫% মামলা মোকদ্দমা সংগঠিত হয়ে থাকে ভূমি ব্যবস্থাপনার অনিয়ম ও দূর্নীতির কারণে। এমনকি গ্রাম বাংলার সামাজিক বিরোধ, খুন, জখম ইত্যাদিরও মূল কারণ ভুমি নিয়ে জটিলতা ও দুর্নীতি। বৃহত্তর জনগোষ্টির এই সমস্যার সমাধান অতি জরুরী।

আমাদের দেশে রেজিস্ট্রেশন আইন ও রেজিস্ট্রেশন ব্যবস্থার ইতিহাস প্রায় সোয়া দুইশত বছরের। সর্বপ্রথম ১৭৮১ সালে কিছু বিধানাবলী করা হয়েছিল এবং প্রথম গুরুত্বপূর্ন আইন করা হয় ১৭৯৩ সালে। এই আইনে অল্প কয়েক ধরনের দলিলের জন্য রেজিস্ট্রেশন প্রযোজ্য ছিল। তা সত্ত্বেও জনজীবনে রেজিস্ট্রেশনের প্রয়োজনীয়তা প্রমানিত হয়। ফলে এর পরিসর ক্রমান্বয়ে বাড়ানো হতে থাকে। এরই ধারাবাহিকতায় অতি সম্প্রতি আমরা পেয়েছি রেজিস্ট্রেশন (সংশোধন) আইন ২০০৪। মূলত সাধারন মানুষের জন্য এই আইন বহুবিধ দুর্ভোগ লাঘবের উপায়।

Tanbir Ahmad Razib

Mobile No:→ 01738 -359 555

E-Mail: → tanbir.cox@gmail.com

Facebook: → http://facebook.com/tanbir.cox

e-books Page: http://facebook.com/tanbir.ebooks

ভূমি রেজিস্ট্রেশন আইনের সংশোধনীসমূহ, ভূমি রেজিস্ট্রেশন প্রক্রিয়া এবং জমি ক্রয় বা বিক্রয়ের ক্ষেত্রে ক্রেতা ও বিক্রেতার করণীয়

জমি ক্রয়-বিক্রয়ে রেজিস্ট্রেশন বা নিবন্ধন একটি গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করে। ভূমির মালিকানা পরিবর্তন বা ভূমি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশনের মূখ্য ভূমিকা রয়েছে।

২০০৪ সালের ডিসেম্বর মাসে জাতীয় সংসদে রেজিষ্ট্রেশন (সংশোধন) আইন, ২০০৪ শিরোনামে একটি আইন পাশ হয়। জুলাই, ২০০৫ হতে বাংলাদেশে এই নতুন আইনটি কার্যকর হচ্ছে। রেজিষ্ট্রেশন বা নিবন্ধনের মাধ্যমে দলিলপত্রের কপি নির্ধারিত একটি স্থানে সংরক্ষনের ব্যবস্থ্যা করা হয়। রেজিস্ট্রেশনের প্রথম সুবিধা এই যে-

- রেজিষ্ট্রিকৃত দলিলপত্র সবার জন্য উন্মুক্ত থাকে (মূলত সরকারি ব্যবস্থাপনায় এবং কিছু ফিস এর বিনিময়ে)।
- গোপনীয়তা আর অস্পস্টতার কারণে মালিকানা সংক্রান্ত যে সব অসুবিধা হতে পারে তা দূর হয়।
- রেজিস্ট্রেশন আইনের কারণে দলিলপত্র একটি আইনগত মর্যাদাও লাভ করে।
- রেজিষ্ট্রিকৃত দলিল অরেজিষ্ট্রিকৃত দলিলের ওপর প্রাধাণ্য পায়।
- রেজিস্ট্রেশন করার কারণে দলিল জাল করা অথবা নকল করা অনেক কঠিন হয়ে যায়।
- দলিল আসল না নকল বুঝতে হলে সোজা রেজিস্ট্রেশন অফিসে খোঁজ নিলেই চলে।
- কোন জমি বিক্রি হয়ে গেছে কিনা তা জানতে চাইলেও রেজিস্ট্রেশন ভরসা।

জমি-জমা সংক্রান্ত যে কোনো ব্যাপারে আপনাকে নিম্নলিখিত বিষয়গুলির প্রতি অবশ্যই নজর দিতে হবে।

- মূল্য যাই হোক না কেন সব ধরনের স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা;
- হেবা দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা;
- বন্ধকী দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা;
- বিক্রয় দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা;
- উত্তরাধিকার সূত্রে অর্জিত সম্পত্তির বাটোয়ারা দলিল রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা;
- বায়না চুক্তির রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা;
- হস্তান্তর দলিল সংক্ষিপ্তকরণ;
- রেজিস্ট্রেশনের সময়সীমা নির্ধারণ;
- রেজিস্ট্রেশনের আগে সাব-রেজিষ্টার কর্তৃক কতিপয় বিষয় নিশ্চিতকরণ।

বিস্তারিতঃ

ক) মূল্য নির্বিশেষে সব ধরনের স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করাঃ

পূর্বের রেজিস্ট্রেশন আইনে ১০০ টাকার কমমূল্যের স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক ছিল না। বর্তমান সংশোধনীতে এই সীমারেখা উঠিয়ে দিয়ে সব সম্পত্তির জন্য রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। বিদ্যমান আর্থ-সামাজিক অবস্থার প্রেক্ষাপটে ১০০ টাকা মূল্যের কোন স্থাবর সম্পত্তি বাস্তবে না থাকলেও এ বিধানের সুযোগে অনেক স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তর করা হচ্ছে, যার কোন রেকর্ড থাকছে না। সুতরাং একটি আধুনিক ও দক্ষ ভূমি ব্যবস্থাপনার স্বার্থে মূল্য নির্বিশেষে যে কোনো স্থাবর সম্পত্তির হস্তান্তর রেজিষ্ট্রি হওয়া বাঞ্ছনীয় বিধায় এ সংশোধন করা হয়েছে।

খ) হেবা দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা ঃ

সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের অধীনে স্থাবর সম্পত্তি দান (হেবা) করলে সেটার রেজিস্ট্রেশন আগের মতই বাধ্যতামূলক। তবে বর্তমানে ১০০ টাকার সীমাটা উঠিয়ে দেয়া হয়েছে, অর্থাৎ সম্পত্তির মূল্য যাই হোক না কেন রেজিস্ট্রেশন লাগবে। মুসলিম শরীয়ামতে মৌখিক ঘোষণা দিয়ে হেবা করার বিষয়েও কিছু নতুনত্ব এসেছে। রেজিস্ট্রেশন আইনে নতুন ধারা সংযোজন করে বলা হয়েছে-

- মুসলিম আইন অনুযায়ী বা শরীয়া মতে হেবা বা দানের ঘোষণা দেয়া হলেও তার রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক।
- দান বা হেবা যদি স্বামী-স্ত্রী, পিতা-মাতা, সন্তানাদি, নাতি-নাতনি, দাদা-দাদী, নানা-নানী বা আপন ভাই-বোনের অনুকূলে করা হয় তাহলে সম্পত্তির মূল্য যাই হোক না কেন মাত্র ১০০ টাকার রেজিস্ট্রেশন ফিস দিতে হবে।
- অন্যান্য ক্ষেত্রে হেবা করলে সম্পত্তির মূল্যের উপর রেজিস্ট্রেশন ফিস দিতে হবে।

গ) বন্ধকী দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা ঃ

সংশোধনীতে বন্ধকী দলিলের (১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ৫৯ ধারার অধীনকৃত) রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। স্থাবর সম্পত্তির রেজিস্ট্রিকৃত বন্ধকিনামা থাকলে সেটি বন্ধক গ্রহিতার লিখিত অনুমতি ছাড়া পুনঃ বন্ধক দেয়া বা বিক্রয় করা যাবে না। অনুমতি ছাড়া পুনঃ বন্ধক দিলে বা বিক্রয় করলে তা বেআইনি হবে।

ঘ) বিক্রয় দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করাঃ

১৯৫০ সালের প্রজাস্বত্ব আইনের ধারা ৯৬-এর অধীন আদালতের মাধ্যমে বিক্রয় দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে।

ঙ) উত্তরাধিকার সূত্রে অর্জিত সম্পত্তির বাটোয়ারা দলিল রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা ঃ

বিদ্যমান আইন অনুযায়ী কোন ব্যক্তি মৃত্যুবরণ করলে তার সম্পত্তিতে ওয়ারিশরা মালিক হন। ওয়ারিশদের মালিকানা এবং তাদের নিজ নিজ অংশ আপোস বন্টনের মাধ্যমে বন্টনপূর্বক সৃষ্ট বন্টননামা দলিলটি বাধ্যতামূলকভাবে রেজিস্ট্রেশনের বিধান না থাকায় এসব হস্তান্তর সঠিক ও নির্ভরযোগ্য হয় না। এ সুযোগে অনেক ক্ষেত্রে একই জমি একাধিকবার বিক্রি, দান কিংবা অন্যভাবে হস্তান্তর করা হয়ে থাকে, যার ফলে মামলা-মোকদ্দমার উদ্ভব হয়। এ অবস্থা নিরসনের লক্ষ্যে সংশোধনী রেজিষ্ট্রেশন আইনে নতুন ধারা সংযোজন করে বলা হয়েছে যে, পক্ষগনের নিজ নিজ ব্যক্তিগত আইন (হিন্দু, খৃষ্টান বা মুসলিম আইন) অনুসারে উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত স্থাবর সম্পত্তি বন্টনের দলিল বা বাটোয়ারা দলিল বাধ্যতামূলকভাবে রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। এখানে উলেখ্য যে মৌখিকভাবে বাটোয়ারা করা যাবে না এরকম কিছু এই আইনে বলা নেই।

চ) বায়না চুক্তির রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা ঃ

স্থাবর সম্পত্তি ক্রয়-বিক্রয়ের জন্য প্রায়ই ক্রেতা ও বিক্রেতার মধ্যে বায়নাপত্র সম্পাদিত হয়ে থাকে যা বাধ্যতামূলকভাবে রেজিস্ট্রেশন করার কোন বিধান আগে ছিল না। বায়নাপত্রের রেজিষ্ট্রেশন না হওয়ায় সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির নির্ভরযোগ্য রেকর্ডও থাকত না। ফলে জমির মালিকগণ অনেক ক্ষেত্রে প্রথমে জমি বিক্রয়ের বায়না করে পরবর্তীতে প্রতারণার আশ্রয় গ্রহণের মাধ্যমে বেশী দামে অন্য তৃতীয় পক্ষের নিকট বায়নাকৃত জমি বিক্রয় করে লাভবান হয়। এ অবস্থার সমাধানকল্পে নতুন আইনে বায়নাপত্র বাধ্যতামূলক রেজিস্ট্রেশনের ও নির্দিষ্ট ফি প্রদানের বিধান করা হয়েছে। নতুন ধারা ১৭(ক) অনুযায়ী-

- অন্য কোনো আইনে যা কিছু থাকুক না কেন, স্থাবর সম্পত্তি বিক্রয়ের বায়নাপত্র লিখিত ও রেজিষ্ট্রি হতে হবে;
- এই বায়না সম্পাদনের ৩০ দিনের মধ্যে তা রেজিস্ট্রেশনের জন্য উপস্থাপন করতে হবে;
- দলিলাদি রেজিস্ট্রেশন সংক্রান্ত বিধানাবলী ওই বায়না রেজিস্ট্রেশনের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হবে না;
- বায়না বলবৎ থাকাকালে উক্ত জমি অন্য কোন তৃতীয় পক্ষের নিকট বিক্রয় করা যাবে না এবং
- যদি বিক্রয় করা হয়, তাহলে উক্ত বিক্রয় বাতিল বলে গণ্য হবে।

নতুন ধারা ১৭ (খ) অনুযায়ী সংশোধিত বিধান কার্যকর (তথা ২০০৫ সালের ১লা জুলাই-এর আগে) হওয়ার আগের যে ক্ষেত্রে স্থাবর সম্পত্তি বিক্রয়ের বায়নাপত্র হয়েছিল কিন্তু রেজিস্ট্রেশন হয়নি সেক্ষেত্রে-

- বায়নাভূক্ত জমির বিক্রি দলিল রেজিস্ট্রেশনের জন্য এই আইন কার্যকর হওয়ার ৬ মাসের মধ্যে উপস্থাপন করতে হবে, বা
- ওই বায়নাপত্রটি রেজিস্ট্রেশনের জন্য এই আইন কার্যকর হওয়ার ৬ মাসের মধ্যে উপস্থাপন করতে হবে।

উপরোক্ত বিধান মান্য না করার কারণে ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তি, অন্য আইনে তামাদি সংক্রান্ত যা কিছুই থাকুক না কেন, উপরে উল্লেখিত সময় অতিক্রান্ত হওয়ার ৬ মাসের মধ্যে চুক্তি বাতিলের মামলা করতে পারবে। এর অন্যথা হলে চুক্তিটি বাতিল বলে গণ্য হবে।

ঝ) হস্তান্তর দলিল সংক্ষিপ্তকরণ ঃ

রেজিস্ট্রেশন প্রক্রিয়াকে আরো সহজ ও গতিশীল করার জন্য হস্তান্তর দলিলের একটা ফরমাট ঠিক করা হয়েছে। নতুন ফরমেটে যে সব তথ্য থাকবে তার প্রায় সবই প্রচলিত দলিলে দেয়া হত। কিন্তু এখন এসব তথ্য সংক্ষিপ্ত আকারে ক্রম অনুসারে নির্দিষ্ট জায়গায় থাকবে বলে খুঁজে পাওয়া সহজ হবে।

নতুন ফরমেটের উদ্দেশ্য রেজিস্ট্রেশনকে আরো বেশী সুস্পষ্ট ও সহজবোধ্য করা, সকল দলিলে সামঞ্জস্য আনা, আইনকে ফাঁকি দেয়ার প্রবনতা রোধ করা আর জাল বা বেআইনি দলিল রেজিস্ট্রেশন বন্ধ করা।

জ) রেজিস্ট্রেশনের সময়সীমা নির্ধারণ ঃ

পূর্বের আইনে কোন স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে হস্তান্তর দলিল সম্পাদনের পরবর্তী ৪ মাসের মধ্যে দলিল রেজিস্ট্রেশন করা বাধ্যতামূলক ছিল। নতুন সংশোধনীতে দলিল সম্পাদনের পরবর্তী ৩ মাসের মধ্যে ওই দলিলের রেজিস্ট্রেশন বাধ্যতামূলক করা হয়েছে।

ঝ) রেজিস্ট্রেশনের আগে সাব-রেজিস্ট্রার কর্তৃক কতিপয় বিষয় নিশ্চিতকরণ ঃ

স্থাবর সম্পত্তির হস্তান্তর রেজিস্ট্রেশন করা হলেও অনেক বিক্রেতা মালিকানা ও দখলহীন জমি বিক্রি করে সহজ-সরল ক্রেতা সাধারণকে প্রতারণা করে থাকেন। এরূপ প্রতারণা নিরসনের জন্য স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্রেতা বিশুদ্ধ স্বত্ব ও নির্ভেজাল দখলের বিষয়টি নিশ্চিত করার লক্ষ্যে রেজিস্ট্রেশনের আগে সাব-রেজিষ্টার কর্তৃক ওই সম্পত্তি সংক্রান্ত কতিপয় বিষয় নিশ্চিতকরণের বিধান প্রবর্তন করে রেজিস্ট্রেশন আইন-এ ধারা ৫২-ক সন্নিবেশ করা হয়েছে।

এছাড়া আরো যেসব বিষয় নতুন সংশোধনীতে আনা হয়েছে তা হলোঃ

ক) কোন সম্পত্তি রেজিস্ট্রেশনের জন্য দলিলের সাথে বাধ্যতামূলকভাবে বিক্রেতা কর্তৃক উপস্থাপন করতে হবে -

- সর্বশেষ খতিয়ান;

- সম্পত্তির ধরণ;
- সম্পত্তির নির্ধারিত মূল্য;
- সম্পত্তির চৌহদ্দিসহ নকশা;
- সম্পত্তির পূর্ববর্তী ২৫ বছরের মালিকানার সংক্ষিপ্ত ইতিহাস;
- বিক্রেতার একটি হলফনামা এই মর্মে যে, এই সম্পত্তি অন্য কোন ব্যক্তির কাছে ইতোপূর্বে বিক্রি করা হয়নি এবং তিনিই আইনগতভাবে সম্পত্তিটির মালিক।

খ) স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে উক্ত সম্পত্তির খতিয়ান দলিল দাতার নামে হতে হবে। তবে স্বত্ব উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত হলে তার পূর্ব পুরুষের নামে খতিয়ান থাকলেও চলবে।

(গ) রেজিস্ট্রেশনের সময় দলিল দাতা এবং গ্রহীতা উভয়েরই ছবি দিতে হবে

জমি ক্রয়ের সময় একজন ক্রেতার করণীয় ঃ

জমি ক্রয়-বিক্রয়ে রেজিষ্ট্রেশন একটি গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করে। আপনি যদি কোন জায়গা-জমি ক্রয় করতে চান তাহলে আপনাকে নিম্নলিখিত বিষয়গুলির ব্যাপারে অবশ্যই নিশ্চিত হতে হবে।

১. উক্ত জমির প্রকৃত মালিক কে? অর্থাৎ যিনি বিক্রেতা হিসাবে প্রস্তাব করছেন তিনি ঐ জমির প্রকৃত মালিক কিনা অর্থাৎ বিক্রেতার নামে নামজারী পর্চা আছে কিনা;
২. উক্ত জমিতে ঐ মালিকের (বিক্রেতার) স্বত্ত্ব অনুযায়ী দখল আছে কিনা;
৩. সি.এস./এস.এ./আর.এস/বি.এস জরিপে প্রস্তুতকৃত খতিয়ানে মালিক ও মালিকের পূর্ববর্তীগণের নাম অন্তর্ভূক্ত আছে কিনা;
৪. মালিকের নামে খাজনার দাখিলা বা রশিদ হালনাগাদ আছে কিনা;
৫. যে জমি ক্রয় করতে চান তার বর্তমান সীমানা ও পরিমাণ ঠিক আছে কিনা;
৬. সম্পত্তিটি আগেই অন্যের কাছে বিক্রি করা হয়েছে কি না এবং সম্পত্তিতে কারো অগ্রক্রয়াধিকার আছে কিনা;
৭. সম্পত্তিটি অর্পিত কিংবা পরিত্যক্ত সম্পত্তির আওতাভূক্ত কি না; নকশা অনুযায়ী বর্তমান জমির পরিমাপ ও অবস্থান যাচাই করে নিতে হবে।

বিস্তারিতঃ

নামজারী সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়া

১. জমিটি দলিল দাতার নামে নামজারী করা আছে কিনা, এ বিষয়ে নিশ্চিত হওয়ার জন্য আপনি -

- ইউনিয়ন পর্যায়ে তহসিল অফিস বা
- উপজেলা বা জেলা সাবরেজিষ্ট্রি (কালেকটরী) অফিসে গিয়ে খোঁজ নিতে পারেন অথবা

২. দাতার নিকট নামজারী পর্চা আছে কিনা তা জেনে দেখে নিতে পারেন।

নামজারী পর্চা না থাকলে কি করতে হবে

যদি নামজারী না করা থাকে তাহলে জমির দলিলদাতা এসিল্যান্ড (উপজেলা ভূমি অফিসের প্রধান) বরাবরে নামজারীর জন্য আবেদন করবেন।

নামজারী কি

ইংরেজী মিউটেশন (Mutation) শব্দের বাংলা অর্থ হলো পরিবর্তন। আইনের ভাষায় এই মিউটেশন শব্দটির অর্থই নামজারী। নামজারী বা নামখারিজ বলতে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করা বুঝায়। অর্থাৎ পুরানো মালিকের নাম বাদ দিয়ে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করাকে নামজারী বা নামখারিজ বলে। ভুমি মালিকানার রেকর্ড বা খতিয়ান বা স্বত্বলিপি হালকরণের জন্য জরিপ কার্যক্রম চূড়ান্ত করতে দীর্ঘ সময়ের প্রয়োজন হয়। যে সময়ের মধ্যে উত্তরাধিকার সূত্রে, এওয়াজ সূত্রে বিক্রয়, দান, খাস জমি বন্দোবস্ত ইত্যাদি ভূমি মালিকানার পরিবর্তন প্রতিনিয়ত ঘটতে থাকে। যে কারণে প্রতিনিয়ত পরিবর্তনশীল ভূমি মালিকানার রেকর্ড হালকরণের সুবিধার্থে কালেক্টরকে (জেলা প্রশাসক) ক্ষমতা দেওয়া হয়েছে। এই ক্ষমতা বলে জমা, খারিজ ও নামজারী এবং জমা একত্রিকরণের মাধ্যমে রেকর্ড হাল নাগাদ সংরক্ষণ করা হয়।

জমিতে মালিকের স্বত্ত্ব অনুযায়ী দখল আছে কিনা সে সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়া

১. প্রস্তাবিত ভূমিতে স্বত্ত্বাধিকারী বা তার প্রতিনিধির কোনো স্থায়ী বা অস্থায়ী স্থাপনা আছে কিনা বা
২. ঐ ভূমির শস্যাদি স্বত্ত্বাধিকারী বা তার প্রতিনিধি ভোগ করে কিনা তা জেনে নিবেন অথবা
৩. হস্তান্তরের জন্য প্রস্তাবিত ভূমির আশে-পাশের ভূমির মালিকগণের নিকট বা স্থানীয় জনগণের নিকট থেকে জেনে নিবেন স্বত্ত্বাধিকারীর দখল ঐ ভূমিতে আছে কিনা

বিভিন্ন খতিয়ানে মালিক ও মালিকের পূর্ববর্তীগণের নাম অন্তর্ভূক্ত আছে কিনা সে সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়া

১. ইউনিয়ন পর্যায়ে তহসিল অফিসে অথবা উপজেলা ভূমি অফিসে গিয়ে আপনি খোঁজ নিবেন দাতা নিয়মিত খাজনা পরিশোধ করেছেন কি না কিংবা
২. বিক্রেতা/দাতার নিকট খতিয়ানের কপি আছে কি না তা জেনে দেখে নিতে পারেন।

খতিয়ানের কোন কপি না থাকলে কি করতে হবে

যদি খতিয়ানের কোন কপি না থাকে তাহলে উপজেলা ভূমি অফিস থেকে খতিয়ানের নকল নিতে হবে।

খতিয়ান কি

খতিয়ান কথার অর্থ জমি-জমার হিসাব। এক মৌজায় সাধারনতঃ অনেক মালিকের জমি থাকে। কখনো মৌজার একজন মালিকের জমির বিবরণ এক সংগে লিপিবদ্ধ করা হয়। আবার কখনো কয়েকজন মালিকের জমির বিবরণ এক সংগে লিপিবদ্ধ করা হয়। এই বিবরণের মধ্যে মালিকের নাম, পিতার নাম, মালিকানার হিস্যা, দাগ নম্বর, জমির শ্রেণী ও পরিমাণ ইত্যাদি উলেখ থাকে। মৌজায় এক বা একাধিক মালিকের ভূমি মালিকানার যে বিবরণ নির্ধারিত ফর্মে পৃথক পরিচিত নম্বর দ্বারা চিহ্নিত করা হয় তাকে খতিয়ান বা স্বত্বলিপি বলা হয়।

খাজনার দাখিলা বা রশিদ হালনাগাদ আছে কিনা সে বিষয়ে নিশ্চিত হওয়া

১. ইউনিয়ন পর্যায়ে তহসিল অফিসে অথবা
২. উপজেলা ভূমি অফিসে গিয়ে আপনি খোঁজ নিতে পারেন দাতা নিয়মিত খাজনা পরিশোধ করেছেন কি না।

খাজনা কি

কোনো জমি ভোগ দখলের সুবিধা গ্রহণের জন্য সরকারকে প্রতি শতাংশ জমির জন্য প্রতি বছর যে নির্দিষ্ট পরিমান টাকা প্রদান করতে হয় তাকেই খাজনা বা ভুমি উন্নয়ন কর বলে।

উক্ত সম্পত্তিতে সরকার কর্তৃক অধিগ্রহণের কোন আদেশ আছে কিনা সে সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়া

কালেক্টরিতে (জেলা ভূমি অফিস) গিয়ে এল.এ. সেকশন এ প্রস্তাবিত ভূমির মৌজা ও দাগের কোন সম্পত্তি অধিগ্রহণের আদেশ আছে কি না তা দেখে নিতে পারেন।

মৌজা কি

ভূমি জরিপের ভৌগলিক ইউনিটকে মৌজা বলে। গড়ে একটি মৌজার আয়তন ১ বর্গমাইল।

দাগ নম্বর কি

জমির পরিচিত মূলক নম্বর অর্থাৎ বিভিন্ন মালিকের অথবা একই মালিকের বিভিন্ন বিভিন্ন শ্রেণীভূক্ত জমিকে নকশায় যে পৃথক পরিচিত নম্বর দ্বারা চিহ্নিত করা হয় তাকে দাগ নম্বর বলে।

সম্পত্তিতে কারো অগ্রক্রয়াধিকার আছে কিনা সে সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়া

১. বিক্রেতার ভাইবোন বা
২. একই খতিয়ানের অন্যান্য মালিকগণ উক্ত জমি ক্রয় করতে ইচ্ছুক কি না এই বিষয়ে পত্রিকায় একটি লিগ্যাল নোটিশ দিন।
৩. যদি কোনো মতামত না আসে তাহলে জমিটা ক্রয় করতে পারেন।

অগ্রক্রয়াধিকার কি

কোনো হোল্ডিং বা জোতের শরীক, বা সহ-শরীকগণ যদি ঐ হোল্ডিং বা জোতে অবস্থিত তার কোনো অংশ বা অংশ-বিশেষ ঐ জোতের কোনো শরিক বা সহ-শরিক ব্যতিত অথবা ঐ জমির পার্শ্ববর্তী জমির মালিকের নিকট ব্যতিত অপর কোনো ব্যক্তির (আগন্তুক) নিকট বিক্রি করে, তখন ঐ জোতের উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত জমির অপর কোনো শরিক বা সহ-শরিক বা ঐ জোতের অন্য কোনো অংশের ক্রয়সূত্রে মালিক অথবা এদের কোনো প্রার্থী না হলে সংলগ্ন ভূমির মালিক উক্ত সম্পত্তির বিক্রয়মূল্য ও তৎসহ নির্ধারিত হারে ক্ষতিপূরণ প্রদান করে আদালতের মাধ্যমে ঐ জোতের বিক্রয়কৃত জমিটি পূনরায় ক্রয় অধিকার অর্জন করাকে অগ্রক্রয় বা Pre-emption বলে।

সম্পত্তিটি অর্পিত কিংবা পরিত্যক্ত সম্পত্তির আওতাভূক্ত কি না সে সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়া

থানা সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর কার্যালয়ে গিয়ে সম্পত্তিটি অর্পিত কিংবা পরিত্যক্ত সম্পত্তির আওতাভূক্ত কি না তা পরীক্ষা করে দেখতে হবে।

জমি বিক্রয়ের সময় বিক্রেতার করণীয়

জমি ক্রয়-বিক্রয়ের ক্ষেত্রে ক্রেতার যেমন দায়িত্ব থাকে নিজ উদ্যোগে জমি সংক্রান্ত বিষয়াদি ভালভাবে জেনে জমি ক্রয় করা তেমনি বিক্রেতার নৈতিক দায়িত্ব থাকে ক্রেতাকে প্রয়োজনীয় সব তথ্য সরবরাহ করা কোন কিছু গোপন না করা এবং নিজ মালিকানা সম্পর্কে নিশ্চিত হয়ে জমি বিক্রয় করা এবং রেজিস্ট্রেশনে প্রয়োজনীয় সাহায্য করা।

রেজিষ্ট্রি কোথায় করতে হবে

১. জমি যে এলাকায় কেনা হচ্ছে সে এলাকার যে সাব-রেজিষ্টার অফিস আছে সে অফিসেই রেজিষ্ট্রি করতে হবে।
২. যে তারিখে দলিলে স্বাক্ষর করা হয় সে তারিখ হতে পরবর্তী তিন (৩) মাসের মধ্যে ঐ দলিল রেজিষ্ট্রি করার জন্য রেজিষ্ট্রিকারী অফিসারের নিকট দাখিল করতে হবে। দলিল রেজিষ্ট্রি করতে হবে সরকার কর্তৃক নির্ধারিত ফরমেটে। ফরমেটটি নিম্নরূপঃ

দখল

জমি রেজিস্ট্রি হওয়ার পূর্বে কিংবা রেজিস্ট্রি হওয়ার সাথে সাথে জমিতে দখল বুঝে নিতে হবে। দখল ছাড়া কেবলমাত্র দলিলে ভূমি স্বত্ব সৃষ্টি হয় না। দখল গ্রহণের পর জমির সুস্পষ্ট সীমানা চিহ্নিত করতে হবে।

মিউটেশন বা নামজারী

জমি কেনার পরপরই মিউটেশন করে পূর্ববর্তী নাম পরিবর্তন করে নিজের নাম সংযুক্ত করতে হবে।

রেজিস্ট্রেশন প্রক্রিয়া

উপরোক্ত বিষয়গুলো পরীক্ষা করে যদি প্রমান হয় যে, জমিটি ক্রয় করার যোগ্য তবে বিক্রেতার সাথে দলিল সম্পাদন করতে হবে এবং উক্ত দলিল রেজিষ্ট্রিকৃত হতে হবে।

"সম্পত্তি হস্তান্তর দলিলের নমুনা ফরম
(১৯০৮ সনের রেজিস্ট্রেশন আইনের ২২(৩) ধারা অনুসারে)

স্ট্যাম্প

১। রেজিস্ট্রী অফিসের নাম ঃ

২। সাব-রেজিস্ট্রারের নাম ও স্বাক্ষর (সীলসহ)ঃ

৩। দলিলের ক্রমিক নং ঃ বহি নং ঃ দলিল নং ঃ

৪। তারিখ ঃ ইংরেজী ..... দিবস..... মাস .....সন।

বাংলা ..... দিবস .....মাস .....সন।

দ্রঃ উপরোক্ত ক্রমিক ১-৪ সাব-রেজিস্ট্রী অফিস কর্তৃক পূরণীয়।

৫। দলিলের সার সংক্ষেপ ঃ দলিলের প্রকৃতি মৌজার নাম থানা/ উপজেলা জেলা

সম্পত্তির পরিমাণ		মূল্য (অংকে ও কথায়)	

৬। দলিল গ্রহীতা/গ্রহীতাগণের নাম, স্বাক্ষর ও ঠিকানা ঃ (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়) ঃ

নাম ঃ
পিতার নাম ঃ
মাতার নাম ঃ
জন্ম তারিখ ঃ
গ্রাম/রোড নং ঃ
ইউনিয়ন/ওয়ার্ড ঃ
জেলা/শহর ঃ

ছবি

দ্রঃ স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।

৭। দলিল দাতা/দাতাগণের নাম, স্বাক্ষর ও ঠিকানা ঃ (আদালত, সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়) ঃ

নাম ঃ
পিতার নাম ঃ
মাতার নাম ঃ
জন্ম তারিখ ঃ
গ্রাম/রোড নং ঃ
ইউনিয়ন/ওয়ার্ড ঃ
জেলা/শহর ঃ

ছবি

দ্রঃ স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।

৮। আমমোক্তার বা প্রতিনিধির মাধ্যমে দলিল সম্পাদিত হইয়া থাকিলে আমমোক্তারের নাম, ঠিকানা ও বিবরণ ঃ (আদালত / সরকারী / বেসরকারী প্রতিষ্ঠানের ক্ষেত্রে ছবি প্রযোজ্য নয়) ঃ

নাম ঃ
পিতার নাম ঃ
মাতার নাম ঃ
জন্ম তারিখ ঃ
গ্রাম/রোড নং ঃ
ইউনিয়ন/ওয়ার্ড ঃ
জেলা/শহর ঃ

ছবি

দ্রঃ আমমোক্তারের মাধ্যমে দলিল সম্পাদনের ক্ষেত্রে তাহার স্বাক্ষর এবং টিপসহি এমনভাবে প্রদান করিতে হইবে যেন উহা দাতার বা গ্রহীতার ছবি এবং কাগজ উভয়ের উপরে পড়ে।

৯। আমমোক্তারনামার বিবরণ ঃ
দাতার নাম ঃ

গ্রহীতার নাম ঃ

দলিল নং ঃ

দলিলের তারিখ ঃ

১০। হস্তান্তরের প্রকৃত উদ্দেশ্য ঃ

১১। হস্তান্তরাধীন জমির ন্যূনপক্ষে ২৫ বছরের মালিকানার ধারাবাহিক বিবরণ ও যথাযথ ক্ষেত্রে বায়া দলিলসমূহের বিস্তারিত বিবরণঃ

১২। একাধিক ক্রেতা/গ্রহীতার ক্ষেত্রে ক্রয়কৃত/অর্জিত জমির হারাহারি মালিকানার বিবরণঃ

ক্রেতা/গ্রহীতার নাম	মালিকানার পরিমাণ/অংশ
(১)	
(২)	
(৩)	

১৩। একাধিক বিক্রেতা/দাতার ক্ষেত্রে হস্তান্তরিত জমির হারাহারি মালিকানার বিবরণঃ

বিক্রেতা/দাতার নাম	মালিকানার পরিমাণ/অংশ
(১)	
(২)	
(৩)	

১৪। কোন ইজমেন্ট স্থায়িত্ব আছে কিনা ঃ

১৫। জমিতে বিক্রেতার দখল এবং ক্রেতাকে উক্ত জমির দখল বুঝাইয়া দেয়া সম্পর্কিত অঙ্গীকার নামা।

১৬। বর্তমান হস্তান্তর সম্পর্কিত যে কোন উল্লেখযোগ্য মন্তব্য (যদি থাকে) ঃ

১৭। সম্পত্তির তফসিল/অবস্থানের বিস্তারিত বিবরণ (প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে অংকে ও কথায়) ঃ

(ক) জেলা ঃ

(খ) থানা /উপজেলা ঃ

(গ) ইউনিয়ন ঃ

(ঘ) গ্রাম ঃ

(ঙ) মৌজা ঃ.....

(চ) জে এল নম্বর ঃ সি.এস.....
এস.এ .....আর এস /বি.এস.....

(ছ) খতিয়ান নম্বর ঃ সি.এস. ... এস.এ.....
..... আর এস/বি.এস.....

(জ) দাগ নম্বর ঃ সি.এস .... এস.এ...
-আর এস/বি.এস.

(ঝ) সি.এস./এস.এ/আর.এস/বি.এস. দাগে মোট জমিঃ

(ঞ) ভূমি অফিসের নাম/বিবরণ

১৮। জমির শ্রেণী ঃ.....

১৯। সম্পত্তির পরিমাণ (অংকে ও কথায়) ঃ.....
একর..... ডেসিমাল

২০। সম্পত্তির মূল্য এবং পরিশোধের বিবরণ ঃ

অংকে..... টাকা

কথায়..... টাকা

২১। সম্পত্তির সংলগ্ন জমির মালিকদের নাম/বিবরণ ঃ

২২। সম্পত্তির হাত নকশা ঃ

২৩। ভুল ভ্রান্তি সম্পর্কে কৈফিয়ৎ (যদি থাকে) ঃ

২৪। এই মর্মে প্রত্যয়ন করা যাইতেছে যে, অত্র দলিল .....
ফর্দে লিখিত এবং ..... জন সাক্ষী রহিয়াছে।

দলিল পাঠ করিয়া/করাইয়া আমরা উহার মর্ম অবগত হইলাম।

দাতা/দাতাগণের স্বাক্ষর ঃ

গ্রহীতা/গ্রহীতাগণের স্বাক্ষর ঃ

২৫। সাক্ষী/সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর ঃ

নামঃ		স্বাক্ষর ঃ	
পিতার নাম ঃ		মাতার নাম ঃ	
গ্রাম/রোড নং		ইউনিয়ন ঃ	
থানা ঃ		জেলা ঃ	

নামঃ		স্বাক্ষর ঃ	
পিতার নাম ঃ		মাতার নাম ঃ	
গ্রাম/রোড নং		ইউনিয়ন ঃ	
থানা ঃ		জেলা ঃ	

২৬। সনাক্তকারীর নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর ঃ

নামঃ		স্বাক্ষর ঃ	
পিতার নাম ঃ		মাতার নাম ঃ	
গ্রাম/রোড নং		ইউনিয়ন ঃ	
থানা ঃ		জেলা ঃ	

২৭। দলিল গ্রহীতার হলফনামা ঃ

এই মর্মে হলফনামা প্রদান করা যাইতেছে যে, ১৯৮৪ সনের ভূমি সংস্কার আইনের আওতায় বা অন্য কোন আইনের আওতায় আমার সিলিং অতিরিক্ত জমি নাই এবং অত্র দলিল মূলে অর্জিত সম্পত্তি যুক্ত হইলে তদ্দরা সরকার কর্তৃক নির্ধারিত সিলিং অতিক্রম করিবে না।

স্বাক্ষর ঃ

২৮। দলিল দাতার হলফনামা ঃ

এই মর্মে হলফনামা প্রদান করিতেছি যে, আমি/আমরা হস্তান্তরাধীন জমির নিরংকুশ মালিক, অন্য কেহ মালিকানার অংশীদার নাই, অন্য কোন পক্ষের সহিত বায়না চুক্তি স্বাক্ষরিত হয় নাই বা অন্য কোথাও বিক্রয় হয় নাই বা অন্য কোন পক্ষের নিকট বন্ধক রাখা হয় নাই বা এ সম্পত্তি সরকারী খাস/অর্পিত বা পরিত্যক্ত সম্পত্তি নয় বা অন্য কোনভাবে সরকারে বর্তায় নাই। আরও হলফনামা প্রদান করা হইতেছে যে, উপরে কোন ভুল তথ্য লিপিবদ্ধ হইয়া থাকিলে তজ্জন্য দায়ী হইব, আমার/আমাদের বিরুদ্ধে দেওয়ানী ও ফৌজদারী মামলা করা যাইবে, ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকিব, জমি সম্পর্কে যে কোন ভুল, অসত্য, বিভ্রান্তকর তথ্য প্রদান করিয়া থাকিলে প্রয়োজনে নিজ খরচায় ভুল শুদ্ধ করিয়া ক্ষতিপূরণসহ নতুন দলিল প্রস্তুত ও রেজিস্ট্রী করিয়া দিতে বাধ্য থাকিব। উলেখ্য যে, দলিলে হস্তান্তরিত সম্পত্তির মূল্য কম দেখানো হয় নাই।

দস্তখত ঃ

২৯। হস্তান্তরিত সম্পত্তির সঠিক পরিচয় এবং বাজার মূল্য সম্পর্কে সম্যক অবহিত হইয়া আমি নিম্নস্বাক্ষরকারী অত্র দলিল মুসাবিদা করিয়াছি এবং পক্ষগণকে পাঠ করিয়া শুনাইয়াছি।

দলিল লেখকের নাম ও স্বাক্ষর ঃ
পূর্ণ ঠিকানা ঃ
সনদ নম্বর ঃ
অফিসের নাম ঃ

৩০। টাইপিস্টের/কম্পিউটার অপারেটরের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর ঃ

৩১। রেজিস্ট্রী কর্মকর্তার নাম ও পদবীসহ স্বাক্ষর ঃ"।

রাষ্ট্রপতির আদেশক্রমে
নরেন দাস
উপ-সচিব
লেজিসলেটিভ ড্রাফটিং উইং
আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়।

রেজিস্ট্রেশন ফিস

হেবা বা মুসলিম শরীয়ামতে দানের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন ফিস

হেবা বা দানের ক্ষেত্রে যদি স্বামী-স্ত্রী, পিতা-মাতা, সন্তানাদি, নাতি-নাতনি, দাদা-দাদী, নানা-নানী বা আপন ভাই-বোনের অনুকূলে করা হয় তাহলে সম্পত্তির মূল্য যাই হোক না কেন রেজিস্ট্রেশন লাগবে এবং রেজিস্ট্রেশন ফিস হবে মাত্র ১০০ টাকা। এই সব সম্পর্ক বাদে অন্যান্য সম্পর্কের হেবা বা দানের ক্ষেত্রে সম্পত্তির মূল্যের উপর রেজিস্ট্রেশন ফিস দিতে হবে।

বায়না দলিলের ক্ষেত্রে রেজিস্ট্রেশন ফিস

যদি কোন ব্যক্তি অন্য কোন ব্যক্তির নিকট হতে জমি ক্রয় করবে মর্মে বায়নাপত্র করে তাহলে সেই বায়নাপত্রটিও এখন থেকে লিখিত, সম্পাদিত এবং রেজিস্ট্রিকৃত হতে হবে এবং উক্ত বায়না সম্পাদনের ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে উহা রেজিস্ট্রেশন করতে হবে। সম্পত্তির রেজিস্ট্রেশনের জন্য ফিস হবে -

- পাঁচ লক্ষ টাকা পর্যন্ত মূল্যমানের সম্পত্তির জন্য পাঁচশত টাকা,
- পাঁচ লক্ষ হতে পঞ্চাশ লক্ষ টাকা পর্যন্ত মূল্যমানের সম্পত্তির জন্য এক হাজার টাকা এবং
- পঞ্চাশ লক্ষের চাইতে বেশী মূল্যের সম্পত্তির জন্য দুই হাজার টাকা।

বন্ধকী দলিলের ক্ষেত্রে রেজিষ্ট্রেশন ফিস

কোনো ব্যাংক হতে ঋণ গ্রহণ করতে হলে বন্ধকী দলিল রেজিষ্ট্রি করতে হবে। বন্ধক উদ্ধার না করে অথবা বন্ধক গ্রহীতার লিখিত সম্মতি ছাড়া ঐ জমি অন্যত্র যে কোন প্রকার হস্তান্তর (পুনঃ বন্ধক দেয়া বা বিক্রয় করা) বেআইনী হবে। এক্ষেত্রে রেজিষ্ট্রেশন ফিস হবে

- ৫ লক্ষ টাকার নীচে বন্ধক নিলে উক্ত টাকার ১% তবে ২০০ শত টাকার নীচে এবং ৫০০ শত টাকার উপরে নয় এমন ফি হতে হবে
- পাঁচ লক্ষ হতে বিশ লক্ষ টাকা পর্যন্ত উক্ত টাকার ০.২৫% তবে ১৫০০ শত টাকার নীচে এবং ২০০০ হাজার টাকার উপরে নয় এমন ফি হতে হবে
- বিশ লক্ষ হতে যত উপরে হোক না কেন উক্ত টাকার ০.১০% তবে ৩০০০ হাজার টাকার নীচে এবং ৫০০০ হাজার টাকার উপরে নয় এমন ফি হতে হবে।

উপরোক্ত বিষয়গুলো ঠিকমত পালন করে জমির মালিক নিশ্চিন্ত থাকতে পারেন।

তথ্যসূত্রঃ

১. ভূমি আইন, ব্যবস্থাপনা ও ভূমিতে অধিকার বিষয়ক প্রশিক্ষণ হ্যান্ডআউট - এসোসিয়েশন ফর ল্যান্ড রিফর্ম এ্যান্ড ডেভলপমেন্ট (এএলআরডি) কর্তৃক প্রকাশিত

২. বাংলাদেশের অজানা ভূমি তথ্য ও দারিদ্র্য - সম্পাদনাঃ হানিফ মাহমুদ সমন্বয়কারীঃ হিউম্যান রাইট্স ডেভলপমেন্ট সেন্টার (এইচ, আর, ডি, সি)

৩. রেজিস্ট্রেশন (সংশোধন) আইন ২০০৪, বাংলাদেশের বাস্তবতা ও জনজীবনে স্বস্তি আনার চেষ্টা - ডঃ নাঈম আহমেদ, এ্যাডভোকেট, বাংলাদেশ সুপ্রীম কোর্ট

৪. রেজিস্ট্রেশন (সংশোধন) আইন-২০০৪ এর বিধানসমূহ - এসোসিয়েশন ফর ল্যান্ড রিফর্ম এ্যান্ড ডেভলপমেন্ট (এএলআরডি) কর্তৃক প্রকাশিত লিফলেট

৫. রেজিস্ট্রেশন আইন- ১৯০৮, এডভোকেট জাকারিয়া হোসেন, ২০০৫

৬. বাংলাদেশ গেজেট - The Registration (Amendment) Act– 2004, The Transfer of Property (Amendment) Act– 2004, The Specific Relief Act (Amendment) Act– 2004, The Limitation (Amendment) Act– 2004

ভূমি বা জমিজমার জরীপ সংক্রান্ত ধারনা ও আইন

আমরা সাধারণ ভাষায় ভূমি বলতে আবাদি কিংবা অনাবাদি জমিকেই বুঝি। কিন্তু ভূমি বা জমি কথাটির অর্থ অত্যন্ত ব্যাপক ।

ভূমি বলতে যা বুঝানো হয়েছে তা হলো, যে ভূমি আবাদি, অনাবাদি অথবা বৎসরের যে কোন সময় জল দ্বারা নিমজ্জিত থাকে এবং ভূমি/জমি হতে উৎপন্ন সুবিধাদি সহ, বাড়ী ঘর দালান কোঠা ভূমির সাথে সংযুক্ত বস্তু সমূহ অথবা জমির সাথে সংযুক্ত কোন বস্তুর সাথে স্থায়ীভাবে আবদ্ধ রয়েছে এমন বস্তু বা বস্তুসমূহকে ভূমির অর্ন্তভূক্ত বা ভূমি বলে গণ্য। সাধারণভাবে সকল আবাদি ও অনাবাদি ভূমি এবং নদনদী, খাল-বিল, নালা-ডোবা, পুকুর, বাড়ীঘর, দালান কোঠাসহ যা ভূমির সাথে স্থায়ীভাবে যুক্ত রয়েছে, তাকেই ভূমি বলে গণ্য হবে। তবে কোন সাগর বা উপসাগরকে ভূমি বলে গণ্য করা হবে না।

ভূমি জরীপ সংক্রান্ত

ভুমিকা: জমি সংক্রান্ত বিষয়টি খুব স্পর্শকাতর। বাংলাদেশের সাধারণ মানুষ থেকে উচ্চ বিত্ত কিংবা উচ্চ শিক্ষিত মানুষও ব্যক্তিগতভাবে নিজেদের জমির উপর তাদের স্বত্ব আছে কিনা কত পরিমাণ স্বত্ব আছে সেই হিসাব বুঝে নেয়ার জন্য সব সময়ই সজাগ। যেহেতু জমির স্বত্বের হিসাবের ব্যাপারে প্রত্যেকটি মানুষই খুব সজাগ তাই জমির পরিধি নিয়ে বা পরিমাপ নিয়ে নানা ধরনের সমস্যার উদ্ভব হয়। এই সমস্যা সমাধানের জন্য জমির সঠিক জরিপ খুবই প্রয়োজন।

ভূমি জরিপ কি: জরিপ তথা ইংরেজী Survey শব্দটি বিভিন্ন ক্ষেত্রে ব্যবহার হয়ে থাকে। ভূমি জরিপ বলতে বিভিন্ন মৌজা তথা গ্রাম বা সীমানা ভিত্তিক নকশা (Map) তৈরি বা জমির মালিকানা সংক্রান্ত পুরাতন রেকর্ড পর্যালোচনা বা যাচাই বাছাইকে বুঝায়। অর্থাৎ সহজ ভাষায় জরিপের সময় পুরাতন তৈরীকৃত নকশা (Map) ও রেকর্ড সংশোধন করা এবং জমির আকৃতি ও প্রকৃতি পরিবর্তন হয়ে থাকলে অর্থাৎ মালিকানার পরিবর্তন হয়ে থাকলে সেই মোতাবেক সামঞ্জস্য রেখে মৌজা বা সীমানার মধ্যে জমির নকশা (Map) এবং কাগজ পত্রের রেকর্ড তৈরি করাকে বুঝায় ।

অধিকার

☆ জমি জরিপ হওয়ার পূর্বে জরিপের বিষয়ে জানার অধিকার (যেমন-মাইকিং, ঢোল সহরত অথবা বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে)

☆ রেকর্ডের ভুল সংশোধনের জন্য আপিল করার অধিকার।

☆ চূড়ান্ত রেকর্ডের উদ্দেশ্যে যখন প্রকাশনার কাজ চলে তখন পুনরায় পর্যবেক্ষণের অধিকার।

☆ রেকর্ডের মূদ্রিত কপি ও নকশা সংগ্রহের অধিকার।

☆ জরিপের খসড়া সংশোধনের জন্য ভুমি প্রশাসন অফিস/সেটেল্টমেন্ট অফিস থেকে ৩০ কার্য দিবস সময় পাবার অধিকার।

☆ কোন ব্যক্তি মারা গেলে তার উত্তরাধিকারীগণের নাম নতুন করে রেকর্ড করে নেয়ার অধিকার।

☆ রেকর্ডের মূদ্রিত কপি পাওয়ার পর তা সংশোধনের অধিকার।

☆ চূড়ান্ত রেকর্ড প্রকাশনার পরও যদি কোনো ভূল ত্রুটি থাকে তাহলে ভূমি জরিপ ট্রাইব্যুনালে মামলা করার অধিকার।

☆ ভূমি জরিপ আপিলেট ট্রাইবুনালে আপিল করার অধিকার।

☆ বাংলাদেশ সুপ্রীম কোর্টের আপিল বিভাগে আপিল করার অধিকার।

লঙ্ঘন:

☆ জমি জরিপ হওয়ার বিষয়ে না জানানো ।

☆ রেকর্ড সংশোধনের জন্য সময় ও সুযোগ না দেওয়া ।

☆ চুড়ান্ত রেকর্ড প্রকাশনার কাজ চলার সময় পর্যবেক্ষণের সুযোগ না দেওয়া ।

☆ রেকর্ডের মুদ্রিত কপি ও নকশা সংগ্রহ করতে চাইলে তা প্রদান না করা ।

☆ কোন ব্যক্তি মারা গেলে তার উত্তরাধিকারী গণের নামে জমি রেকর্ড করিয়ে নেওয়ার সুযোগ না দেয়া ।

☆ রেকর্ডের মুদ্রিত অংশের কপি পাওয়ার তা সংশোধনের সুযোগ না দেওয়া ।

☆ চুড়ান্ত প্রকাশনার পরও যদি কোনো ভুল থাকে তাহলে ভুমি জরিপ ট্রাইবুনালে মামলা করতে বাধা দেওয়া ।

প্রতিকার

প্রতিকারের জন্য কোথায় যেতে হবে?

☆ ভূমি জরিপ সংক্রান্ত কোনো ব্যাপারে কোন সমস্যা হলে প্রথমে ভূমি জরিপ কারী আমিনের সংগে যোগাযোগ করে সমাধানের চেষ্টা করতে হবে ।

☆ যদি সমাধান না হয় তাহলে থানা ভূমি সেটেল্টমেন্ট অফিসারের অফিসে গিয়ে জরিপ সংশোধনের জন্য লিখিত দরখাস্ত দাখিল করতে হবে ।

কতদিনের মধ্যে আপত্তি দাখিল করতে হবে?

ভূমি জরিপের খসড়া প্রকাশের পর ৩০ দিনের মধ্যে ।

নামজারী কি?

ভূমি ব্যবস্থাপনায় মিউটেশন বা নামজারী একটি অতীব গুরুত্বপূর্ণ প্রক্রিয়া। জমি ক্রয় বা অন্য কোন উপায়ে জমির মালিক হয়ে থাকলে হাল নাগাদ রেকর্ড সংশোধন করার ক্ষেত্রে মিউটেশন একটি অপরিহার্য নাম। ইংরেজী মিউটেশন (Mutation) শব্দের বাংলা অর্থ হলো পরিবর্তন। আইনের ভাষায় এই মিউটেশন শব্দটির অর্থই হলো নামজারী। নামজারী বা নাম খারিজ বলতে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করা বুঝায়। অর্থাৎ পুরনো মালিকের নাম বাদ দিয়ে নতুন মালিকের নামে জমি রেকর্ড করাকে নামজারী/নাম খারিজ বলে। ভূমি মালিকানার রেকর্ড বা খতিয়ান বা স্বত্বলিপি হালকরণের জন্য জরিপ কার্যক্রম চূড়ান্ত করতে দীর্ঘ সময়ের প্রয়োজন হয়। যে সময়ের মধ্যে উত্তরাধিকার সূত্রে, এওয়াজ সূত্রে বিক্রয়, দান, খাস জমি বন্দোবস্ত ইত্যাদি ভূমি মালিকানার পরিবর্তন প্রতিনিয়ত ঘটতে থাকে। যে কারণে প্রতিনিয়ত পরিবর্তনশীল ভূমি মালিকানার রেকর্ড হালকরণের সুবিধার্থে জমিদারী অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ১৪৩ ধারায় কালেক্টরকে (জেলা প্রশাসক) ক্ষমতা দেওয়া হয়েছে। এই ক্ষমতা বলে জমা, খারিজ ও নামজারী এবং জমা একত্রিকরণের মাধ্যমে রেকর্ড হাল নাগাদ সংরক্ষণ করা হয়।

নামজারী বিষয়ক অধিকার:

☆ নামজারীর মাধ্যমে নতুন মালিকানা তথা হোল্ডিং সৃষ্টি করার অধিকার। (১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ১৪৩ ধারা)

☆ নির্ধারিত কোর্ট ফি দিয়ে সহকারী ভূমি কমিশনারের নিকট নাম জারীর জন্য আবেদন করার অধিকার।(ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল ১৯৯০)

☆ সংশোধিত খতিয়ান সংগ্রহের অধিকার (ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল ১৯৯০)

☆ ষড়যন্ত্র করে কিংবা ভুলক্রমে অন্যের নামে নামজারী হয়ে থাকলে তা সংশোধনের অধিকার।(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ১৪৩ ধারা)

☆ রাজস্ব অফিসারের আদেশে অসন্তুষ্ট হলে তার বিরুদ্ধে জেলা জজ কিংবা অতিরিক্ত জেলা জজ (রাজস্ব)-এর নিকট মামলা করার অধিকার। (১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্ট ১৪৭ ধারা)

☆ আপীলের জন্য সময় পাবার অধিকার।(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্ট ১৪৮ ধারা)

☆ রিভিশনের অধিকার (যদি আপীল করা না হয়ে থাকে)(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্ট ১৪৭ ধারা)

☆ রিভিউ পুর্নবিবেচনার অধিকার(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ১৪৯ ধারা।)

☆ জমির ক্রেতা যদি সমবায় সমিতি বা হাউজিং কোম্পানী হয় তাহলে নামজারীর অধিকার।(১৯৯০ সালের ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়ালের ৩২৭,৩২৮ অনুচ্ছেদ)

লংঘন:

☆ নামজারীর মাধ্যমে জমির মালিকানা সৃষ্টি করতে না দেওয়া।

☆ সংশোধিত খতিয়ানের কপি সংগ্রহ করতে চাইলে তা প্রদান না করা।

☆ নামজারীর সংশোধনের জন্য সময় না দেওয়া।

☆ আপিলের জন্য সময় ও সুযোগ না দেওয়া।

☆ রিভিশনের জন্য সময় ও সুযোগ না দেওয়া।

☆ রিভিউ এর জন্য সময় ও সুযোগ না দেওয়া।

☆

সংশ্লিষ্ট প্রতিকার:

☆ আপিল

☆ রিভিশন

☆ রিভিউ

প্রতিকারের জন্য কোথায় যেতে হবে?

☆ থানা সেটেল্টমেন্ট অফিসে যেতে হবে।

☆ সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর বরাবরে নামজারীর জন্য লিখিত দরখাস্ত দাখিল করতে হবে।

☆ বড় এবং জটিল নামজারীর ক্ষেত্রে আইনজীবী নিয়োগ করলে ভালো হয়।

☆

আপিলের সুযোগ আছে কি?'

আছে।

☆ নামজারীর বিষয়ে কোন ব্যক্তি অসন্তুষ্ট হলে জেলা প্রশাসকের নিকট আপিল করা যাবে।

(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্ট ১৪৮ ধারা)

কতদিনের মধ্যে?

☆ আদেশ প্রদানের তারিখ হতে ৩০ দিনের মধ্যে।

☆ ডি.সি কর্তৃক প্রদত্ত আদেশের বিরূদ্ধে বিভাগীয় কমিশনারের নিকট ৬০ দিনের মধ্যে আপিল করতে হবে।

☆ বিভাগীয় কমিশনার কর্তৃক প্রদত্ত আদেশের বিরূদ্ধে ৯০ দিনের মধ্যে আপিল দায়ের করতে হবে।

☆

রিভিশনের সুযোগ আছে কি?'

আছে ।(যদি আপিল করা না হয়)

অসন্তুষ্ট ব্যক্তির আবেদনের ভিত্তিতে অথবা জেলা প্রশাসক নিজে উক্ত আদেশটি পূর্ননীরিক্ষণ করতে পারবেন।(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ১৪৯ ধারা)

কতদিনের মধ্যে?

☆ প্রদত্ত আদেশের তারিখ হতে ১ (এক) মাসের মধ্যে।

tanbircox.blogspot.com

☆ প্রদত্ত আদেশের তারিখ হতে ৩ (তিন) মাসের মধ্যে বিভাগীয় কমিশনারের নিকট রিভিশনের জন্য আবেদন করতে হবে।

☆ প্রদত্ত আদেশের তারিখ হতে ৬ (ছয়) মাসের মধ্যে ভুমি প্রশাসন বোর্ড নিজের উদ্যোগে অথবা আবেদনের ভিত্তিতে।

☆

রিভিউ করার অধিকার আছে কি?

'আছে।' (যদি আপিল বা রিভিশন করা না হয়)

(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্ট ১৫০ ধারা।)

কতদিনের মধ্যে?

☆ পূর্ববর্তী আদেশ প্রদানের তারিখ হতে ৩০ দিনের মধ্যে রিভিউ এর জন্য আবেদন করতে হবে।

সিকস্তি ও পয়োস্তি কি:

সিকস্তি শব্দের শাব্দিক অর্থ হলো ভাঙ্গা। যদি কোনো জমি/ভূমি ভেঙ্গে নদীগর্ভে বিলীন হয়ে যায় তবে তাকে সিকস্তি বলে। পয়োস্তি শব্দের শাব্দিক অর্থ হলো সংযুক্ত বা একত্রিভূত হওয়া যাকে আইনী ভাষায় পয়োস্তি বলে। কোনো জমি সাগর বা নদীর গতিপথের পরিবর্তনের কারণে কিংবা নদীর পানি সরে যাওয়ার ফলে জেগে উঠলে অথবা নদী গর্ভে বিলীন হয়ে যাওয়া জমি পুনরায় ভেসে উঠলে তাকে পয়োস্তি বলা হয়।

{১৮২৫ সালের বেঙ্গল এলুভিয়ন ও ডিলুভিয়ন রেগুলেশন এর (৪ ধারা)}।

তবে এই পয়োস্তি বা জেগে ওঠা জমি দুই ধরনের হতে পারে ।

☆ (ক) ভেঙ্গে যাওয়া জমি পুনরায় জেগে ওঠা এবং

☆ (খ) নতুন কোনো জমি জেগে ওঠা।

সিকস্তি ও পয়োস্তি সংক্রান্ত অধিকার

☆ নদী গর্ভ থেকে জমি জেগে ওঠার পর অতিরিক্ত খাজনা প্রদান করে ঐ জমি ফেরত পাবার অধিকার ।

☆ জমি নদী গর্ভে বিলীন হলে কর মওকুফের জন্য রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট দরখাস্ত দাখিলের অধিকার ।

☆ নদী ভাঙ্গার ফলে পরবর্তীতে জমি/চর জেগে উঠলে তার নকশা সম্বন্ধে নোটিশের মাধ্যমে জানার অধিকার ।

☆ নদী গর্ভ থেকে জমি জেগে উঠলে পূর্বের মালিকের জমি ফেরত পাবার অধিকার ।

☆ পয়োস্তি জমির জন্য খাজনা প্রদানের পর রশিদ পাবার অধিকার ।

☆ অন্য কাগজ পত্র হারিয়ে গেলে খাজনার রশিদের মাধ্যমে মালিকানা দাবীর অধিকার ।

(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্ট এর ৮৬ ধারা)

লংঘন:

☆ নদী গর্ভ থেকে ডুবে যাওয়া জমি জেগে ওঠার পর তা জমির মালিককে ফেরত প্রদান না করা।

☆ নদী গর্ভ থেকে ডুবে যাওয়া জমি জেগে ওঠার পর সেই জমির জন্য খাজনা মওকুফের জন্য আবেদন দাখিলের সুযোগ না দেওয়া।

☆ নদী ভাঙ্গার ফলে পরবর্তীতে জমি/চর জেগে উঠলে তার নকশা জানতে না দেয়া।

☆ পয়োস্তি জমির জন্য খাজনা প্রদানের পর রশিদ প্রদান না করা।

☆ জমি সংক্রান্ত অন্যান্য কাগজ পত্র হারিয়ে গেলে খাজনার রশিদের মাধ্যমে মালিকানা দাবী করতে না দেওয়া।

tanbircox.blogspot.com

প্রতিকার:

☆ উপজেলা ভুমি রাজস্ব অফিসারের নিকট লিখিত দরখাস্ত দাখিল করতে হবে।

খাস জমি কি:

কোনো জমি যদি সরকারের হাতে ন্যস্ত হয় এবং সেই জমিগুলি যদি সম্পূর্ণ সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন এবং সরকার,এই জমিগুলি সরকার কর্তৃক প্রণীত পদ্ধতি অনুযায়ী বন্দোবস্ত দিতে পারেন অথবা অন্য কোনো ভাবে ব্যবহার করতে পারেন তাহলে উক্ত ভূমিগুলিকে খাস জমি বলে।

১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ৭৬ ধারার ১ উপধারায় খাস জমি সম্বন্ধে বলা হয়েছে। উক্ত ধারায় বলা হয়েছে যে,কোনো ভূমি যদি সরকারের হাতে ন্যস্ত হয় এবং সেই জমিগুলি যদি সম্পূর্ণ সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন থাকে তাহলে সরকার,এই ভূমিগুলি সরকার কর্তৃক প্রণীত পদ্ধতি অনুযায়ী বন্দোবস্ত দিতে পারেন,অথবা অন্য কোনো ভাবে ব্যবহার করতে পারেন, সরকারের নিয়ন্ত্রণাধীন উপরোক্ত ভূমিগুলিকে খাস জমি হিসাবে বুঝাবে।

তবে অন্যান্য মন্ত্রণালয়ের যথা বন বা পূর্ত কিংবা সড়ক ও জনপথ এর স্বত্বাধীন বা মালিকানাধীন বা নিয়ন্ত্রণাধীন ভূমিকে সরকারের খাস জমি হিসাবে গন্য করা যাবে না।

(১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ৭৬ ধারা এবং ৮৭ ধারা)

(গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ এর সংবিধানের ১৪৩ অনুচ্ছেদ)

অধিকার:

১৯৯৫ সালের খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত নীতিমালা এবং ১৯৯৮ সালের ১৫ সেপ্টেম্বরে প্রকাশিত খাস জমি সংক্রান্ত সংশোধিত গেজেট মতে-

☆ কোনো জমি গুলি খাস জমি তা জানার অধিকার ।

☆ ভূমিহীন ব্যক্তি হলে খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার অধিকার ।

☆ ভুলক্রমে কোনো ব্যক্তির জমি খাস জমি হিসেবে গণ্য হলে কিংবা কোন ভূমিহীন ব্যক্তিকে বন্দোবস্ত দিলে তা বাতিল করার অধিকার।

☆ খাস জমি সংক্রান্ত কোন আপত্তি থাকলে আপিলের অধিকার।

☆ ভূমিহীনরা খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার জন্য দরখাস্ত দাখিলের জন্য সময় পাবার অধিকার।

☆ জেলা প্রশাসক কর্তৃক খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার পর ১ কপি পূনর্বাসন কার্ড পাবার অধিকার।

☆ যদি কোন ভুমিহীন সমিতি থাকে তাহলে ভুমিহীন সমিতির খাস জমি বরাদ্দ পাবার অধিকার।

☆ ভুমিহীন পরিবার কর্তৃক খাস জমির জন্য প্রদত্ত সেলামি/টাকা প্রদানের এবং খাজনা প্রদানের রশিদ পাবার অধিকার ।

☆ খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার ক্ষেত্রে কবুলিয়ত ফরম/স্বীকৃতি পত্রের এক কপি নিজের কাছে রাখার অধিকার।

☆ জমি দখলে রাখার অধিকার এবং উত্তরাধীকারী গণের নাম পরিবর্তনের অধিকার।

☆ খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার পর তা বিনা রেজিস্ট্রেশন ফিতে নিজ নাম রেজিস্ট্রি করে নেয়ার অধিকার।

☆ খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার পর তার সীমানা চিহ্নিত করে রাখার অধিকার।

☆ যদি কোনো ব্যক্তি তার নিজ জমিতে হাস মুরগীর খামার বা দুগ্ধ খামার করে থাকেন তাহলে ঐ ব্যক্তির খামার সংলগ্ন খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার অধিকার।

☆ বৈজ্ঞানিক পদ্ধতিতে মত্স খামার স্থাপনের জন্য সরকারী খাস পুকুর দীর্ঘ মেয়াদের জন্য বন্দোবস্ত পাবার অধিকার।

☆ বাণিজ্যিক ভিত্তিতে ফুলের চাষ, ফলের বাগান এবং রাবার বাগান করার জন্য খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার অধিকার।

লংঘন:

☆ কোন জমি গুলি খাস জমি সে বিষয়ে না জানানো।

tanbircox.blogspot.com

☆ ভুমিহীন ব্যক্তিকে খাস জমি বরাদ্দ না দেওয়া।
☆ ভুলক্রমে কোনো ব্যক্তির জমি খাস জমি হিসেবে গণ্য হলে তা বাতিল করার জন্য সুযোগ না দেওয়া।
☆ খাস জমি সংক্রান্ত কোন আপত্তি থাকলে আপিলের সুযোগ না দেওয়া।
☆ ভূমিহীনরা খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার জন্য দরখাস্ত দাখিলের জন্য সময় না দেওয়া।
☆ জেলা প্রশাসক কর্তৃক খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার পর ১ কপি পূনর্বাসন কার্ড প্রদান না করা।
☆ যদি কোন ভুমিহীন সমিতি থাকে তাহলে ভুমিহীন সমিতিকে খাস জমি বন্দোবস্ত না দেওয়া।
☆ ভুমিহীন পরিবার কর্তৃক খাস জমির জন্য প্রদত্ত সেলামি/টাকা প্রদানের এবং খাজনা প্রদানের রশিদ প্রদান না করা
☆ খাস জমি দখলে রাখতে না দেওয়া।
☆ খাস জমিতে উত্তরাধীকারী গণের নাম পরিবর্তন করতে না দেওয়া।
☆ খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার পর তা বিনা রেজিষ্ট্রেশন ফিতে নিজ নাম রেজিষ্ট্রি করে দিতে অস্বীকার করা।
☆ খাস জমি বন্দোবস্ত পাবার পর তার সীমানা চিহ্নিত করে রাখাতে না দেওয়া।

প্রতিকার:

থানা খাস জমি বন্দোবস্ত কমিটির নিকট খাস জমি সংক্রান্ত যেকোন বিষয়ে কোনো সমস্যা দেখা গেলে লিখিত দরখাস্ত দাখিল করতে হবে।

কতদিনের মধ্যে?

☆ সমস্যা সৃষ্টির তারিখ থেকে ৩০ দিনের মধ্যে।

আপিলের সুযোগ আছে কি?

আছে।

☆ থানা খাস জমি বন্দোবস্ত কমিটির কোন সিদ্ধান্তের বিরূদ্ধে আপিল করা যাবে।

কোথায় আপিল করতে হবে?

☆ জেলা প্রশাসকের নিকট।

কতদিনের মধ্যে?

☆ ১৫ দিনের মধ্যে

জেলা কমিটির কোন সিদ্ধান্তের বিরূদ্ধে আপিল করা যাবে কি?

যাবে

কোথায় আপিল করতে হবে?

☆ জাতীয় নির্বাহী কমিটির নিকট।

কতদিনের মধ্যে?

tanbircox.blogspot.com

খাস জমি বন্দোবস্ত নীতিমালা

(১৯৯৫ সালের ৮ই মার্চে প্রকাশিত বাংলাদেশ গেজেটের মাধ্যমে জারীকরা খাস জমি বন্দোবস্ত নীতিমালা মতে)

☆ তবে সেই ক্ষেত্রে বাজার দর অনুযায়ী জমির উপযুক্ত মূল্য পরিশোধ করতে হবে।

☆ ধর্মীয় উপাসনালয়, এতিমখানা, কবরস্থান ও শ্মশানঘাট স্থাপনের জন্য পরিমাণমত জমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। এই ক্ষেত্রে বাজারদর অনুযায়ী জমির মূল্য নির্ধারণ করে নির্ধারিত মূল্যের ১০% মূল্যে বন্দোবস্ত দেওয়া যাবে।

☆ শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের জন্য পরিমাণমত জমি নির্ধারিত মূল্যের ১০% মূল্যে বন্দোবস্ত দেয়া হবে।

☆ প্রাকৃতিক দূর্যোগজনিত কারণে ক্ষতিগ্রস্ত ও সরকার কর্তৃক বৈধভাবে পূণনির্বাসিত লোকজনকে সংশ্লিষ্ট জমি সরকারের অন্য কোন প্রয়োজনে না লাগলে দখল বিবেচনায় এনে পরিবার প্রতি সর্বোচ্চ ০.০৫ একর (পাঁচ শতাংশ) জমি দীর্ঘ মেয়াদী বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। তবে নারায়নগঞ্জসহ ঢাকা মেট্রোপলিটন এলাকায় এবং চট্রগ্রাম মেট্রোপলিটন এলাকায় এই ধরণের বন্দোবস্ত দেয়া যাবে না।

☆ বিশিষ্ট শিক্ষাবিদ, কবি, সাহিত্যিক বা জাতীয় পর্যায়ে নিজ অবদানের জন্য বিশেষভাবে স্বীকৃত ব্যক্তিকে সরকার প্রধানের অনুমোদনক্রমে মেট্রোপলিটন এলাকায় সর্বোচ্চ ০.০৫ একর (পাঁচ শতাংশ) এবং মেট্রোপলিটন এলাকার বাহিরে সর্বোচ্চ ০.০৮ একর (আট শতাংশ) পর্যন্ত জমি বাজার দরে বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। তবে এই ক্ষেত্রে সরকার প্রধান ইচ্ছা করলে রায়তী মূল্যে বন্দোবস্তের আদেশ দিতে পারবেন।

☆ প্রবাসী বাংলাদেশীরা যদি রেজিষ্ট্রিকৃত সমবায় এর মাধ্যমে বহুতল বিশিষ্ট ভবন নির্মাণ (নূন্যপক্ষে পাঁচতলা ভবন হতে হবে) এর জন্য জমি বন্দোবস্ত নিতে চান তাহলে তাদেরকে মেট্রোপলিটন এলাকায় সর্বোচ্চ ১.০ একর এবং জেলা শহরে সর্বোচ্চ ৩.০ একর পর্যন্ত জমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। তবে এইক্ষেত্রে তাদেরকে জমির সমুদয় মূল্য বৈদেশিক মুদ্রায় পরিশোধ করতে হবে এবং তাদের দলে একই পরিবারের একজনের বেশী সদস্য থাকতে পারবেন না। বহুতল বিশিষ্ট ভবনের জন্য সমবায়ের প্রতি দুইজন সদস্যের জন্য ০.০২৫ একর (২.৫ শতাংশ) হিসেবে জমির পরিমাণ নির্ধারণ করে বন্দোবস্ত দেয়া হবে।

☆ শহর এলাকার বাহিরে শিল্প স্থাপনের জন্য আবেদনকারী যদি মোট প্রয়োজনীয় জমির ৩/৪ অংশ নিজে সংগ্রহ করেন তাহলে সর্বোচ্চ অংশ পরিমাণ সংলগ্ন খাস জমি বাজার দরে বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

☆ অন্ততঃ ১০ বত্সরের বেশী সময় ধরে নিয়মিতভাবে সরকারী পাওনা পরিশোধ করে একসনা লীজমূলে জমির দখলে আছেন এমন লোকদেরকে সর্বোচ্চ ০.০৫ একর (পাঁচ শতাংশ) জমি বাজার দরে বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

☆ যে সকল অধিগ্রহণকৃত জমি পুনঃগ্রহণের মাধ্যমে খাস করা হয়েছে বা হবে সেই সকল জমির মূল মালিক বা তার বৈধ উত্তরাধিকারীদেরকে ক্ষতিপূরণ বাবদ প্রদত্ত অর্থ সমন্বয় না করে বাজারদরে মেট্রোপলিটন এলাকায় সর্বোচ্চ ০.০৮ একর (আট শতাংশ) জেলা ও থানা সদরে এবং পৌর এলাকার সর্বোচ্চ ০.১৬ একর (ষোল শতাংশ) এবং এর বাইরের এলাকায় সর্বোচ্চ ০.৩২ একর (বত্রিশ শতাংশ) জমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। প্রত্যেক ক্ষেত্রে জমির পরিমাণ তার নিকট হতে অধিগ্রহণকৃত জমির অর্ধেক অপেক্ষা বেশী হতে পারবে না। তবে কাউকে শহর এলাকায় মোট ০.০৪ একর (চার শতাংশ) এবং পল্লী এলাকায় ০.১০ একর (দশ শতাংশ) অপেক্ষা কমও দেয়া হবে না। তাছাড়া যেহেতু বন্দোবস্ত গ্রহীতা জমির পূরাতন মালিক, সেহেতু তাকে অগ্রাধিকার প্রদান করা হবে। অধিগ্রহণে ক্ষতিগ্রস্থ এমন ভূমি মালিকের ক্ষেত্রে কেবলমাত্র একজনকেই সুবিধা দেয়া হবে। এইরূপ বন্দোবস্ত প্রদানে মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন লাগবে।

☆ মেট্রোপলিটন এলাকা এবং জেলা শহরের বাইরে গবাদিপশু বা দুগ্ধ খামার হাঁস-মুরগীর খামার স্থাপনের জন্য অকৃষি খাস জমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। তবে এই ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয় কর্তৃক প্রকল্পটি অনুমোদিত হতে হবে। হাঁস-মুরগীর খামারের জন্য সর্বোচ্চ ২.০ একর ও দুগ্ধ খামারের জন্য সর্বোচ্চ ৫.০ একর জমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। বন্দোবস্ত প্রাথমিকভাবে ১০ বত্সরের জন্য দেয়া যাবে। প্রথম ৫ (পাঁচ) বছরের মধ্যে যদি প্রকল্পটি পুরাপুরি প্রকল্প পরিকল্পনা

tanbircox.blogspot.com

অনুযায়ী বাস্তবায়িত এবং বন্দোবস্তের সকল শর্ত যথাযথভাবে পালিত হয় তাহলে একই জমি পরিবর্তে সন্তোষজনক পরিচালনার শর্তে দীর্ঘ মেয়াদী বন্দোবস্তে রুপান্তর করা যাবে। তবে প্রথম পাঁচ বছরের মধ্যে প্রকল্প বাস্তবায়িত না হলে বা পরবর্তীতে যে কোন সময় পরিত্যক্ত হলে বা বন্দোবস্তের শর্ত যথাযথভাবে পালিত না হলে বন্দোবস্তের যে কোনো সময় বাতিল করবার শর্ত চুক্তিপত্রে অন্তর্ভূক্ত থাকবে।

যদি কেহ নিজ জমিতে হাঁস-মুরগীর খামার বা দুগ্ধ খামার করে থাকেন তা হলে তাকে তার খামারের সংলগ্ন খাস জমি উপরোক্ত নিয়মে বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

☆ বৈজ্ঞানিক পদ্ধতিতে মত্স খামার স্থাপনের জন্য সরকারী খাস পুকুর দীর্ঘ মেয়াদী বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। ব্যক্তি বিশেষের ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ২০.০ একর আয়তন বিশিষ্ট পুকুর, নিবন্ধনকৃত সমবায় বা ব্যক্তিমালিকানাধীন (প্রাইভেট লিমিটেড) কোম্পানীর ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ৫০.০ একর এবং পাবলিক লিমিটেড কোম্পানীর ক্ষেত্রে যে কোন আয়তনের খাস পুকুর বা বদ্ধ জলমহাল দীর্ঘ মেয়াদী বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। তবে প্রাথমিকভাবে ১০ বছরের জন্য বন্দোবস্ত দেওয়া হবে। প্রথম ৫ বছরের মধ্যে যদি প্রকল্পটি পুরাপুরি প্রকল্প পরিকল্পনা অনুযায়ী বাস্তবায়িত এবং বন্দোবস্তের সকল শর্ত বন্দোবস্ত গ্রহীতা কর্তৃক যথাযথভাবে পালিত হয় তাহলে একই পুকুর বা বদ্ধ জলমহাল পরবর্তীতে সন্তোষজনক পরিচালনার শর্তে দীর্ঘ মেয়াদী বন্দোবস্তে রুপান্তর করা যাবে। কিন্তু প্রথম ৫ বত্সরের মধ্যে প্রকল্প বাস্তবায়িত না হলে বা পরবর্তীতে যে কোন সময় পরিত্যাক্ত হলে বা যথাযথভাবে পরিচালিত না হলে বন্দোবস্ত যে কোনো সময় বাতিল করবার শর্ত চুক্তিপত্রে অন্তর্ভূক্ত থাকবে। এইরূপ বন্দোবস্তের ক্ষেত্রে মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন লাগবে।

☆ বিদেশী বিনিয়োগকারীদেরকে অথবা যৌথ উদ্যোক্তাদেরকে শিল্প-কারখানা স্থাপনের জন্য প্রয়োজনীয় পরিমাণ জমি মেট্রোপলিটন এলাকার বাহিরে বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। এক্ষেত্রে অনুমোদিত প্রকল্প অনুপাতে জমির পরিমাণ নির্ধারণ করা হবে। তবে মেট্রোপলিটন এলাকায় আন্তর্জাতিক মানের হোটেল/মোটেল (তিন তারকা ও তদুর্ধ) স্থাপনের জন্য প্রয়োজনীয় পরিমাণ জমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

☆ কারখানা ও বাড়ী সংলগ্ন খাসজমি আছে এবং এই খাসজমির অবস্থান এমন যে উহা অন্য কাহাকেও বন্দোবস্ত প্রদান করলে বাড়ী বা শিল্প কারখানায় যাতায়াতসহ অন্যান্য অসুবিধা সৃষ্টি হবে সেক্ষেত্রে বাড়ীর মালিক বা শিল্প কারখানার অনূকূলে বিশেষ ব্যবস্থা হিসাবে এই খাসজমি (কৃষি বা অকৃষি যাই হোক না কেন) বন্দোবস্ত দেওয়া যাবে। তবে এইরূপ বন্দোবস্ত কেইসে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) কর্তৃক সরেজমিনে তদন্ত সম্পাদন করে এবং প্রচলিত নিয়মে সেলামী ধার্য্য করে প্রস্তাব ভুমি মন্ত্রণালয়ে পাঠাতে হবে।

☆ কমপক্ষে ২০ বছর বা তদুর্ধকাল যাবত সরকারী/আধা সরকারী বা স্বায়ত্বশাসিত সংস্থার চাকুরীতে নিয়োজিত আছেন বা ছিলেন এইরূপ কমপক্ষে ৩০ জন বা তদুর্ধ সংখ্যক সদস্যবিশিষ্ট সরকারী/আধাসরকারী বা স্বায়ত্তশাসিত সংস্থার কর্মচারী বা কর্মকর্তার সমন্বয়ে গঠিত সমবায় সংগঠনকে বহুতলবিশিষ্ট আবাসিক ভবন (নূন্যপক্ষে পাঁচতলা ফ্ল্যাট বাড়ী)। নির্মাণের জন্য মেট্রোপলিটন এলাকায় সর্বোচ্চ ১.০ (এক) একর এবং জেলা বা থানা শহরে সর্বোচ্চ ৩.০ (তিন) একর পর্যন্ত খাসজমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। এইরূপ কোন সরকারী/আধাসরকারী বা স্বায়ত্বশাসিত সংস্থার কর্মচারী/কর্মকর্তাকে সংগঠনের সদস্য করা যাবে না। বহুতলবিশিষ্ট ভবন নির্মাণের জন্য সমবায়ের প্রতি দুইজন সদস্যের জন্য ০.০২৫ একর (২.৫শতাংশ) হিসাবে জমির পরিমাণ নির্ধারণ করে বন্দোবস্ত দেয়া হবে। এইরূপ বন্দোবস্তের ক্ষেত্রে প্রচলিত নিয়মে ধার্যকৃত সেলামী আদায় করতে হবে এবং ইহাতে সরকার প্রধানের অনুমোদন লাগবে।

☆ কমপক্ষে ১৫ জন বা তদুর্ধ সংখ্যক সদস্যবিশিষ্ট প্রকৃত মুক্তিযোদ্ধাদের সমন্বয় গঠিত সমবায় সংগঠনকে বহুতলবিশিষ্ট আবাসিক ভবন, (নূন্যপক্ষে পাঁচতলা ফ্ল্যাট বাড়ী) নির্মাণের জন্য মেট্রোপলিটন এলাকায় সর্বোচ্চ ১.০ (এক) একর এবং জেলা বা থানা সদরে সর্বোচ্চ ৩ একর পর্যন্ত খাস জমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে। মেট্রোপলিটন এলাকা বা জেলা শহরে বাড়ী বা বাড়ী করার মত জমি আছে এইরূপ কোন মুক্তিযোদ্ধাকে সংগঠনের সদস্য করা যাবে না। বহুতলবিশিষ্ট ভবন নির্মাণের জন্য সমবায়ের প্রতি দুইজন সদস্যের জন্য ০.০২৫ একর হিসাবে জমির পরিমাণ নির্ধারণ করে বন্দোবস্ত দেয়া হবে।

tanbircox.blogspot.com

এইরুপ বন্দোবস্তের ক্ষেত্রে প্রচলিত নিয়মে ধার্যকৃত সেলামী আদায় করতে হবে এবং ইহাতে সরকার প্রধানের অনুমোদন লাগবে।

(i) বাণিজ্যিক ভিত্তিতে বিদেশে রপ্তানীর উদ্দেশ্যে ফুলের চাষ করার জন্য সর্বোচ্চ ৫.০ একর পর্যন্ত খাসজমি দীর্ঘ মেয়াদী বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

(ii) বিভিন্ন প্রকার ফলের বাগান করার জন্য সর্বোচ্চ ১৫.০ (পনর) একর পর্যন্ত খাসজমি দীর্ঘ মেয়াদী বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

(iii) রাবার চাষের জন্য কোনো ব্যক্তি বিশেষকে সর্বোচ্চ ৩০.০ (ত্রিশ) একর এবং নিবন্ধনকৃত পাবলিক লিমিটেড কোম্পানীকে সর্বোচ্চ ১০০.০০ (একশত) একর পর্যন্ত খাসজমি বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

(iv) উপরোক্ত নং (i), (ii) ও (iii) নং উপ-অনুচ্ছেদে বর্ণিত জমি বন্দোবস্ত প্রদানে ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন লাগবে। তবে সরকার প্রধানের অনুমোদনক্রমে বর্ণিত জমি অপেক্ষা অধিক পরিমাণ জমিও বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

উপরোক্ত ক্ষেত্র ব্যতীত অন্যান্য সকল ক্ষেত্রে শহর এলাকার খাসজমি নিলামে বিক্রয় করা হবে।

(খাস খতিয়ানে রেকর্ডভূক্ত জনগণের ব্যবহার রাস্তা, ঘাট, নদী, খাল, নালা, পয়ঃপ্রণালী, পুকুর, বাঁধ, কবরস্থান, শ্মশান, পার্ক, খেলার মাঠ ও ভূমি প্রশাসনের বিভিন্ন পর্যায়ের দপ্তরের এলাকাধীন জমি বন্দোবস্তের আওতায় আসবে না। এইগুলি জমির শ্রেণী পরিবর্তন সংক্রান্ত নীতিমালা সাপেক্ষে স্বতন্ত্রভাবে প্রণীত সংরক্ষণীয় তালিকার অন্তর্ভূক্ত থাকবে। হাট-বাজারের জমিও এই নীতিমালার আওতায় বন্দোবস্তযোগ্য হবে)

পাহাড় ও পাহাড়ের ঢালু জমি বন্দোবস্ত প্রদানের ক্ষেত্রে ভূ-প্রকৃতি অর্থাত্ প্রাকৃতিক অবস্থার কোন রুপান্তর না করার শর্তাধীনে উত্পাদনশীল কার্যে ব্যবহারের জন্য বন্দোবস্ত দেয়া যাবে।

প্রস্তাবিত বন্দোবস্ত কার্যক্রম:

☆ নিলামের মাধ্যমে বিক্রয় ছাড়া মেট্রোপলিটন এলাকার যে কোনো অকৃষি খাসজমি বন্দোবস্তের ক্ষেত্রে ভূমি মন্ত্রণালয়ের মাধ্যমে সরকার প্রধানে পূর্ব অনুমোদন গ্রহণ করতে হবে।

☆ জেলা শহরে ০.০৮ একর (আট শতাংশ) এর উধ্ব পরিমাণ, থানা সদরে ০.১৬ একর (ষোল শতাংশ) এর উধ্ব পরিমাণ এবং ইহার বাহিরের ০.৩০ একর (ত্রিশ শতাংশ) এর উধ্ব পরিমাণ জমি বন্দোবস্তের সকল প্রস্তাবে ভূমি সংস্কার বোর্ড হতে অনুমোদন দেয়া হবে। ইহা অপেক্ষা কম পরিমাণ জমির ক্ষেত্রে নীতিমালার অধীনে বন্দোবস্ত কেইস বিভাগীয় কমিশনার পর্যায়ে চূড়ান্ত হবে। প্রয়োজনীয় সকল ক্ষেত্রে ভূমি মন্ত্রণালয়ের মাধ্যমে সরকার প্রধানের পূর্ব অনুমোদন গ্রহণ করতে হবে।

(গ) সকল ক্ষেত্রেই জেলা প্রশাসক প্রার্থীর জমির সেলামী/টাকা নির্ধারণ করে কেইস/মামলা রেকর্ড সৃজনপূর্বক যথাযথ কর্তৃপক্ষের নিকট বন্দোবস্ত প্রস্তাব প্রেরণ করবেন।

যে সকল কারণে বন্দোবস্ত বাতিল হবে:

(১৯৯৫ সালের ৮ মার্চে প্রকাশিত গেজেট মতে)

☆ জমি যে উদ্দেশ্যে বন্দোবস্ত প্রদান করা হবে তা বন্দোবস্ত অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষের বিনা অনুমতিতে অন্য কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা হলে।

☆ বন্দোবস্ত গ্রহীতা আংশিক বা সম্পূর্ণ চুক্তিপত্রের কোনো শর্ত ভংগ করলে।

☆ ভূমি সংক্রান্ত সরকারী আইন/অধ্যাদেশ/আদেশ লংঘন করলে।

☆ নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে মূল্য পরিশোধ করতে ব্যর্থ হলে বন্দোবস্ত বাতিল বলে গণ্য হবে। কিস্তিতে মূল্য পরিশোধের অনুমতি দেয়া হলে কিস্তি পরিশোধে ব্যর্থ হলেও বন্দোবস্ত বাতিল এবং প্রদত্ত কিস্তির টাকা বাজেয়াপ্ত হবে।

☆ বন্দোবস্ত গ্রহণের পর কোন প্রয়োজনীয় তথ্য গোপন রাখা বা শর্ত ভংগের ঘটনা প্রকাশ হলে বন্দোবস্ত অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষ বন্দোবস্ত বাতিল ও প্রদত্তমূল্য বাজেয়াপ্ত করতে পারবেন।

tanbircox.blogspot.com

আদিবাসী (The Aborigines) ১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্ট এর ৯৭ ধারার ১ উপধারায় আদিবাসী বা উপজাতি (The Aborigines) বলতে (১) সাঁওতাল (২) বানিয়াস (৩) ভূঁইয়া (৪) ভূমিজ (৫) দালুস (৬) গারো (৭) গন্ডা (৮) হাদী (৯) হাজং (১০) হো (১১) খারওয়াত (১২) খরিয় (১৩) কোরা (১৪) কোচ (১৫) মগ (১৬) মাল এবং সুরিয়া (১৭) পাহাড়িয়া (১৮) মাচজ (১৯) মন্ডা (২০) মুন্ডাই (২১) ওড়াং এবং (২২) তোড়ি দেরকে উপজাতী বোঝায়।

উপরোক্ত শ্রেণীর উপজাতীয়দের জমি-জমা হস্তান্তরের জন্য ১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ৯৭ ধারায় বলা হয়েছে। উক্ত ধারার ২ উপধারায় বলা হয়েছে কোন আদিবাসী যদি তার সম্পত্তি অন্য কারো নিকট হস্তান্তর করতে চায় তাহলে তাকে বাংলাদেশে স্থায়ীভাবে বসবাসরত কোন উপজাতির কাছে হস্তান্তর করতে হবে।

এই ধারার ৩ উপধারায় বলা হয়েছে যদি কোনো উপজাতি বা আদিবাসী রায়ত তার সম্পত্তি বা সম্পত্তির কোন অংশ বিক্রি, দান, উইল বা অন্য কোন ভাবে কোন আদিবাসী বা উপজাতি ব্যতিত অন্য কোন গোত্রের বা শ্রেণীর কোনো মানুষের নিকট হস্তান্তর করতে চায় তাহলে উক্ত আদিবাসী রায়তকে তার সম্পত্তি হস্তান্তরের অনুমতির জন্য রাজস্ব অফিসারের নিকট দরখাস্ত দাখিল করতে হবে। উক্ত দরখাস্ত পাওয়ার পর রাজস্ব অফিসার ১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ৯০ ধারা এবং বর্তমানে প্রচলিত ১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশ এর বিধানাবলি বিবেচনা করে যদি যথাযথ মনে হয় তাহলে রাজস্ব অফিসার উক্ত আবেদনকারী উপজাতি বা আদিবাসী রায়তকে তার সম্পত্তি হস্তান্তর করার অনুমতি দিবেন।

অত্র ধারার ৪ উপধারায় বলা হয়েছে আদিবাসীদেরকে তার জমি হস্তান্তর করতে হলে রেজিস্ট্রি দলিলের মাধ্যমে করতে হবে। যদি কোনো কারণে জমি রেজিস্ট্রেশনের পূর্বেই কোনো আদিবাসীকে তার জমি হস্তান্তর করতে হয় তাহলে সেক্ষেত্রে দলিল মতে এবং হস্তান্তরের শর্ত অনুযায়ী রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট হতে লিখিত সম্মতি গ্রহণ করতে হবে।

অত্র ধারার ৫ উপধারায় বলা হয়েছে যে কোন আদিবাসী তার জমি কেবলমাত্র সম্পূর্ণ খাইখালাসি বন্ধক হিসাবে হস্তান্তর করতে পারবে। তবে যদি কোন আদিবাসী কৃষি ঋণ প্রাপ্তির জন্য কৃষি উন্নয়ন কর্পোরেশন এর নিকট হতে অথবা কোনো সমবায় সমিতির নিকট হতে ঋণ গ্রহন করতে চান তাহলে উপরোক্ত শর্ত প্রযোয্য হবে না ।

অত্র ধারার ৬ উপধারায় বলা হয়েছে যে উক্ত খাইখালাসী বন্ধক এর মেয়াদ সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বছর পর্যন্ত হবে এবং তা রেজিষ্ট্রেশন করতে হবে ।

যদি কোন আদিবাসী অত্র ধারার কোনো বিধান লংঘন করে সে তার জমি হস্তান্তর করে তাহলে উক্ত হস্তান্তর বাতিল বলে গণ্য হবে।

অত্র ধারার ৮ উপধারার (এ) অনুচ্ছেদে বলা হয়েছে যদি কোনো আদিবাসী রায়ত এই ধারার কোন বিধান লঙ্ঘন করে তার কোনো সম্পত্তি বা সম্পত্তির কোনো অংশ হস্তান্তর করেন তাহলে রাজস্ব অফিসার নিজ উদ্যোগে বা উক্ত বে-আইনী হস্তান্তর এর স্বপক্ষে তার বরাবরে পেশকৃত কোনো দরখাস্তের ভিত্তিতে লিখিত আদেশের মাধ্যমে নোটিশ প্রদান করে উক্ত হস্তান্তর গ্রহিতাকে উচ্ছেদ করে দিবেন।

তবে অবশ্যই হস্তান্তর গ্রহীতাকে এইরূপ উচ্ছেদ এর জন্য কারন দর্শানোর সুযোগ দিতে হবে।

অত্র ধারার ৮ উপধারার (বি) অনুচ্ছেদে আরো উল্লেখ করা হয়েছে রাজস্ব কর্মকর্তা কোনো আদেশ দিলে অথবা কোন আদিবাসীর জমি ফেরত দেওয়ার প্রয়োজন হলে রাজস্ব কর্মকর্তা উক্ত আদিবাসীকে অথবা তার আইনগত উত্তরাধিকারীকে কিংবা তার কোনো আইনগত প্রতিনিধির নিকট ফেরত দিবেন। যদি কোনো আদিবাসীর কোন আইনগত উত্তরাধিকারী কিংবা কোনো প্রতিনিধি না থাকেন সেক্ষেত্রে আদিবাসীর উক্ত জমি সরকারের নিয়ন্ত্রনে ন্যস্ত বলে গণ্য ঘোষণা করবেন এবং রাজস্ব কর্মকর্তা উক্ত জমিটি অন্য একজন আদিবাসীর নিকট বন্দোবস্ত দিবেন।

tanbircox.blogspot.com

ভূমি উন্নয়ন কর/খাজনা কি?

কোনো জমি ভোগ দখলের সুবিধা গ্রহণের জন্য সরকারকে প্রতি শতাংশ জমির জন্য প্রতি বছর যে নির্দিষ্ট পরিমাণ টাকা প্রদান করতে হয় তাকেই ভূমি উন্নয়ন কর বা খাজনা বলে ।

খাজনা সংক্রান্ত অধিকার

☆ খাজনা প্রদান করে দাখিলা গ্রহণের অধিকার ।

☆ খাজনা প্রদান করে দাখিলার মাধ্যমে জমির মালিকানা প্রমাণের অধিকার ।

☆ যদি কোনো ব্যক্তি খাজনা সংক্রান্ত ব্যাপারের কোন আদেশে অসন্তুষ্ট হন সেক্ষেত্রে আপিলের অধিকার ।

(১৯৭৬ সালের ভুমি উন্নয়ন কর বিধিমালার ৭ বিধি)

☆ রেন্ট সার্টিফিকেট মামলা হওয়ার আগে নোটিশ পাবার অধিকার (যেমন ডাকযোগে/প্রকাশ্য স্থানে লটকানোর মাধ্যমে/সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির উপর টাঙ্গানোর মাধ্যমে। (১৯৭৬ সালের ভুমি উন্নয়ন কর বিধিমালার ৬ বিধি)

কোন কোন ক্ষেত্রে বিনা খাজনাতে ভোগ দখলের অধিকার:

(১৯৭৬ সালের ভুমি উন্নয়ন কর বিধিমালা)

(ক) ২৫ বিঘার কম জমি থাকলে ।

(খ) ক্ষুদ্র ও প্রান্তিক চাষী পর্যায়ে নিজে শারীরিক পরিশ্রম করে হাঁস-মুরগীর খামার/ডেইরী ফার্ম হিসাবে কোন জমি ব্যবহার করলে ।

(গ) ৫টির কম হস্তচালিত তাঁত যদি কোন জমির উপর অবস্থিত হয় এবং তাঁতগুলি যদি জমির মালিক নিজে শারীরিক পরিশ্রম করে চালায় ।

(ঘ) যদি কোনো জমি প্রধানত প্রার্থনার স্থান অথবা ধর্মীয় উপসনালয় অথবা সর্ব সাধারণের কবরস্থান/শশ্মান ঘাট হিসাবে ব্যবহার হয়ে থাকে ।

লঙ্ঘন:

☆ খাজনা প্রদানের পর দাখিলা/রশিদ প্রদান না করা ।

☆ খাজনা প্রদান করে দাখিলার মাধ্যমে জমির মালিকানা প্রমাণে বাধা দেওয়া ।

☆ ২৫ বিঘার কম জমি থাকা স্বত্বেও খাজনা দাবী করা ।

☆ খাজনা মওকুফের জন্য দরখাস্ত গ্রহণ না করা ।

☆ রেন্ট সার্টিফিকেট মামলা হওয়ার আগে নোটিশ প্রদান করা ।

☆

সংশ্লিষ্ট প্রতিকার:

☆ আপিলের মাধ্যমে ।

প্রতিকারের জন্য কোথায় যেতে হবে?

☆ খাজনা প্রদান সংক্রান্ত কোনো ব্যাপারে সমস্যা সৃষ্টি হলে থানা রাজস্ব কর্মকর্তা তথা সহকারী ভুমি কমিশনারের অফিসে যোগাযোগ করতে হবে । (১৯৭৬ সালের ভুমি উন্নয়ন কর বিধিমালার ৭ বিধি)

আপিলের সুযোগ আছে কি?

আছে ।

☆ খাজনা বা ভুমি উন্নয়ন কর সংক্রান্ত কোনো প্রাথমিক দাবী সম্পর্কে কোনো ব্যক্তির বা ভুমি মালিকের কোনো আপত্তি থাকলে আপত্তি দাখিল করা যাবে । (১৯৭৬ সালের ভুমি উন্নয়ন কর বিধিমালার ৭ বিধি)

কোথায় আপত্তি দাখিল করতে হবে?

tanbircox.blogspot.com

☆ অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) অথবা জেলা প্রশাসক (ডি.সি.) এর নিকট ।

কতদিনের মধ্যে?

☆ ১৫ দিনের মধ্যে ।

জেলা প্রশাসকের আদেশে কোনো ব্যক্তি সন্তুষ্ট না হলে সেই আদেশের বিরূদ্ধেও আপিল করা যাবে ।

আপিলের জন্য কোথায় যেতে হবে?

☆ বিভাগীয় কমিশনারের নিকট

কতদিনের মধ্যে?

☆ ৪৫ দিনের মধ্যে

বিভাগীয় কমিশনারের আদেশে কোন ব্যক্তি সন্তুষ্ট না হলে সেই আদেশের বিরূদ্ধেও আপিল করা যাবে ।

আপিলের জন্য কোথায় যেতে হবে?

☆ ভুমি আপিল বোর্ডের নিকট ।

কতদিনের মধ্যে?

☆ ১৫ দিনের মধ্যে

মামলা দায়ের:

ভূমি উন্নয়ন কর যথাসময়ে স্বেচ্ছায় আদায় করা প্রত্যেক ভূমি মালিকের অবশ্য করণীয় কাজ। ভূমি উন্নয়ন কর বকেয়া রাখা উচিত নয়। নিজের প্রয়োজনেই এটি আদায় করা প্রয়োজন। কোন বছরের ভূমি উন্নয়ন কর বকেয়া পড়ার সাথে সাথেই তহসিলদার তা আদায়ের লক্ষ্যে দি পাবলিক ডিমান্ড রিকভারী (পি ডি আর) এক্ট ১৯১৩ এর ৪ ও ৬ ধারা অনুসারে সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর নিকট রেন্ট সার্টিফিকেট মামলার রিকুইজিশন দাখিল করা কর্তব্য।

তহসিলদার রেন্ট সার্টিফিকেট মামলা দায়ের করে তা সংশ্লিষ্ট হোল্ডিং (তলববাকী রেজিষ্টারে) এবং সার্টিফিকেট রেজিষ্টারে এন্ট্রি করবেন। সহকারী কমিশনার (ভূমি) রেন্ট সার্টিফিকেট অফিসার হিসেবে প্রাপ্ত মামলাটি পরীক্ষা নিরীক্ষা করে দেখে যদি সন্তোষ্ট হন যে পাওনাটি আদায় যোগ্য এবং যথাযথ, তবে তাতে স্বাক্ষর করবেন এবং স্বাক্ষর করা মাত্র সার্টিফিকেট মামলা চালু হলো বলে গণ্য হবে।

রেন্ট সার্টিফিকেট অফিসার কর্তৃক সার্টিফিকেট মামলা দায়ের হওয়ার পর দেনাদারের উপর (পি. ডি. আর.) এক্টের ৭ ধারা অনুসারে নির্ধারিত ফরমে নোটিস জারী করতে হবে। এ নোটিশের মাধ্যমেই দেনাদার জানতে পারে তার নিকট সরকারের বকেয়া পাওনা আছে।

দেনাদারের উপর ৭ ধারার নোটিস জারি:

ক্রমানুসারে বর্ণনা করা হলো:

(২) সার্টিফিকেট অফিসার বা তার পক্ষে কর্তৃত্ব প্রাপ্ত অফিসার কর্তৃক স্বাক্ষরিত এবং সীলকৃত নোটিসের কপি প্রাপকের নিকট হস্তান্তরের মাধ্যমে জারী করতে হবে;

(৩) দেনাদার বা তার প্রতিনিধির নিকট জারী করা সম্ভব হলে তার নিকট ব্যক্তিগত ভাবে জারী করতে হবে;

(৪) দেনাদার বা তার প্রতিনিধিকে পাওয়া না গেলে পরিবারের বয়স্ক পুরুষ সদস্যের নিকট জারী করতে হবে;

(৫) দেনাদার বা তার প্রতিনিধি নোটিস গ্রহণ করলে মূল নোটিসের (এস.আর.) অপর পৃষ্ঠায় প্রাপ্তি স্বীকার করবেন;

(৬) দেনাদার বা তার প্রতিনিধি নোটিস গ্রহণে রাজি না হলে বা যুক্তিসংগত অনুসন্ধানের পরও তাদের খুজে না পাওয়া গেলে জারীকারক:

(ক) নোটিসের কপি দেনাদারের ঘরের দরজায় বা প্রকাশ্য স্থানে লটকিয়ে জারী করবেন, অথবা

tanbircox.blogspot.com

(খ) যে সম্পত্তির উপর মামলা হয়েছে সে সম্পত্তিতে এক কপি এবং সার্টিফিকেট অফিসারের অফিসে নোটিসের এক কপি লটকিয়ে জারী করতে হবে;

(৭) জারীকারক নোটিস জারীর সাক্ষী ও নোটিস গ্রহণকারীকে সনাক্তকারীদের নাম ঠিকানা নোটিসের কপিতে লিখে সই করে রিটার্ণ দাখিল করবেন;

(৮) সার্টিফিকেট অফিসার জারীকারককে জিজ্ঞাসাবাদ করে নিশ্চিত করে ঘোষণা করবেন যে নোটিস জারী হয়েছে;

(৯) সার্টিফিকেট অফিসার অনুমতি দিলে ডাকযোগেও নোটিস জারী করা যাবে।

(১০) যার নামে সার্টিফিকেট মামলা দায়ের আছে, মামলা নিষ্পত্তির পূর্বে তার মৃত্যু ঘটলে তার প্রতিনিধি উত্তরাধিকারীকে দি পাবলিক ডিমান্ড রিকভারী এক্ট এর ৪৩ ধারায় নোটিস জারী করে কার্যক্রম এগিয়ে নিতে হবে। (এ নোটিস ৭ ধারার নয় তবে ৭ ধারার নোটিশের মতই কার্যকর হবে)

(৭ ধারার নোটিস জারীর পদ্ধতি বর্ণিত হয়েছে (দি পাবলিক ডিমান্ড রিকভারী (পি ডি আর) এক্ট ১৯১৩ এর দ্বিতীয় তফসিলের ২ থেকে ৯ নং বিধি মতে)

৮ ধারা অনুসারে ৭ ধারার নোটিসের ফলাফল:

☆ দেনাদার সার্টিফিকেট মামলাভুক্ত কোনো সম্পত্তি বিক্রয়/দান বা অন্যকোনো প্রকার হস্তান্তর করতে পারবেন না;

☆ সার্টিফিকেট মামলাভুক্ত সম্পত্তি ক্রয় করলে তাতে আইনত ক্রেতার কোনো স্বত্ব সৃষ্টি হবে না;

☆ মামলাভুক্ত সম্পত্তিতে সার্টিফিকেটে উল্লেখিত পাওনা প্রথম দাবী হিসেবে গণ্য হবে এবং অন্য সকলের দাবী স্থগিত থাকবে;

☆ ৭ ধারার নোটিস জারী হওয়ার পর মামলাভুক্ত সম্পত্তির উপর ক্রোকের ন্যায় কার্যকর হবে, তাই নিলাম ইস্তেহার জারীর পূর্বে আর কোন ক্রোক আদেশের প্রয়োজন হয় না।

(দি পাবলিক ডিমান্ড রিকভারী (পি ডি আর) এক্ট ১৯১৩ এর ৮ ধারা মতে)

নোটিশ জারীর পর প্রতারণা করে সম্পত্তি হস্তান্তরের শাস্তি:

কোনো দেনাদার ৭ ধারার নোটিসের পর প্রতারণামূলক ভাবে সম্পত্তি হস্তান্তর করে ফেললে, সার্টিফিকেট কার্যকরী করণে বাধা দিলে, নিলাম ক্রেতাকে দখল গ্রহণে বাধা দিলে তিনি দন্ডবিধি আইনের ২০৬ ধারার অপরাধে অপরাধী হবেন । যার শাস্তি ২ বছর পর্যন্ত সশ্রম/বিনাশ্রম কারাদন্ড ও জরিমানা দন্ডের বিধান রয়েছে।

(দি পাবলিক ডিমান্ড রিকভারী (পি ডি আর) এক্ট ১৯১৩ এর ৫৮ ধারা মতে)

দেনাদারের রেন্ট সার্টিফিকেটের দায় অস্বীকারের অধিকার এবং প্রতিকার:

(দি পাবলিক ডিমান্ড রিকভারী (পি ডি আর এক্ট ১৯১৩ এর ৯ এবং ১০ ধারা মতে)

☆ ৭ ধারার নোটিস প্রাপ্তির ৩০ দিনের মধ্যে বা নোটিস না পেয়ে থাকলে সার্টিফিকেট কার্যক্রম বাস্তবায়নের ৩০ দিনের মধ্যে দেনাদার এই আইনের ৯ ধারা অনুসারে নোটিসে উল্লেখিত সম্পূর্ণ বা আংশিক দায় অস্বীকার করে সার্টিফিকেট অফিসারের নিকট আপত্তি দিতে পারেন। আপত্তি দায়ের না হলে ধরে নেয়া হয় যে পাওনার বিষয়ে দেনাদারের কোন দ্বিমত নেই।

☆ আর আপত্তি পাওয়া গেলে সার্টিফিকেট অফিসার ১০ ধারা অনুসারে আপত্তির উপর শুনানী গ্রহণ করবেন, প্রয়োজনে সাক্ষ্য গ্রহণ করবেন এবং সার্টিফিকেট সংশোধন, বাতিল বা বহাল রেখে সিদ্ধান্ত (রায়) প্রদান করবেন।

☆ ১০ ধারা অনুসারে শুনানীর পর সার্টিফিকেট অফিসার যদি মামলা বহাল রাখেন বা ৯ ধারা অনুযায়ী কোনো আপত্তি দায়ের না হয়ে থাকে এবং ৭ ধারার নোটিস জারীর পর ৩০ দিন অতিবাহিত হয়ে যাওয়ার পরও পাওনা টাকা অনাদায়ী থাকে তবে সার্টিফিকেট অফিসার এ আইনের দ্বিতীয় তফসিলের ৪৬ বিধি বলে একটি প্রকাশ্য নিলাম ইস্তেহার জারী করবেন। উল্লেখ্য যে যখন মামলাভূক্ত সম্পত্তির মূল্য ২০০ টাকার বেশী হবে তখনই কেবলমাত্র উপরোক্ত বিধানগুলি প্রযোজ্য হবে।)

tanbircox.blogspot.com

☆ ইস্তেহারে যে সকল বিষয় থাকতে হবে তা হলো:

(ক) নিলামকৃত সম্পত্তির বর্ণনা।

(খ) যে পরিমাণ পাওনা টাকার জন্য নিলামের আদেশ।

(গ) নিলামের স্থান, তারিখ ও সময় বর্ণনা।

☆ স্থাবর সম্পত্তি নিলামে বিক্রির জন্য ইস্তেহার নিলামী সম্পত্তিতে ও সার্টিফিকেট অফিসারের অফিসে লটকাতে হবে এবং ঢোল সহরত বা প্রচলিত পদ্ধতিতে জারী (প্রচারসহ) করতে হবে (৪৭ বিধি)। অতঃপর ২৫ ধারা অনুসারে সার্টিফিকেট অফিসার সার্টিফিকেট কার্যকর করবেন।

নিলাম সংক্রান্ত অধিকার

☆ সম্পত্তি নিলাম হওয়ার পূর্বে নোটিশ পাবার অধিকার । (১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ৭ধারা)

☆ সার্টিফিকেট অফিসারের নিকট নিলাম বাতিলের আবেদন করার অধিকার এবং আবেদনের জন্য সময় পাবার অধিকার । (১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ২২ধারা)

☆ নিলামের ব্যাপারে আপত্তি দাখিলের অধিকার । (১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ২২ধারা)

☆ কোনো ব্যক্তি নিলাম সম্পত্তি ক্রয় করলে তা দখল পাবার অধিকার ।

☆ কোনো ব্যক্তির সম্পত্তি নিলামে হলে ঐ নিলামের বিরুদ্ধে আপিলের অধিকার ।

(১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ৫১ধারা)

☆ রিভিশনের অধিকার (যদি আপিল করা না হয়)

{১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ৫৩ধারা}

☆ রিভিউ এর অধিকার (যদি আপিল বা রিভিশন করা না হয়)

(১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ৫৪ ধারা)

লঙ্ঘন:

☆ সম্পত্তি নিলাম হওয়ার পূর্বে নোটিশ না পাওয়া।

☆ সার্টিফিকেট অফিসারের নিকট নিলাম বাতিলের জন্য আবেদন করার সময় না পাওয়া।

☆ কোনো ব্যক্তি নিলাম সম্পত্তি ক্রয় করলে তার দখল না পাওয়া।

☆ কোনো ব্যক্তির সম্পত্তি নিলামে হলে ঐ নিলামের বিরুদ্ধে আপিলের জন্য সময় ও সুযোগ না পাওয়া।

☆ কোনো ব্যক্তির সম্পত্তি নিলামে হলে ঐ নিলামের বিরুদ্ধে রিভিশনের জন্য সময় ও সুযোগ না পাওয়া।

☆ কোনো ব্যক্তির সম্পত্তি নিলামে হলে ঐ নিলামের বিরুদ্ধে রিভিউ এর জন্য সময় ও সুযোগ না পাওয়া।

প্রতিকার:

☆ সার্টিফিকেট অফিসারের নিকট নিলাম রদের জন্য মামলা করতে হবে।

☆ আপিলের মাধ্যমে।

☆ রিভিশনের মাধ্যমে।

☆ রিভিউ এর মাধ্যমে।

কতদিনের মধ্যে সার্টিফিকেট অফিসারের নিকট নিলাম রদের জন্য মামলা করতে হবে ?

☆ ৩০ দিনের মধ্যে।

tanbircox.blogspot.com

☆ নিলাম ক্রেতাকে নিলামী সম্পত্তির দখল গ্রহণে বাধা দিলে তা সরকার কতৃর্ক নির্ধারিত সার্টিফিকেট অফিসারকে অবহিত করলে, সার্টিফিকেট অফিসার প্রয়োজনীয় শুনানী শেষে এ বিষয়ে আদেশ প্রদান করবেন। প্রয়োজনে বাধা দানকারীকে সিভিল জেলে আটক রাখা যাবে।

আপিলের সুযোগ আছে কি?

আছে। (১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ৫১ধারা)

কোথায় আপিল করতে হবে?

☆ সার্টিফিকেট অফিসারের কোন আদেশের বিরূদ্ধে কালেক্টরের নিকট আপিল করা যাবে।

কতদিনের মধ্যে?

☆ ১৫ দিনের মধ্যে

কালেক্টরের কোন আদেশের বিরূদ্ধেও আপিল করা যাবে।

কোথায় আপিল করতে হবে?

☆ বিভাগীয় কমিশনারের নিকট।

কতদিনের মধ্যে?

☆ ৩০ দিনের মধ্যে।

রিভিশনের সুযোগ আছে কি?

আছে (যদি আপিল করা না হয়)

(১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ৫৩ধারা)

☆ অসন্তুষ্ট ব্যক্তির আবেদনের ভিত্তিতে সার্টিফিকেট অফিসারের আদেশের বিরুদ্ধে কালেক্টর নিকট

☆ কালেক্টর প্রদত্ত আদেশের বিরুদ্ধে বিভাগীয় কমিশনারের নিকট এবং

☆ বিভাগীয় কমিশনার প্রদত্ত যে কোনো আদেশ ভূমি আপিল বোর্ড এর নিকট রিভিশন বা পূণনীরিক্ষণের জন্য দরখাস্ত করতে হবে।

☆ আদেশ দানের ৩০ দিনের মধ্যে রিভিশন/সংশোধন করতে পারেন।

☆ জেলা প্রশাসক নিজে উক্ত আদেশটি রিভিশন/পূননীরিক্ষণ করতে পারবেন।

কতদিনের মধ্যে?

☆ সকল আদেশের ক্ষেত্রে আদেশ দানের ৩০ দিনের মধ্যে রিভিশন/সংশোধন এর জন্য দরখাস্ত করতে হবে।

রিভিউ করার অধিকার আছে কি?

আছে। (যদি আপিল বা রিভিশন করা না হয়)

(১৯১৩ সালের সরকারী পাওনা আদায় আইনের ৫৪ ধারা)

tanbircox.blogspot.com

বর্গা চাষ কি?

কোনো ব্যক্তি যখন কোনো জমির মূল মালিকের নিকট হতে কোনো নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য ঐ জমি হতে ফসলের ভাগ দেবার শর্তে জমি চাষাবাদ করে তখন ঐ ধরনের চাষাবাদকে বর্গা চাষ বলে ।
(১৯৮৪ সালের ভুমি সংস্কার অধ্যাদেশ মতে)

বর্গা চাষ সংক্রান্ত অধিকার:

☆ বর্গাদারের সাথে জমির মালিকের বর্গাচাষ সংক্রান্ত চুক্তি সম্পাদনের অধিকার এবং চুক্তির ব্যাপারে একমত হওয়ার পর চুক্তি সম্পাদনের জন্য সময় পাবার অধিকার ।(১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ৯(১) ধারা)
☆ জমি বর্গা দেওয়ার অধিকার এবং বর্গা চাষ করার অধিকার (১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ৮(১) ধারা)
☆ বর্গা জমি হতে উৎপন্ন ফসলের ভাগ পাবার অধিকার ।(১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ১২ ধারা)
☆ বর্গাকৃত জমিটি নির্ধারিত সময়ের জন্য ভোগ দখলের অধিকার ।{১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ৮(২)ধারা}
☆ চুক্তি সম্পাদন নিয়ে কোনো সমস্যার সৃষ্টি হলে সরকার কর্তৃক নির্ধারিত কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন করার অধিকার ।{১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ৯(৩) ধারা}
☆ বর্গাদার কোনো বর্গাচুক্তির কোনো শর্ত লংঘন করলে জমির মালিক কর্তৃক জমি ফিরিয়ে নেয়ার অধিকার।{১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ১১ ধারা}
☆ সরকার কর্তৃক নির্ধারিত ব্যক্তি যদি বর্গাজমির ফসল বিক্রির করার দায়িত্ব নিয়ে থাকে সেক্ষেত্রে বর্গাদারের রশিদ পাবার অধিকার।{১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ১২(৮) ধারা}
☆ বর্গা জমিটি যদি জমির মালিক বিক্রির ইচ্ছা পোষণ করে সেক্ষেত্রে জমিটি ক্রয়ের জন্য বর্গাদারের অধিকার ।{১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ১৩) ধারা}
☆ নির্দিষ্ট পরিমাণ জমি বর্গা নেয়ার অধিকার। {১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ১৪ধারা}
☆ বর্গা জমির উত্পন্ন ফসল গোলাজাত করার জন্য জমির মালিক ও বর্গাদারের মধ্যে আলোচনার অধিকার। {১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ১২(২) ধারা}
☆ গোলাজাত সংক্রান্ত ব্যাপারে মনিব ও বর্গাদারের মধ্যে আপোষ মীমাংসা না হলে সরকার কর্তৃক নির্ধারিত কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন করার অধিকার ।
☆ নির্ধারিত কর্তৃপক্ষের আদেশের বিরুদ্ধে আপিল কর্তৃপক্ষের নিকট আপিলের অধিকার
{১৯৮৪ সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশের ১৭(২)ধারা}

tanbircox.blogspot.com

ওয়াকফ কি:

ওয়াকফের শাব্দিক বাংলা অর্থ হলো নিরোধ । অন্য ভাবে ওয়াকফ কথাটির অর্থ হলো সম্পত্তি থেকে আয়কৃত অর্থকে পবিত্র ভাবে উৎসর্গ করা ।১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ২ ধারায় বলা হয়েছে যে, কোনো মুসলমান কর্তৃক ধর্মীয়, পবিত্র বা দাতব্য কাজের উদ্দেশ্যে তার স্থাবর বা অস্থাবর সম্পত্তি স্থায়ী ভাবে উৎসরর্গ করাকে বুঝায় । তবে কোনো অমুসলিম ব্যক্তিও ওয়াকফের উদ্দেশ্যে তার সম্পত্তি উৎসর্গ করতে পারবেন ।

ওয়াকফ সংক্রান্ত অধিকার (ওয়াকিফের)

☆ ওয়াকফ সম্পত্তিটি নিজে তত্ত্বাবধান করার অধিকার ।
☆ ওয়াকফ সম্পত্তিটি তত্ত্বাবধান করার জন্য তার উত্তরাধিকারী নিযুক্ত করার অধিকার ।
☆ মুতাওয়াল্লী নিয়োগের অধিকার ।(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৪৩,৪৪ ধারা)

☆ মুতাওয়াল্লী কে অপসারণের অধিকার ।(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৩২ ধারা)
☆ নোটিস পাবার অধিকার ।
☆ ওয়াকফ সম্পত্তির রেকর্ড এবং তহবিল বিষয়ে অনুসন্ধানের অধিকার ।(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৩৭ ধারা)
☆ ওয়াকফ সম্পত্তিতে অনধিকার প্রবেশে বাধা দেবার অধিকার ।{১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৬৪(১) ধারা}
☆ অবৈধ দখলকারীকে উচ্ছেদের অধিকার ।(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ২ ধারায়)

মুতাওয়াল্লীর অধিকার

☆ ওয়াকফ সম্পত্তি দেখাশুনা করার অধিকার ।
(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৫৯ ধারা)
☆ মুতাওয়াল্লী কর্তৃক মৃত্যু শয্যায় মুতাওয়াল্লী নিয়োগের অধিকার ।
(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৬৬ ধারা)
☆ ওয়াকফের কল্যাণে ওয়াকফ সম্পত্তি হস্তান্তরের অধিকার ।
(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৫৬ ধারা)
☆ নোটিস পাবার অধিকার ।
☆ ওয়াকফ সম্পত্তির রেকর্ড এবং তহবিল বিষয়ে অনুসন্ধানের অধিকার ।
(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৩৭ ধারা)
☆ ওয়াকফ সম্পত্তিতে অনধিকার প্রবেশে বাধা দেবার অধিকার ।
(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৬৪(১) ধারা)
☆ অবৈধ দখলকারীকে উচ্ছেদের অধিকার ।
(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৬৪(১) ধারা)
☆ অপসারণের ফলে মুতাওয়াল্লী অসন্তুষ্ট হলে আপিলের অধিকার ।
(১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশ এর ৩২(৩) ধারা)

লঙ্ঘন:
☆ জমি জরিপ হওয়ার বিষয়ে না জানানো ।
☆ রেকর্ড সংশোধনের জন্য সময় ও সুযোগ না দেওয়া ।
☆ চুড়ান্ত রেকর্ড প্রকাশনার কাজ চলার সময় পর্যবেক্ষণের সুযোগ না দেওয়া ।
☆ রেকর্ডের মুদ্রিত কপি ও নকশা সংগ্রহ করতে চাইলে তা প্রদান না করা ।
☆ কোন ব্যক্তি মারা গেলে তার উত্তরাধিকারী গণের নামে জমি রেকর্ড করিয়ে নেওয়ার সুযোগ না দেয়া ।
☆ রেকর্ডের মুদ্রিত অংশের কপি পাওয়ার তা সংশোধনের সুযোগ না দেওয়া ।
☆ চুড়ান্ত প্রকাশনার পরও যদি কোনো ভুল থাকে তাহলে ভুমি জরিপ ট্রাইবুনালে মামলা করতে বাধা দেওয়া ।

লঙ্ঘনের প্রতিকার:
আপিলের মাধ্যমে।
☆ যদি কোনো মুতাওয়াল্লী, তাকে অপসারণ করার আদেশে অসন্তুষ্ট তথা সংক্ষুদ্ধ হন তাহলে তিনি ওয়াকফ অধ্যাদেশের ৩২ ধারার ৩ উপধারা মতে উক্ত আদেশের বিরূদ্ধে ৯০দিনের মধ্যে জেলা জজের নিকট আপিল করতে পারবেন। তবে শর্ত হলো পূর্বের মুতাওয়াল্লী নতুন মুতাওয়াল্লীকে তার দয়িত্ব ভার বুঝিয়ে না দেওয়া পর্যন্ত পূর্বের মুতাওয়াল্লী উক্ত

tanbircox.blogspot.com

অপসারণের আদেশের বিরূদ্ধে আপিল করতে পারবেন না। যদি কোনা মুতাওয়াল্লী জেলা জজের আদেশে সন্তুষ্ট না হন তাহলে তিনি ঐ আদেশের তারিখ হতে ৯০দিনের মধ্যে হাইকোর্ট বিভাগে রিভিসনের জন্য দরখাস্ত করতে পারবেন। উল্লেখ্য যে হাইকোর্ট বিভাগের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত বলে গণ্য হবে। [(৪৫ডি.এল.আর ৭০) মতে ।]

☆ ১৯৬২ সালের ওয়াকফ অধ্যাদেশের ৩৫ ধারায় বলা হয়েছে যে প্রশাসক কর্তৃক জারিকৃত আদেশ, বিজ্ঞপ্তি/প্রজ্ঞাপণ/নোটিশের ফলে যদি কোনা ব্যক্তি অসন্তুষ্ট হন তাহলে উক্ত ব্যক্তি প্রশাসকের এই আদেশ প্রদানের ৩ মাসের মধ্যে ঐ ওয়াকফ সম্পত্তি বা সম্পত্তির অংশ বিশেষের উপর এখতিয়ার সম্পন্ন জেলা জজের নিকট দরখাস্ত করতে পারবেন যে ঐ সম্পত্তি নয় অথবা উক্ত সম্পত্তিটি সম্পুর্ণ ওয়াকফ সম্পত্তি নয়। যদি কোনো ব্যক্তি জেলা জজের আদেশে সন্তুষ্ট না হন তাহলে জেলা জজের আদেশের তারিখ হতে ৬০ দিনের মধ্যে হাইকোর্ট বিভাগে আপিল বিভাগে করতে হবে। এবং হাইকোর্ট বিভাগের আদেশেই চূড়ান্ত বলে গণ্য হবে।

☆ ডেপুটি কমিশনার কর্তৃক কোনো ব্যক্তিকে উৎখাত করা হলে তিনি উৎখাতের দিন হতে ৩ মাসের মধ্যে উৎখাতের বিরুদ্ধে জেলা জজের নিকট আপিল করতে পারবেন। এই আপিলে জেলা জজের আদেশই চূড়ান্ত।

বন্টন দলিল কি?

১৮৯৯ সালের স্ট্যাম্প এক্টের ২ (১৫) ধারায় বলা হয়েছে বণ্টন দলিল ও বণ্টক দলিল অর্থ একই । যখন কোন সম্পত্তির সহ-শরিকগণ তাদের সম্পত্তি ব্যক্তিগত মালিকানায় পৃথকভাবে ভাগ করে নেয় বা নিতে সম্মত হয়ে কোন দলিল করে তাকেই বণ্টন দলিল বলে ।

বণ্টন সম্পন্ন হওয়ার শর্ত:

☆ সীমানা চিহ্নিতকরণ বা পরিমাপ দ্বারা সম্পত্তির প্রকৃত বিভাজন হতে হবে;

☆ বন্টন তালিকায় প্রত্যেক সহ-মালিকের বরাদ্দকৃত সম্পত্তির উল্লেখ থাকতে হবে;

☆ তালিকায় মালিকানার বিভাজন সকল সহ-মালিক কর্তৃক স্বীকৃত হতে হবে;

☆ বন্টনের বিবরণ সুস্পষ্ট হতে হবে;

☆ প্রত্যেকটি তালিকা সহ-মালিকবৃন্দ কর্তৃক স্বাক্ষরিত হতে হবে;

☆ যথাযথভাবে স্ট্যাম্প শুল্ক দিয়ে দলিলটি রেজিস্ট্রি করতে হবে;

☆ সহ-শরীকগণ আপোষ বন্টন করে পরবর্তীতে তাদের কেউ তা না মানলে দেওয়ানী আদালতের মাধ্যমে তা কার্যকর করা যায় ।

বন্টননামা রেজিষ্ট্রির ফি: সকল সহ-শরিকের মধ্যে জমি হিস্যানুযায়ী (স্ট্যাম্প এর উপর) বন্টন করে সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল করে বন্টননামা দলিল রেজিষ্ট্রি করা যায় । এ দলিল রেজিস্ট্রির জন্য স্ট্যাম্প খরচ লাগবে

☆ স্ট্যাম্প এর গায়ে জমির যে মূল্য রেখা হবে তার ২% হারে । এছাড়া অন্যান্য ফিস কবলা দলিল রেজিস্ট্রিতে যেমন লাগে অনুরূপ লাগবে ।

বাটোয়ারা মামলা করার জন্য যা প্রয়োজন:

দেওয়ানী আদালতে বাটোয়ারা মামলা করেও নিজেদের সহায়-সম্পত্তি বন্টন করে নেয়া যায় । এ জন্য যা প্রয়োজন হবে তা হলোঃ

☆ আবেদনের গায়ে ১০০/- টাকার কোর্ট ফি ।

☆ ছাহাম চাইলে প্রতি ছাহামের জন্য ১০০/- টাকা ফি ।

☆ মালিকানার সূত্র এবং প্রয়োজনীয় কাগজপত্র ।

tanbircox.blogspot.com

☆ সম্পত্তি উত্তরাধিকার সূত্রে হলে বংশানুক্রম ।

বাটোয়ারা মামলায় সাধারণত প্রত্যেক দাগের জমি সকল সহ-শরীক এর মধ্যে বণ্টিত হয়ে থাকে । এ মামলায় ২ বার ২টি ডিক্রী হয় ।

প্রাথমিক ডিক্রী: এ ডিক্রীতে হিস্যানুযায়ী বন্টন আদেশ দেয়া হয় ।

চূড়ান্ত ডিক্রী: এ ডিক্রীতে প্রয়োজনে আমিন কমিশন পাঠিয়ে সরে জমিনে সম্পত্তির দখল দেয়া হয় এবং সীমানা পীলার দ্বারা বিভাজন (জমির ভাগ) চিহ্নিত করার মাধ্যমে চূড়ান্ত ডিক্রী প্রচার করা হয় । আদালত প্রয়োজনে আইন শৃংখলা বাহিনী নিয়োগ করে সম্পত্তির সীমানা চিহ্নিত করে ডিক্রী প্রাপককে সম্পত্তির দখল দেয়ার ব্যবস্থা করে থাকেন ।

চুক্তি বলতে কি বুঝ?

১৮৭২ সালের চুক্তি আইন অনুযায়ী চুক্তি বলতে একজন সুস্থ মস্তিস্ক প্রাপ্ত বয়স্ক আইনের দৃষ্টিতে সাবালক ব্যক্তি অপর কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের সাথে কোন বস্তু অর্থের বিনিময়ে অথবা বস্তুর বিনিময়ে আদান প্রদান করার জন্য লিখিত ভাবে অংগীকারাবদ্ধ হওয়ার প্রক্রিয়াকে চুক্তি বলে । তবে এক্ষেত্রে কিছু শর্ত প্রযোজ্য হবে শর্তগুলি নিম্নে দেওয়া হলো।

☆ চুক্তি সম্পাদনকারী ব্যক্তিকে অবশ্যই আইনের দৃষ্টিতে সাবালক, সুস্থ মস্তিস্ক সম্পন্ন ব্যক্তি হতে হবে।

☆ প্রত্যেক চুক্তিতে অবশ্যই একজন অপর একজনকে প্রস্তাব প্রদান করবে এবং

☆ অপর ব্যক্তি উক্ত প্রস্তাব গ্রহণে সম্মতি জ্ঞাপন করে কোন কিছু প্রতিদান করতে হবে।

প্রতিদান ব্যতিত কোনো চুক্তিই কার্যকর হবে না ।

অধিকার:

☆ কোনো চুক্তি সম্পাদনের পর তা চুক্তির শর্ত অনুযায়ী কার্যকর করার অধিকার।(১৮৭৭সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ১২ ধারা)

☆ চুক্তি সংশোধন করার অধিকার। (১৮৭৭সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ১২ ধারা)

☆ চুক্তি রদ করার অধিকার। (১৮৭৭সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৩১ ধারা)

☆ চুক্তি ভংগ হলে ক্ষতিপূরণ পাবার অধিকার। (১৮৭৭সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৪১ ধারা)

লংঘন:

☆ চুক্তির শর্ত ভংগ করা।

☆ চুক্তি সংশোধন করতে না দেওয়া।

☆ চুক্তি রদ করতে না দেওয়া।

☆ চুক্তি ভংগ হলে ক্ষতিপূরণ না পাওয়া।

প্রতিকার:

☆ চুক্তি কার্যকরী করণের জন্য চুক্তির বিষয় বস্তুর মূল্য অনুযায়ী এখতিয়ার সম্পন্ন দেওয়ানী আদালতে আরজির সাথে উপযুক্ত কোর্ট ফি সংযুক্ত করে চুক্তি প্রবলের/কর্যকরী করণের মামলা করা যাবে।

☆ স্থায়ী নিষেধাজ্ঞা অথবা বাধ্যতামূলক নিষেধাজ্ঞা দাবী করে এখতিয়ার সম্পন্ন দেওয়ানী আদালতে দরখাস্ত দাখিল করা যাবে।

☆ চুক্তি ভংগ হলে ক্ষতিপূরণ আদায়ের জন্য উপযুক্ত দেওয়ানী আদালতে মামলা দায়ের করা যাবে।

tanbircox.blogspot.com

চুক্তি অনুযায়ী সংশ্লিষ্ট কাজটি কার্যকরী করাতে না পারলেও যেন হুবহু ঐ চুক্তিটির মত নতুন করে অন্য কোনো ব্যক্তির সাথে চুক্তি সম্পাদন করলেও পরবর্তী চুক্তিটির কাজ করা হতে বিরত রাখার জন্য দেওয়ানী আদালতে নিষেধাজ্ঞা প্রার্থনা করে দরখাস্ত দায়ের করা যাবে।

ইজমেন্ট বা সুখাধিকার কি?

ইজমেন্ট বা সুখাধিকার বলতে এমন এক সুবিধাভোগী স্বত্বের অধিকারকে বুঝায় যা দ্বারা কোনো জমির মালিক বা দখলকার তা জমির সুবিধাজনক ভোগের জন্য অপর কোনো ব্যক্তির জমির উপর দিয়ে কিছু করতে বা করা অব্যাহত রাখতে, কোনো কিছু নিবৃত্ত করতে বা নিবৃত্ত অব্যাহত রাখতে পারে ।
(১৯৮২ সালের ইজমেন্ট রাইট এক্ট এর ৪ ধারা)
☆ এ অধিকার অর্জন সম্পর্কে ১৯০৮ সালের তামাদি আইনের ২৬ ধারায় বলা হয়েছে যে, কোনো ব্যক্তি শান্তিপূর্ণভাবে এবং প্রকাশ্যভাবে কোনো ব্যক্তির ভূ-সম্পত্তি বাঁধাহীন ভাবে ও নিরবচ্ছিন্ন ভাবে ২০ বৎসর কাল ধরে ভোগ দখল করে থাকলে তাতে তার পথ চলার অধিকার জনিত স্বত্ব অর্জিত হয় ।

অধিকার:
☆ জনসাধারণের চলাচলের জন্য রাস্তাঘাট ব্যবহারের অধিকার ।
☆ টিউবওয়েল/কুপ/তারাপাম্প থেকে খাবার পানি ব্যবহারের অধিকার ।
☆ পুকুর/জলাধারের পানি ব্যবহার কিংবা সেখানে গোসলের অধিকার ।
☆ আলো বাতাস চলাচলের জন্য গমনাগমনের পথ পাবার অধিকার ।
☆ ২০ বৎসর যাবৎ কোনো জমি ভোগ দখলের পর তা স্বাধীন ভাবে ব্যবহারের অধিকার ।
☆ সরকারী জমি হলে ৬০ বছরের বেশী সময় ধরে ব্যবহারের পর স্বাধীন ভাবে ভোগ দখলের অধিকার ।

(১৮৮২ সালের ইজমেন্ট রাইট এ্যাক্ট এর ৪ ধারা)
(১৯০৮ সালের তামাদি আইনের ২৬ ধারা)

লঙ্ঘন:
☆ সম্পত্তি অধিগ্রহণ করা হবে মর্মে নোটিশ না পাওয়া।
☆ অধিগ্রহণের বিরূদ্ধে আপত্তি দাখিলের সুযোগ না দেওয়া।
☆ আপত্তি দাখিলের জন্য আইনে বর্ণিত সময় না পাওয়া।
☆ সরকার কর্তৃক সম্পত্তি অধিগ্রহণের চুড়ান্ত সিদ্ধান্ত নেওয়ার ব্যাপারে নোটিশ না পাওয়া।
☆ ক্ষতিপূরণের দাবী করার জন্য আইনে নির্ধারিত সময় ও সুযোগ না পাওয়া।
☆ সম্পত্তিটি বর্গাদার বা বর্গাচাষীর হেফাজতে বা অধীনে থাকাকালীন অধিগ্রহণ হয়ে থাকলে বর্গাদারকে ক্ষতিপুরণ দাবী করার সুযোগ না দেওয়া।
☆ প্রকৃত বর্গাদারকে সম্পত্তি অধিগ্রহণের জন্য ক্ষতিপূরণ না দেওয়া।
☆ যে উদ্দেশ্যে সম্পত্তিটি অধিগ্রহণ করা হয়েছে সেই উদ্দেশ্যে সম্পত্তিটি ব্যবহার না করা।

tanbircox.blogspot.com

জমি দখল কি?

পৃথিবীর প্রতিটি মানুষ এক খন্ড জমি দখলে রাখার জন্য সব সময়ই উদগ্রীব থাকে । জমি দখলে রাখার পদ্ধতিগুলি হলো-

☆ উত্তরাধিকার সূত্রে

☆ ক্রয় সূত্রে

☆ দান সূত্রে

☆ সরকার কর্তৃক প্রদত্ত খাস জমি পাবার পর

☆ লীজ গ্রহণের মাধ্যমে

☆ জবর দখলের মাধ্যমে

☆ বর্গা চাষের জন্যও জমি দখলে রাখতে পারে

অধিকার: জমি দখলে রাখার অধিকার।

উপরোক্ত যে কোনো পদ্ধতিতেই কোনো মানুষ জমি পেয়ে থাকুক না কেন জমি দখলে রাখার অধিকার সকল মানুষেরই রয়েছে। এমন কি ঐ জমিতে যদি তার মালিকানা নাও থাকে তথাপিও সেই জমি দখলে রাখতে পারবে।

লঙ্ঘন:

দখলে থাকা জমি হতে বেদখল করা।

কোনো মানুষকে তার দখলকৃত জমি থেকে উপযুক্ত কারণ না দেখিয়ে তাকে বেদখল করা যাবে না। যদি কোনো ব্যক্তিকে হঠাৎ করেই কোনো জমি হতে বেদখল করা হয় তাহলে তা একজন মানুষের জমি দখলে রাখার অধিকার লংঘন বলে গণ্য হবে। এমনকি কোনো ব্যক্তির কোনো জমিতে যদি তার মালিকানা নাও থাকে তথাপিও ঐ ব্যক্তিকে কারণ দর্শানোর সুযোগ না দিয়ে ঐ জমি হতে তাকে বেদখল করলে তা অধিকার লংঘন হবে বলে গন্য হবে।

কেস স্টাডি:

রংপুর জেলার পীরগঞ্জ থানার সরলিয়া গ্রামের মোঃ আব্দুর রহিম একজন গরীব কৃষক। পৈতৃক সূত্রে প্রাপ্ত ১০ (দশ) শতাংশ জমি সে দীর্ঘদিন যাবত চাষাবাদ করে আসছিল কিন্তু হঠাৎ একদিন তার এক প্রতিবেশী সম্পর্কে চাচাত ভাই মোঃ কালাম মিয়া আব্দুর রহিমকে জোর পূর্বক ভাবে বেদখল করে ঐ জমিটিতে চাষাবাদ করতে বাধা দিয়ে বলে যে কালাম মিয়া ঐ জমিটি মোঃ আব্দুর রহিমের বড় ভাই মোঃ জাহিদুল ইসলামের নিকট হতে ক্রয় করেছে। আব্দুর রহিমের আপন বড় ভাই মোঃ জাহিদুল ইসলাম গত দুই বছর হলো নিখোঁজ রয়েছে এই সুযোগের আশ্রয় গ্রহণ করে পরধন লোভী কালাম মিয়া জমি ক্রয়ের মিথ্যা কাহিনী তৈরী করে রহিমকে তার জমি হতে বেদখল করে নিজে ঐ জমিতে চাষাবাদ করার উদ্যোগ নিয়েছে। রহিম মিয়া গরীব এবং জনবলে দূর্বল বিধায় প্রতারক কালামকে জমিতে প্রবেশ ও চাষাবাদ করা হতে বিরত রাখতে পারছে না। বাস্তবে কালাম মিয়া রহিম কিংবা তার ভাইদের নিকট হতে অথবা পরিবারের অন্য কোনো সদস্যের নিকট হতে কখনও কোনো জমি ক্রয় করেনি। এমতাবস্থায় অসহায় গরীব কৃষক আব্দুর রহিম একেবারে সর্বশান্ত হয়ে পথে বসতে শুরু করেছে। এখন গরীব কৃষক মোঃ আব্দুর রহিম জানতে চায় যে তার জমি ফেরত পাবার জন্য কোনো প্রতিকার আছে কি? যদি থাকে তাহলে তাকে কোথায় যেতে হবে? এবং কি পদ্ধতিতে তাকে অগ্রসর হতে হবে

এডভোকেট মোঃ এস.এম.রেজাউল বারী

রিসার্চ এসোসিয়েট (আইন ও মানবাধিকার)

ডি.নেট. বাংলাদেশ।

জমি হতে বেদখল হলে প্রতিকার:

☆ গ্রাম্য প্রধান/মাতব্বর মুরুব্বীদের শরনাপন্ন হওয়া।

☆ আদালতের শরনাপন্ন হওয়া।

tanbircox.blogspot.com

গ্রাম্য প্রধান/মাতব্বর মুরুব্বীর শরনাপন্নের মাধ্যমে:

যদি কোনো ব্যক্তি তার দখলকৃত জমি হতে কোনো সময় হঠাৎ করে বেদখল হয়ে যায় কিংবা তাকে জোড়পূর্বক বেদখল করা হয় তাহলে এক্ষেত্রে সেই ব্যক্তি প্রথমে প্রতিকার পাবার জন্য তথা জমিটিতে পুনরায় দখল ফিরে পাবার জন্য গ্রাম্য প্রধান তথা মাতব্বর মুরুব্বীদেরকে জানাতে পারেন। জমি হতে বেদখল হওয়ার বিষয়ে মাতব্বরগণ উভয় পক্ষকে ডেকে আলাপ আলোচনার মাধ্যমে বিষয়টি মীমাংসা করে দিতে পারবেন।

আদালতের শরনাপন্ন হয়ে:

যদি জমি হতে বেদখল হওয়া ব্যক্তিটি মনে করেন যে গ্রাম্য প্রধান/মাতব্বর ব্যক্তিগণের নিকট শরনাপন্ন হয়ে তিনি উপযুক্ত প্রতিকার পাবেন না মর্মে আশংকা করেন কিংবা গ্রাম্য প্রধান/মাতব্বর ব্যক্তিগণের নিকট শরনাপন্ন হওয়ার পরও কোনো প্রতিকার না পান তাহলে সেক্ষেত্রে জমি হতে বেদখল হওয়া ব্যক্তিটি সরাসরি আদালতের আশ্রয় গ্রহণ করতে পারবেন।

কোন আদালতে?

☆ ফৌজদারী আদালত অথবা

☆ দেওয়ানী আদালত

ফৌজদারী আদালতে: (১৮৯৮ সালের ফৌজদারী কার্যবিধির ১৪৫ ধারা মতে)

যদি কোনো ব্যক্তি তার দখলকৃত জমি হতে (মালিকানা থাক বা না থাক) হঠাৎ করে বেদখল হয়ে যান কিংবা কোনো ব্যক্তি তাকে জোড় পূর্বক ভাবে বেদখল করে তাহলে জমি হতে বেদখল হওয়ার পর তাকে ফৌজদারী আদালতে মামলা করতে হবে। এ ধরনের মামলা সাধারণত অল্প সময়ের মধ্যেই শেষ হয়ে যায়।

কতদিনের মধ্যে?

☆ বেদখল হওয়ার তারিখ হতে ২ মাসের মধ্যে

কোথায়?

☆ ঐ এলাকার এখতিয়ার/আদালতের নির্দিষ্ট অঞ্চলের জন্য নিয়োজিত ১ম শ্রেণীর ম্যাজিষ্ট্রেট আদালতে মামলা করতে হবে।

উল্লেখ্য যে জমি হতে বেদখল হওয়ার আশংকা থাকলেও আশংকার তারিখ হতে ২ মাসের মধ্যে ১ম শ্রেণীর ম্যাজিষ্ট্রেট আদালতে উপরোক্ত ধারায় মামলা করা যাবে।

দেওয়ানী আদালতে: (১৮৭৭ সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৯ ধারা মতে)

☆ যদি কোনো ব্যক্তি তার দখলকৃত জমি হতে হঠাৎ করে বেদখল হয়ে যান কিংবা কোনো ব্যক্তিকে জোড় পূর্বকভাবে বেদখল করা হয় তাহলে জমি হতে বেদখল হওয়া ব্যক্তি বেদখল হওয়ার পর দেওয়ানী আদালতে মামলা করতে হবে।

কতদিনের মধ্যে?

বেদখল হওয়ার তারিখ হতে ৬ মাসের মধ্যে।

কোথায় মামলা করতে হবে?

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ২ লাখ টাকা পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার সহকারী জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ২ লাখ ১ টাকা থেকে ৪ লাখ টাকা পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার সিনিয়র সহকারী জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ৪ লাখ ১ টাকা থেকে ৫ লাখ টাকা পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার যুগ্ন জেলা জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

tanbircox.blogspot.com

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ৫ লক্ষ ১ টাকা থেকে অসীম পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার জেলা জজ অথবা অতিরিক্ত জেলা জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

উল্লেখ্য যে যদি কোনো ব্যক্তি তার দখলকৃত জমি হতে বেদখল হয়ে যায় এবং ঐ বেদখল হওয়া জমিটিতে তার মালিকানা থাকে তাহলে ঐ জমিটিতে দখল ফিরে পাবার জন্য বেদখল হওয়ার পর এখতিয়ার ভুক্ত দেওয়ানী আদালতে মামলা দায়ের করতে হবে। (১৮৭৭ সালের সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইনের ৮ এবং ৪২ ধারা)

কতদিনের মধ্যে?

বেদখল হওয়ার তারিখ হতে ১২ বছরের মধ্যে মামলা করতে

কোথায় মামলা করতে হবে?

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ২ লাখ টাকা পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার সহকারী জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ২ লাখ ১ টাকা থেকে ৪ লাখ টাকা পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার সিনিয়র সহকারী জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ৪ লাখ ১ টাকা থেকে ৫ লাখ টাকা পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার যুগ্ন জেলা জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

☆ বেদখল সম্পত্তির মূল্য যদি ৫ লক্ষ ১ টাকা থেকে অসীম পর্যন্ত হয় তাহলে জমিটি যে এলাকায় অবস্থিত সেই এলাকার জেলা জজ অথবা অতিরিক্ত জেলা জজের নিকট মামলা দায়ের করতে হবে।

মামলা করার পদ্ধতি:

যদি কোনো ব্যক্তি তার দখলে থাকা জমি হতে বেদখল হয়ে যায় কিংবা তাকে জোর পূর্বকভাবে তাকে বেদখল করা হয় তাহলে তিনি প্রথমে একজন এডভোকেটের কাছে গিয়ে জমি হতে বেদখলের ঘটনাটি সম্পূর্ণ খুলে বলবেন এবং ঘটনা শোনার পর বিজ্ঞ এডভোকেট সাহেব মামলা করার জন্য লিখিত আরজি প্রস্তুত করে তাকে পড়ে শোনাবেন এবং শোনার পর আরজির সাথে উপযুক্ত কোর্ট ফি সংযুক্ত করে বাদীর স্বাক্ষর করার নির্দিষ্ট স্থানে তথা আরজির উপরে ডান পাশ্বে স্বাক্ষর করে আদালতে দাখিল করতে হবে।

মামলার পরিণতি:

জমি হতে বেদখল হওয়া ব্যক্তি যদি আদালতে মামলা করার পর তার জমি দখলে রাখার জন্য উপযুক্ত কারণ ও প্রমাণ দেখাতে পারেন তাহলে জমি হতে বেদখল হওয়া ব্যক্তিটি তার বেদখল হওয়া জমিতে পুনরায় দখল ফেরৎ পাবেন এবং দখল প্রদানের নিশ্চয়তা আদালতই করে দিবেন । যদি কোনো ব্যক্তি বেদখল হওয়া জমির মালিক হয়ে থাকেন সেক্ষেত্রে দখলের সাথে মালিকানা ঘোষণার জন্যও মামলা করতে হবে। যদি ঐ ব্যক্তি বেদখল হওয়া জমিতে তার সত্যিই মালিকানা আছে তা প্রমাণ করতে পারেন তাহলে আদালত বেদখল হওয়া জমিতে তার মালিকানার ঘোষণা সহ জমির দখল প্রদানের জন্য নিশ্চিত করার ব্যবস্থা করবেন ।

১৯৭২ সালের প্রেসিডেন্সি আদেশ মোতাবেক সর্বোচ্চ সিলিং বা জমি দখলে রাখার সীমাদ্ধতা:

সিলিং: সিলিং কথাটির শাব্দিক অর্থ হলো সীমাবদ্ধতা বা সর্বোচ্চ সীমা। সিলিং শব্দটি জমি জমা সংক্রান্ত আইনেই ব্যবহৃত হয়ে থাকে। ১৯৫০ সালের স্টেট একুইজিশন এন্ড টেনান্সি এক্টের ৯০ ধারায় জমি জমা ভোগ দখলে রাখা কিংবা গ্রহণের ব্যাপারে সীমাবদ্ধতার কথা উল্লেখ করা হয়েছে যাকে আমরা আইনী ভাষায় সিলিং বলে থাকি। ১৯৭০ সালের পূর্বে তথা বাংলাদেশের স্বাধীনতার পূর্বে আইয়ুব খাঁ সরকারের আমলে পরিবার ভিত্তিক ভুমি সংক্রান্ত সীমাবদ্ধতা বা সিলিং এর পরিমাণ ছিল ৩৭৫ বিঘা। তারপর বাংলাদেশ স্বাধীন হওয়ার পরে ১৫/৮/১৯৭২ সালে জারিকৃত এবং তাৎক্ষণিক ভাবে

tanbircox.blogspot.com

বলবৎকৃত বাংলাদেশ ল্যান্ড হোল্ডিং (লিমিটেশন) -১৯৭২ এর মাধ্যমে প্রেসিডেন্সি আদেশ নং-৯৮/১৯৭২ এর ৩ অনুচ্ছেদ অনুযায়ী কোন পরিবার বা সংস্থা সর্বোচ্চ ১০০ বিঘা বা ৩৩.৩৩ একর পর্যন্ত জমি অর্জন এবং দখলে রাখতে পারবেন। উক্ত প্রেসিডেন্টের আদেশে আরো বলা হয়েছে যে যদি কোনো পরিবার বা সংস্থা অত্র আদেশ জারির পরে ১০০ বিঘার বেশি সম্পত্তি অর্জন করতে কিংবা দখলে রাখতে পারবেনা । যদি কোনো ব্যক্তি বা সংস্থার নিকট ১০০ বিঘার বেশি জমি থাকে তাহলে সরকারের বরাবরে অতিরিক্ত জমিগুলি ছেড়ে দিতে হবে। এমন কি কোনো ব্যক্তি বা পরিবার বা সংস্থা ক্রয়, উত্তরাধিকার, দান বা হেবা বা অন্য কোনা উপায়ে ১০০ বিঘার বেশি জমি অর্জন করতে পারবেনা। তবে এই সিলিং বা সীমাবদ্ধতা ওয়াকফ, দেবোত্তর বা কোনো ধর্মীয় বা দাতব্য ট্রাস্টের ক্ষেত্রে প্রযোয্য হবেনা।

তবে উল্লেখ্য যে যদি কোনো ব্যক্তির নিকট ১০০ বিঘার বেশি জমি থাকে এবং সেই ব্যক্তি যদি উক্ত জমি হতে আয়কৃত টাকার কিছু অংশ ব্যক্তিগত কাজে এবং কিছু অংশ ধর্মীয় বা দাতব্য কাজে ব্যবহার করে সেক্ষেত্রে ধর্মীয় বা দাতব্য কাজের উদ্দেশ্যের সম্পুর্ণরুপে উৎসর্গকৃত আয়ের অংশটুকুই কেবলমাত্র সিলিং বা সীমাবদ্ধতা থেকে রেহাই পাবে।

তবে উক্ত প্রেসিডেন্সি আদেশ নং-৯৮/১৯৭২ এর ৪ নং অনুচ্ছেদে বলা হয়েছে যে সরকার যদি যোগ্য মনে করেন তাহলে কিছু কিছু ক্ষেত্রে জমি জমা অর্জন ও ভোগ দখলের সীমাবদ্ধতা মওকুফ (Relax) করতে পারেন। ক্ষেত্রেগুলি হলো:

☆ যদি কোনো কৃষক সমবায় সমিতি, তাদের সমিতির মাধ্যমে অর্জিত ভুমির স্বত্ত্ব (Title)উক্ত সমিতির নিকট সমার্পন করে এবং সংশ্লিষ্ট কৃষক সমিতিতে জড়িত কৃষকেরা নিজেরা ঐ জমি চাষাবাদ করেন।

☆ যদি কোনো কৃষক চা, রাবার অথবা কফি চাষ অথবা ফলের বাগানের জন্য জমিগুলি ব্যবহার করেন।

☆ কোনো শিল্প প্রতিষ্ঠান এর ফ্যাক্টরিতে পন্য দ্রব্য প্রস্তুত করার জন্য যদি কাঁচামাল উৎপাদন করার জন্য জমির প্রয়োজন হয় সেক্ষেত্রে সরকার সিলিং বা জমিজমার সীমাবদ্ধতা মওকুফ করতে পারেন।

☆ অথবা যেক্ষেত্রে সরকার জনস্বার্থের প্রয়োজনে সিলিং মওকুফ করা আবশ্যক বলে মনে করবেন সেক্ষেত্রে জমি অর্জন ও ভোগ দখলের সীমাবদ্ধতা বা সিলিং মওকুফ করতে পারবেন।

এছাড়াও জমি জমার সমস্যা সংক্রান্ত ব্যাপারে কিছু বেসরকারী প্রতিষ্ঠান অসহায় গরীব মানুষকে সহযোগিতা করে থাকে ।

১৯৮৪ সালের ভুমি সংস্কার অধ্যাদেশ অনুযায়ী ভুমির সর্বোচ্চ সিলিং:

১লা বৈশাখ ১৩৯১ বাংলা সাল তথা ১৪/৪/১৯৮৪ইং তারিখের পূর্বে বাংলাদেশের কোনো পরিবার বা সংস্থা সর্বোচ্চ ১০০ বিঘা পর্যন্ত জমি ক্রয়ের মাধ্যমে কিংবা দান, উত্তরাধিকার কিংবা অন্য কোনো উপায়ে অর্জন করতে পারত এবং ভোগ দখলে রাখতে পারত, কিন্তু সরকার ১৯৮৪ ইং সালের ভূমি সংস্কার অধ্যাদেশ জারির মাধ্যমে ঘোষনা করেছেন যে, ১৪ই এপ্রিল ১৯৮৪ সাল তথা ১লা বৈশাখ ১৩৯১ বাংলা তারিখ থেকে কোনো মালিক পরিবার বা সংস্থা ৬০ বিঘার (২০ একর) অতিরিক্ত কোনো কৃষি জমি ক্রয় সুত্রে/ উত্তরাধিকার সুত্রে/দান বা হেবা কিংবা অন্য কোনো উপায়ে অর্জন করতে পারবেন না।

[১৯৮৪ সালের ভুমি সংস্কার অধ্যাদেশের ৪ নং ধারার ১ উপধারা]

অত্র অধ্যাদেশের ৪ নং ধারার ৩ উপধারাতে বলা হয়েছে যে এই অধ্যাদেশের কোনো বিধান লংঘন করে যদি কোনো মালিক বা পরিবার বা ব্যক্তি বা কোনো সংস্থা যে কোনো পদ্ধতিতে নতুন কৃষি জমি অর্জন করেন এবং পূর্বে এবং নতুন অর্জিত জমির পরিমাণ যদি ৬০ বিঘার অতিরিক্ত হয়ে যায় তাহলে ৬০ বিঘার অতিরিক্ত জমি সরকারের হাতে ন্যস্ত হয়ে যাবে। তবে উল্লেখ্য যে ৬০ বিঘার অতিরিক্ত জমি গুলি যদি উত্তরাধিকার, দান (হেবা) এর মাধ্যমে অর্জিত হয়ে থাকে তাহলে উক্ত অতিরিক্ত জমির জন্য সরকার জমির মালিককে ক্ষতিপূরণ দিবেন।

tanbircox.blogspot.com

অগ্রক্রয়ের সংজ্ঞা:

কৃষি জমির অগ্রক্রয় অধিকার সম্পর্কে ১৯৫০ সনের রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের ৯৬ ধারায় বলা হয়েছে। কোনো হোল্ডিং বা জোতের শরীক, বা সহ-শরীকগন যদি ঐ হোল্ডিং বা জোতে অবস্থিত তার কোনো অংশ বা অংশ-বিশেষ ঐ জোতের কোনো শরিক বা সহ-শরিক ব্যতিত অথবা ঐ জমির পাশ্ববর্তী জমির মালিকের নিকট ব্যতিত অপর কোনো ব্যক্তির (আগন্তুক) নিকট বিক্রি করে, তখন ঐ জোতের উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত জমির অপর কোনো শরিক বা সহ-শরিক বা ঐ জোতের অন্য কোনো অংশের ক্রয়সূত্রে মালিক অথবা এদের কোনো প্রার্থী না হলে সংলগ্ন ভূমির মালিক উক্ত সম্পত্তির বিক্রয়মূল্য ও তৎসহ নির্ধারিত হারে ক্ষতিপূরন প্রদান করে আদালতের মাধ্যমে ঐ জোতের বিক্রয়কৃত জমিটি পূনরায় ক্রয় অধিকার অর্জন করাকে অগ্রক্রয় বা Pre-emption বলে।

অধিকার:

☆ কোনো জমি কোনো ব্যক্তির নিকট বিক্রি হলে তা জানার আধিকার ।
☆ অগ্রক্রয়ের মামলা করার মাধ্যমে পুনরায় ঐ জমিটি ক্রয়ের অধিকার ।
☆ অগ্রক্রয়ের মামলা করার জন্য বিক্রয়ের বিষয়টি জানার পর সময় পাবার অধিকার ।
☆ অগ্রক্রয় মামলায় পক্ষভুক্ত হওয়ার অধিকার ।
☆ উত্তরাধিকার সূত্রে সহ শরীক হলে জমিটি অগ্রক্রয়ের ক্ষেত্রে সবার আগে সুযোগ পাবার অধিকার ।
☆ অগ্রক্রয়ের মামলা হওয়ার পর নোটিশ জারীর পর অগ্রক্রয় মামলায় পক্ষভুক্ত হবার জন্য সময় পাবার অধিকার
☆ ক্ষতিপূরণ পাবার অধিকার ।
☆ অগ্রক্রয়ের মামলার মাধ্যমে ক্রয়কৃত জমিতে দখল পাবার এবং ভোগ করার অধিকার

লঙ্ঘন:

☆ কোনো জমি বিক্রি হবার পর বিক্রয়ের বিষয়ে তথ্য গোপন করা বা না জানানো ।
☆ পুনরায় জমিটি ক্রয় করার জন্য অথবা অগ্রক্রয়ের মামলা করতে বাধা দেওয়া ।
☆ অগ্রক্রয়ের মামলা করার জন্য সময় না পাওয়া ।
☆ অগ্রক্রয়ের মামলা হওয়ার পর নোটিশ পাবার সময় না দেওয়া ।
☆ নোটিশ পাবার পর অগ্রক্রয় মামলায় পক্ষভুক্ত হওয়ার জন্য সুযোগ না দেওয়া ।
☆ মামলাকারী যদি উত্তরাধিকারী সূত্রে সহ-শরীক হয়ে থাকেন তাহলে তা বিবেচনা না করা ।
☆ অগ্রক্রয়ের মামলার ফলে জমিটি যদি মামলাকারীর অনুকুলে ক্রয়ের জন্য ডিক্রি প্রদান করা হয় তাহলে ১ম ক্রয়কারী ব্যক্তিকে ক্ষতিপূরণ প্রদান না করা ।
☆ অগ্রক্রয় মামলা করার ফলে যদি অগ্রক্রয়কারী ব্যক্তি যদি পুনরায় ঐ জমিটি ক্রয়ের সুযোগ পায় তাহলে জমিটি ক্রয়ের পর দখল উক্ত জমিতে দখল না পাওয়া ।

প্রতিকার:

অগ্রক্রয়ের মামলা করার জন্য আর্থিক এখতিয়ার সম্পন্ন দেওয়ানী আদালতে লিখিত আরজির সাথে উপযুক্ত কোর্ট ফি সংযুক্ত করে মামলা দায়ের করা যাবে ।

tanbircox.blogspot.com

দেওয়ানী আদালত (যেমন সহকারী জজ আদালত, সিনিয়র সহকারী জজ আদালত) এর রায়ের ফলে কোনো ব্যক্তি অসন্তুষ্ট হলে তিনি জেলা জজের আদালতে আপিল করতে পারবেন ।

অধিকার:

☆ সম্পত্তি অধিগ্রহণ করা হবে এ মর্মে নোটিশ পাবার অধিকার।
(১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ৩ ধারা)

☆ অধিগ্রহণের বিরূদ্ধে আপত্তি দাখিলের অধিকার।
(১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ৪ ধারা)

☆ আপত্তি দাখিলের জন্য সময় পাবার অধিকার।
(১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ৪ ধারা)

☆ শুনানীর জন্য সুযোগ পাবার অধিকার।
(১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ৪ ধারা)

☆ সরকার কর্তৃক সম্পত্তি অধিগ্রহণের ব্যাপারে চুড়ান্ত সিদ্ধান্ত নেবার পর সম্পত্তির স্বার্থ সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির নোটিশ পাবার অধিকার। (১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ৬(৩) ধারা)

☆ সরকারী সিদ্ধান্ত মতে যে সম্পাত্তি গুলি অধিগ্রহণ করা হবে তার জন্য ক্ষতিপূরনের দাবী পেশ করার অধিকার। (১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ৬(২) ধারা)

☆ ক্ষতিপূরণের দাবী পেশ করার জন্য সময় পাবার অধিকার।
(১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ৬(২) ধারা)

☆ যে সম্পত্তিটি অধিগ্রহণ করা হয়েছে সেই জমিটি যদি কোনো বর্গাদার ব্যক্তির অধীনে থাকে তাহলে বর্গাদার ব্যক্তি কর্তৃক ক্ষতিপূরণ দাবী করার অধিকার। (১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ১০ ধারা)

☆ যে উদ্দেশ্যে সম্পত্তিটি অধিগ্রহণ করা হয়েছে সেই উদ্দেশ্য ব্যতিত যদি অন্য কোনো উদ্দেশ্যে সম্পত্তিটি ব্যবহার করা হয় তাহলে সম্পত্তির মালিক অথবা প্রজা কর্তৃক জেলা প্রশাসক কে জানানোর অধিকার।
{(১৯৮২সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশের ১৭(২) ধারা}

লঙ্ঘন:

☆ সম্পত্তি অধিগ্রহণ করা হবে মর্মে নোটিশ না পাওয়া।

☆ অধিগ্রহণের বিরূদ্ধে আপত্তি দাখিলের সুযোগ না দেওয়া।

☆ আপত্তি দাখিলের জন্য আইনে বর্ণিত সময় না পাওয়া।

☆ সরকার কর্তৃক সম্পত্তি অধিগ্রহণের চুড়ান্ত সিদ্ধান্ত নেওয়ার ব্যাপারে নোটিশ না পাওয়া।

☆ ক্ষতিপূরণের দাবী করার জন্য আইনে নির্ধারিত সময় ও সুযোগ না পাওয়া।

☆ সম্পত্তিটি বর্গাদার বা বর্গাচাষীর হেফাজতে বা অধীনে থাকাকালীন অধিগ্রহণ হয়ে থাকলে বর্গাদারকে ক্ষতিপুরণ দাবী করার সুযোগ না দেওয়া।

☆ প্রকৃত বর্গাদারকে সম্পত্তি অধিগ্রহণের জন্য ক্ষতিপূরণ না দেওয়া।

☆ যে উদ্দেশ্যে সম্পত্তিটি অধিগ্রহণ করা হয়েছে সেই উদ্দেশ্যে সম্পত্তিটি ব্যবহার না করা।

tanbircox.blogspot.com

প্রতিকার:

☆ সরকার কর্তৃক সম্পত্তি অধিগ্রহণ করা হবে মর্মে সিদ্ধান্ত নেয়া হলে অধিগ্রহণের বিরূদ্ধে জেলা প্রশাসকের নিকট আপত্তি দাখিল করতে হবে।

☆ সরকার কর্তৃক সম্পত্তি অধিগ্রহণের চুড়ান্ত সিদ্ধান্ত গ্রহণ করলে ক্ষতিপূরণের জন্য জেলা প্রশাসকের নিকট লিখিত দরখাস্ত দাখিল করতে হবে।

☆ সম্পত্তি অধিগ্রহণের পর যদি সরকার কর্তৃক প্রদত্ত ক্ষতিপূরণ পর্যাপ্ত না হয় তাহলে জেলা প্রশাসকের নিকট নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে আপত্তি দাখিল করতে হবে।

(স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুম দখল অধ্যাদেশ, ১৯৮২ মতে)

জলমহাল কি?

জলমহাল প্রধানতঃ দুই প্রকার ১) বদ্ধ জলমহাল, ২) উম্মুক্ত জলমহাল।

☆ বদ্ধ জলমহাল: বদ্ধ জলমহাল বলতে বুঝায় ঐ জলমহালকে যার চর্তুসীমা নির্দিষ্ট অর্থাৎ স্থল ভাগ দ্বারা বেষ্টিত। সাধারণতঃ হাওর, বিল, ঝিল, হ্রদ, দীঘি, পুকুর, ডোবা ইত্যাদি। এ ধরনের জলমহালের মাছ ধরার সময়ও নির্ধারিত থাকে।

☆ উম্মুক্ত জলমহাল: যে সকল জলমহাল স্থলভাগ দ্বারা বেষ্টিত নয় এবং যেখানে মৎস্য শিকার এর জন্য কোনো সময় নিরর্দিষ্ট থাকে না তাকে উণ্মুক্ত জলমহাল বলে। যেমন: খাল, নদী, প্রবাহমান স্রোত ধারা ইত্যাদি।

অধিকার

☆ মৎস্য চাষের জন্য ২০ একর পর্যন্ত বদ্ধ জলমাহল ইজারা (লীজ) পাবার অধিকার।

☆ মৎস্য চাষের জন্য যুব সমাজের সবার আগে সুযোগ পাবার অধিকার।

☆ ইজারার সুযোগ গ্রহণের জন্য সময় পাবার অধিকার।

লঙ্ঘন:

☆ যুব সমাজ অথবা মৎস্যজীবিকে লীজ প্রদান না করা।

☆ ইজারার সুযোগ গ্রহণের জন্য সময় না পাওয়া।

☆ ইজারা সংক্রান্ত শর্ত পূরণ করার পরও ইজারা (লীজ) প্রদান না করা।

উপজেলা জলমহাল কমিটির গঠন

যুব সমাজের আত্মকর্মসংস্থানের সুযোগ সৃষ্টির লক্ষ্যে ৩০/৯/৯৭ খ্রিঃ তারিখে মাননীয় ভূমি প্রতিমন্ত্রী মহোদয়ের সভাপতিত্বে অনুষ্ঠিত আন্তঃমন্ত্রণালয় সভায় গৃহীত সিদ্ধান্তের আলোকে ২০ একর পর্যন্ত বদ্ধ জলমহাল বা জলাশয়ের ব্যবস্থাপনা যুব ও ক্রীড়া মন্ত্রণালয়ের উপর ন্যস্ত করা হয়।

স্থানীয় সরকার বিভাগের নিকট ইতোপূর্বে ন্যস্তকৃত ২০ একর পর্যন্ত আয়তনের জলাশয় পর্যায়ক্রমে যুব ও ক্রীড়া মন্ত্রণালয়ের ব্যবস্থাপনায় ন্যস্ত করার বিধান করা হয়েছে যা প্রক্রিয়া প্রায় শেষের দিকে। মৎস্য চাষে প্রশিক্ষণ প্রাপ্ত বেকার যুব ও যুব মহিলাদের নিকট এগুলোর ইজারা কার্যক্রম ইতোমধ্যেই শুরু হয়েছে। সরকার ২০ একর পর্যন্ত বদ্ধ জলাশয় মৎস্য চাষে প্রশিক্ষণ প্রাপ্ত যুব ও যুব মহিলাদের মধ্যে ইজারা প্রদান, ইজারা গ্রহীতাদের কার্যক্রমে সহায়তা প্রদান তথা সার্বিক তত্ত্বাবধানের লক্ষ্যে দেশের প্রতিটি উপজেলায় (সিটি কর্পোরেশন-এর ভৌগোলিক সীমার বাইরে) একটি করে কমিটি গঠন করেছে। কমিটির গঠন নিম্নরূপ:

উপজেলা জলমহাল কমিটির গঠন:

১) উপজেলা নির্বাহী অফিসার ..... আহ্ববায়ক

২) সহকারী কমিশনার (ভূমি) ..... সদস্য

tanbircox.blogspot.com

৩) উপজেলা মৎস্য কর্মকর্তা ..... সদস্য

৪) উপজেলা সমবায় কর্মকর্তা ..... সদস্য

৫) একজন বিশিষ্ট সমাজসেবী .....সদস্য

(যুব ও ক্রীড়া মন্ত্রণালয় কর্তৃক মনোনীত)

৬) উপজেলা যুব উন্নয়ন কর্মকর্তা ..... সদস্য সচিব

অনুরূপভাবে সিটি কর্পোরেশনের ভৌগোলিক সীমার মধ্যে অবস্থিত ২০ একর পর্যন্ত খাস বদ্ধ জলাশয়সমূহ ইজারা ও ব্যবস্থাপনা তত্ত্বাবধানের লক্ষ্যে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) কে আহ্বায়ক এবং জেলা যুব উন্নয়ন কর্মকর্তাকে সদস্য সচিব করে ৬ সদস্যের আরেকটি কমিটি রয়েছে।

(ভূমি মন্ত্রণালয়ের ১৫/১০/৯৭ খ্রিঃ তারিখের ভূঃমঃ/শা-৭ বিবিধ/৪৭/৯৭ (অংশ)/ ৫৭৬ নং পরিপত্র মতে)

ইজারা নীতিমালার সার সংক্ষেপ:

☆ প্রশিক্ষণ প্রাপ্ত যুব সমাজের আত্মকর্মসংস্থানের সুযোগ সৃষ্টিই ইজারার মূল লক্ষ্য। তাই অন্য কোনো উদ্দেশ্যে এগুলো ইজারা দেয়া যাবে না।

☆ ইজারা গ্রহণে আগ্রহী যুব ও যুব মহিলাদের অবশ্যই মৎস্য চাষে প্রশিক্ষণ প্রাপ্ত হতে হবে।

☆ জলাশয়সমূহের ইজারা নিবন্ধনকৃত যুব ও যুব মহিলা সমবায় সমিতির মধ্যেই সীমিত থাকতে হবে।

☆ ২০ একর পর্যন্ত খাস বদ্ধ জলাশয় এ নীতিমালঅর আওতাভুক্ত থাকবে।

এ নীতিমালার বহির্ভূত থাকবে:

☆ আদর্শ গ্রাম ও আশ্রয়ণ প্রকল্পের এলাকাভুক্ত জলাশয়

☆ অর্পিত/পরিত্যক্ত সম্পত্তিভুক্ত জলাশয়

☆ ইউনিয়ন ভূমি অফিস, সহকারী কমিশনার (ভূমি), উপজেলা নির্বা্হী অফিসার এবং জেলা প্রশাসক এর কাযা্লয় সংলগ্ন সরকারী খাস জলাশয়

☆ সর্বসাধারণের ব্যবহার্য (পাবলিক ইজমেন্ট সংশ্লিষ্ট) জলাশয়

☆ প্রাথমিক ও পরীক্ষামূলকভাবে জলাশয় সমূহ ৩ থেকে ৫ বছর মেয়েদের জন্য ইজারা দেয়া যাবে

☆ ইজারা দরপত্রে অংশগ্রহণকারী নিবন্ধণকৃত যুব ও যুব মহিলা সমবায় সমিতির মধ্যে সর্ব্বোচ্চ দরদাতা ইজারা পাবে;

☆ কমিটি কর্তৃক কোন জলাশয় ও ইজারাদানের লক্ষ্যে ১লা মাঘের পূর্বে কার্যক্রম শুরু করে ৩০ শে ফাল্গুনের মধ্যে তা শেষ করতে হবে;

☆ ইজারা লব্ধ অর্থের নুন্যতম অংশ নিলাম প্রক্রিয়ার ব্যয় নির্বাহের জন্য খরচ করা যাবে যুব ও ক্রীড়া মন্ত্রণালয় অবশিষ্ট ইজারা মূল্যের ১% অর্থ ভূমি রাজস্ব খাতে জমা করে ভূমি মন্ত্রণালয়কে অবহিত করবে এবং বাকি অংশ (ইজারা মূল্যের) স্থানীয় সরকার বিভাগকে প্রদান করতে হবে। (ভূমি মন্ত্রণালয়ের ১৫/১০/৯৭ খ্রিঃ তারিখের ভূঃমঃ/শা-৭ বিবিধ/৪৭/৯৭ (অংশ)/ ৫৭৬ নং পরিপত্র মতে)

ইজারা নীতিমালার সার-সংক্ষেপ (২০ একরের বেশী আয়তনের জলমহাল):

২০ একরের ঊর্দ্ধ আয়তনের বদ্ধ জলমহাল সাধারণত ৩ বৎসর মেয়াদে এবং উণ্মুক্ত জলমহাল ১ বৎসর মেয়াদে ইজারা দেওয়া হয়।

ইজারার জন্য সীল্ড টেন্ডার নির্ধারিত ফরমে আহ্বান করা হয়। টেন্ডার নোটিশ একটি জাতীয় ও একটি স্থানীয় সংবাদ পত্রে প্রকাশ করা হয়। এছাড়া বিভাগীয় কমিশনার, জেলা প্রশাসক, উপজেলা বির্বাহী অফিসারের কার্যালয়ে, ইউনিয়ন পরিষদ সহ সংশ্লিষ্ট অফিসে নোটিস টাঙিয়ে প্রচার করা হয়।

tanbircox.blogspot.com

টেন্ডার ফরম বিভাগীয় কমিশনার, জেলা প্রশাসক ও উপজেলা নির্বাহী অফিসারের কার্যালয় হতে ক্রয় করা যায় এবং জেলা প্রশাসক ও উপজেলা নির্বাহী অফিসারের কার্যালয়ে একই দিন ও সময়ে জমা দিতে হয়।

মৎস্যজীবি সমবায় সমিতির জন্য টেন্ডার প্রথমে সীমিত রাখা হয় এবং সর্বোচ্চ ডাককারীর নিকট ইজারা দেয়া হয়। তবে এ ডাক পূর্ববর্তী বছরের ডাকের ২৫% বেশি না হলে নতুনভাবে টেন্ডারের ব্যবস্থা করতে হয় এবং এ নতুন ডাকে যে কেউ অংশ নিতে পারে।

কিন্তু উণ্মুক্ত ডাকেও যদি ডাকমূল্য পূর্ববর্তী বছরের তুলনায় ২৫% বেশী না হয় সে ক্ষেত্রে ৩ এর অধিক বার টেন্ডার বিজ্ঞপ্তি জারী করতে হবে। চতুর্থবার টেন্ডারের ক্ষেত্রে ২৫% বেশী মূল্যের বিষয়টি আর বলবৎ থাকবে না। (যোগ সূত্র-নঃ-ভূঃ মঃ/ শা-৯-১৮/৯৪/৬১৫ তারিখ ২৮/৯/৯৪ খ্রিঃ) মতে)

ইজারার সাকুল্যে অর্থ চুক্তির শর্ত মোতাবেক পরিশোধে ব্যর্থ হলে ইজরা স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল বলে গণ্য হবে। (সাধারণতঃ প্রতি বছরের মেয়াদ আরম্ভের ১ মাস পূর্বে সে বছরের সালামী /টাকা পরিশোধ করতে হবে)।

টেন্ডার কমিটির সুপারিশে ৫ লক্ষ টাকা পর্যন্ত মূল্যের জলমহালের বন্দোবস্ত ভূমি সংস্কার বোর্ড অনুমোদন দিয়ে থাকে।

টেন্ডার বা ইজারার বিষয়ে কারো কোন অভিযোগ থাকলে ইজারা ডাকের ১০ দিনের মধ্যে টেন্ডার অনুমোদন কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন পেশ করা যাবে। টেন্ডার অনুমোদন কর্তৃপক্ষের আদেশে সংক্ষুদ্ধ পক্ষ আদেশের ১ মাসের মধ্যে মন্ত্রণালয়ে আপিল পেশ করতে পারবেন।

লীজ গ্রহণের পর তা সাবলীজ দেয়া যাবে না। এরূপ সাবলীজ দেয়া হলে লীজ গ্রহীতার লীজ স্বয়ংক্রীয়ভাবে বাতিল হয়ে যাবে।

☆ বিভাগীয় কমিশনারের অনুমোদন ক্রমে প্রতি বছর ১লা মাঘ এর পূর্বে/মধ্যেই টেন্ডার বিজ্ঞপ্তি জারির বিধান রয়েছে।

☆ কোনো গুরুত্বপূর্ণ উন্নয়ন প্রকেল্পর জন্য সংশ্লিষ্ট প্রকল্প ছকে আবেদন করা হলে, ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন সাপেক্ষে উণ্মুক্ত জলমহাল ১ বছরের এবং বদ্ধ জলমহাল ৩ বছরের জন্য প্রকৃত মৎস্যজীবি সমবায় সমিতিকে আলোচনা সাপেক্ষে পূর্ববর্তী বছরের ২৫% বেশি মূল্যে ইজারা দেয়ার বিধান রযেছে।

☆ মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন সাপেক্ষে উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়নের শর্তে ৪-১০ বছরের জন্য ২০ একর উর্দ্ধ আয়তনের জলমহাল মৎস্যজীবী সমবায় সমিতির মধ্যে ইজারা দেয়া যাবে।

জেলা টেন্ডার কমিটির গঠন:

ক) জেলা প্রশাসক..... চেয়ারম্যান

খ) অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব)..... সদস্য

গ) জেলা মৎস্য অফিসার..... সদস্য

ঘ) জেলা সমবায় অফিসার..... সদস্য

ঙ) রেভিনিউ ডেপুটি কালেক্টর..... সদস্য সচিব

আন্তঃজেলা জলমহালের ক্ষেত্রে বিভাগীয় কমিশনার এ কমিটি গঠন করে থাকেন, কমিটির চেয়ারম্যান করা হয় একজন অতিরিক্ত বিভাগীয় কমিশনারকে।

(ভূমি মন্ত্রণালয়ের ১২/৯/৯১ ইং তারিখের ভূঃমঃ/৭/বিবিধ/৫/৯৯/৪২৪ নং স্মারকাদেশ মতে)

তথ্য সূত্র: ভূমি আইন প্রয়োগ ও পদ্ধতি লেখক- মো: আব্দুল হান্নান

ইজারা নীতিমালার সার-সংক্ষেপ (২০ একরের বেশী আয়তনের জলমহাল):

☆ ২০ একরের উর্দ্ধ আয়তনের বদ্ধ জলমহাল সাধারণত ৩ বৎসর মেয়াদে এবং উণ্মুক্ত জলমহাল ১ বৎসর মেয়াদে ইজারা দেওয়া হয়।

tanbircox.blogspot.com

☆ ইজারার জন্য সীল্ড টেন্ডার নির্ধারিত ফরমে আহ্বান করা হয়। টেন্ডার নোটিশ একটি জাতীয় ও একটি স্থানীয় সংবাদ পত্রে প্রকাশ করা হয়। এছাড়া বিভাগীয় কমিশনার, জেলা প্রশাসক, উপজেলা নির্বাহী অফিসারের কার্যালয়ে, ইউনিয়ন পরিষদ সহ সংশ্লিষ্ট অফিসে নোটিস টাঙিয়ে প্রচার করা হয়।

☆ টেন্ডার ফরম বিভাগীয় কমিশনার, জেলা প্রশাসক ও উপজেলা নির্বাহী অফিসারের কার্যালয় হতে ক্রয় করা যায় এবং জেলা প্রশাসক ও উপজেলা নির্বাহী অফিসাসরর কার্যালয়ে একই দিন ও সময়ে জমা দিতে হয়।মৎসজীবি সমবায় সমিতির জন্য টেন্ডার প্রথমে সীমিত রাখা হয় এবং সর্ব্বোচ্চ ডাককারীর নিকট ইজারা দেয়া হয়। তবে এ ডাক পূর্ববর্তী বছরের ডাকের ২৫% বেশি না হলে নতুনভাবে টেন্ডারের ব্যবস্থা করতে হয় এবং এ নতুন ডাকে যে কেউ অংশ নিতে পারে।

☆ কিন্তু উণ্মুক্ত ডাকেও যদি ডাকমূল্য পূর্ববর্তী বছরের তুলনায় ২৫% বেশী না হয় সে ক্ষেত্রে ৩ এর অধিক বার টেন্ডার বিজ্ঞপ্তি জারী করতে হবে। চতুর্থবার টেন্ডারের ক্ষেত্রে ২৫% বেশী মূল্যের বিষয়টি আর বলবৎ থাকবে না।

☆ বিভাগীয় কমিশনারের অনুমোদন ক্রমে প্রতি বছর ১লা মাঘ এর পূর্বে/মধ্যেই টেন্ডার বিজ্ঞপ্তি জারীর বিধান রয়েছে।

☆ কোন গুরুত্বপূর্ণ উন্নয়ন প্রকেল্পর জন্য সংশ্লিষ্ট প্রকল্প ছকে আবেদন করা হলে, ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন সাপেক্ষে উণ্মুক্ত জলমহাল ১ বছরের এবং বদ্ধ জলমহাল ৩ বছরের জন্য প্রকৃত মৎস্যজীবি সমবায় সমিতিকে আলোচনা সাপেক্ষে পূর্ববর্তী বছরের ২৫% বেশি মূল্যে ইজারা দেয়ার বিধান রয়েছে।

☆ মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন সাপেক্ষে উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়নের শর্তে ৪-১০ বছরের জন্য ২০ একর উর্দ্ধ আয়তনের জলমহাল মৎস্যজীবি সমবায় সমিতির মধ্যে ইজারা দেয়া যাবে।

ইজারার সাকুল্যে অর্থ, চুক্তির শর্ত মোতাবেক পরিশোধে ব্যর্থ হলে ইজরা স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল বলে গণ্য হবে।(সাধারণতঃ প্রতি বছরের মেয়াদ আরম্ভের ১ মাস পূর্বে সে বছরের সালামী /টাকা পরিশোধ করতে হবে)।

টেন্ডার কমিটির সুপারিশে ৫ লক্ষ টাকা পর্যন্ত মূল্যের জলমহালের বন্দোবস্ত ভূমি সংস্কার বোর্ড অনুমোদন দিয়ে থাকে।

টেন্ডার বা ইজারার বিষয়ে কারো কোনো অভিযোগ থাকলে ইজারা ডাকের ১০ দিনের মধ্যে টেন্ডার অনুমোদন কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন পেশ করা যাবে। টেন্ডার অনুমোদন কর্তৃপক্ষের আদেশে সংক্ষুদ্ধ পক্ষ আদেশের ১ মাসের মধ্যে মন্ত্রণালয়ে আপিল পেশ করতে পারবেন।

লীজ গ্রহণের পর তা সাবলীজ দেয়া যাবে না। এরূপ সাবলীজ দেয়া হলে লীজ গ্রহীতার লীজ স্বয়ংক্রীয়ভাবেবাতিল হয়ে যাবে।

(যোগ সূত্র-নঃ-ভূঃ মঃ/ শা-৯-১৮/৯৪/৬১৫ তারিখ ২৮/৯/৯৪ খ্রিঃ মতে)

হাট-বাজার

সরকারী হাট-বাজার ইজারা পদ্ধতি ও ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত, স্থানীয় সরকার বিভাগ কর্তৃক জারীকৃত ১৪ই অক্টোবর ১৯৯৬ তারিখের প্রজেই- ২/হ-২৫/৯৬/২৮৪(৫০৫৫) নং স্মারক এবং এতদসংক্রান্ত অন্যান্য সকল আদেশ বাতিলক্রমে সরকার হাট-বাজার ব্যবস্থাপনা এবং ইজারা পদ্ধতির বিষয়ে নিম্নলিখিত নীতিমালা জারী করলেন।

নতুন হাট-বাজার সৃজন পদ্ধতি:

হাট বাজারের মূল মালিক সরকার তথা ভূমি মন্ত্রণালয়ের পক্ষে কালেক্টর। ১৯৫০ সালের জমিদারী অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের ২০ ধারা বলে সকল হাট বাজার সরকারের মালিকানায় ন্যস্ত হয়। পরবর্তীতে কালেক্টরের অনুমোদনক্রমে হাট বাজার সৃজনের বিধান করা হয়। সে অনুযায়ী কোনো এলাকার জনগণের সুবিধার্থে কালেক্টরের অনুমোদন ক্রমে নতুন হাট বাজার সৃজন করা যাবে।

(১৯৫৯ সনের ৬নং অধ্যাদেশ অনুসারে)

নতুন হাট বাজার সৃষ্টির শর্ত:

☆ নতুন হাট বাজার সৃষ্টির অনুমোদন হাট বাজার বসানোর পূর্বেই গ্রহণ করতে হবে।

☆ ব্যক্তি মালিকানাধীন জমিতে হাট বসাতে হলে ঐ জমির মালিককে কালেক্টর বরাবরে রেজিষ্ট্রি দলিল মূলে জমিটি হস্তান্তর করে দিতে হবে।

☆ এভাবে সৃষ্ট হাট বাজারের আয়-ব্যয় সরকারী নিয়ন্ত্রণে ও বিধি মোতাবেক পরিচালিত হবে।

☆ হাটে অবস্থিত চান্দিনা ভিটির খাজনা উক্ত ভিটির মালিককে বাণিজ্যিক হারে পরিশোধ করতে হবে।

☆ হাট বাজার সম্প্রসারিত হয়ে কোনো জমিতে চলে গেলে তা থেকে উক্ত মালিক কোন টোল/খাজনা আদায় করতে পারবে না। উক্ত ভূমি পেরীফেরী কালে বাজারের অন্তর্ভূক্ত করতে হবে।

☆ এভাবে পেরীফেরীভুক্ত হাট-বাজারের সম্প্রসারিত জমি বিধি মোতাবেক অধিগ্রহণের মাধ্যমে জেলা প্রশাসক হাট বাজারের অন্তর্ভুক্ত করবেন। অধিগ্রহণ মূল্য সংশ্লিষ্ট হাট-বাজারের আয় হতে পরিশোধ করতে হবে।

☆ জেলা প্রশাসকের পূর্বানুমতি ব্যতিরেকে কোনো হাট বাজার প্রতিষ্ঠা করা হলে অনুমতি না নেয়ার জন্য ব্যবস্থা নেয়া যাবে। পাশ্ববর্তী কোনো হাট-বাজারে ক্ষতির কারণ থাকলে এরূপ হাট-বাজার উচ্ছেদ করা যাবে কিন্তু ক্ষতিপূরণ না দিয়ে তা বাজেয়াপ্ত করা যাবে না।

নতুন হাট-বাজার সৃজন বা পুরাতন হাট-বাজার তুলে দেয়া সংক্রান্ত প্রস্তাব জেলা প্রশাসক, বিভাগীয় কমিশনারের মাধ্যমে ভূমি মন্ত্রনালয় প্রেরন করবেন। এ বিষয়ে স্থানীয় সরকার বিভাগের কোন সংশ্লিষ্টতা নেই। কারণ স্থানীয় সরকার বিভাগকে কেবল ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব দেয়া হয়েছে, মালিকানা বা স্বীকৃতি প্রদানের ক্ষমতা এ বিভাগের নেই।

হাট-বাজার পরিচালনার জন্য ইউনিয়ন এবং উপজেলা পর্যায়ে একটি করে হাট-বাজার ব্যবস্থাপনা কমিটি রয়েছে। এ কমিটিই হাট-বাজারের যাবতীয় আয়-ব্যয় এবং উন্নয়ন মূলক কর্মকাণ্ড পরিচালনা করে থাকে।

(স্থানীয় সরকার বিভাগ কর্তৃক জারীকৃত ১৪ই অক্টোবর ১৯৯৬ তারিখের প্রজেই- ২/হ-২৫/৯৬/২৮৪(৫০৫৫) নং স্মারক মতে)

হাট বাজারের খাস জমি বন্দোবস্ত প্রদানের পদ্ধতি:

অনু:

(১) দেশের সকল হাট বাজার সরেজমিনে পেরীফেরী করে এর তোহা বাজার, চান্দিনা ভিটি এবং বন্দোবস্ত যোগ্য খাস জমি চিহ্নিত করে ৪ কপি নক্সা প্রস্তুত করে তা কালেক্টর/জেলা প্রশাসক কর্তৃক অনুমোদন করাতে হবে। অনুমোদিত নক্সার ১ কপি তহসিল অফিসে, ১ কপি উপজেলা অফিস ভূমি অফিসে, ১ কপি জেলা প্রশাসকের অফিসে ও ১ কপি জেলা রেকর্ডরুমে সংরক্ষণ করতে হবে।

২) হাট-বাজারের খাস জমি ইজারার আবেদন সরেজমিনে তদন্ত করিয়ে স্কেচ-ম্যাপ সহ একটি প্রতিবেদন সংগ্রহ করে তার আলোকে সহকারী কমিশনার (ভূমি) কে একটি বিবিধ নথি সৃজন করে সুপারিশ সহকারে উপজেলা নির্বাহী অফিসারের মাধ্যমে জেলা প্রশাসকের নিকট প্রস্তাব প্রেরণ করতে হবে। নথিতে জমির ভাড়ার হার উল্লেখ করতে হবে। প্রস্তাব অনুমোদিত হলে ভাড়া আদায় করে সহকারী কমিশনার (ভূমি) ইজারা গ্রহীতার সঙ্গে চুক্তিপত্র সম্পাদন করে জমির দখল হস্তান্তর করবেন।

৪) একজন আবেদনকারীকে ০.০০৫ (আধা শতাংশ) একরের বেশী খাস জমি ইজারা প্রদান করা যাবে না। আবেদনকারীকে প্রকৃত ব্যবসায়ী হতে হবে। এটি সহকারী কমিশনার (ভূমি) নিশ্চিত করবেন ।

৫) একই পরিবারের একজনের বেশি সদস্যকে হাট/বাজারের খাস জমি ইজারা দেয়া যাবে না।

(স্মারক নং-ভূঃ মঃ-৭-বিবিধ-২৪/৯৫/৪৯১ (৭৪), তাং-৭-১০-৯৬ খ্রীঃ অনুসারে)

প্রতিকার:

tanbircox.blogspot.com

আপিলের মাধ্যমে: জেলা প্রশাসকের ইজারা প্রস্তাব অনুমোদন বিষয়ে কারো কোনো আপত্তি থাকলে সিদ্ধান্ত প্রাপ্তির ৩০ দিনের মধ্যে সংশ্লিষ্ট বিভাগীয় কমিশনারের নিকট আপিল করা যাবে। বিভাগীয় কমিশনারের সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে সিদ্ধান্ত পাবার ৬০ দিনের মধ্যে ভূমি আপিল বোর্ডে আপিল করা যাবে। ভূমি আপিল বোর্ডের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত।

বিনিময় (Exchange) কি?

১৮৮২ সালের সম্পত্তি হস্তান্তর আইনের ১১৮ ধারায় বলা হয়েছে যে যদি দুই বা ততোধিক ব্যক্তি তাদের পারস্পারিক মতামতের ভিত্তিতে একজন আর এক জনের একটি জিনিসের মালিকানা স্বত্বের বদলে অপর একজনের কোন জিনিসের মালিকানা স্বত্বের হস্তান্তর, অথবা কোনো একটি জিনিস অর্থ এবং অপর জিনিসটি অন্য কিছু হয় অথবা দুটি জিনিসই যদি অর্থ হয় এবং তা যদি দুই বা ততোধিক ব্যক্তির মধ্যে আদান প্রদান হয়ে থাকে তাহলে সেই পদ্ধতিকে বিনিময় বলে। যেমন: রহিম করিমকে ৫০০০/- দিল এবং করিম বিনিময়ে রহিমকে তার ২৫ শতাংশ জমি এক বছরের জন্য আবাদ করার সুযোগ দিল।

বিনিময় কি ভাবে করা যায়?

☆ বিনিময়ের সম্পত্তি দুটো যদি স্থাবর সম্পত্তি হয় এবং তার একটির মূল্য যদি ১০০ টাকা বা তার বেশি হয়, তাহলে উক্ত বিনিময়টি রেজিস্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমে সম্পাদন করতে হবে।

☆ কিন্তু বিনিময় মুল্য যদি ১০০ টাকার কম হয় তাহলে শুধুমাত্র দখল অর্পনের মাধ্যমে কার্যকর করা যাবে ।

☆ স্থাবর সম্পত্তির বিনিময় দখল অর্পনের মাধ্যমে করা যায় আবার রেজিষ্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমেও করা যেতে পারে। উল্লেখ্য যে মৌখিক বিনিময় দ্বারা কোনো পক্ষের কোনো স্বার্থের সৃষ্টি হয় না । কাজেই অস্থাবর সম্পত্তি এবং ১০০ টাকার কম মূল্যের স্থাবর সম্পত্তির বিনিময় রেজিস্ট্রিকৃত দলিলের মাধ্যমে করা হলে তা বৈধ্য হবে ।

বিনিময়ের পক্ষসমুহের অধিকার ও দায়িত্ব: বিনিময়ের প্রত্যেক পক্ষই হলেন একজন ক্রেতা এবং বিক্রেতা । বিনিময়ের প্রত্যেক পক্ষই একই সংগে তাদের পরস্পরের বিষয় বস্তু, একই সময়ে হস্তান্তর এবং গ্রহন করবে। উভয় পক্ষই তাদের সম্পত্তির যাবতীয় বিষয়ে পরস্পরকে অবগত করবে । মোট কথা উভয় পক্ষই সমান ভাবে দায়িত্ব পালন করবে এবং অধিকার ভোগ করবে ।

বিনিময় এবং বিক্রয়ের মধ্যে পার্থক্য:

☆ বিক্রয়ের ক্ষেত্রে টাকার বিনিময়ে সম্পত্তি হস্তান্তরিত হয়, কিন্তু বিনিময়ের ক্ষেত্রে একটি সম্পত্তির বদলে অপর একটি সম্পত্তি হস্তান্তরিত হয় ।

☆ মূল্য বা টাকার বিনিময়ে সম্পত্তি হস্তান্তরকে বিক্রয় বলে । অন্য দিকে দুই বা ততোধিক ব্যক্তির মধ্যে সম্পত্তির আপোষমূলক হস্তান্তরকে বিনিময় বলে ।

☆ বিনিময়ের ক্ষেত্রে কোনো কোনো সময় দেখা যায় যে সম্পত্তির সাথে কিছু অর্থ প্রদান করা হয়ে থাকে যেমন বিনিময়যোগ্য সম্পত্তির মুল্য কম বা বেশি হলে সেক্ষেত্রে অর্থ বা টাকা প্রদান করেও বিনিময় সমন্বয় করা যেতে পারে কিন্তু বিক্রির ক্ষেত্রে শুধুমাত্র অর্থ বা টাকা প্রদান করতে হয়।

tanbircox.blogspot.com

মোক্তার নামা কি?

মোক্তার নামা একটি সম্পূর্ণ আইনী দলিল। ষ্ট্যাম্প এক্ট ১৮৯৯ এর ২(২১) উপ ধারা অনুসারে যে দলিল দিয়ে কোনো ব্যাক্তিকে অপর কোনো ব্যাক্তির পক্ষে হাজির হয়ে কার্য সম্পাদন বা কোনো ডিক্রি/রেজিস্ট্রি সম্পাদন তত্বাবধান ইত্যাদি বিষয়ক যাবতীয় কার্যাবলী সম্পাদন করার ক্ষমতা দেয়া হয় তাকে মোক্তারনামা বলে ।

সাধারণত: স্থাবর সম্পত্তি তথা জমিজমা দান, বিক্রয়, হস্তান্তর, রক্ষনাবেক্ষন, বন্ধক রাখা, ঋন গ্রহন, খাজনা প্রদান ইত্যাদি কাজে মোক্তার বা এটর্নী বা প্রতিনিধি নিয়োগ করা হয়। তবে অস্থাবর সম্পত্তির বিষয়ে ও মোক্তার নিয়োগ করা যায়।

পাওয়ার অফ এটর্নী দু প্রকার যথা:

ক) জেনারেল পাওয়ার অফ এটর্নী

খ) স্পেশাল পাওয়ার অফ এটর্নী

যে মোক্তার নামা মোক্তার দাতার পক্ষে জমি-জামা ক্রয়, বিক্রয় রক্ষণা-বেক্ষন, চুক্তিপত্র করা, মামলা মোকাদ্দমা পরিচালনা করা সহ যাবতীয় কাজের ক্ষমতা মোক্তার কে দেওয়া হয় তাকে জেনারেল পাওয়ার অফ এটর্নী বলে ।

অন্যদিকে একটি নির্দিষ্ট বা কোনো বিশেষ কাজের ক্ষমতা মোক্তারকে দিয়ে তৈরি মোক্তার নামাকে স্পেশাল পাওয়ার অফ এটর্নী বলে ।

মোক্তারনামার শর্তাবলী:

১। মোক্তার নামা নোটারী পাবলিক, ম্যাজিস্ট্রেট বা বিদেশে সম্পাদিত হলে তা দূতাবাসের প্রতিনিধির সম্মূখে সম্পাদন সত্যায়ন করতে হবে ।/তে হবে এবং তস্দিককর (সহি)

২। মোক্তার নামা লিখিত দলিল হতে হবে ।

৩। মোক্তারনামা যথাযথ ষ্টাম্পযুক্ত হতে হবে ।

৪। মোক্তারনামা দাতা (Principal) কর্তৃক মোক্তার (Attorney) কে ক্ষমতা প্রদান করতে হবে ।

মোক্তারনামা রেজিস্ট্রিকরন:

ক) মোক্তার দাতা তার পক্ষে কাউকে রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩২ ধারা মতে দলিল সম্পাদন ও দলিল করার জন্য মোক্তার নিযুক্ত করে যে মোক্তারনামা তৈরি করেন তা অবশ্যই রেজিস্ট্রি করতে হবে ।(১৯০৮ সালের রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৩ ধারা)

খ) মোক্তারনামা দাতার সম্পত্তি যেখানে থাকুক দাতা যেখানে বসবাস করেন সে জেলার রেজিস্ট্রি বা সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের সম্মুখে মোক্তার নামা সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করতে হবে ।

গ) মোক্তারনামা সম্পাদন কালে দাতা বিদেশে বসবাসরত থেকে থাকলে তাকে নোটারী পাবলিক, আদালতের বিচারক, ম্যাজিস্ট্রেট বা বাংলাদেশ দুতাবাসের বাণিজ্যদুত বা ক্ষমতা প্রাপ্ত প্রতিনিধির সম্মুখে মোক্তারনামা সম্পাদন করতে হবে এবং তার দ্বারা মোক্তারনামাটি প্রত্যায়ন করাতে হবে ।

ঘ) দলিল দাতা যদি নিজে দলিল সম্পাদন করে থাকে তাহলে রেজিস্ট্রি অফিসে দাখিল করার জন্য ক্ষমতা দিয়ে মোক্তারনামা তৈরি করলে এরুপ মোক্তারনামা শুধু তস্দিক বা সত্যায়ন করলেই চলবে । এরুপ মোক্তারনামা রেজিস্ট্রি করতে হবে না ।

ঙ) যে সকল মোক্তারনামা রেজিস্ট্রি করতে হবে তা অবশ্যই সম্পাদনের ৪ মসের মধ্যে দাখিল করিতে হবে ।

চ) ১৯০৮ সালের রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৩(১) ধারায় যে সকল ব্যক্তিকে রেজিস্ট্রি অফিসে যাওয়া হতে রেহাই দেয়া হয়েছে তারা বাড়ীতে বা জেলে বসে মোক্তারনামা সম্পাদন করতে পারবেন।

মোক্তারনামা নিয়মিত করন বা রিষ্ট্যাম্পিং:

বাংলাদেশের বাইরে অবস্থানরত কোনো ব্যাক্তি মোক্তারনামা করতে চাইলে তাকে মোক্তারনামাটি১৯০৮ সালের রেজিস্ট্রেশন আইনের ৩৩(১) ধারা মতে বাংলাদেশ দূতাবাসের ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তার দ্বারা প্রত্যায়ন করে পররাষ্ট্র

tanbircox.blogspot.com

মন্ত্রনালয় হতে সত্যায়ন করে নিতে হবে । এরপর দলিলটি ৩ মাসের মধ্যে সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসকের নিকট রিষ্ট্যাম্পিং এর জন্য দাখিল করতে হবে । জেলা প্রশাসক সব কিছু যথাযথ পেলে ১৮৯৯ সালের স্ট্যাম এক্ট এর ১৮ ধারা মতে বিশেষ আঠাযুক্ত(Adhesive) ষ্ট্যাম্প লাগিয়ে বাতিল করে নিয়মিত বা রিষ্ট্যাম্পিং করে দিবেন । পাওয়ার দলিল সম্পাদনের ৩ মাসের মধ্যে জেলা প্রশাসকের নিকট দাখিল করতে না পারলে ১৮৯৯ সালের স্ট্যাম্প এক্ট এর ৩৩ ধারা মতে সাধারন ফিসের ১০ গুন বেশী ফিস দিয়ে তা নিয়মিতকরন করা যাবে ।

মোক্তারনামা বাতিলের পদ্ধতি:

ক) মোক্তারনামা নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য করা হলে মেয়াদ শেষে বাতিল বলে গন্য হবে;

খ) মোক্তারনামা নির্দিষ্ট কোনো কার্যের জন্য করা হলে ঐকাজ সমাপ্তিতে তা বাতিল বলে গন্য হবে;

গ) যৌথ ক্ষমতার মোক্তারনামার পক্ষদের একজনের মৃত্যুতে তা বাতিলবলে গন্য হবে;

ঘ) মোক্তারনামা দাতা কোনো মোক্তারনামা বাতিল করতে ইচ্ছুক হলে যে রেজিস্ট্রি অফিসে মোক্তারনামা টি তস্দিক করা হয়েছিল সে স্থানের জেলা রেজিস্ট্রারের (ডি.আর) বরবরে মোক্তারনামা রদের জন্য আবেদন করতে হবে । মোক্তারনামার উপর তিনি "রদ করা" কথাটি লিখে দিবেন এবং সে মোতাবেক রেজিস্টার সংশোধন করবেন । রেজিস্ট্রি অফিসার মোক্তারনামা বাতিলের আবেদন পাবার পর তার জেলার সকল রেজিস্ট্রারিং অফিসে বা অন্য কোনো জেলার সদর অফিসকে বিষয়টি নোটিশের মাধ্যমে জানিয়ে দিবেন । নোটিশ জারীর ডাক টিকেটের খরচ আবেদন কারী বহন করবেন;

ঙ) তবে স্বার্থের সাথে যুক্ত মোক্তারনামা স্বার্থ পূর্ণ বা পরিত্যক্ত না হওয়া পর্যন্ত বাতিল করা যায় না ।

শিরোনাম: সার্বিক মোক্তারনামা দলিল

পক্ষ পরিচয়:

১ম পক্ষ: জনাব মোঃসেলিম মিয়া, পিতা-মৃত তারা মিয়া সাং-হিজলগাড়ী, ডাকঘর-পলাশবাড়ী, উপজেলা-পলাশবাড়ী, জেলা-গাইবান্ধা পেশা- শিক্ষকতা (অব:) .... মোক্তারনামা দাতা।

২য় পক্ষ: জনাব মজিবর রহমান, পিতা-মৃত রবি মিয়া, সাং-শিমুলতলা, ডাকঘর-পলাশবাড়ী, উপজেলা-পলাশবাড়ী, জেলা-গাইবান্ধা।জাতীয়তা বাংলাদেশী, ধর্ম ইসলাম, পেশা ব্যবসা ..... মোক্তারনামা দলিল গ্রহীতা ।

বর্ণনা: পরম করুনাময় আল্লাহর নাম স্মরন রেখে অত্র মোক্তারনামা দলিলের বর্ণনা শুরু করছি । যেহেতু আমি মোক্তারনামা দাতা নিণ্ম তফসিল ভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্ম হতে দূরে বসবাস করছি এবং আমার শারীরিক অসুস্থতার জন্য স্বীয় শাসন সংরক্ষনে অসামর্থ হয়েছি সেহেতু আমি দাতা, আপনি গ্রহিতা, আমার পরম হিতৈষী জেনে নিম্ন লিখিত শর্তাবলীতে অদ্য ..... ইং তারিখে সর্বজন জ্ঞাতসারে আমার স্বত্বাধীন নিম্ন তফসিলভূক্ত সম্পত্তির/ডেইরী ফার্মের শাসন সংরক্ষনের নিমিত্তে আপনাকে আমার বৈধ প্রতিনিধি বা মোক্তার(Attorney) নিয়োগ করলাম ।

দলিলের শর্তাবলী:

১। আপনি গ্রহিতা নিম্ন তফসিল ভুক্ত আমার যাবতীয় সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের স্বত্ব ,স্বার্থ সংরক্ষণার্থে দলিল চিঠিপত্র , রসিদ পত্রাদি সম্পাদন এবং এতবিষয়ক যাবতীয় নিষ্পত্তি করবেন ।

২। আপনি তফসিল ভুক্ত সম্পত্তি/ ডেইরী ফার্ম সম্পর্কিত দাবি, আদায়, গ্রহন এবং এ সম্পর্কে ব্যাক্তি, কোম্পানী, সমিতি, সংস্থা, কতৃপক্ষ বা সরকার বা অন্য কোনো সংস্থার দাবি, ক্ষতিপুরুন, দূর্ঘটনা ইত্যাদি বিষয়ে যোগাযোগ রক্ষা করবেন এবং প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা নিবেন ।

৩। আপনি মিউনিসিপ্যালটি, উন্নয়ন সংস্থাচেম্বার অব কমার ,বিমান ,্স, ট্রেজার,রাজস্ব অফিস, সেটেলমেন্ট অফিস, দেওয়ানী ও ফোজদারী আদালত, আপিল আদালত, আয়কর কতৃ△পক্ষ ইত্যাদিতে প্রয়োজনবোধে উপস্থিত হবেন এবং আমাকে প্রতিনিধিত্ব করবেন ।

tanbircox.blogspot.com

৪। আপনি তফসিল ভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের উন্নয়নকল্পে সম্পত্তি দান, বিক্রয়, বন্ধক, ইত্যাদি ভাবে হস্তান্তর করতে পারবেন এবং এজন্য দলিলাদি সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করতে পারবেন ।

৫। তফসিলভুক্ত সম্পত্তি রক্ষনার্থে মামলা মোকাদ্দমা মোকাবেলা করতে এবং এজন্য এডভোকেট নিয়োগ করতে এবং তার ফিসাদি নির্বাহ করতে পারবেন ।

৬। মামলা মোকাদ্দমার আরজি, জবাবদরখাস্তে ও ওকালতনা ,মায় স্বাক্ষর করতে পারবেন এবং আপনি মামলা আপোষ, নিস্পত্তি, পরিচালনা, আপিল, প্রত্যাহার, এই সম্পর্কে যা ভাল মনে করবেন তাই করতে পারবেন ।

৭। আপনি তফসিল ভূক্ত সম্পত্তি/ডেইরী র্ফাম সংক্রান্ত বিষয়ে নগদ অর্থ-পে ,ক ড্রাফটব্যাং ,চেক ,অর্ডার-মানি ,বিল , বন্ড বা ,অর্ডার অন্য যে কোনো জামানত গ্রহন ও প্রদান করতে পারবেন ।

আমি মোঃ সেলিম মিয়া, নিণ্ম তফসিল ভুক্ত সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের স্বত্বাধিকারী (আপনি গ্রহিতা) কর্তৃক সম্পাদিত উপযুক্ত শতা্ধীনের যাবতীয় কর্যাদি অত্র মোক্তারনামা দলিল দ্বারা অনুমোদন ও বহাল করলাম । এবং এই মর্মে সেচ্ছায় স্বজ্ঞানে উপস্থিত নিণ্মোক্ত স্বাক্ষীগনের সম্মূখে অত্র মোক্তারনামা পাঠ করে ও এর মর্মে অবগত হয়ে নিজ নাম স্বাক্ষর করে মোক্তারনামাটি সম্পাদন করে দিলাম ।

ইতি:.....

তারিখ ..... বাংলা সনের ..... বৈশাখ, ইংরেজি ..... সনের ..... এপ্রিল সকাল ১১.৩০ মিঃ

তফসিল বর্ণনা:

সম্পত্তি/ডেইরী ফার্মের বিবরন: .....

স্বাক্ষীদের সনাক্তকারীর স্বাক্ষর ..... দাতার স্বাক্ষর

পূর্ণ স্বাক্ষর .....

স্থান ও তারিখ

১।.....

২।.....

বিনষ্ট স্ট্যাম্প কিভাবে চালাবেন:

জমি ক্রয় বিক্রয়সহ নানাবিধ প্রয়োজনে লোকে নন-জুডিসিয়াল স্ট্যাম্প ক্রয় করে থাকে । এ সকল স্ট্যাম্প এর মধ্যে পাঁচ টাকা থেকে শুরু করে কয়েক হাজার টাকা মূল্যমানের স্ট্যাম্প আছে । কিন্তু অনেক সময় অসাবধানতা, সিদ্ধান্তের পরিতর্তন ইত্যাদি কারণে কখনো দলিল লিখতে গিয়ে কখনো লেখা হয়ে গেলে নানারকম ভুল-ভ্রান্তি ধরা পড়ে । যার ফলে অনেক মূল্যবান স্ট্যাম্প নষ্ট হয়ে যায় । বাস্তবে স্ট্যাম্প এক্টের ৫০ ধারার বিধান সাপেক্ষে এবং সর্বশেষ স্ট্যাম্প খরিদের তারিখ হতে ২ বছরের মধ্যে কালেক্টরের নিকট (জেলা প্রশাসকের আর.এম. শাখায়) আবেদন করলে নষ্ট স্ট্যাম্প বাবদ এ আইনের ৫৩ ধারার বিভাদন মতে নিম্নরূপ সুবিধা পাওয়া যাবে:

১) একই বর্ণনা ও মূল্যমানের অন্য স্ট্যাম্প, অথবা

২) একই মূল্যমানের যে কোন বর্ণনার স্ট্যাম্প, অথবা

৩) ৬$^{১}/_{৪}$% (৬.২৫%) হারে বিনষ্ট মাশুল কর্তন পূর্বক অবশিষ্ট টাকা গ্রহণ করা যাবে ।

তবে সরকার কোনো স্ট্যাম্প ফেরত নিলে বা প্রত্যাহার করলে ভেণ্ডার এর লাইসেন্স রদ হলে [৫৪ (২) উপ ধারার কারণ ব্যতীত অন্য কোনো কারণে] সেক্ষেত্রে ফেরত স্ট্যাম্প এর পূর্ণ মূল্য ফেরত পাওয়া যাবে ।

tanbircox.blogspot.com

কিছু ক্ষেত্রে দেওয়ানী আদালতের এখতিয়ারে বাধা

মানুষ আবেগের বশবর্তী হয়ে অনেক সময় তুচ্ছ বিষয় নিয়েও কোর্ট-কাচারীতে চলে যায় । সে ক্ষেত্রে কোন বিষয়টি কোন কোর্টের বিচার্য, কোনো সময়ে বিচার্য, তাও অনেকে বুঝতে পারে না । তাই রাজস্ব সংক্রান্ত যে সকল বিষয়ে বুঝে শুনে আদালতে যাওয়া উচিত তা নিম্নে আলোচনা করা হলো:

ধারা-৩০ এবং ১৪৪-খ: কোনো কোনো জেলায় বা এলাকায় জরিপ চালিয়ে খতিয়ান ও নক্সা প্রস্তুতের জন্য রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ১৪৪ ধারায় সরকারকে ক্ষমতা দেয়া হয়েছে ।রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ১৪৪ (১) উপধারা এবং সার্ভে আইন ১৮৭৫ এর ৩ ধারা অনুসারে সরকার এরূপ জরিপের মাধ্যমে রেকরডর্ড প্রণয়নের জন্য প্রজ্ঞাপণ মূলে আদেশ জারী করেন । একই আইনের ১১১ ধারার বিধান সাপেক্ষে ১৪৪-খ ধারা মতে আদেশ জারীর পর কোন দেওয়ানী আদালত কর্তৃক সংশ্লিষ্ট এলাকার কোনে প্রজার মর্যাদা (টাইটেল) নির্ধারণ বা ঐ এলাকার জোত স্বত্বের বিষয়ে কোনো মামলা গ্রহণে বাধা রয়েছে ঐরূপ আদেশ প্রদানের তারিখে কোন আদালতে যদি কোনো মামলা বিচারাধীন থেকে থাকে তবে তা আর চলবে না এবং তা বাতিল বলে গণ্য হবে ।

আদেশ জারীর মাধ্যমে স্বত্বলিপি প্রস্তুতের কোনো পর্যায়ের কোনো কার্যক্রম বা আদেশের বিরুদ্দে কোনো দেওয়ানী আদালতে মামলা দায়ের করা যাবে না । এ বিষয়ে কারো কোনো অভিযোগ থাকলে তার প্রতিকারের জন্য জরিপ বিভাগের এখতিয়ারবান কর্তৃপক্ষ/রাজস্ব আদালতে যেতে হবে ।

ধারা-১৩৪: জোত-জমার একত্রীকরণ সংক্রান্ত কোন বিষয়ে কোন আবেদন বা মামলা দেওয়ানী আদালত গ্রহণ করে না। এ বিষয়ে রাজস্ব আদালতের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত (রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর ১৩৪ ধারা)

ধারা-৪ক: ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ ১৯৭৬ এর ৪ক ধারা অনুসারে রাজস্ব কর্মকর্তা কর্তৃক জমির শ্রেণী বিন্যাসকরণ বা ভূমি উন্নয়ন কর নির্ধারণ বা এ সংক্রান্ত কোনো বিষয়ে এ অধ্যাদেশের আওতায় রুজুকৃত কোনো আবেদন/আপিলের প্রেক্ষিতে প্রদত্ত কোনো আদেশের বিরুদ্ধে কোনো দেওয়ানী আদালতে মামলা বা আইনগত কার্যক্রম চলবে না । এ বিষয়ে রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০এর ৪৬-খ ধারার বিধানটিও একই ।

ধারা-৮৬ (৮): সিকস্তি জমি পয়স্থি হবার পর তার দখল সংশ্লিষ্ট তহসিলদার গ্রহণ করবে । এ বিষয়ে গৃহীত কোনো পদক্ষেপের বিরুদ্ধে কোনো দেওয়ানী আদালত কর্তৃক ব্যবস্থা গ্রহণের বিধান নেই । (রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব (সংশোধন) আইন ১৯৯৪)

বিধি ২৩ (৪): প্রজাস্বত্ব বিধিমালা ১৯৫৪ (১৯৫৫ সনে গেজেটকৃত) এর বিধি ২৩(৪) এ বলা হয়েছে স্বত্বলিপি চূড়ান্ত ভাবে প্রকাশের পর তাতে প্রতারণামূলক কোনো লিখন রাজস্ব অফিসারের নজরে আসলে বা আনা হলে রাজস্ব অফিসার প্রয়োজনীয় তদন্ত শেষে প্রতারণামূলক লিখন কর্তনের আদেশ দিতে পারবেন। এরূপ কার্যক্রম মিনিষ্ট্রিরিয়াল কার্য বিধায় এর বিরুদ্ধে কোন আপিল চলবে না । এরূপ আদেশের পর রেকর্ড রুমে ও তহসিলের রেকর্ড সংশোধনের জন্য এবং সংশ্লিষ্ট পক্ষকে সংশোধিত স্বত্বলিপির কপি দিতে হবে ।

ধারা ৫৬ (ঘ): সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন ১৮৭৭ এর ৫৬ (ঘ) ধারা মতে সার্বভৌম ক্ষমতা বলে সরকার বা সরকারী ক্ষমতা প্রাপ্ত কোনো কর্মকর্তা কোনো কাজ করলে তার উপর কোনো দেওয়ানী আদালত কর্তৃক নিষেধাজ্ঞা দেয়ার বিধান নেই। হাট-বাজার, জলমহাল/মৎস্য খামার, বনভূমি, খাস জমি ইজারা দেওয়ার বিষয়গুলো সার্বভৌম ক্ষমতার প্রয়োগ বলে গণ্য হবে । এক্ষেত্রে রাজস্ব কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত । এ বিষয়ে এস.এম.এস. (শাপিং মৎস্যজীবী সমবায়) সমিতি বনাম বাংলাদেশ সরকার মামলায় মাননীয় সুপ্রীম কোর্টের আপিল বিভাগের রুলিংও রয়েছে। [৩৯ ডি.এল.আর.(এ.ডি.) ৯৪]

উপরোক্ত বিষয়সমূহে আদালতের এখতিয়ারে বাঁধা থাকলেও দেওয়ানী আদালত আইনগত কার্যধারা (Procedure) ঠিক আছে কিনা তা যাচাই করে দেখার জন্য মামলা গ্রহণ করতে পারে ।

tanbircox.blogspot.com

তথ্যসূত্র

1.	Land Laws of Bangladesh	Md.Ansar Ali Khan.
2.	ভুমি আইন প্রয়োগ ও পদ্ধতি	মোঃ আব্দুল হান্নান
3.	ভুমি আইন ও ভুমি ব্যবস্থার ক্রমবিকাশ	কাজী এবাদুল হক
4.	জমি জমার আইন ও আলোচনা	মোঃ মতিউল ইসলাম
5.	বাংলাদেশের ভুমি ব্যবস্থাপনা	নারায়ণ চন্দ্র দেবনাথ
6.	The Acquisition and Requisition of Immovable Property.	
7.	বাংলাদেশের ভুমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল	বাংলাদেশ গেজেট
8.	বাংলাদেশের ভুমি আইন	প্রফেসর এ.এ.খান
9.	গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশের সংবিধান	
10.	ভুমি জরিপ ও বর্গা চাষ আইন	এ.কে.এম. ছিদ্দিক
11.	ভুমি বা জমি-জমার আইন এবং উত্তরাধিকার আইন ও বাড়ীভাড়া আইন	এ.কে.এম. ছিদ্দিক
12.	খতিয়ান সংশোধনের আইন ও খতিয়ান সংশোধনের মামলা	আব্দুল মালেক
13.	বাংলাদেশের ভুমি ব্যবহার নীতিমালা	বাংলাদেশ গেজেট
14.	Code of Civil Peocedure	
15.	দেওয়ানী কার্যবিধি	আ.ফ.ম.মহসীন
16.	দেওয়ানী কার্যবিধি	গাজী শামসুর রহমান
17.	দেওয়ানী কার্যবিধি	মোঃ সাইফুল ইসলাম
18.	দেওয়ানী কার্যবিধি	শ্রী দীনেশ চন্দ্র দেবনাথ
19.	Registration Act-1908	
20.	রেজিষ্ট্রেশন আইনের ভাষ্য	গাজী শামসুর রহমান
22.	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন	শ্রী দীনেশ চন্দ্র দেবনাথ
23.	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন	মোঃ সাইফুল ইসলাম
24.	সুনির্দিষ্ট প্রতিকার আইন	মোঃ আনসার আলী
25.	The Limitation Act-1908.	
26.	তামাদি আইন	সৈয়দ হাসান জামিল
27.	তামাদি আইন	বাসুদেব গাঙ্গুলী
28.	সম্পত্তি হস্তান্তর আইন	ডঃ নূরুল হক
29.	চুক্তি আইন	প্রফেসর এ.বি. সিদ্দিক
30.	চুক্তি আইন	সৈয়দ হাসান জামিল
31.	ওয়াকফ বিষয়ক আইন	মোঃ ছিদ্দিকুর রহমান মিয়া
32.	Law and Practicing of Criminal Procedure	Zahirul Haque
33.	ফৌজদারী কার্যবিধির ভাষ্য	গাজী শামসুর রহমান
34	দৈনিক প্রথম আলো,দৈনিক আমার দেশ এবং দৈনিক ইত্তেফাক পত্রিকা	

tanbircox.blogspot.com

সুত্রঃ নেটের বিভিন্ন উৎস থেকে সংগৃহীত।

🐝🐝🐝🐝🐝🐝🐝🐝🐝

————⇧⌂⇧————

সীমিত ইন্টারনেট প্যাকেজের ও নেটের স্লো স্পিড়ের জন্য যারা আমার শেয়ার করা ইবুক -!... ও সফটওয়্যার গুলো ডাউনলোড করতে পারছেন না

অথবা যারা ব্যস্তাতার জন্য ডাউনলোড করার সময় পাচ্ছেন না.....

অথবা এতগুলো বই একটা একটা করে ডাউনলোড করতে যাদের বিরক্তিকর মনে হয় ...

তারা নিচের লিংকে দেখুন ...আশা করি আপনারা আপনাদের সমাধান পেয়ে যাবেন.....

এখানে ক্লিক করুনঃ

http://tanbircox.blogspot.com//2013/07My-DVD-Collection--4U.html

🐝🐝🐝🐝🐝🐝🐝🐝🐝

বাংলা ইবুক-, সফটওয়্যার ,শিক্ষণীয় তথ্য ও বিভিন্ন টিপস সম্পর্কে আপডেট পেতে চাইলে "বাংলা বইয়ের [প্রয়োজনীয়_বাংলা_বই _Useful -Bangla- e-books] এই ফেসবুক পেজে "লইক like দিতে পারেন আশা করি এতে আপনার কোন ক্ষতি হবে না তাছাড়া এই পেইজে কখনো অ্যাড দেওয়া হবে না তবে আপনাদের 100% উপকারে আসবে ...

বিশ্বাস না হলে পেইজের আগের পোস্ট গুলো একবার দেখে আসুন .....
https://www.facebook.com/tanbir.ebooks

পেইজ লাইকে যদি কারো সমস্যা থাকে তারা চাইলে আমাকে ফলো করে আপডেট পেতে পারেন ...।

☕☕☕☕☕☕☕☕☕

http://www.facebook.com/tanbir.cox

আসলে আমার উদ্দেশ্য অন্যকে ভালো কিছু জানানো ...

tanbircox.blogspot.com

Want more Updates 📖:- http://facebook.com/tanbir.ebooks

প্রয়োজনীয় বাংলা বই ফ্রী ডাউনলোড করতে চাইলে নিচের লিংক গুলো দেখতে পারেনঃ

☆ http://techtunes.com.bd/tuner/tanbir_cox

☆ http://tunerpage.com/archives/author/tanbir_cox

☆ http://somewhereinblog.net/tanbircox

☆ http://pchelplinebd.com/archives/author/tanbir_cox

☆ http://prothom-aloblog.com/blog/tanbir_cox

Tanbir Ahmad Razib

Mobile No:→ 01738 -359 555

E-Mail: → tanbir.cox@gmail.com

Facebook: → http://facebook.com/tanbir.cox

e-books Page: → http://facebook.com/tanbir.ebooks

Web Site : → http://tanbircox.blogspot.com

I share new interesting & Useful Bangla e-books(pdf) everyday on my facebook page & website .

Keep on eye always on my facebook page & website & update ur knowledge .

If You think my e-books are useful , then please share & Distribute my e-book on Your facebook & personal blog .

tanbircox.blogspot.com

Want more Updates 🕮:- http://facebook.com/tanbir.ebooks

My DVD Collection 4 U

Complete Solution of your Computer

আপনি যেহেতু এই লেখা পড়ছেন , তাই আমি ধরে নিচ্ছি যে আপনি কম্পিউটার ও ইন্টারনেট ব্যবহারে অভিজ্ঞ ,কাজেই কম্পিউটারের প্রয়োজনীয় বিষয় গুলো সম্পর্কে ভালো খারাপ বিবেচনা করারা ক্ষমতা অবশ্যই আছে ...

তাই আপনাদের কাছে একান্ত অনুরোধ " আপনারা সামান্য একটু সময় ব্যয় করে ,শুধু এক বার নিচের লিংকে ক্লিক করে এই DVD গুলোর মধ্যে অবস্থিত বই ও সফটওয়্যার এর নাম সমূহের উপর চোখ বুলিয়ে নিন।"তাহলেই বুঝে যবেন কেন এই DVD গুলো আপনার কালেকশনে রাখা দরকার!আপনার আজকের এই ব্যয়কৃত সামান্য সময় ভবিষ্যতে আপনার অনেক কষ্ট লাঘব করবে ও আপনার অনেকে সময় বাঁচিয়ে দিবে। বিশ্বাস করুন আর নাই করুনঃ- "বিভিন্ন ক্যাটাগরির এই DVD গুলোর মধ্যে দেওয়া বাংলা ও ইংলিশ বই , সফটওয়্যার ও টিউটোরিয়াল এর কালেকশন দেখে আপনি হতবাক হয়ে যাবেন !"

আপনি যদি বর্তমানে কম্পিউটার ব্যবহার করেন ও ভবিষ্যতেও কম্পিউটার সাথে যুক্ত থাকবেন তাহলে এই ডিভিডি গুলো আপনার অবশ্যই আপনার কালেকশনে রাখা দরকার..... কারনঃ

☆ এই ডিভিডি গুলো কোন দোকানে পাবেন না আর ইন্টারনেটেও এতো ইম্পরট্যান্ট কালেকশন একসাথে পাবেন বলে মনে হয় না।তাছাড়া এত বড় সাইজের ফাইল নেট থেকে নামানো খুবই কষ্টসাধ্য ও সময়সাপেক্ষ ব্যাপার।এছাড়া আপনি যেই ফাইলটা নামাবেন তা ফুল ভার্সন নাও হতে পারে ..

☆ এই ডিভিডি গুলো আপনার কালেকশনে থাকলে আপনাকে আর কোন কম্পিউটার বিশেষজ্ঞদের কাছে গিয়ে টাকার বিনিময়ে বা বন্ধুত্বের খাতিরে "ভাই একটু হেল্প করুন" বলে অন্যকে বিরক্ত করা লাগবে না ... ও নিজেকেও হয়রানি হতে হবে না ।

☆ এই ডিভিডি গুলোর মধ্যে অবস্থিত আমার করা ৩০০ টা বাংলা ই-বুক (pdf) ও ছোট সাইজের প্রয়োজনীয় সফটওয়্যার আপনাদের জন্য বিনামূল্যে আমার সাইটে শেয়ার করে দিয়েছি । কিন্তু প্রয়োজনীয় বড় সাইজের বই, টিটোরিয়াল ও ফুল ভার্সন সফটওয়্যার গুলো শেয়ার সাইট গুলোর সীমাবদ্ধতা ও ইন্টারনেটের স্লো আপলোড গতির জন্য শেয়ার করতে পারলাম না । তাছাড়া এই বড় ফাইল গুলো ডাউনলোড করতে গেলে আপনার ইন্টারনেট প্যাকেজের অনেক জিবি খরচ করতে হবে ... যেখানে ১ জিবি প্যাকেজ জন্য সর্বনিম্ন ৩৫০ টাকা তো খরচ হবে , এর সাথে সময় ও ইন্টারনেট গতিরও একটা ব্যাপার আছে। এই সব বিষয় চিন্তা করে আপনাদের জন্য এই ডিভিডি প্যাকেজ চালু করেছি ...

মোট কথা আপনাদের কম্পিউটারের বিভিন্ন সমস্যার চিরস্থায়ী সমাধান ও কম্পিউটারের জন্য প্রয়োজনীয় সব বই, সফটওয়্যার ও টিউটোরিয়াল এর সার্বিক সাপোর্ট দিতে আমার খুব কার্যকর একটা উদ্যোগ হচ্ছে এই ডিভিডি প্যাকেজ গুলো ...

আমার ডিভিডি প্যাকেজ গুলো সম্পর্কে বিস্তারিত জানার জন্য নিচের লিংকে ক্লিক করুনঃ

All DVD Collection [At a Glance]: এই ডিভিডি গুলো সম্পর্কে সংক্ষিপ্ত ভাবে ধারনা লাভ করার জন্য ... শুধু একবার চোখ বুলান
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/My-DVD-Collection-4-U.html

E-Education: [মোট দুইটা ডিভিডি , সাইজ ৯ জিবি] আপনার শিক্ষাজীবনের জন্য প্রয়োজনীয় সব বাংলা বই ও সফটওয়্যার
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/04/Complete-Solution-of-your-Education.html

Genuine Windows Collection: [মোট তিনটা ডিভিডি, সাইজ ১৩.৫ জিবি]Genuine Windows XP Service Pack 3 , Windows 7 -64 & 32 bit & Driver Pack Solution 13 এর সাথে রয়েছে উইন্ডোজের জন্য প্রয়োজনীয় বাংলা বই ও সফটওয়্যার
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/All-Genuine-Windows-Collection.html

Office & Documents: All MS Office, documents ,pdf reader & Pdf edit Software এবং প্রয়োজনীয় সব বাংলা বই। যে কোন ধরনের ডকুমেন্ট এডিট , কনভার্ট ও ডিজাইন করার জন্য এই ডিভিডি টি যথেষ্ট , এই ডিভিডি পেলে অফিস ও ডকুমেন্ট সম্পর্কিত যে কোন কাজে অসাধ্য বলে কিছু থাকবে না... আপনার অফিসিয়াল কাজের জন্য প্রয়োজনীয় সফটওয়্যারের সম্পূর্ণ ও চিরস্থায়ী সমাধান...
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/office-documents-soft-dvd.html

All Design , Graphics & Photo Edit Soft: [হয়ে যান সেরা ডিজাইনার]ডিজাইন ,গ্রাফিক্স ও ছবি এডিট সম্পর্কিত প্রয়োজনীয় সব বাংলা ও ইংলিশ ই-বুক ,টিউটোরিয়াল ও ফুল ভার্সন সফটওয়্যার।ভালো ও এক্সপার্ট ডিজাইনার হওয়ার জন্য এর বাইরে আর কিছুই লাগবে না
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/All-Design-and-Graphics-Software.html

All Internet & Web programming Software: প্রয়োজনীয় সব বাংলা ও ইংলিশ ই-বুক ,টিউটোরিয়াল ও ফুল ভার্সন সফটওয়্যার।
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/All-Internet-And-Web-programming-Software.html

All Multimedia & Windows Style Software: A2Z Audio & Video player , Edito & converter . CD, DVD edit ও উইন্ডোজ কে সুন্দর দেখানোর জন্য প্রয়োজনীয় সব ফুল ভার্সন সফটওয়্যার।
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/All-Multimedia-And-Windows-Style-Software.html

5000+ Mobile Applications & games:
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/mobile-software-hardware-dvd-5000.html

3000 +Bangla e-books Collection of best bd Writer:
☆ http://tanbircox.blogspot.com/2013/07/A2Z-Bangla-ebooks-Collection.html

facebook :: - www.facebook.com/tanbir.cox Website 🌎:- http://tanbircox.blogspot.com