ভূমি আইন, ২০২২
(সারাংশ)

ভৌগলিক অবস্থান ও কৃষি অনুকূল জলবায়ুর কারণে বাংলাদেশ এর ভূমি প্রাচীনকাল হতেই কৃষিকাজে ব্যবহৃত হয়ে আসছে। ফলে স্বাভাবিকভাবেই ভূমি ব্যবস্থাপনা ও ভূমির মালিকানা ও কর নির্ধারণকে কেন্দ্র করেই এই অঞ্চলের ভূমি আইনের বিকাশ। তবে প্রাচীনকালে (উপনিষদ এর যুগ হতে শুরু করে মৌর্য-গুপ্তযুগ পর্যন্ত) জনসংখ্যার অনুপাতে কর্ষণযোগ্য ভূমির প্রাচুর্য থাকায় ভূমি সংক্রান্ত আইন খুব একটা জটিল প্রকৃতির ছিলো না। মধ্যযুগে সম্রাট আকবরের শাসনকালে এ অঞ্চলের ভূমি ব্যবস্থাপনায় উল্লেখযোগ্য পরিবর্তন সাধিত হলেও তখনও পর্যন্ত চাষীদের জমির মালিকানা তাদের হাতেই ছিলো। কিন্তু পলাশীর যুদ্ধের পরবর্তী সময়ে ইস্ট ইন্ডিয়া কোম্পানী বাংলার রাজস্ব আদায়ের দায়িত্ব গ্রহণ করলে এদেশের চাষীরা মূলত ভূমিদাসে পরিণত হয়। পরবর্তীতে ১৭৯৩ সালে চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত প্রবর্তন করে ইংল্যান্ডের সামন্ততান্ত্রিক ভূমি ব্যবস্থাপনার আদলে নব্য জমিদার শ্রেণির উদ্ভব হলেও ভূমির প্রকৃত দখলদার চাষীদের অবস্থার খুব একটা উত্তরণ হয়না। বিভিন্ন শ্রেণির মধ্যসত্বভোগীর কারণে চাষীরা মূলত ভূমিদাসই থেকে যায়। The Bengal Tenancy Act, 1885 বা The Survey Act, 1875 এর মধ্যমে ভূমি ব্যবস্থাপনায় শৃংখলা আনয়নের চেষ্টা করা হলেও তা খুব একটা সুফল বয়ে আনেনি। ফলশ্রুতিতে ১৯৩৮ সালে এই অঞ্চলের ভূমি রাজস্ব ব্যবস্থাপনায় আমূল পরিবর্তন আনয়নের উদ্দেশ্যে The Land Revenue Commission গঠন করা হয় এবং এরই ধারাবাহিকতায় ভারত বিভাগোত্তর পূর্ব বাংলায় The East Bengal State Acquisition and Tenancy Act, 1950 প্রণয়ন করে জমিদার শ্রেণি অবলুপ্তকরণের মাধ্যমে ভূমি মালিকগণকে সরাসরি সরকারের প্রজায় রূপান্তরিত করা হয়।

মূলত The East Bengal State Acquisition and Tenancy Act, 1950-ই আধুনিককালে এই অঞ্চলের ভূমি মালিকানা ও ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত প্রধান আইন। তবে এর পাশাপাশি ভূমি রাজস্ব, ভূমি মালিকানা ও ভূমির ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত আরও বিচ্ছিন্ন বিভিন্ন আইন প্রচলিত থাকে। ১৯৭১ সালে মহান মুক্তিযুদ্ধের ত্রিশ লাখ শহীদের আত্মত্যাগের বিনিময়ে বাংলাদেশ স্বাধীন হওয়ার পর ১৯৭২ সালে গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশের সংবিধান প্রণীত হয়। বাংলাদেশের সংবিধানে দেশের জনগণকে প্রজাতন্ত্রের সকল ক্ষমতার উৎস হিসেবে অভিহিত করা হয় বিধায়, অন্তত তাত্ত্বিকভাবে হলেও ভূমি-মালিকগণকে আর রাষ্ট্রের প্রজা হিসেবে বিবেচনা করা সম্ভব নয়। ফলে স্বাভাবিকভাবেই The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 সহ ভূমি সংক্রান্ত প্রচলিত অন্যান্য আইনসমূহে ব্যাপক সংস্কারের প্রয়োজনীয়তা দেখা দেয়। স্বাধীনতা উত্তর বাংলাদেশে বিভিন্ন আইন প্রণয়নের মাধ্যমে বা প্রচলিত আইনে সংশোধনী এনে এ বিষয়ে বিচ্ছিন্নভাবে বিভিন্ন উদ্যোগ গ্রহণ করা হলেও দেশের ভূমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কে একটি comprehensive (বিস্তৃত ও স্বয়ংসম্পূর্ণ) আইনের অভাব থেকেই যায়।

এই পটভূমিকায় আইন কমিশন কর্তৃক বাংলাদেশে প্রচলিত ভূমি সংক্রান্ত প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ সকল আইনের সংশোধন, একীভূতকরণ ও সর্বোপরি আধুনিকীকরণের উদ্দেশ্যে ভূমি আইন, ২০২২ এর খসড়া প্রস্তুত করা হয়েছে। খসড়া আইনটি প্রস্তুত করার ক্ষেত্রে ভূমি বিষয়ক প্রচলিত আইনসমূহ পর্যালোচনার পাশাপাশি উচ্চ আদালতের বিভিন্ন রায় পর্যবেক্ষণ, অংশীজনদের মতামত গ্রহণসহ মাঠ পর্যায়ে গবেষণা কার্যক্রম পরিচালনা করা হয়েছে।

খসড়া ভূমি আইনে মোট ১৭ টি অধ্যায় রয়েছে যাতে মোট ৩০৭ টি ধারা সন্নিবেশিত হয়েছে।

খসড়া ভূমি আইন, ২০২২ এর অধ্যায়ভিত্তিক বিষয়বস্তুসমূহ নিম্নরূপঃ

অধ্যায় ও শিরোনাম	ধারা	বিষয়বস্তুসমূহ
প্রথম অধ্যায় (প্রারম্ভিক, শিরোনাম ও সংজ্ঞা)	১ ধারা - ৩ ধারা	২ ধারায় এ আইনে ব্যবহৃত মোট ১০২ টি অবিধাকে সংজ্ঞায়িত করা হয়েছে এবং ৩ ধারায় প্রচলিত অন্য আইনের উপর এই আইনের বিধানের প্রাধান্য বিধৃত হয়েছে।
দ্বিতীয় অধ্যায় (ভূমির অবস্থান, মালিকা না ও শ্রেণি)	৪ ধারা - ৪৭ ধারা	এই অধ্যায়ে ভূমির মালিকানা সংক্রান্ত গুরুত্বপূর্ণ বিভিন্ন বিধান সন্নিবেশিত হয়েছে। তন্মধ্যে উল্লেখযোগ্য কয়েকটি হচ্ছে- ▪ ভূমি মালিকানা অর্জন এর বিভিন্ন মাধ্যম বা সূত্র সংক্রান্ত বিধান (৮ ধারা) ▪ ভূমির অর্জন সীমা সংক্রান্ত বিধান (১০ ধারা) ▪ যে সকল দলিল বা ঘটনা দ্বারা ভূমির মালিকানা হস্তান্তর হয় না সে সম্পর্কিত বিধান (১১ ধারা হতে ১৬ ধারা) ▪ ভূমির মালিকানার বিলুপ্তি সংক্রান্ত বিধান (১৭ ধারা হতে ২৪ ধারা) ▪ ভূ-সম্পত্তি সম্পর্কিত বিভিন্ন অধিকার সংক্রান্ত বিধান (২৫ ধারা হতে ৩৭ ধারা) ▪ ভূমি মালিকের দায়িত্ব ও কর্তব্য সম্পর্কিত বিধান (৩৮ ধারা হতে ৪৬ ধারা) ▪ ভূমির শ্রেণিবিভাগ (৪৭ ধারা)
তৃতীয় অধ্যায় (ভূমি জরিপ ও ভূমি রেকর্ড)	৪৮ ধারা- ১৫৯ ধারা	এই অধ্যায়ে ভূমি জরিপ সংক্রান্ত বিধানাবলী বিধৃত হয়েছে। The Survey Act, 1875 বর্তমান যুগের চাহিতা মেটাতে সক্ষম না হওয়ায়, বিশেষ করে, উক্ত আইনে ডিজিটাল পদ্ধতিতে জরিপ এর বিধান না থাকায় এই অধ্যায়ে ডিজিটাল জরিপ সংক্রান্ত বিধানাবলী প্রণয়ন করা হয়েছে। এছাড়া এই অধ্যায়ে, জরিপ কার্যক্রমের বিভিন্ন স্তর, দিয়ারা জরিপ ব্যবস্থাপনা, সীমানা পিলার স্থাপন ও রক্ষণাবেক্ষণ প্রভৃতি বিষয়ে আধুনিক বিধানাবলী সন্নিবেশিত করা হয়েছে। জরিপ চলাকালে খসড়া খতিয়ানের ভ্রমাত্মক ভুক্তি সম্পর্কে সংক্ষুব্ধ ব্যক্তির বিভিন্ন প্রতিকার সংক্রান্ত বিধানাবলীর পাশাপাশি জরিপ চূড়ান্ত হবার পর প্রকাশিত খতিয়ান সম্পর্কে প্রতিকার প্রাপ্তির জন্য এই অধ্যায়ে ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইবুনাল ও ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল গঠন এবং উক্ত ট্রাইব্যুনালসমূহের কার্যপ্রণালী সম্পর্কে বিস্তারিত বিধানাবলী অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।

চতুর্থ অধ্যায় (ভূমি রেকর্ড সংরক্ষণ ও হালকরণ)	১৬০ ধারা-১৭৩ ধারা	জরিপ পরবর্তী সময়ে নকশা ও প্রকাশিত খতিয়ান সংরক্ষণ এবং খতিয়ান হালকরণ সম্পর্কিত বিধানাবলী এই অধ্যায়ে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। খতিয়ান হালকরণ সংক্রান্ত প্রচলিত বিধানাবলী অত্যন্ত জটিল ও সময় সাপেক্ষ। বর্তমানে রাজস্ব কর্মকর্তার যে কোনো আদেশ এর বিরুদ্ধে জেলা, বিভাগীয় ও জাতীয় পর্যায়ে বিভিন্ন স্তরে বিভিন্ন ধরণের প্রতিকার রয়েছে এবং কখনো কখনো রেকর্ড হালকরণ সংক্রান্ত কোন একটি বিষয় নিষ্পত্তি হতে কয়েক যুগ লেগে যায়। তাই রেকর্ড হালকরণ প্রক্রিয়াকে জনবান্ধব করার জন্য খসড়া আইনে রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশের বিরুদ্ধে কালেক্টরের কাছে আপিল করার বিধান রাখা হয়েছে। কালেক্টরের আদেশ দ্বারা সংক্ষুব্ধ কোনো ব্যক্তি সরাসরি উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করতে পারবে মর্মে নতুন বিধান প্রণয়ন করা হয়েছে, যা ভুক্তভোগীদের সময় ও অর্থ বাঁচাবে এবং পদ্ধতিগত দীর্ঘসূত্রিতা অনেকাংশে হ্রাস করবে।
পঞ্চম অধ্যায় (ভূমি হস্তান্তর, বন্ধক ও হস্তান্তর পরবর্তী রেকর্ড)	১৭৪ ধারা–১৮৭ ধারা	অগ্রক্রয়, খাইখালাসী বন্ধক, ভূমি হস্তান্তর পদ্ধতি, চা বাগানের জমি হস্তান্তর, ক্ষুদ্র নৃ-গোষ্ঠী ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিকদের জমি হস্তান্তর সংক্রান্ত বিভিন্ন বিষয়াদি এই অধ্যায়ে অন্তর্ভুক্ত হয়েছে। বর্তমান সময়ে অনেক ক্ষেত্রেই দেখা যায় যে কোন ভূমির বিল্ডিং ডেভলপার ফ্লাট এর ক্রেতাগণের কাছে হতে ফ্লাট-বাড়ীর মূল্য বাবদ অর্থ গ্রহণ করে, আবার একই সাথে ফ্লাট এর ক্রেতার কাছে থেকে অপ্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামা নিয়ে উক্ত ফ্লাট বা জমি ব্যাংক বা অন্য কোনো আর্থিক-প্রতিষ্ঠানের নিকট বন্ধক রেখে ঋণ গ্রহণ করে এবং পরবর্তীতে উক্ত ঋণ পরিশোধ না করলে ফ্লাট এর ক্রেতাকে উক্ত ঋণ শোধ করতে হয়। তাই বর্তমান খসড়া আইনের ১৮৭ ধারায় নতুন বিধান প্রণয়ন করা হয়েছে যে, এইরূপ কোন আমমোক্তার নির্মিত কোন ফ্লাট-বাড়ী বন্ধক প্রদান করতে পারবে না বা বন্ধক প্রদানের কোনো চুক্তি করলেও তা অবৈধ (void ab initio) হবে।
ষষ্ঠ অধ্যায় (ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য ও পরিশোধ সংক্রান্ত বিধানাবলী)	১৮৮ ধারা- ২১০ ধারা	এই অধ্যায়ে ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য করার পদ্ধতি ও সময় মেয়াদ, কর পরিশোধের নিয়মাবলী, সরকারি প্রতিষ্ঠানের ভূমি উন্নয়ন কর, শ্রেণি সংরক্ষণ ও পরিবর্তন, ভূমি উন্নয়ন কর হতে অব্যাহতিপ্রাপ্ত ভূমির শ্রেণি, কর পরিবর্তন, খেলাপি কর আদায়, ভূমি উন্নয়ন করের অগ্রীম পরিশোধ, যৌথ মালিকানাধীন জমির ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ, বকেয়া কর আদায়ের সার্টিফিকেট কার্যক্রম সংক্রান্ত বিভিন্ন বিধানাবলী সন্নিবেশিত হয়েছে।

সপ্তম অধ্যায় (সরকারি জমি, পতিত জমি ও গণ-ব্যবহার্য জমি ব্যবস্থাপনা)	২১১ ধারা - ২১৬ ধারা	এই অধ্যায়ে গণ-ব্যবহার্য জমির সংরক্ষণ ও শ্রেণি পরিবর্তন, সরকারি জমি সংরক্ষণ ও পুনরুদ্ধার, গোচারণ ভূমি ও পতিত জমি ব্যবস্থাপনাসহ বেদখলকৃত গণ-ব্যবহার্য জমির পুনরুদ্ধার সংক্রান্ত বিধানাবলী বিধৃত হয়েছে।
অষ্টম অধ্যায় (সিকস্তি ও পয়স্তি জমি, নদী জলাশয়, সাগর ও উপকূল)	২১৭ ধারা - ২২৫ ধারা	বিদ্যমান আইন অনুসারে কোন জমি সিকস্তি হয়ে ত্রিশ বছরের মধ্যে পয়স্তি না হলে উক্ত জমির সত্ব চিরতরে বিলীন হয়ে যায়, যা অনেক ক্ষেত্রে নদী তীরবর্তী ভূমি মালিককে ভূমিহীন ব্যক্তিতে পরিণত করে । এ অবস্থা হতে উত্তরণের জন্য বর্তমান খসড়া আইনের ২১৭ ধারায় নতুন বিধান সন্নিবেশিত করা হয়েছে যে সিকস্তিকৃত ভূমি প্রচলিত আইনের ত্রিশ বছরের পরিবর্তে পরবর্তী যে কোনো সময়ে পয়স্তি হলেই মূল মালিক বা তার ওয়ারিশদের নামে রেকর্ড প্রস্তুত হবে, যদি না পয়স্তিকৃত জমি যোগ হয়ে মূল মালিক বা তার ওয়ারিশগণের জমির পরিমাণ ষাট স্ট্যান্ডার্ড বিঘা অতিক্রম করে। এছাড়া, এই অধ্যায়ে নদীর তীরবর্তী অঞ্চলে প্রাবরভূমি সংরক্ষণ, জলাভূমি সংরক্ষণ, সিকস্তি-পয়স্তি রেজিস্টার সংরক্ষণ ও হালকরণসহ নদীর জন্য পৃথক নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত করার বিধান প্রণয়ন করা হয়েছে।
নবম অধ্যায় (সায়রাতমহাল)	২২৬ ধারা - ২৫৫ ধারা	খসড়া আইনের এই অধ্যায়ে জলমহাল, হাট-বাজার, ফেরীঘাট, বাগানমহাল, খড়মহাল, লবণমহাল, চিংড়ীমহাল, কাঁকড়ামহালসহ বিভিন্ন প্রকার সায়রাতমহাল এর ব্যবস্থাপনা সম্পর্কে বিভিন্ন বিধানাবলী অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।
দশম অধ্যায় (কৃষি ও অকৃষি জমি সুরক্ষা)	২৫৬ ধারা- ২৭১ ধারা	কৃষি ও অকৃষি জমির সুরক্ষা নিশ্চিতকরণে খসড়া আইনের এই অধ্যায়ে ভূমি জোনিং, ভূমি ব্যবহার নিয়ন্ত্রণ, কৃষিযোগ্য জমি সংরক্ষণ, ভূমি ডাটা ব্যাংক সংরক্ষণ, অকৃষি খাস জমি ব্যবহারের ক্ষেত্রসমূহ সুনির্দিষ্টকরণ প্রভৃতি বিষয়ে যুগোপযোগী বিধানাবলী সন্নিবেশিত করা হয়েছে। বিশেষ করে খসড়া আইনের ২৬২ ধারায় অধিগ্রহণকৃত ভূমির যথোপযুক্ত ব্যবহার নিশ্চিতকরণে নতুন একটি বিধান অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। উক্ত ধারার বিধান মোতাবেক, অধিগ্রহণকৃত ভূমি সাত বছরের অধিককাল অব্যবহৃত ফেলে রাখলে বা অধিগ্রহণের উদ্দেশ্য ব্যতিরেকে ভিন্ন কোনো উদ্দেশ্যে ব্যবহার করলে উক্ত অধিগ্রহণকৃত ভূমি পূর্ব মালিক বা তার ওয়ারিশগণ বরাবর ক্ষতিপূরণ ফেরত প্রদান সাপেক্ষে প্রত্যর্পিত হবে। মূলত সংবিধানের ৪২ অনুচ্ছেদের মর্মানুসারে সম্পত্তির উপর নাগরিকের সাংবিধানিক অধিকারকে স্বীকৃতি দেয়ার উদ্দেশ্যে এই নতুন বিধান প্রণীত হয়েছে, যাতে রাষ্ট্রের বিশেষ প্রয়োজন বা জনস্বার্থ ব্যতিরেকে অযথা কোনো ব্যক্তি মালিকানাধীন জমি অধিগ্রহণ করা না হয়।

একাদশ অধ্যায় (তটভূমি ব্যবস্থাপনা)	২৭২ ধারা- ২৭৬ ধারা	এই অধ্যায়ে তটভূমি অঞ্চল নির্ধারণ, তটভূমি সংরক্ষণ, তটভূমির নিয়ন্ত্রণ ও ব্যবস্থাপনা, তটভূমি ব্যবহারের ক্ষেত্রসমূহ সম্পর্কে বিধানাবলী সন্নিবেশিত হয়েছে যা ইতোপূর্বে অন্য কোনো আইনে ছিলো না।
দ্বাদশ অধ্যায় (চা বাগান)	২৭৭ ধারা - ২৮৯ ধারা	এই অধ্যায়ে চা বাগানের ভূমি ব্যবস্থাপনা, চা বাগানের জন্য খাসজমি বন্দোবস্ত প্রদান, চা বাগানের ভূমি উন্নয়ন কর, চা বাগানের জমির ব্যবহার, চা বাগানের জমির শ্রেণি পরিবর্তন সম্পর্কিত বিধানাবলী অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।
ত্রয়োদশ অধ্যায় (রাবার বাগান, ফল বাগান ইত্যাদি)	২৯০ ধারা- ২৯৩ ধারা	এই অধ্যায়ে সরকারি খাসজমিতে রাবার বাগান, ফল বাগান সৃজন সম্পর্কিত বিধানাবলী সন্নিবেশিত হয়েছে। এছাড়া, রাবার বাগান বা ফল বাগান সৃজনের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট ভূমির প্রাকৃতিক অবস্থান বা সৌন্দর্য যাতে বিনষ্ট না হয় সে ব্যাপারে সুনির্দিষ্ট বিধানসহ রাবার বাগান ও ফলবাগানের কো-অর্ডিনেটসহ রেকর্ড সম্পর্কিত তথ্যাদি সংরক্ষণের বিধান এই অধ্যায়ে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।
চতুর্দশ অধ্যায় (অর্পিত সম্পত্তি)	২৯৪ ধারা	এই অধ্যায়টি অর্পিত সম্পত্তি সম্পর্কিত। অর্পিত সম্পত্তির ব্যবস্থাপনার জন্য সুনির্দিসষ্ট আইন থাকায় এই খসড়ায় নতুন কোনো বিধান সন্নিবেশিত করা হয়নি।
পঞ্চদশ অধ্যায় (ওয়াকফ, দেবোত্তর, ট্রাস্ট সম্পর্কিত ভূ-সম্পত্তি, কোর্ট অব ওয়ার্ডস সম্পত্তি ইত্যাদি)	২৯৫ ধারা - ২৯৭ ধারা	এই অধ্যায়ে ওয়াকফ, দেবোত্তর, ট্রাস্ট সম্পর্কিত ভূ-সম্পত্তি, কোর্ট অব ওয়ার্ডস সম্পত্তি সম্পর্কিত বিধান সন্নিবেশিত করা হয়েছে।
ষোড়শ অধ্যায় (দখল, নামজারি, অংশ বন্টন, নকশার ভুল, সীমানা নির্ধারণ, অবৈধ দখল ও অবৈধ দখল উচ্ছেদ)	২৯৮ ধারা - ৩০২ ধারা	এই অধ্যায়ে নামজারি, অংশ বন্টন, নকশার ভুল, সীমানা নির্ধারণ, অবৈধ দখল ও অবৈধ দখল উচ্ছেদ সম্পর্কিত বিভিন্ন বিধান অন্তর্ভুক্ত হয়েছে। যেহেতু খসড়া আইনে জরিপ কার্য শেষে ভূমির কো-অর্ডিনেট সম্পর্কিত তথ্যাবলী কালেক্টরের কাছে সংরক্ষিত রাখার বিধান রয়েছে, তাই ভূমির সীমানা বিরোধ সম্পর্কিত স্থানীয় বিরোধ পদ্ধতিগত জটিলতা এড়িয়ে নিষ্পত্তি করার জন্য ৩০২ ধারায় কালেক্টরকে ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে। এছাড়া, এই ধারায় দেওয়ানী আদালতে বিদ্যমান ভূমি সম্পর্কিত মোকদ্দমাসমূহ নিষ্পত্তিতে সহায়ক হিসেবে বিবেচনায় এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানী আদালতকে কালেক্টরের মাধ্যমে ৩০২ ধারায় বর্ণিত পদ্ধতি অনুসরণ করে প্রতিবেদন দাখিলের আদেশ প্রদানের ক্ষমতা দেয়া হয়েছে।

		দেওয়ানী আদালতসমূহ এই ধারায় অনুসৃত বিধানাবলী অনুসরণ করলে দেশের বিরাজমান মামলাজট নিরসন সহজতর হবে।
সপ্তদশ অধ্যায় (বিধি প্রণয়ন, রহিতকরণ ও হেফাজত)	৩০৩ ধারা- ৩০৭ ধারা	এই অধ্যায়ে বিধি প্রণয়ন, রহিতকরণ ও হেফাজত সংক্রান্ত বিধানাবলী সন্নিবেশিত হয়েছে।

ধারণাপত্র

ভূমিকা ঃ

এই ভারতবর্ষে অন্যতম প্রাচীন পেশা ছিল কৃষি কাজ। প্রাচীন গ্রন্থ মহাভারতে বর্ণিত আছে রাজা দশরথ আনুষ্ঠানিক চাষের অনুষ্ঠানে নিজে ভূমি কর্ষণ করতেন এবং কর্ষণ করতে গিয়েই তিনি শিশু দ্রৌপদিকে কুড়িয়ে পেয়েছিলেন।

ভারতবর্ষের আদিবাসী অস্ট্রিকরা জঙ্গল পরিস্কার করে পশুপালন, ফল সংগ্রহ ছাড়াও ভূমিকর্ষণ করে চাষাবাদের মাধ্যমে প্রায় ৩/৪ হাজার বছর পূর্বে শস্য উৎপাদনে পারদর্শী ছিল। তখন তারাই ভূমি মালিক ছিল। ১০০০-১২০০ খ্রিস্ট্রপূর্বে দ্রাবিড় ভাষাভাষিরা এ দেশে আসে। তারাও স্থানীয় অধিবাসীদের কাছ থেকে চাষাবাদ শিখে নেয়। পরবর্তীতে আর্যরা (Aryans) ভারতবর্ষে আগমন করে আদিবাসী দ্রাবিড় ও অন্যান্য স্থানীয় জনগণের উপর নিজেদের প্রাধান্য বিস্তার করে। আর্যরা শুধু ভারতবর্ষ দখল নয়, তারা এ অঞ্চলে তাদের বৈদিক ধর্মও প্রচলন করে। তারা অনার্যদের দিয়ে ভূমি কর্ষণ করিয়ে নিজেরাই ভোগ করতো।

উপনিষদের যুগ থেকে চাষীদের দুরাবস্থা আরম্ভ হয়, চাষীদেরকে তৃতীয় বর্নে তথা বৈশ্যে অবনমিত করা হয়, চাষের শ্রমিককে করা হয় শূদ্র। তারা হয় ভূমিদাস বা ক্রীতদাস। মৌর্যযুগ পর্যন্ত ভারতবর্ষের পূর্বাঞ্চলে সামন্ততন্ত্র তেমন ভাবে আরোপিত না হলেও গুপ্তযুগে (২৭৫-৫৫০ খৃস্টাব্দ) ভূমির মালিকানা সামন্তদের হাতে ন্যস্ত হয়। তারা জমির মালিকানা স্থানীয় ভূস্বামী ও চাষীদের (বৈশ্য) উপর হস্তান্তর করে, তবে ভূমিকর্ষক বা শূদ্ররা ভূমির মালিক ছিল না। ভারতবর্ষের এই পূর্বাঞ্চল সম্ভবত পঞ্চম শতাব্দীতে গুপ্ত সাম্রাজ্যের অন্তর্ভূক্ত ছিল।

আদি যুগে চাষী বা ভূমিকর্ষকদের জমির মালিকানা নিয়ে তেমন ভাবে প্রশ্ন উঠতো না, কারণ জমির অভাব ছিল না। শাসন ব্যবস্থা ছিল পিরামিড আকারে। সবার উপরে রাজা, তিনিই দেশের দন্ডমুন্ডের মালিক। সৈন্য বাহিনী মোতায়েন করে দেশকে ও দেশের জনগনকে বহিঃশত্রু থেকে রক্ষা করা, আইন শৃঙ্খলা বজায় রাখা ও দেশের উন্নতি বিধান করা রাজার কর্তব্যের মধ্যে পড়তো। এই খরচ মেটানোর জন্য রাজা সকল প্রজাদের উপর, সকল চাষীদের উপর কর আরোপ করতো। সেই সময় করের হার মোটামুটি ছিল উৎপাদিত শস্যের ১/৬ (ছয় ভাগের এক ভাগ)। তবে ভূমির প্রকৃত মালিকানা রাজার ছিল না, যে ভূমি দখল করতো মালিকানা তারই থাকতো। কর দিত চাষী, আদায় করতো সামন্ত শ্রেণি বা জমিদার, তবে তারা অনেক সময়েই কর আদায়ের পরিমাণ বাড়িয়ে ফেলতো, জোরজবরদস্তি করতো, অনেক সময় চাষীদেরকে উচ্ছেদও করতো। তাদের জমি হবে হবে তবে ভূমির মালিকানা নিয়ে তেমন সমস্যা হয়নি কারণ দেড় হাজার বছর আগে সমগ্র ভারতবর্ষের বেশির ভাগ জায়গায় ছিল বন জঙ্গলে পরিপূর্ণ, লোক সংখ্যাও ছিল সেই অনুপাতে সামান্য। ফলে বেশি অত্যাচার হলে বা উচ্ছেদ হলে জঙ্গল পরিস্কার করে চাষী শ্রেণি (বৈশ্য) বা ভূমিকর্ষকরা (শূদ্র) অন্যত্র চলে যেত, ভূমির অভাব সেভাবে ছিল না।

মৌর্য সম্রাট চন্দ্রগুপ্তের আমলে সম্ভবত খ্রিঃপূঃ ৩২৩ অব্দের সময় রাজার নিজস্ব ভূমি থাকতো। উৎপাদিত শস্যের অর্ধেক পরিমাণ রাজকে প্রদানের শর্তে রাজার নিজস্ব জমি চাষীদের দেওয়া হত। তবে সাধারণভাবে রাজা দেশ ও দেশের সব কিছুর একচ্ছত্র মালিক হলেও তার নিজস্ব জমি ব্যতিরেকে অন্যান্য ভূমির সরাসরি মালিক ছিলেন না, কিন্তু চাষীদেরকে তাদের জমিতে উৎপাদিত শস্যের এক চতুর্থাংশ রাজাকে কর হিসাবে দিতে হত। চন্দ্রগুপ্তের রাজধানী ছিল পাটলীপুত্র বা বর্তমান পাটনা শহর। চন্দ্রগুপ্তের সাম্রাজ্য

অবশ্য বৃহত্তর বঙ্গদেশ পর্যন্ত বিস্তৃত ছিল না। সে সময় সম্ভবত এই অঞ্চলে বৌদ্ধ ধর্মাবলম্বী লোকদের বসবাস ছিল। চাষীদের দখল করা জমি মালিকানা নিয়ে প্রশ্ন উঠতো না। গ্রামের মোড়ল গ্রামের চাষীদের কাছ থেকে উৎপাদিত শস্যের কিছুটা হলেও গ্রহণ করে গ্রামের সমস্যা দূরীভূত করার চেষ্টা করতো। তাছাড়া এলাকার ক্ষমতাবান ও প্রভাবশালী ব্যক্তিকে সন্তষ্ট রাখতেও চাষীদের উৎপাদিত শস্যের কিছুটা প্রদানের প্রয়োজন হত। কালক্রমে এরাই সামন্ত শ্রেণি জমিদার শ্রেণি হিসেবে প্রতিষ্ঠা পায়, মহাপরাক্রমশালী হয়ে ওঠে। রাজা মহাধিরাজদের দাবী মেটাতে তারাই চাষীদের অত্যাচার করতো। তবে চাষীদের দখলকৃত ভূমির মালিকানা নিয়ে কোন প্রশ্ন ছিল না।

১৫২৬ সালে মোঘল সম্রাট বাবর দিল্লির সিংহাসন দখল করেন। মোঘল শাসনযন্ত্র প্রথম দিকে চাষীদের কোন কাজে বাধা সৃষ্টি করেনি বরঞ্চ জমিদার শ্রেণির প্রাধান্য খর্ব হতে শুরু হয়। চাষীদের জমির মালিকানার ব্যাপারে মোঘল শাসকরাও কোন প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করেনি।

সম্রাট আকবরের সময়েই সর্ব প্রথম ভারতবর্ষের ভূমি রাজস্ব ব্যবস্থাপনা একটা শৃঙ্খলার মধ্যে আনয়ন করা হয়। আকবরের রাজস্ব মন্ত্রী রাজা টোডরমল সকল কৃষি জমি পরিমাপের ব্যবস্থা করেন এবং জমি হতে শস্য উৎপাদনের গড় হিসাবের হার নির্ণয় করেন। অতপর চাষীদের জমির পরিমাণ ও শস্য উৎপাদনের হার অনুসারে তাদের কর নির্ধারণ করা হত। উৎপাদিত শস্যের এক চতুর্থাংশ পরিমাণ শস্য হিসাবে করের পরিমাণ নির্ধারণ করা হত, তবে বেশ কয়েক বৎসরের, আয়ের গড় হিসাবে নগদ অর্থে কর পরিশোধ এর ব্যাপারে উৎসাহ প্রদান করা হত।

সম্রাট আকবরই বঙ্গদেশ দখল করে মোঘল সাম্রাজ্যের অন্তর্ভূক্ত করেন। বঙ্গদেশকে ১৯ সরকারে বিভক্ত করা হয়। প্রত্যেকটি সরকার আবার কয়েকটি পরগনায় বিভক্ত করা হয়। এলাকার জমিতে উৎপাদিত শস্যের থোক মূল্যায়ন করে কর নির্ধারণ করা হত। একে পরগনার করের হার বলা হতো। সাম্রাজ্যের দন্ডমুন্ডের মালিক সম্রাট হলেও চাষীর জমিতে চাষীরই দখল ও মালিকানা ছিল। ভূমির বর্ণনা ও কর নির্ধারণ করে প্রজাকে 'পাট্টা' নামে একটি দলিল দেওয়া হত, আবার প্রজারা উক্ত দলিলে বর্ণিত শর্তাবলী মেনে 'কবুলিয়ত' নামে আর একটি দলিল জমিদারকে প্রদান করতো।

ইস্ট ইন্ডিয়া কোম্পানি ১৭ শতকে বঙ্গদেশে বাণিজ্যের উদ্দেশ্যেই এসেছিল। ভাগিরথি নদীর উজানে তারা তাদের জাহাজ নোঙ্গর করতো। কিছু দিনের মধ্যেই কোম্পানি কলকাতা, সূতানট ও গোবিন্দপুর গ্রামগুলির তালুকদারী ক্রয় করে। ক্রমে ক্রমে কোম্পানির কর্মকর্তারা বাণিজ্যের সাথে সাথে নবাবের প্রশাসনে হস্তক্ষেপ করা আরম্ভ করে, রাজকর্মচারী ও প্রধান সেনাপতির সাথে চক্রান্ত করে ১৭৫৭ সালে পলাশীর এক ষড়যন্ত্রের যুদ্ধে নবাব সিরাজউদ্দৌলাকে পরাস্থ করে, কয়েকদিন পর তাকে খুন করা হয়। সেই সাথে বঙ্গদেশের স্বাধীনতা ১৯০ বৎসরের জন্য অস্ত যায়।

১৭৫৯ সালে কোম্পানির সেনাপতি কর্নেল ক্লাইভ বাংলা, বিহার ও উড়িষ্যার রাজস্ব আদায়ের দায়িত্ব গ্রহণ করে। ১৭৬৫ সালে ভারত সম্রাট দ্বিতীয় শাহ আলমের কাছ থেকে কোম্পানি এই অঞ্চলের রাজস্ব আদায়ের ব্যবস্থাপনার স্থায়ী দেওয়ানী লাভ করে। কিন্তু কোম্পানির নিজস্ব ও স্থানীয় কর্মচারীদের অত্যাচারে বাংলার কৃষক শ্রেণির ত্রাহি ত্রাহি অবস্থার সৃষ্টি হয়। অবশেষে ১৭৭০ সালে বাংলার এক মারাত্মক মন্বন্তর হয় যা ৭৬ এর মন্বন্তর নামে পরিচিত। ঐ মন্বন্তরে বাংলার এক-তৃতীয়াংশ মানুষ খাদ্যাভাবে অনাহারে

মৃত্যুবরণ করে। অথচ কয়েক বছর পরে ১৭৭৬ সালে প্রকাশিত Adam Smith এর লিখিত ‘The Wealth of Nations’ গ্রন্থে বঙ্গদেশ (Bengal) সম্বন্ধে বলা হয় ঃ

> “Bengal, ..., the province of Indostan which commonly exports the greatest quantity of rice, has always been more remarkable for the exportation of a great variety of manufactures, than for that of its grain.

অথচ ৬ বছর পূর্বেই ১৭৭০ সালে বাংলা বিরান হয়ে গিয়েছিল যার খবর Adam Smith হয়তো Scotland-এ বসে পাননি।

অতপর ১৭৮৪ সালে William Pitt এর নেতৃত্বে India Act প্রণীত হয়। এই আইনে সাবেক জমির শ্রেণি ও কৃষকদের অবস্থা সম্বন্ধে তদন্ত করার বিধান করা হয়। মূল উদ্দেশ্য ছিল রাজস্ব আদায় বৃদ্ধি। এই প্রেক্ষাপটে ১৭৮৬ সালে Lord Cornwallis গভর্নর জেনারেল হয়ে কলকাতায় আসেন। ১৭৮৭ সালে ম্যাজিস্ট্রেট ও বিচারকদের দায়িত্বও জেলা কালেক্টরের উপর অর্পণ করা হয়। কিন্তু কৃষকদের অবস্থা অবনতি হতে থাকলে প্রথমে পাঁচশালা পরে ১৭৯০-৯১ সালে দশসালা বন্দোবস্ত প্রবর্তনের মাধ্যমে এক নব্য জমিদার শ্রেণি সৃষ্টি করা হয়।

অতপর, ১৭৯৩ সালের মার্চ মাসে এক ঘোষণা (Proclamation) মারফৎ চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত বা Permanent Settlement প্রবর্তিত হয় যাহা Regulation 1 of 1793 মারফৎ আইনী রূপ পায়।

এই ব্যবস্থার ফলে সাবেক জমিদার বিশেষ করে মোঘল আমলের জমিদারগণ তাদের জমিদারি হারায়, লাখেরাজ বা করমুক্ত ভূমিগুলি সরকারে বাজেয়াপ্ত হয়। নূতন ব্যবসায়ী বা মুৎসুদ্দি সম্প্রদায় নূতন করে জমিদার হয়। এই নব্য সৃষ্ট জমিদার শ্রেণি ভূমির মালিকানা লাভ করে।

তবে বিভিন্ন ধরনের জমিদারদের মধ্যে সমতা আনয়নসহ ইংরেজ সরকারের রাজস্ব আদায় নিশ্চিত হয়। অন্য দিকে বাংলা-বিহারের কৃষক তার ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব ও অধিকার হারায়। Regulation 1 প্রণয়নের পরও জমিদারদের চাপে আরও কয়েকটি আইন প্রণয়নের মাধ্যমে কৃষকদের উপর জমিদারদের ক্ষমতা আরও বৃদ্ধি পায়, নিরঙ্কুশ করা হয়।

ইংল্যান্ডের Feudalistic system এর আদলে বা উদ্দেশ্যে ভারতে চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত প্রবর্তন করা হলেও ইংল্যান্ডের জমিদারগণ কঠোর আইনী কাঠামোর আওতায় তাদের অধিনস্ত প্রজাদের যেভাবে প্রজাপালন করতেন বাংলার জমিদারগণ ইংল্যান্ডের জমিদারগণের সমঅধিকার প্রাপ্ত হলেও ইংল্যান্ডের প্রজাদের মত বাংলা-বিহারের কৃষকদের তেমন কোন আইনী সুরক্ষা ছিল না। জমিদারগণ প্রজাদের স্বার্থ রক্ষার পরিবর্তে খেয়াল খুশি মত কর আরোপ করতো, জমি থেকে উৎখাত করতো, ইচ্ছা করলে প্রজাদের আটক করে রাখতে পারতো, ক্রীতদাসের মত ব্যবহার করতো, সর্ব প্রকার অত্যাচার করতো।

অত্যাচারে জর্জরিত বাংলা-বিহারের কৃষককুলের আহাজারি ইংল্যান্ডে পৌছাতে ৬৬ বছর লেগে যায়। ১৮৫৭ সালে সিপাহীদের স্বাধীনতা সংগ্রাম ব্যর্থতায় পর্যবেশিত হয় এবং মোঘল সাম্রাজ্যের অবসান ঘটে। এই প্রেক্ষাপটে ১৮৫৮ সালে East India

Company'র পরিবর্তে বৃটিশ সরকার ভারতের শাসনভার সরাসরি গ্রহণ করে। ইংল্যান্ডেশ্বরী Queen Victoria ভারতের সম্রাজ্ঞী (Empress of India) উপাধি গ্রহণ করেন এবং ভারত সচিব ভারত সম্পর্কে তাঁর কাছে সরাসরি ব্যাখ্যা প্রদান করতে বাধ্য থাকেন। ইতোমধ্যে ১৮৫৭ সালে জমির নকশা প্রণয়নের জন্য Survey Act প্রণীত হয়, পরবর্তীতে পূর্ণাঙ্গ Survey Act 1875 প্রনীত হয়। জমির দখলকারী রায়ত ও জমিদারদের সম্পর্ক ব্যাখ্যা প্রদান করে Rent Act X ১৮৫৯ সালে প্রণীত হয়, কিন্তু ১৭৯৩ সালের মূল চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত এর ন্যায় এবারও জমিদার শ্রেণি Rent Act এর উদ্দেশ্য ব্যর্থ করে দেয়। পরবর্তীতে Bengal Rent Act 1869 মারফৎ Rent Suit এর নিষ্পত্তির এখতিয়ার রাজস্ব আদালত হতে দেওয়ানী আদালতে স্থানান্তর করা হয়। কিন্তু এই আইনও কৃষক বা রায়তদেরকে জমিদারগণের স্বেচ্ছাচারিতার হাত থেকে রক্ষা করতে ব্যর্থ হয়। এর অন্যতম মূল কারণ ছিল তাদের নিরক্ষরতা, বিদ্যমান আইন সম্পর্কে তাদের অসচেতনতা, নিজেদের অধিকার সম্পর্কে তারা ছিল অন্ধকারে, মূলত তাদের নিরক্ষরতার জন্যই। এর সাথে ছিল শতাব্দীব্যাপী নিস্পেষিত হওয়ার করুণ অভিজ্ঞতা ও চরম দারিদ্রতা।

তৎপর, বাংলা ও বিহারের কৃষক প্রজাদের অবস্থার উন্নতিকল্পে এবং Bengal Act 1859 ও Bengal Rent Act 1869 এর ত্রুটিগুলি দূর করবার জন্য বেশ কয়েকটি কমিশন গঠন করা হয়। উক্ত কমিশনগুলির প্রতিবেদনের ভিত্তিতে ভারতের তদানিন্তন Viceroy Lord Ripon ও তৎপর Lord Dufferin এর ঐকান্তিক প্রচেষ্টায় India Council ১৮৮৫ সালে Bengal Tenancy Act প্রণয়ন করে।

B.T. Act এর মূল উদ্দেশ্য ছিল প্রাচীন প্রথাভিত্তিক (Customary) আইন অনুসারে রায়ত বা ভূমিতে বসবাসকারী অধিনস্ত রায়ত (under raiyat) কৃষকদের যে নিরাপত্তা ও দখলের অধিকার (right of occupancy) ছিল তা ফিরিয়ে দেওয়া।

Land Revenue Commission এর প্রতিবেদনের Vol. I এর ৬২ দফায় বলা হয় ঃ

> ''.... It repaired the defect in the law relating to occupancy rights who had been in possession of any land for 12 years …. would become a settled raiyat …. and would immediately acquire those rights in any new land which he took into cultivation".

এই আইনের বদৌলতে জমি ভোগদখলকারীগণ সীমিত রায়তি অধিকার পেলেও জমির মালিকানা অধরা থেকেই যায়। রায়ত ও অধীনস্থ (under) রায়তদের কিছুটা উপকার হলেও একদিকে জমিদারদের আর্থিক সক্ষমতা, লোকবল, সামাজিক প্রতিপত্তি অন্যদিকে অশিক্ষিত, দরিদ্র, দিনহীন, প্রান্তিক সাধারণ রায়ত ও কৃষকগণ এই আইন সত্ত্বেও প্রতি পদে পদে অত্যাচারিত হত অবিচারের শিকার হত। জমিদার তথা তাদের নায়েব গোমস্তাদের ষড়যন্ত্রে ১২ বছরের দখল কোনদিনই কৃষকরা পেত না।

ইতোমধ্যে Allan Octavian Hume এর নেতৃত্বে ১৮৮৫ সালে প্রতিষ্ঠিত কংগ্রেস এবং ১৯০৬ সালে প্রতিষ্ঠিত মুসলিম লীগ এর নেতৃত্বে ভারতবর্ষের জনগণ রাজনৈতিক সচেতন হয়ে উঠতে থাকে। স্বরাজ আন্দোলন ধীরে ধীরে গতি পেতে থাকে। সাধারণ জনগণ তাদের অধিকার সম্বন্ধে সচেতন হয়ে উঠতে থাকে। কৃষক প্রজাসহ প্রান্তিক জনগোষ্ঠি জমিদারদের অত্যাচারের বিরুদ্ধে সোচ্চার হয়ে উঠতে থাকে, আন্দোলন হতে থাকে। তাছাড়া, B. T. Act আইন এর প্রয়োগ ও পরিচালনায় নানান সমস্যার কথা ১৯১২ সালে কলকাতা হাইকোর্ট ভারত সরকারের দৃষ্টিগোচর করে। এর ধারাবাহিকতায় ১৯২৮ সালে একটি সংশোধনী আইন পাস হয় বটে কিন্তু

কৃষকশ্রেণির কষ্ট-লাঞ্ছনা লাঘব হয় না। ধীরে ধীরে জমিদারী প্রথা বিলুপ্তির আন্দোলন দানা বাঁধতে আরম্ভ করে। এর মধ্যে ১৯২৯ সাল থেকে ধীরে ধীরে স্বাধীন ভারতের স্বপ্ন দানা বাধতে আরম্ভ হয়।

১৯৩৫ সালে India Act, 1935 পাস হয়। এই আইনের আওতায় ভারতের বিভিন্ন প্রদেশে নির্বাচনের মাধ্যমে সরকার গঠনের বিধান করা হয়, সীমিত আকারে স্বরাজ চালু হল বলা যায়। ১৯৩৭ সালের জানুয়ারী মাসে কৃষক-প্রজা পার্টির পক্ষে জনাব এ.কে. ফজলুল হক নির্বাচনে বিজয় লাভ করে মুসলিম লীগ এর সাথে যুক্ত হয়ে মন্ত্রিসভা গঠন করেন।

ইতোমধ্যে ১৯৩৮ সালে B. T. Act এর সংশোধনী আইন পাস হয়। নির্বাচনের প্রাক্কালে আন্যান্য কর্মসূচির সাথে জনসাধারণের স্বার্থবিরোধী জামিদারী প্রথা বিলোপ জনাব ফজলুল হকের নির্বাচনী প্রতিশ্রুতি ছিল। অতপর, ফজলুল হক নেতৃত্বাধীন সরকার ১৯৩৮ সালের এপ্রিল মাসে বাংলার ভূমি রাজস্ব ব্যবস্থাপনা সম্পর্কে একটি কমিশন গঠন করার সিদ্ধান্ত গ্রহণ করে।

উক্ত সিদ্ধান্ত অনুসারে ৫ নভেম্বর ১৯৩৮ তারিখের Government Resolution No. 22716-L.R. এর মাধ্যমে Sir Francis Floud K.C.B, K.C.M.G কে চেয়ারম্যান করে The Land Revenue Commission গঠন করা হয়। এই কমিশনের Terms of Reference ছিলঃ

> “Our terms of reference direct us generally to examine the existing land revenue system of Bengal in its various aspects, with special reference to the Permanent Settlement; to estimitate the effect of the system on the economic and social structures of Bengal …. to appraise the advantages and disadvantages of the existing system …. whether it is practicable and advisable for Government to acquire all the superior interests in agricultural land so as to bring the actual cultivators into direct relation with the Government …..” (Report of the Land Revenue Commission : Vol. I Para: 10)

এই কমিশন প্রায় দুই বৎসর ধরে field study ও গবেষণা করে ৬ খন্ডে বাংলার ভূমি রাজস্ব ব্যবস্থাপনা সম্বন্ধে এক বিস্তারিত ও যুক্তিনির্ভর প্রতিবেদন প্রস্তুত করে ২১ মার্চ ১৯৪০ তারিখে বাংলা সরকারের রাজস্ব বিভাগের সচিবের নিকট দাখিল করে। কমিশন যে প্রান্তিক কৃষকের সমস্যা কিছুটা হলেও উপলব্ধি করেছিল তা বোঝা যায় নিম্নোক্ত মন্তব্য থেকে ঃ

> The truth is that the present situation, while containing some of the features of both the landlord and tenant and the peasant proprietorship systems, possesses most of the disadvantages and few advantages of either system. Under it the actual cultivator has too often the worst of both worlds.
>
> (Report of the Land Revenue Commission Vol. I, Para: 88)

জমিদারী ব্যবস্থা যে প্রেক্ষপটে সৃষ্টি করা হয়েছিল সে ব্যবস্থাপনায় এতটাই ক্রটিযুক্ত ছিল, কৃষকদের উপর জমিদারদের অযৌক্তিক ব্যবহার, অত্যাচার, সব মিলিয়ে জমিদারী ব্যবস্থা এতটাই অব্যবস্থায় পরিণত হয়েছিল যে B. T. Act এ সংশোধনী এনেও বাংলার রাজস্ব ব্যবস্থাপনার উন্নয়ন সম্ভব নয় বলে কমিশন মত প্রকাশ করে। তদানুসারে, মধ্যস্বত্ব ভোগী জমিদারদের পরিবর্তে কমিশন সকল ভূমির rent receiving interest সরাসরি সরকারে অর্পণ করে জমিতে অবস্থানরত প্রজাদেরকে সরকারের এখতিয়ারে আনার জন্য চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত বাতিল করে প্রয়োজনীয় আইন প্রণয়নের সুপারিশ করে।

অতপর, Sir Archibald Rowlands এর নেতৃত্বাধীন The Bengal Administration Enquiry Committee ১৯৪৫ সালে বাংলার ভূমি ও পানিসম্পদ (water resources) উন্নয়নের জন্য একই মতামত প্রকাশ করে।

অবশেষে হোসেন শহীদ সোহ্‌রাওয়ার্দীর নেতৃত্বাধীন তদানিন্তন বাংলা সরকার The Land Revenue Commission এর সুপারিশ গ্রহণ করে ১০ এপ্রিল ১৯৪৭ তারিখে Bengal State Acquisition and Tenancy Bill, 1947, বঙ্গীয় প্রাদেশিক আইন সভায় উত্থাপন করে এবং বিলটি পরীক্ষা নিরীক্ষার জন্য Select Committee তে প্রেরণ করা হয়। কিন্তু ইতোমধ্যে, ১৮ জুলাই ১৯৪৭ তারিখে Imperial Parliament ভারতের স্বাধীনতা প্রদানের জন্য Indian Independence Act (Act 10 &11Geo. VI ch. 30) 1947 প্রণয়ন করায় বিলটি নিয়ে আর এগুনো সম্ভব হয়নি।

পরবর্তীতে, ৩১ মার্চ ১৯৪৮ তারিখে The State Acquisition and Tenancy Bill প্রকাশিত হয়। বিলটি ১৬ ফেব্রুয়ারী, ১৯৫০ তারিখে The East Bengal State Acquisition and Tenancy Act, 1950 হিসাবে পূর্ব বাংলার গণপরিষদে গৃহীত হয় এবং ১৬ মে ১৯৫১ তারিখে গভর্নর জেনারেলের স্বাক্ষর হবার পর ইহা আইনে পরিণত হয়। রাজস্ব ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে ইহা একটি পূর্নাঙ্গ আইন।

এই আইনটি চ্যালেঞ্জ করে বেশ কয়েকটি মোকাদ্দমা ঢাকা হাইকোর্ট ও পাকিস্তান ফেডারেল কোর্টে দায়ের হয় এবং নানান তদবিরের কারণে এই আইনের বাস্তবায়নে অনেকটাই বিলম্ব হয়।

১৪ এপ্রিল ১৯৫৬ তারিখ থেকে আইনটি কার্যকর হবার কথা থাকলেও এস. এ. কার্যক্রম ১৯৬৩ সালে শেষ হয়।

মূল EB State Acquisition and Tenancy Act এ ১৫২টি ধারা ছিল যার বেশীর ভাগই পদ্ধতিগত (Procedural)। আইনটির বিশেষত্ব ছিলঃ

১। চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত আইন বাতিল এবং জমিদারী ব্যবস্থা রদরহিতকরণ;

২। অধিনস্ত রায়ত (Under-raiyat) প্রজাদেরকে রায়ত মর্যাদায় উন্নীত করা হয় এবং সকল প্রজা তাদের দখলকৃত ভূমিতে প্রাচীন ও মোঘল আমলের ন্যায় স্বত্ব ও স্বামিত্ব লাভ করে। ৮২ (৮) ধারা তাদেরকে তাদের দখলীয় জমির মালিকানা প্রদান করে;

৩। সকল শ্রেণীর প্রজা মধ্যস্বত্বভোগীদের পরিবর্তে সরাসরি সরকারের অধিনস্ত প্রজায় রূপান্তর;

৪। পরিবার প্রতি সর্বোচ্চ ৩৭৫ বিঘার অধিক পরিমাণ ভূমি মালিক হবার সীমা নির্ধারণ, যা পরবর্তীতে আইন সংশোধনীর মাধ্যমে প্রথমে ১০০ বিঘা ও তৎপর ৬০ বিঘা সীমায় নির্ধারিত হয়;

৫। মধ্যস্বত্ত্বভোগীগণ ভূমির সীমা সাপেক্ষে তাদের নিজস্ব খাস জমির মালিক থাকবে কিন্তু ভূমি সীমার অতিরিক্ত পরিমাণ ভূমি সরকারে ন্যস্ত হবে;

৬। প্রকৃত কৃষক ব্যতিত অন্য কাহারও বরাবরে জমি হস্তান্তরে বাধা নিষেধ;

৭। ভূমির মালিকানা ভবিষ্যত ভূমির ব্যবস্থাপনা ও রেকর্ড প্রণয়ন পদ্ধতি সম্পর্কে নির্দেশনা প্রদান।

পাকিস্তান আমলে বাঙালীর ইতিহাস হল বঞ্চনার ইতিহাস। রাষ্ট্র ও সমাজ জীবনের সর্বক্ষেত্রে পূর্ববঙ্গকে পশ্চিম পাকিস্তানের কলোনী করে রাখা হয়েছিল। ১৯৫৪ সালে ২১ দফা দাবী উত্থাপন করা হয়। ২১ দফার ২য় দফায় জমিদারী উচ্ছেদ শেষে অতিরিক্ত জমি ভূমিহীন কৃষকদের মধ্যে বিতরণ ও খাজনা হ্রাসের দাবী, ৪র্থ দফায় সমবায় ভিত্তিতে কৃষি ব্যবস্থাপনার দাবী ছিল। ৭ অক্টোবর ১৯৫৮ তারিখের মধ্যরাতে সমগ্র পাকিস্তানে সামরিক আইন জারী হয়। প্রায় সাথে সাথেই আরও অনেকের সঙ্গে শেখ মুজিবও (তখনও তিনি বঙ্গবন্ধু হননি) গ্রেফতার হন। ১৯৫৯ সালের ডিসেম্বর মাসে তিনি মুক্ত হন কিন্তু সামরিক জান্তা তার বিরুদ্ধে মামলার পর মামলা দিতে থাকে। শেখ মুজিব কখনও নিম্ন আদালত কখনও হাইকোর্টের আদেশে খালাস পান। এর মধ্যেও তিনি দেশের এক প্রান্ত থেকে আর এক প্রান্তে উল্কার মত ঘুরে প্রাদেশিক স্বায়ত্ত্বশাসনের পক্ষে জনমত গড়ে তোলেন। ১৯৬৬ সালে ৬ দফা ঘোষণা করা হয়। পূর্ব পাকিস্তানের অধিবাসীদের বাঙালী হিসাবে তাদের যে আলাদা একটি পরিচিতি রয়েছে (identity) তা তিনিই প্রদান করেন। ২৩ ফেব্রুয়ারী ১৯৬৯ তারিখে কৃতজ্ঞ বাঙালী তাকে ‘বঙ্গবন্ধু’ নামে ভূষিত করে। তিনি ধাপে ধাপে বাঙালী জাতিকে স্বাধীনতার জন্য প্রস্তুত করতে থাকেন। অতঃপর, ২৬ মার্চ ১৯৭১ তারিখের প্রথম প্রহরে বঙ্গবন্ধু বাংলাদেশের স্বাধীনতা ঘোষণা করেন।

১৯৭২ সালে বঙ্গবন্ধু সরকার তাঁর নির্বাচনী প্রতিশ্রুতি অনুসারে আইন সংশোধন করে ২৫ বিঘা পর্যন্ত জমির খাজনা মওকুফ করেন।

বহু বৎসর পূর্ব হতেই এ অঞ্চলের কৃষক রায়তগণ জমি বিক্রয়ের সময় ক্রেতা যদি এই মর্মে একটি চুক্তি করে যে বিক্রেতা নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে বিক্রয়লব্ধ টাকা ফেরত দিলে সে তার বিক্রিত জমি ফেরত পাবে, অর্থাৎ বিক্রিত জমি ফেরত পওয়ার চুক্তিসহ হয় (out and out sale with an agreement to reconvey) অথবা অনেক সময় জমির মালিক তার জমির দখল অর্থের বিনিময়ে অন্য একজনের নিকট এই শর্তে হস্তান্তর করতো যে উক্ত অর্থ পরিশোধ সাপেক্ষে সে তার জমির দখল ফেরত পাবে। কিন্তু বেশীরভাগ ক্ষেত্রেই দরিদ্র কৃষক গৃহীত অর্থ ফেরৎ দিতে ব্যর্থ হত এবং ফলশ্রুতিতে জমির মালিকানা হারিয়ে নিঃস্ব হত। এই রকম ঘটনা বাংলায় অহরত ঘটতো। প্রান্তিক কৃষক শ্রেণি অন্যান্য বিভিন্ন কারণের সাথে এইভাবেই ভূমিহীন হত।

১৯৭২ সালে State Acquisition and Tenancy (Second Amendment) Order, 1972 (President’s Order No. 88 of 1972) মারফৎ ৯৫ ও ৯৫ক ধারায় যুক্ত হয়ে এই ধরনের লেনদেনকে সংশ্লিষ্ট দলিলে যাই বলা হয়ে থাকুক না কেন, অনধিক সাত বৎসর মেয়াদী খায়খালাসী বন্ধক (Complete usufructuary mortgage) হিসাবে গণ্য করে এবং বিক্রেতা

বা অর্থগ্রহীতা কৃষক অর্থ পরিশোধ করতে না পারলেও সর্বোচ্চ সাত বৎসর পর তার জমি ফেরৎ পাবে মর্মে বিধান করা হয়। এই সংশোধনী আইন কৃষকদেরকে বহু বছরের এক দুঃসহ অবস্থা থেকে মুক্তি দেয়।

প্রায় ২৬০০ বছর আগে গ্রীস দেশের এথেন্স নগর রাষ্ট্রের Archon (রাজা) Solon আইন করে প্রায় একই ভাবে দরিদ্র ঋণগ্রহীতাদের দায়মুক্ত করেছিলেন।

এদেশের কৃষক-চাষীরা তো বটেই সাধারণ সকল জনগণ চিরকাল হিন্দু, পাঠান, মোঘল, ইংরেজ, পাকিস্তান সকল আমলে প্রজাই ছিল। এমন কি East Bengal State Acquisition and Tenancy Act মধ্যস্বত্বভোগী জমিদার শেণি বিলুপ্ত করলেও কৃষক-চাষীসহ সকল জনগণ পূর্বের ধারাবাহিকতায় প্রজাই থেকে যায়, কিন্তু স্বাধীন বাংলাদেশের সংবিধান এই সর্বপ্রথম এ দেশের জনগণকে বাংলাদেশ প্রজাতন্ত্রের সকল ক্ষমতার মালিক হিসাবে ঘোষণা করে।

অদ্ভুত হলেও সত্য যে সেই মহাভারতের সময় থেকে ভূমি কর্ষক কৃষকদেরকে সমাজের নিম্নতর স্থান শূদ্রে অবনমিত করা হয় যদিও তারাই ছিলেন সর্বরকম সম্পদের মধ্যে জীবন ধারণের, বেঁচে থাকার সব থেকে প্রয়োজনীয় সম্পদ বা উপকরণ খাদ্য বা কৃষি সম্পদ চাষাবাদ করে উৎপাদন করার মূল চালিকাশক্তি। যদিও সেই প্রাচীনকাল থেকে আর্য, পাঠান, মোঘল এমনকি ইংরেজ আমলেও ভারত উপমহাদেশের মূল ও প্রধান সম্পদ এর উৎস ছিল revenue collection বা কৃষি ভিত্তিক রাজস্ব আদায়। এমনকি বাংলাদেশ এর GDP এর সর্বোচ্চ উৎস এখনও কৃষি ও পানি সম্পদ। অথচ কৃষকরাই সর্ব যুগে সবথেকে অবহেলিত।

এ কারণেই ভূমি তথা কৃষকদের সম্পর্কে এক নাতিদীর্ঘ আলোচনা করা হল যাতে খসড়া ভূমি আইনের প্রেক্ষাপট সঠিক ভাবে উপলব্ধি করা হয়।

বৃটিশ আমলের ১৭৯৩ সালের Permanent Settlement (Regulation 1 of 1793) আইনটির পর ভূমি ব্যবস্থাপনার জন্য আরও বেশ কয়েকটি আইন প্রণীত হয় এবং যার কিছু বৃটিশ সরকার আমলের এবং কিছু ১৯৪৭ সালে দেশ ভাগ হওয়ার পরবর্তী সময়ের বা বাংলাদেশ স্বাধীন হওয়ার পর। যেমন-

১। The Alluvion (Amendment) Act, 1868;

২। The Survey Act, 1875;

৩। The Court of Wards Act, 1879;

৪। Bengal Tenancy Act, 1885;

৫। The Alluvial Land Act, 1920;

৬। The Forest Act, 1927;

৭। The Acquisition of Waste Land Act, 1950;

৮। The Sairat Mahals (Management) Ordinance, 1959;

৯। The Hats and Bazar (Establishment and Acquisition) Ordinance, 1959;

১০। The Private Forest Ordinance, 1959;

১১। The Govt. and Local Authority Land and Buildings (Recovery of Possession) Ordinance, 1970;

১২। The Bangladesh Land Holding (Limitation) Order, 1972;

১৩। The Bangladesh Transfer of Immovable Property (Temporary Provisions) Order, 1972;

১৪। The Bangladesh Abandoned Property (Control, Management and Disposal) Order, 1972;

১৫। The Bangladesh (Vesting of property and Assets) Order 1972;

১৬। The Bangladesh (Restoration of Evacuee Property) (Effect of Expiry) Act, 1975;

১৭। The Land Development Tax Ordinance, 1976;

১৮। The Vested and Non-Resident Property (Administration) (Repeal) Ordinance, 1976;

১৯। The Land Reforms Ordinance, 1984;

২০। ভূমি খতিয়ান (পার্বত্য চট্টগ্রাম) অধ্যাদেশ, ১৯৮৪;

২১। মাহনগরী, বিভাগীয় শহর ও জেলা শহরের পৌর এলাকাসহ দেশের সকল পৌর এলাকা খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন, ২০০০;

২২। অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যার্পন আইন ২০০১ সহ এর পূর্বে ও পরে জারিকৃত আরো বহু আইন রয়েছে। সঙ্গত কারণে এই সকল আইনের প্রয়োজনীয় ক্ষেত্র, এর প্রয়োগ বা প্রয়োগের ফলাফল সম্পর্কে তাৎক্ষণিক ভাবে সমাধান অনেক সময়েই পওয়া দুরূহ হয়ে ওঠে।

উদাহরণস্বরূপ উল্লেখ করা যায়, কোন জমি সিকস্তি হলে সর্বশেষ জরিপের নকশায় সিকস্তি লাইন (Diluvion Line) আঁকতে হবে, এই বিষয়টি কোন আইনে কোথায় আছে খুঁজতে গেলে সাধারণত সিকস্তি সংক্রান্ত কোন আইন খুঁজতে হয়, অথচ বিষয়টি কোন সিকস্তি সংক্রান্ত আইনে লিপিবদ্ধ না হয়ে The Survey Act, 1875 এর 13D ধারায় লিপিবদ্ধ হয়েছে।

এছাড়া যে আইনগুলি বহাল আছে তার অনেকগুলি এখন অপ্রাসঙ্গিক হয়ে গিয়েছে। যেমন The Survey Act 1875 এর ১৯, ২০, ২৮, ৩০, ৩১, ৩২, ৩৩, ৩৪, ৩৫, ৩৬, ৩৭, ৩৮, ৩৯ ও ৪৭ প্রভৃতি জমিদারদের দায় এবং তাদের কর্তব্য বিষয়ের সঙ্গে সম্পৃক্ত। যেহেতু জমিদার নেই, সেহেতু জমিদার প্রসঙ্গের ধারাগুলির কোন কার্যকারিতা নেই। একইভাবে The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর দ্বিতীয় অংশ (Part-II), তৃতীয় অংশ (Part-III) সম্পূর্ণ এবং চতুর্থ অংশের (Part-IV) অধিকাংশ ধারার কোন কার্যকারিতা নেই। সঙ্গত কারণে প্রয়োজনীয় ও কার্যকর আইনগুলি একত্রিত করা এবং হালনাগাদ করার একটি তাগিদ এসে যাচ্ছে। বিশেষ করে হালনাগাদ ও একত্রিত করা গেলে সংশ্লিষ্ট আইনগুলি একত্রে পাওয়া যাবে। ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে সম্পৃক্ত ব্যক্তিবর্গসহ বিচারক বিচারপ্রার্থী সকলেরই সুবিধা হবে, উপকার হবে।

এই প্রেক্ষাপটে বাংলাদেশের ভূমি ব্যবস্থাপনায় বিদ্যমান সমস্যাবলী দূরীকরণপূর্বক ভূমি ব্যবস্থাপনায় গতিশীলতা আনয়ন, ভূমি বিরোধ স্বল্প সময় ও খরচে নিষ্পত্তির লক্ষ্যে আইন কমিশন সমন্বিত ভূমি আইন প্রণয়নের কর্মপরিকল্পনা গ্রহণ করে।

লক্ষ্য ও উদ্দেশ্য ঃ

বাংলাদেশের ভূমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কিত নানাবিধ কার্যকর আইনের অস্তিত্ব থাকা সত্ত্বেও বাংলাদেশের ভূমি বিষয়ক বিরোধ চরম আকার ধারণ করেছে। ফলে সামাজিক অস্থিরতা বেড়ে যাওয়ার পাশাপাশি জনগণ ভয়াবহ আর্থিক ও সামাজিক বিপর্যয়ের সম্মুখীন হচ্ছে। তাছাড়া, ভূমি বিষয়ক বিরোধ প্রকট আকার ধারণ করায়, এ ধরণের বিরোধের ধারাবাহিকতায় হত্যা, খুন, গুরুতর জখম, চুরি-ডাকাতিসহ বহুবিধ ফৌজদারী অপরাধের জন্ম দিচ্ছে। অধিকন্তু, ভূমি বিষয়ক লক্ষ লক্ষ বিরোধ বিচার ব্যবস্থায় চাঁপ সৃষ্টি করছে।

তাছাড়া, বাংলাদেশের ভূমি বিষয়ক বিদ্যমান আইনসমূহ একীভূত (integrated) এবং একত্রিত (amalgamated) না থাকায় তা বাস্তব প্রয়োগের ক্ষেত্রে নানাবিধ সমস্যার সম্মুখীন হতে হয়। বর্ণিত প্রেক্ষাপটে, বাংলাদেশের ভূমি বিষয়ক বিরোধ কার্যকর নিষ্পত্তির লক্ষ্যে ভূমি বান্ধব আইন প্রণয়ন এবং বিদ্যমান আইনসমূহের হালনাগাদকরণ সময়ের দাবী। ফলে ভূমি সংক্রান্ত বিদ্যমান আইনসমূহকে অধিকতর সংশোধন, হালকরণ, একীভূতকরণ ও সংহত করে একটি সমন্বিত ভূমি আইন প্রণয়ন করা হলে তা বিদ্যমান ভূমি বিরোধ নিষ্পত্তি সহজীকরণ ও গতিশীল করার পাশাপাশি সামগ্রিক ভূমি ব্যবস্থাপনায় উল্লেখযোগ্য ভূমিকা রাখবে।

গবেষণা পদ্ধতি ঃ

বাংলাদেশের ভূমি আইন প্রণয়নের ক্ষেত্রে ভূমি আইন বিষয়ক Literature Review, বিভিন্ন মামলার রায় পর্যবেক্ষণ, উপমহাদেশে প্রচলিত ভূমি বিষয়ক আইনের বিধানসমূহ পর্যালোচনা ও সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের মতামত গ্রহণ করা হয়েছে (সংলাগ-১)।

তাছাড়া, এই আইনটি প্রণয়নের ক্ষেত্রে The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 সহ বিভিন্ন আইন পর্যালোচনা করা হয়েছে।

এই খসড়া আইনের ধারাগুলো সংবিধানের রচনাশৈলী অনুকরণে লেখা হয়েছে, যেমন, সংবধিানের 7B অনুচ্ছেদে ইংরেজীতে যেখানে 'article 142' লেখা হয়েছে, বাংলায় কিন্তু 'অনুচ্ছেদ ১৪২' লেখার পরিবর্তে লেখা হয়েছে '১৪২ অনুচ্ছেদ'। ঐ একই অনুচ্ছেদে ইংরেজীতে লেখা হয়েছে 'article 150' এর বাংলা পাঠে লেখা হয়েছে '১৫০ অনুচ্ছেদ'।

Article 7A এর clause (2) তে 'clause (1)' বলা হয়েছে কিন্তু বাংলা পাঠে এ 'দফা (১)' না লিখে '(১) দফা' লেখা হয়েছে।

ঠিক একই ভাবে article 26 এর clause (3) তে 'article 142' লেখা হয়েছে কিন্তু বাংলা পাঠে লেখা হয়েছে '১৪২ অনুচ্ছেদ'।

সংবিধান দেশের সর্বোচ্চ আইন। এই কারণে এই আইনের খসড়ায় ইংরেজী 'section 1' বাংলা ভাষায় 'ধারা ১' না লিখে সংবিধানের রচনাশৈলী অনুসরণ করে '১ ধারা' লেখা হয়েছে এবং একই রচনাশৈলী এই আইনের খসড়ায় সর্বত্র অনুসরণ করা হয়েছে।

প্রস্তাবিত ভূমি আইনের পরিকাঠামো ঃ

প্রস্তাবিত ভূমি আইনটিতে ১৭ টি অধ্যায় ও ৩০৭টি ধারা সন্নিবেশ করা হয়েছে।

প্রথম অধ্যায় ঃ প্রারম্ভিক, শিরোনাম ও সংজ্ঞা (১ ধারা হতে ৩ ধারা)

এই আইনের প্রথম অধ্যায়টি "প্রারম্ভিক, শিরোনাম ও সংজ্ঞা" নামে অভিহিত হয়েছে। ৩টি ধারায় আইনটির শিরোনাম, প্রবর্তণ ও আওতা সম্পর্কে বলা হয়েছে। আইনটির নামকরণ করা হয়েছে "ভূমি আইন, ২০২২"। এছাড়াও, এই অধ্যায়ের ২ ধারায় আইনটির প্রয়োগের ক্ষেত্রে সুস্পষ্টতা আনয়নের জন্য ভূমি আইন বিষয়ক ১০২ টি সংজ্ঞা দেয়া হয়েছে। ৩ ধারায় অন্যান্য আইনের উপরে এই আইনটির বিধানাবলীর প্রাধান্য দেয়া হয়েছে।

দ্বিতীয় অধ্যায় ঃ ভূমির অবস্থান, মালিকানা ও শ্রেণী (৪ ধারা হতে ৪৭ ধারা)

প্রস্তাবিত আইনটির দ্বিতীয় অধ্যায়ে ভূমির অবস্থান, মালিকানা ও শ্রেণি সম্পর্কিত বিধানাবলী উল্লেখ করা হয়েছে।

আইনটির ৪ ধারায় আন্তর্জাতিক সীমানার মধ্যে বাংলাদেশের ভৌগোলিক অবস্থান কোথায় তা বোঝানো হয়েছে। যেহেতু, আইনটি ভূমি সংক্রান্ত এবং ভূমিই আইনটির কেন্দ্রবিন্দুতে, সেহেতু, এই বিধানটি এই আইনে সংযুক্ত করা হয়েছে। তাছাড়া, এই অবস্থানের মধ্যে সকল শ্রেণির ভূমির জন্যই এই আইন প্রযোজ্য হবে মর্মে উল্লেখ করা হয়েছে।

৫ হতে ৮ ধারায় ভূমির মালিকানা কি, মালিকানা কিভাবে অর্জিত হয়, ১১ হতে ১৬ ধারায় কি কারণে বা পরিস্থিতিতে মালিকানার সমাপ্তি ঘটে বা কোন ঘটনা দ্বারা মালিকানা অর্জিত হয় না, তার বিধান তুলে ধরা হয়েছে। ভূমি সংক্রান্ত পূর্বের আইনগুলি একত্রে না থাকায়, এই অধ্যায়ে তা একই আইনের অন্তর্ভুক্ত ও বিষয় ভিত্তিক করে সহজে একত্রে করার প্রয়াশ নেওয়া হয়েছে।

মালিকানা অর্জনের পাশাপাশি একজন ভূমি মালিকের ভূমি ব্যবস্থাপনায় তার কি অধিকার, অধিকারের পাশাপাশি কি দায়িত্ব ও কর্তব্য রয়েছে সেগুলি এই অধ্যায়ে বর্ণিত হয়েছে।

বাংলাদেশে বিদ্যমান বহু শ্রেণির জমির মধ্যে কোন শ্রেণির উপর জনগণের অধিকার আছে, কোন শ্রেণির জমির উপর জনগণের কোন অধিকার নেই এবং সেক্ষেত্রে সরকারের কি করণীয় ও দায়িত্ব তা এই অধ্যায়ে বিস্তারিত লিপিবদ্ধ হয়েছে। এছাড়া, ভূমির শ্রেণি পরিবর্তনযোগ্য কিনা, পরিবর্তন হলে কোন শ্রেণির জমি কি পদ্ধতিতে কার অনুমতি নিয়ে পরিবর্তন করা যাবে তাও উল্লেখ করা হয়েছে।

১০ ধারায় ভূমি অর্জনসীমা এবং ১২ ধারায় খাইখালাসী বন্ধক সম্পর্কে বিধান রয়েছে।

১৩ ধারায় জোরপূর্বক দখলের ক্ষেত্রে ভূমির মূল মালিকের মালিকানা স্বত্ব অক্ষুণ্ন রাখার বিধান নতুন করে সংযোজন করা হয়েছে। এতে বলা হয়েছে যে, আদালতের সিদ্ধান্ত ব্যতিরেকে কোন ব্যক্তি বা পক্ষ বা প্রতিষ্ঠান অন্য কোন ব্যক্তি বা পক্ষ বা প্রতিষ্ঠানের জমি জোরপূর্বক দখল করলেও মূল মালিকের মালিকানা অক্ষুণ্ন থাকবে।

২৫ ধারা থেকে ৪৬ ধারায় ভূ-সম্পত্তি অর্জনের অধিকারগুলি বর্ণনা করা হয়েছে।

৪৭ ধারায় নতুন করে বিধান করা হয়েছে যে, ভূমি ব্যবস্থাপনার স্বার্থে মূলত কৃষি বা অকৃষি এই দুইটি শ্রেণিতে ভূমি বিভক্ত করা যাবে। এছাড়াও, সরকার কর্তৃক ব্যবস্থাপনা ও সংরক্ষণের সুবিধার্থে সায়রাতমহালভুক্ত বিভিন্ন প্রকার ভূমি, জলমহাল, উন্মুক্ত জলাশয়, পাহাড়িয়া জমি, বনাঞ্চল, গণ-ব্যবহার্য বা উন্মুক্ত স্থান, চা বাগান ইত্যদি শ্রেণিতে ভূমি বিভক্ত করে শ্রেণি সুনির্দিষ্ট করা হয়েছে।

তৃতীয় অধ্যায় ঃ ভূমি জরিপ ও ভূমি রেকর্ড (৪৮ ধারা হতে ১৫৩ ধারা)

সঠিক ভূমি জরিপ ও ইহার নির্ভুল রেকর্ড ভূমি ব্যবস্থাপনার মূল ভিত্তি। এ কারণে এই সংক্রান্ত বিধানাবলী ভূমির মালিকানা ও অবস্থানের পরেই তৃতীয় অধ্যায়ে বর্ণনা করা হয়েছে।

ডিজিটাল জরিপ, সেটেলমেন্ট কর্মকর্তার ক্ষমতা, আদালতের এখতিয়ার ও ডিজিটাল পদ্ধতি অনুসরণঃ

ভূমি জরিপের মাধ্যমে ভূমি মালিকদের স্বত্বলিপি (Records of Right) প্রদান করা হয়। ১৮৭৫ সালের The Survey Act প্রণীত হওয়ার পর থেকে ভূমির মালিকানার কাগজ প্রস্তুত বা পরিমার্জন বা পুনর্গঠনের দায়িত্ব দেওয়া হয় ভূমি জরিপ বিভাগকে। The Bengal Tenancy Act, 1885 এর মাধ্যমে ভূমি মালিকানা নির্ধারণ ও রায়তি স্বত্ব প্রদানে বিস্তারিত নিয়মাবলী ঘোষণা করা হয়। এই সকল আইনের নির্দেশনা মোতাবেক ভূমি জরিপ হাতেকলমে (Manually) সম্পাদন করা হত। এমনকি বাংলাদেশে সর্বশেষে জরিপও হাতেকলমে (Manually) সম্পন্ন করা হয়েছে। হাতেকলমে করা জরিপে বহু ভ্রান্তি থাকা স্বাভাবিক এবং একটি

জরিপ সম্পাদনের বহু ভুল ধরা পড়ছে। এই কারণে এই খসড়ায় সর্বশেষ প্রাপ্ত প্রযুক্তি ব্যবহার করে ডিজিটাল পদ্ধতিতে জরিপ সম্পাদনের প্রস্তাব করা হয়েছে।

বর্তমান খসড়া আইনের ৪৮ ধারা থেকে ৫৪ ধারায় জরিপ কার্যক্রম সম্বন্ধে বর্ণনা করা হয়েছে, ৫৬ ধারায় জুরিসডিকশন লিস্ট (J.L) এবং ৫৭ ধারায় জরিপ ঘোষণা ও জিওডেটিক সার্ভের বিধান বর্ণনা করা হয়েছে। ইহা একটি নতুন বিধান। ৬১-৬৭ ধারায় জরিপ ঘোষণা ও সংশ্লিষ্টদের দায়িত্ব সম্বন্ধে বিধানাবলী বর্ণনা করা হয়েছে। ৬৮-৭০ ধারায় নকশা প্রস্তুত এবং ৭১-৭২ ধারায় খতিয়ান প্রস্তুত কার্যক্রম সম্বন্ধে বলা হয়েছে। তসদিক (Attestation) কার্যক্রম ৭৩-৭৬ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে। অন্যান্য প্রকার মালিকানা ভিত্তি ও রেকর্ড সম্বন্ধে ৭৭-৯৫ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে। বনভূমির জমি রেকর্ড সম্বন্ধে বর্ণনা ৯৬-১০০ ধারায় করা হয়েছে। খসড়া প্রকাশনা, আপত্তি ও আপিল এর বিধান ১০১-১০৪ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে। রেকর্ড চূড়ান্তকরণ সংক্রান্ত বিধানাবলী ১০৫-১১১ ধারায় বলা হয়েছে। চূড়ান্ত খতিয়ান গেজেট প্রকাশ ও সংরক্ষণ সংক্রান্ত বিধানাবলী ১১২-১১৭ ধারায় রাখা হয়েছে।

নদী ভাঙ্গন ও নবগঠিত চর সম্পর্কিত দিয়ারা জরিপের ব্যবস্থাপনা সম্পর্কে ১১৮-১২৭ ধারা বর্ণনা করা হয়েছে। ১২০ ধারা অনুসারে সিকস্তি-পয়স্তি লাইন সর্বশেষ জরিপের নকশায় চিহ্নিত হবে কিন্তু নকশায় পয়স্তি দাগ না থাকলে কি করণীয় তাহা ১২২ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে। নদী জরিপের বিধান ১২৭ ধারায় এবং সীমানা নির্ধারণ পদ্ধতির বিধান ১৩০ ধারায় বলা হয়েছে।

সীমানা পিলার স্থাপন পদ্ধতি ১৩৭ ধারায় এবং পিলার সংরক্ষণ ১৩৮ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে।

জরিপ চলাকালীন নামজারী সংক্রান্ত বিধান ১৪০ ধারায় করা হয়েছে। আন্তজার্তিক সীমানা নির্ধারণ ও পরিমাপের জন্য একটি পৃথক বিভাগ স্থাপনের বিধান ১৪৭ ধারায় করা হয়েছে। এই বিধানটি নূতন।

The Bengal Tenancy Act, 1885 এর দশম অধ্যায়ের ১০৯ ধারায়, The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর সপ্তদশ অধ্যায়ের ১৪৪ বি ধারায় জরিপ চলাকালে দেওয়ানী আদালতের এখতিয়ার জরিপ সংক্রান্ত বিষয়ে সীমিতভাবে বারিত করা হয়েছে। কেননা জরিপে কোন ভুল বা জটিলতা থাকলে জরিপকালে জরিপ কর্মকর্তাগণ তা সরজমিন পরিদর্শন ও পরীক্ষা করে মালিকানার কাগজ পরিমার্জন বা পুনর্গঠন করে শুদ্ধভাবে খতিয়ান প্রস্তুত করে থাকে। জরিপ পরবর্তী সময়ে দেওয়ানী আদালতও মালিকানাসহ সকল প্রকার বিরোধ নিষ্পত্তি করতে পারবে।

জরিপকালীন ভুল সংশোধনের জন্য গঠিত ট্রাইব্যুনালঃ

জরিপকালীন ভুল সংশোধনের জন্য ট্রাইব্যুনাল গঠনের ধারা পাওয়া যায় Bengal Tenancy Act, 1885, ১১৫ (সি) ধারা থেকে। তবে প্রথমে The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এ ট্রাইব্যানালের কোন বিধান ছিল না। এই আইনের ১৪৪ এ ধারায় বলা হয়, সাক্ষ্য প্রমাণ দ্বারা ভুল প্রমাণিত না হওয়া পর্যন্ত জরিপ বিভাগ কর্তৃক প্রস্তুতকৃত খতিয়ান সঠিক মর্মে গণ্য হবে এবং দেওয়ানি কার্যবিধি মোতাবেক সাক্ষ্য প্রমাণ দ্বারা ভুল নির্ধারণের জন্য দেওয়ানী আদালতের আশ্রয় নেওয়া যেত। ২০০৪ সালে জরিপকালীন ভুল সংশোধনের জন্য ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল গঠন করা হয় এবং ট্রাইব্যুনালের এখতিয়ারাধীন বিরোধীয় বিষয়াবলী

সম্পর্কে দেওয়ানী আদালতে আশ্রয়ের বিধান রহিত করা হয়। এছাড়া ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালের আদেশের বিরুদ্ধে আপিলের জন্য আপিল ট্রাইব্যুনাল গঠনের বিধান রাখা হয়।

বর্তমান খসড়া আইনেও জরিপ বা চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ান সংক্রান্ত বিরোধ নিস্পত্তির জন্য ১৫৪ ধারার আওতায় ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল স্থাপন করবার এবং ইহার কার্য পদ্ধতি সম্বন্ধীয় বিধান ১৫৬ ধারায় করা হইয়াছে। এ ধরনের বিরোধ সম্পর্কে ১৫৭ ধারা অনুসারে কোন দেওয়ানি আদালতে কোন মোকদ্দমা দায়ের করা যাবে না। ১৫৫ ধারার আওতায় ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল স্থাপনের বিধান করা হয়েছে।

চতুর্থ অধ্যায় ঃ ভূমি রেকর্ড সংরক্ষণ ও হালকরণ (১৬০ ধারা হতে ১৭৩ ধারা)

ভূমি রেকর্ড সংরক্ষণ ও হালকরণের জন্য ১৬০-১৭৩ ধারায় বিধানাবলী প্রণীত হয়েছে। জরিপ পরবর্তী সময়ে ভূমি নকশা ও খতিয়ান কোথায় মজুদ হবে, কোন কোন দফতরের দায়িত্বে থাকবে এবং নকশা ও খতিয়ান কি কারণে কিভাবে সংশোধন হবে তার বিস্তারিত এই অধ্যায়ে তুলে ধরা হয়েছে। ১৬৩ ধারায় বিভিন্ন উপায়ে হস্তান্তরের কারণে ভূমির রেকর্ড সংশোধন, নিবন্ধন ও ডিজিটালাইজেশন করার বিষয়ে বিধান করা হয়েছে। সম্পত্তির সঠিক ব্যবহার নিশ্চিতকরণে এবং ভিন্নরূপ ব্যবহার রোধকল্পে বরাদ্দপ্রাপ্ত জমি বা স্থাপনা যে উদ্দেশ্যে প্রাপ্ত হয়েছে সে উদ্দেশ্য ব্যতিরেকে বরাদ্দগ্রহীতা বা হস্তান্তরগ্রহীতাগণ অন্য কোন উদ্দেশ্যে সেই ভূমি ব্যবহার বা হস্তান্তর করলে তার রেকর্ড সংশোধন বা নামজারি হবে না মর্মে ১৬৩(৪) ধারায় নতুনভাবে শর্ত আরোপ করা হয়েছে। ডিজিটাল বাংলাদেশ প্রতিষ্ঠার অংশ হিসেবে ভূমি ব্যবস্থাপনায় আধুনিক তথ্য-প্রযুক্তির প্রচলনের উদ্দেশ্যে ১৬৫ ধারায় রেকর্ড হালকরণ সংক্রান্ত তথ্য ওয়েবসাইটে প্রকাশের বিধান, ১৬৭ ধারায় জিওরেফারেন্সিং (geo-referencing) পূর্বক ডিজিটাইজ করে ভেক্টর ডাটা (Vector Data) সংরক্ষণ এবং সকল খতিয়ানের তথ্য ডাটাবেইজে ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণের মাধ্যমে নকশা ও খতিয়ান হালকরণ সংক্রান্ত বিধান, জালিয়াতি রোধকল্পে ১৬৮ ধারায় ডিজিটাল নিরাপত্তার স্বার্থে বিভিন্ন ধাপে কপি সংরক্ষণের বিধান এবং ১৬৯ ধারায় ডিজিটাল পদ্ধতিতে প্রতিটি দাগের মালিকানা নির্ধারণ ও খতিয়ান প্রস্তুতের বিধান নতুনভাবে সংযোজন করা হয়েছে।

ভূমি রেকর্ড সংরক্ষণ ও হালকরণ বিষয়ে রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশের বিরুদ্ধে ১৭১ ও ১৭২ ধারার আওতায় কালেক্টরের নিকট আপিল দায়ের করা যাবে, কালেক্টর নির্দিষ্ট সময়সীমার মধ্যে আপিল নিস্পত্তি করতে ব্যর্থ হলে অথবা কালেক্টরের আদেশ দ্বারা কেউ সংক্ষুব্ধ হলে উক্ত সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি দেওয়ানি আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করতে পারবে।

পঞ্চম অধ্যায়ঃ ভূমি হস্তান্তর, বন্ধক ও রেকর্ড (১৭৪ ধারা হতে ১৮৭ ধারা)

প্রস্তাবিত আইনের পঞ্চম অধ্যায়ে ভূমি হস্তান্তর, বন্ধক ও হস্তান্তর পরবর্তী রেকর্ড সম্পর্কিত বিধান বর্ণিত হয়েছে। ভূমি একটি হস্তান্তরযোগ্য স্থাবর সম্পত্তি হওয়ায় এই অধ্যায়ে ভূমি হস্তান্তরের যোগ্যতা ও অযোগ্যতা সম্পর্কে এবং চা বাগানসহ উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃগোষ্ঠী ও সম্প্রদায়ভূক্ত নাগরিকদের স্বার্থ সংরক্ষণের বিষয়টি বিবেচনায় রেখে তাদের সুরক্ষা ও ভূমির সুবন্দোবস্ত নিশ্চিতের জন্য ভূমি হস্তান্তরের কতিপয় বাধা নিষেধ বর্ণিত হয়েছে।

চা বাগানের জমি হস্তান্তর সম্পর্কিত বিধানাবলী ১৭৫ ধারায় বর্ণিত হয়েছে।

ক্ষুদ্র নৃ-গোষ্ঠী ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিকদের জমি হস্তান্তরে বাধা নিষেধ সম্বন্ধে বিধান ১৭৬ ধারায় রয়েছে।

১৭৯ ধারায় স্থাপনা বা ফ্ল্যাট হস্তান্তর সম্বন্ধে বিধান বর্ণনা করা হয়েছে। ক্রেতা বা গ্রহীতার যোগ্যতা সম্বন্ধে বলা হয়েছে ১৮০ ধারায়। বর্তমান সময়ের চাহিদার প্রেক্ষিতে খাস বা অধিগ্রহণকৃত ভূমি বা ভূমিতে স্থাপিত স্থাপনা বা ফ্লাট হস্তান্তর সংক্রান্ত বিধানের অপ্রতুলতায় উদ্ভূত জটিলতা নিরসনের আবশ্যকতা পরিলক্ষিত হওয়ায় ১৭৯ ধারায় তা নতুনভাবে সংযোজিত হয়েছে।

অগ্রক্রয় সম্বন্ধীয় বিধানাবলী ১৮১ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে। ভূমির অগ্রক্রয় (Pre-emption) সংক্রান্ত The State Acquisition and Tenancy Act, 1950, The Non-Agricultural Tenancy Act, 1949, মুসলিম শরিয়া আইনসহ বিদ্যমান অন্যান্য আইনে ভূমির শ্রেণিভেদ নির্বিশেষে পৃথকভাবে সুনির্দিষ্ট বিধান রয়েছে। বর্তমান প্রেক্ষিতে উক্ত বিধানাবলীর পরিবর্তনের কোন প্রয়োজন দেখা না দেওয়ায় তা অনুরূপ রেখে ১৮১ ধারায় অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।

খাইখালাসি বন্ধক সম্বন্ধে বিধান ১৮৫ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে।

জমি হস্তান্তর পদ্ধতি সম্বন্ধে ১৮৬ ধারায় বিধানাবলী বর্ণনা করা হয়েছে। ১৮৫ ধারায় ভূমি বন্ধকের কারণে জমি হস্তান্তর এবং ১৮৪ ধারায় কৃষি জমির খাইখালাসি বন্ধক (Usufractuary Mortgage), তার ফলাফল এবং একজন বন্ধকদাতা যেন কোনভাবেই তার জমি ফেরত পাওয়ার ক্ষেত্রে বাধার সম্মুখীন না হয় সেই বিষয়টি নিশ্চিত করা হয়েছে। এছাড়াও এই অধ্যায়ে ভূমি হস্তান্তর পদ্ধতি এবং হস্তান্তরের পর রেকর্ড হালকরণ করা, ক্রেতার বা হস্তান্তরগ্রহীতার দায়িত্ব ও দায়িত্ব পালনের পদ্ধতি লিপিবদ্ধ করা হয়েছে।

১৮৭ ধারায় সম্পত্তি হস্তান্তর ও ভূ-সম্পত্তির উপর কোন অবকাঠামো বা বহুতল ভবন নির্মাণ ও ফ্ল্যাট-বাড়ী বিক্রয়ের জন্য মোক্তার (Attorney) নিয়োগের বিধান করা হয়েছে। যেহেতু, আম-মোক্তার এর মাধ্যমে ভবনাদি নির্মান ও ফ্ল্যাট-বাড়ী বিক্রয়ের বিধান রয়েছে এবং তাহা ভূ-সম্পত্তির উপর, সেহেতু, এই সংক্রান্ত বিধান এই আইনের পঞ্চম অধ্যায়ে বর্ণনা করা হয়েছে।

তবে এ সম্পর্কে বেশ কিছু অভিযোগ উত্থাপন করা হয়েছে যে কোন কোন Building Developer ফ্ল্যাট-বাড়ী ক্রেতাগণের কাছ থেকে ফ্ল্যাট-বাড়ীর মূল্যবাবদ সম্পূর্ণ অর্থ গ্রহণ করেন, আবার তার কাছ থেকেই অপ্রত্যাহারযোগ্য আম-মোক্তারবলে সেই ফ্ল্যাট বাড়ী বন্ধক রেখে ব্যাঙ্ক-আর্থিক প্রতিষ্ঠান থেকে মোটা অঙ্কের ঋণ গ্রহণ করে থাকে কিন্তু পরবর্তীতে ঋণ পরিশোধ করা হতে বিরত থাকে, ফলে ফ্ল্যাট-বাড়ী ক্রেতাকে বিনা কারণে প্রায়শই ঐ ঋণেরও দায় নিতে হয় এবং আক্ষরিক অর্থেই নিঃস্ব হয়ে যায়। এই ধরণের অমানবিক ও অসহনীয় পরিস্থিতি হতে মুক্তি দেওয়ার জন্য ভূমি মালিকের পক্ষে বা ফ্ল্যাট বাড়ী ক্রেতার পক্ষে আম-মোক্তার বলে ভবন বা ফ্ল্যাট-বাড়ী বন্ধক প্রদান ১৮৭ ধারায় বারিত করা হয়েছে।

ষষ্ঠ অধ্যায়ঃ ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য ও পরিশোধ সংক্রান্ত বিধানাবলী (১৮৮ ধারা হতে ২১০ ধারা)

প্রস্তাবিত আইনের ষষ্ঠ অধ্যায়ে ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য ও পরিশোধের বিধানাবলী বর্ণিত হয়েছে। এই অধ্যায় ২৩ টি ধারা রয়েছে দেশের দ্রুত পরিবর্তনশীল আর্থ-সামাজিক অবস্থা লক্ষ্য করে ১৯১ ধারায় ভূমি উন্নয়ন কর পুনর্নির্ধারণের মেয়াদ ২০ বৎসর থেকে কমিয়ে ১০ বৎসরে প্রস্তাব করা হয়েছে। এছাড়াও এই অধ্যায়ের ১৯২ ধারায় সরকারি প্রতিষ্ঠানের ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান এবং ১৯৩ ধারায় কর প্রদানের দায় হতে অব্যাহতিপ্রাপ্ত প্রতিষ্ঠানসমূহ যেমন; কবরস্থান, শ্মশানঘাট, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান ইত্যাদি সংক্রান্ত বিধান উল্লেখ করা হয়েছে, যা পূর্বে The Land Development Tax Ordinance, 1976 এবং ভূমি প্রশাসন ম্যানুয়ালের অন্তর্ভুক্ত ছিল।

ভূমির ব্যবহারের উপর কর ধার্য হয় বিধায় ভূমি উন্নয়ন করের সঙ্গে ভূমির শ্রেণি পরিবর্তনের বিষয়টি ওতপ্রোতভাবে জড়িত। যেমন- ভূমি কৃষিকাজে ব্যবহার হলে কৃষি হারে এবং বাণিজ্যিক কাজে ব্যবহার হলে বাণিজ্যিক হারে কর ধার্য করার বিধান বর্তমানেও রয়েছে। ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করার প্রয়োজন হলে সংশ্লিষ্ট কালেক্টরের অনুমতিক্রমে পরিবর্তন করার সুযোগ থাকায় ১৯৪ ধারায় এ বিষয়ে নতুনভাবে কর ধার্য করার বিধান সংযোজন করা হয়েছে। ভূমি ব্যবস্থাপনায় আধুনিক তথ্য-প্রযুক্তির প্রচলনের মাধ্যমে স্বল্প সময়ে কম খরচে কর আদায় ও প্রদানের লক্ষ্যে ১৯৭ ধারায় আধুনিক পদ্ধতিতে মানি অর্ডার, ব্যাংক বা অন্য কোন ডিজিটাল মাধ্যমে কর পরিশোধ ও প্রাপ্তিস্বীকারের বিধান নতুনভাবে করা হয়েছে। এছাড়া, ২০৮ ধারায় শরীকানা ভূমির উপর যৌথ মালিকানার ক্ষেত্রে কোন শরীক কি হারে এবং বকেয়া কর শতকরা কত হার সুদে পরিশোধ করতে হবে তার বিধান সংযোজন করা হয়েছে।

১৯৮ ধারায় কর নির্ধারণ এর বিধান রয়েছে। ১৯৯ ধারা অনুসারে কর নির্ধারণ আদেশ সংশোধনের জন্য সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট আবেদন করা যেতে পারে এবং তার আদেশের বিরুদ্ধে ২০০ ধারায় আপিল দায়ের করা যেতে পারে। ভূমি উন্নয়ন কর প্রদানে খেলাপি তালিকা প্রস্তুতের বিধান ২০৩ ধারায় বর্ণনা করা হয়েছে।

সপ্তম অধ্যায় ঃ সরকারি জমি, পতিত জমি ও গণ-ব্যবহার্য (Public easement) জমি ব্যবস্থাপনা (২১১ ধারা হতে ১১৬ ধারা)

এই অধ্যায়ে সরকারি জমি, পতিত জমি ও গণ-ব্যবহার্য (Public easement) জমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কে বলা হয়েছে। এই অধ্যায়ে ৬টি ধারা রয়েছে। ২১২ ধারায় গণ-ব্যবহার্য জমি ব্যবহারের কথা বলা হয়েছে, ২১৩ ধারায় ঐরূপ জমির শ্রেণি পরিবর্তন সম্বন্ধে বলা হয়েছে। বেদখলকৃত গণ-ব্যবহার্য ও সরকারি সম্পত্তি পুনরুদ্ধার এর ক্ষমতা ২১৬ ধারায় প্রদান করা হয়েছে।

অষ্টম অধ্যায় ঃ সিকস্তি ও পয়স্তি জমি, নদী, জলাশয়, সাগর ও উপকূল (২১৭ ধারা হতে ২২৫ ধারা)

এই অধ্যায়ে সিকস্তি ও পয়স্তি জমি, নদী, জলাশয়, সাগর ও উপকূল সম্বন্ধীয় বিষয়াদি বর্ণনা করা হয়েছে। এই অধ্যায়ে ৯টি ধারা রয়েছে। ২১৭ ধারায় সিকস্তি জমি এবং ২১৮ ধারায় পয়স্তি জমির ব্যবস্থাপনা সম্বন্ধে বলা হয়েছে। ২২০ ধারায় নদী, সাগর ও

উপকূলীয় সীমানা সংরক্ষণ ও সংক্রান্ত বিধান করা হয়েছে। সাগরের উপকূল, নদী তীর, হাওর-বাঁওড় ইত্যাদির প্রস্তুতকৃত ভূমি রেকর্ড সম্বন্ধে ২২৫ ধারায় বিধান করা হয়েছে।

সিকস্তির কারণে হারানো জমি পয়স্তি হলেও ক্ষমতাশীল ব্যক্তিদের প্রভাবের কারণে অনেকে তাদের নিজেদের জমির দখলে যেতে বা চিহ্নিত করতে পারেন না বিধায় অসহায় মালিকদের দূর্দশা লাঘবের জন্য বর্তমানে বিদ্যমান The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 এর ৮৬ ধারার বিধানের স্থলে এ আইনে প্রস্তাবিত ২১৭ (২)(খ) ধারায় নতুনভাবে বিধান করা হয়েছে যে, যে সকল ভূমি মালিকের জমি সিকস্তি হয়েছে তা পূর্বের ৩০(ত্রিশ) বৎসর শর্তের পরিবর্তে যে কোন সময় পয়স্তি হলেই মূল মালিক বা তার ওয়ারিশদের নামে রেকর্ড প্রস্তুত হবে। তবে ভূমি মালিক বা তার ওয়ারিশগণের পয়স্তি জমি যোগ হয়ে মোট জমির পরিমাণ ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘা অতিক্রম করলে, অতিরিক্ত জমি সরকারের খাস খতিয়ানভুক্ত হবে।

নদী, সাগর ও উপকূলীয় এলাকায় অনুপ্রবেশ ও দখলরোধসহ দূষণ ও ক্ষতিরোধে ২২০ ধারায় নতুনভাবে প্রাবর ভূমি (Buffer Zone) সংরক্ষণ, ২১১ ধারায় হাওর, বাঁওড়, খাল, বিলসহ সকল সরকারি জলাভূমি বা জলাশয় সংরক্ষণের বিধান করা হয়েছে। এছাড়াও, বাংলাদেশের নদীগুলির পানির প্রবাহ কমে যাওয়ায় এবং জলাশয়ের পানি কমে যাওয়ায় এগুলির পাড় ভরাট করে দখলের অবস্থা থেকে উত্তরণের জন্য ২২৪ ধারায় বাংলাদেশের মধ্যদিয়ে প্রবাহিত সকল নদীর প্রাবর-ভূমি (Buffer Zone) সহ দুই পাড়ের সুবিধাজনক দূরত্ব সংরক্ষণ করে প্রস্তাবিত নির্ধারিত পদ্ধতিতে স্থানীয় কো-অর্ডিনেটসহ পৃথক পৃথক নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত করার বিধান করা হয়েছে। তাছাড়া, নদীর গতিপথ ও অবস্থানের ঘন ঘন পরিবর্তন হয় বিধায় প্রতি দশ বৎসর পরপর নদীর রেকর্ড হালকরণের বিধান সংযোজন করা হয়েছে। তথ্যের সহজলভ্যতার জন্য ২২৫ ধারায় সাগরের উপকূল, নদী, হাওর, বাঁওড়, খাল, বিল প্রভৃতির সীমানা নির্ধারণ করে প্রস্তুতকৃত নকশা ও খতিয়ান জেলা তথ্য বাতায়নে প্রদর্শনের জন্য নতুনভাবে বিধান করা হয়েছে।

নবম অধ্যায় ঃ সায়রাতমহল (২২৬ ধারা হতে ২৫৫ ধারা)

এই অধ্যায়ে সাররাতমহল, জলমহাল ও অন্যান্য মহাল সম্বন্ধীয় ব্যবস্থাপনা সম্পর্কে এই অধ্যায়ে বিধান করা হয়েছে। এই অধ্যায়ে ২৬টি ধারা রয়েছে। সায়রাতমহল, জলমহাল, লবনমহল, ফেরিঘাট, হাটবাজার ইত্যাদির ব্যবস্থাপনা সম্বন্ধীয় বিধানসমূহ এই অধ্যায়ে বলা হয়েছে।

যে সকল ভূমি হতে সরকারের ভূমি উন্নয়ন কর ব্যতীত অন্য উপায়ে রাজস্ব আদায় হয় ঐ সকল ভূমিই সায়রাত মহাল, যেমন; হাট-বাজার, জলমহাল, ফেরীঘাট, বাগান মহাল, খড়মহাল ইত্যাদি। সরকার এগুলির কোনটি বৎসর ভিত্তিক এবং কোনটি একাধিক বৎসর ভিত্তিক ইজারা দিয়ে থাকে।

সায়রাতমহাল ব্যবস্থাপনায় অধিকতর স্বচ্ছতা আনয়ন এবং সরকারের রাজস্ব আদায় নিশ্চিতের জন্য ২২৭ ধারায় রেকর্ড ও আয়-ব্যয়ের হিসাব সংরক্ষণ, ২৩৯ ধারায় জনগণের ব্যবহারের জন্য কতিপয় জলমহাল সংরক্ষণ, ২৪০ ধারায় সরকার কর্তৃক ডিমওয়ালা মাছ সংরক্ষণ, পোনা ছাড়িবার স্থান সংরক্ষণ, মৎস্য আহরণের সীমানা নির্ধারণ, মৎস্য অভয়াশ্রম গঠনের পদক্ষেপ গ্রহণ, বদ্ধ জলমহালে

ইঞ্জিন চালিত নৌযান চলাচল, কীটনাশক ব্যবহার, প্রকৃতির জন্য ক্ষতিকর মৎস্য চাষ এবং জলাশয়ের পানি সেচ পাম্পের মাধ্যমে শুকিয়ে ফেলা বন্ধ করার নিমিত্ত প্রয়োজনীয় নির্দেশনা জারি করার বিধান সংযোজন করা হয়েছে।

তাছাড়া সরকারি জলমহাল ব্যবস্থাপনা নীতি, ২০০৯ এর কতিপয় বিধান, যেমন- জলমহালের শ্রেণিবিভাগ, জলমহাল ইজারা প্রদান, ইজারাগ্রহীতার যোগ্যতা, ঐতিহাসিক নিদর্শন এবং প্রাকৃতিক পরিবেশ ও প্রতিবেশ রক্ষার্থে পুকুর বা দিঘী বা ধর্মীয় প্রতিষ্ঠানের বা সর্বসাধারণের ব্যবহার্য জলাশয় বা পুকুর ইত্যাদি ইজারা কার্যক্রমের বহির্ভূত রাখা, কেবল তালিকাভুক্ত মৎস্যজীবীদের সমন্বয়ে গঠিত ও নিবন্ধিত সমবায় সংগঠন কর্তৃক জলমহাল বন্দোবস্ত পাওয়া নিশ্চিতকরণ, জেলা জলমহাল ব্যবস্থাপনা কমিটি কর্তৃক, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, কোন জলমহালের ইজারা বাতিলকরণ, সাব-লিজ নিষিদ্ধকরণ এবং কোন মৎস্যজীবী সমবায় সমিতি বা সংগঠন কর্তৃক দুটির অধিক জলমহাল ইজারা বা বন্দোবস্ত না পাওয়া সংক্রান্ত বিধান এই প্রস্তাবিত আইনে অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।

২৪২ ধারায় প্রান্তিক চাষী এবং ভূমি মালিকদের স্বার্থ সংরক্ষণের লক্ষ্যে লবণ, চিংড়ী ও কাঁকড়া চাষের এলাকাসমূহকে কালেক্টর কর্তৃক সায়রাতমহাল হিসাবে ঘোষণা করার বিধান করা হয়েছে।

ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল ১৯৯০ এর ফেরীঘাট ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত অনুচ্ছেদ ২৩৪-২৫৩ এর বিধানাবলীর আলোকে প্রস্তাবিত আইনের ২৪৩ ধারায় ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন পরিষদ বা পৌরসভা বা সিটি কর্পোরেশন উপর ন্যস্ত করা হয়েছে।

The Hats and Bazars (Establishment and Acquisition) Ordiance,1959 ও ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল ১৯৯০ এর ২২৪-২৩৩ অনুচ্ছেদ এর বিধানের আলোকে প্রস্তাবিত আইনের ২৪৫-২৫৩ ধারায় সরকারি বাগানমহাল, খড়মহাল, বেতমহাল, পাথরমহাল, ভাসানমহাল, ঘাটমহাল ইত্যাদিসহ অন্যান্য মহালসমূহের দখল, ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণের ক্ষমতা সরকার, ক্ষেত্রমতে ডেপুটি কমিশনার, সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর উপর অর্পণ করা হয়েছে।

দশম অধ্যায় ঃ কৃষি ও অকৃষি জমি সুরক্ষা (২৫৬ ধারা হতে ২৭১ ধারা)

এই অধ্যায়ে কৃষি ও অকৃষি জমি সুরক্ষা সম্বন্ধে বিধান রয়েছে। এই অধ্যায়ে ১৬টি ধারা রয়েছে। কৃষি জমি সুরক্ষা সম্বন্ধে ২৫৬ ধারা এবং ভূমি জোনিং এর ব্যবহার সম্পর্কে ২৫৭ ধারায় বিধান করা হয়েছে। প্রাকৃতিক ভারসাম্য সংরক্ষণ সম্পর্কিত বিধান ২৬১ ধারায় এবং কৃষিযোগ্য জমি সংরক্ষণ সম্বন্ধে ২৬০ ধারায় বলা হয়েছে। তাছাড়া, সরকারের প্রত্যক্ষ নিয়ন্ত্রণে যে সব জমি রয়েছে তার জন্য ভূমি ডাটা ব্যাংক প্রস্তুত করার বিধান ২৬৫ ধারায় রয়েছে। অকৃষি খাস জমি ব্যবহার/বন্দোবস্ত প্রদানের বিধান ২৬৭-২৬৮ ধারায় রয়েছে।

ক্রমবর্ধমান জনসংখ্যার জন্য পর্যাপ্ত খাদ্য উৎপাদন, জমির সর্বোত্তম ব্যবহার নিশ্চিতকরণ, উন্নয়ন কর্মকাণ্ডের জন্য ভূমির যুক্তিসঙ্গত ব্যবহার নিশ্চিতকরণ, প্রাকৃতিক পরিবেশ রক্ষা, দারিদ্র বিমোচন ও কর্মসংস্থান বৃদ্ধি, ভূমিদূষণ রোধ এবং সর্বোপরি ভূমির অপ্রয়োজনীয় যথেচ্ছ ব্যবহার প্রতিরোধে এই অধ্যায়ে যুগোপযোগী বিধান অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।

জাতীয় ভূমি ব্যবহার নীতি, ২০০১ এর আলোকে কৃষি জমির সুরক্ষা নিশ্চিতকল্পে ২৫৬ ধারায় আবাসন, শিল্প কারখানা বা বাণিজ্যিক বা অন্য কোন অনুৎপাদনশীল খাতে ফসলি জমির অনুপুযুক্ত রূপান্তর (Inappropriate Conversion) নিষিদ্ধ করা হয়েছে এবং শর্তসাপেক্ষে ভূমি জোনিং মানচিত্র (Land Zoning Map) প্রস্তুত করার বিধান করা হয়েছে। ২৫৭ ধারায় ভূমি জোনিং (Land Zoning) এর মাধ্যমে ভূমির বিদ্যমান বহুমাত্রিক ব্যবহার, প্রকৃতিগত বৈশিষ্ট্য ও অন্তর্নিহিত ক্ষমতা এবং গুণাগুণ অনুযায়ী কৃষি, মৎস্যসম্পদ, পশুসম্পদ, বন, চিংড়ি চাষ, শিল্পাঞ্চল, পর্যটন, অর্থনৈতিক অঞ্চল, আবাসন প্রতিষ্ঠান, প্রত্নতাত্ত্বিক এলাকা, প্রাকৃতিক জীব বৈচিত্র্য এলাকা প্রভৃতি গুরুত্বপূর্ণ এলাকা চিহ্নিত করার বিধান করা হয়েছে। ২৫৮-২৬২ ধারায় নির্ধারিত এলাকা ব্যতীত কৃষিযোগ্য ভূমিতে ইটখোলা নির্মাণ, ভূমির অপরিকল্পিত ব্যবহার, নদী ভাঙন রোধ, পাহাড় টিলাভূমি কর্তন, অধিগ্রহণকৃত জমির ভিন্ন উদ্দেশ্যে ব্যবহার নিষিদ্ধ করা হয়েছে এবং প্রাকৃতিক পরিবেশ রক্ষার জন্য বনাঞ্চল সংরক্ষণের কথা বলা হয়েছে। সরকারের বা সরকারি প্রতিষ্ঠান বা সংস্থার অনুকূলে রেকর্ডভুক্ত কৃষিযোগ্য ভূমি সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা কর্তৃক ৭ (সাত) বৎসর অব্যবহৃত থাকলে কালেক্টর কর্তৃক উক্ত ভূমিকে কৃষিযোগ্য খাসজমি হিসেবে শ্রেণিভুক্ত করে বন্দোবস্ত দেয়ার বিধান করা হয়েছে।

অধিগ্রহণকৃত ভূমি ৭ (সাত) বছরের অধিককাল অব্যবহৃত থাকলে বা অন্য কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা হলে ৮ (ঠ) ধারা, ২০ ধারা এবং ২৬২ ধারার আওতায় অধিগ্রহণ বাতিল হবে বলে বিধান করা হয়েছে।

মনে রাখতে হবে যে শত শত বৎসর ধরে শাসক শ্রেণী বা জমিদারগণ নিজেদের খেয়াল খুশি অনুসারে চাষি বা সাধারণ জনগণের ভূমি তারা দখলে নিয়ে নিতেন।

‘‘বাপু, জানো তো হে, করেছি বাগানখানা

পেলে দুই বিঘে প্রস্থ ও দিঘে সমান হইবে টানা-

ওটা দিতে হবে”

সরকার যেন ঐ ধরণের জমিদারের ভূমিকায় অবতীর্ণ না হয় সেজন্যই সংবিধান জনগণের সম্পত্তির অধিকারের স্বীকৃতি দেয়। সংবিধানের ৪২ অনুচ্ছেদ সম্পত্তির অধিকার নিম্নরূপে ঘোষণা করে ঃ

“৪২। (১) আইনের দ্বারা আরোপিত বাধা নিষেধ-সাপেক্ষে প্রত্যেক নাগরিকের সম্পত্তি অর্জন, ধারণ, হস্তান্তর ও অন্যভাবে বিলি-ব্যবস্থা করবার অধিকার থাকবে এবং আইনের কর্তৃত্ব ব্যতীত কোন সম্পত্তি বাধ্যতামূলকভাবে গ্রহণ, রাষ্ট্রয়ত্ব বা দখল করা যাবে না।”

সম্পত্তির উপর মানুষের অধিকার সংবিধান এইভাবে স্বীকৃতি দেয়। কাজেই সম্পত্তি ও সম্পত্তি অধিগ্রহণ সংক্রান্ত আইন সংবিধানের উপরোক্ত অনুশাসন স্মরণে রেখে প্রণয়ন করতে হবে এবং আইনও সংবিধানের উপরোক্ত অনুশাসন অনুসারেই প্রয়োগ

করতে হবে যাতে রাষ্ট্রের বিশেষ প্রয়োজন বা বিশেষ জনস্বার্থ ব্যতিরেকে মানুষের সাংবিধানিক অধিকার ক্ষুণ্ন করে কোন ভূমি অধিগ্রহণ করা না হয়।

অধিগ্রহণকৃত ভূমি যদি বছরের পর বছর ফেলে রাখা হয় তা প্রমাণ করে যে ঐ ভূমির প্রয়োজন সরকার বা প্রত্যাশি প্রতিষ্ঠানের নেই। সে কারণেই এই আইনে ৮ (ঠ), ২০ এবং ২৬২ ধারা সংযুক্ত করা হয়েছে।

এছাড়াও, চরভূমি, পয়স্থি জমি, উদ্ধারকৃত জমি ইত্যদির সুরক্ষার জন্য দিয়ারা জরিপের ব্যবস্থা করা হয়েছে। সরকারের প্রত্যক্ষ নিয়ন্ত্রণে থাকা জমির বর্তমান ও ভবিষ্যতে ফলপ্রসু ব্যবহার নিশ্চিত করার জন্য ২৬৫ ধারায় ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধীনে একটি তথ্যভিত্তিক ডিজিটাল ভূমি ডাটা ব্যাংক (Data Bank) স্থাপন এবং ২৬৬ ধারায় ভূমির প্রতিবেশ ব্যবস্থা (ecosystem) সুরক্ষার বিধান করা হয়েছে।

অন্যদিকে অকৃষি খাস জমি সংরক্ষণ এবং জনপ্রয়োজনে ও জনস্বার্থে সরকার কর্তৃক বন্দোবস্ত প্রদানের জন্য ২৬৭ ধারায় বিধান করা হয়েছে। ধর্মীয় উপাসনালয়, কবরস্থান, শ্মশানঘাট, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, দাতব্য চিকিৎসালয়, জাতীয় পর্যায়ে গুরুত্বপূর্ণ অবদান রাখা ও অর্থনৈতিকভাবে অস্বচ্ছল শিক্ষাবিদ বা কবি বা সাহিত্যিক বা ক্রীড়াবিদ, প্রাকৃতিক দুর্যোগে ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তি, দেশী-বিদেশী যৌথ উদ্যোগ (joint venture) এর মাধ্যমে শিল্প-কারখানা স্থাপন, মেট্রোপলিটন ও পৌর এলাকার বাইরে গবাদি পশু দুগ্ধ খামার বা হাস-মুরগী খামার স্থাপনের জন্য অকৃষি ভূমি ছাড়াও সমবায় সমিতি, আদর্শগ্রাম বা আশ্রায়ণ বা অনুরূপ উন্নয়ন প্রকল্প স্থাপন, পর্যটন শিল্পের উন্নয়নের লক্ষ্যে হোটেল বা মোটেল স্থাপনের জন্য অকৃষি খাসজমি বন্দোবস্তের বিধান করা হয়েছে। একইসাথে পাহাড় ও পাহাড়ের ঢালু জমি, বনভূমি, নদী, খাল, বিল, জলাভূমি, জলাধার, হাওর, বাঁওড়, তটভূমি (Foreshore), মোহনা সন্নিহিত বা পাশ্ববর্তী জমি, খেলার মাঠ, সর্বসাধারণের ব্যবহার্য উদ্যান (park), রাস্তা, ঘাট, পুকুর, পয়ঃপ্রণালী, হাট, বাজার, বাঁধ ইত্যাদি অকৃষি জমি বন্দেবস্ত বহির্ভুত মর্মে ২৬৮ ধারায় উল্লেখ করা হয়েছে। ২৭১ ধারায় উল্লেখ করা হয়েছে যে, কোন বন্দোবস্তগ্রহীতা বন্দোবস্তকৃত জমি ইজারা প্রদান করলে উক্ত বন্দোবস্ত বাতিল হবে।

একাদশ অধ্যায় ঃ তটভূমি (Foreshore) ব্যবস্থাপনা (২৭২ ধারা হতে ২৭৬ ধারা)

এই অধ্যায়ে তটভূমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কিত। এই অধ্যায়ে ৫টি ধারা রয়েছে। ২৭২ ধারায় তটভূমির মালিকানা, ২৭৩ ধারায় ইহার ব্যবস্থাপনার বিধান রয়েছে। তাছাড়া, ২৭৫ ধারায় তটভূমি সংরক্ষণ এবং ২৭৬ ধারায় তটভূমি ব্যবহার সম্পর্কিত বিধান।

বাংলাদেশ পানি আইন, ২০১৩ এর সাথে সামঞ্জস্য রেখে প্রস্তাবিত আইনের ২৭২ ধারায় তটভূমির সংজ্ঞা স্পষ্টীকরণ এবং এর মালিকানা কার উপর ন্যস্ত থাকবে তা নির্দিষ্ট করা হয়েছে। অবৈধ দখল রোধকল্পে তটভূমি এলাকায় কোন অবৈধ অবকাঠামো বা স্থাপনা নির্মাণ বা প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করা যাবে না, করলে তা ফৌজদারী অপরাধ হিসেবে গণ্য হবে এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকবে মর্মে ২৭৪ ধারায় বিধান করা হয়েছে। এছাড়াও বিভিন্ন প্রকারের নৌ-চলাচল সহজ করার স্বার্থে কোন মাছধরার নৌকা, জাহাজ বা অন্যান্য নৌযান নৌ-পথে চলাচলে প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি না করার শর্তে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত স্থানে নোঙর করতে পারবে মর্মে ২৭৬ ধারায় বিধান করা হয়েছে।

দ্বাদশ অধ্যায় ঃ চা বাগান (২৭৭ ধারা হতে ২৮৯ ধারা)

এই অধ্যায় চা বাগানের ভূমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কিত। এই অধ্যায়ে ১৩ টি ধারা রয়েছে। ২৮৫ ধারায় চা বাগানের জমির ব্যবহার সম্বন্ধে বিধান রয়েছে। তাছাড়া, ২৮৯ ধারায় চা বাগানের জমির শ্রেণির পরিবর্তন সংক্রান্ত বিধান রয়েছে।

চা বাগানের নিয়ন্ত্রণ ও ব্যবস্থাপনা বর্তমানে নীতিমালা দ্বারা পরিচালিত হয়ে আসছে। বিদ্যমান কোন আইনে চা বাগানের ব্যবস্থাপনা সম্পর্কে কোন বিধান না থাকায় বর্তমান খসড়ায় চা বাগানের ভূমির ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণ সম্পর্কে বিধান তুলে ধরা হয়েছে, যা চা বাগানের ভূমির ব্যবস্থাপনা, ইজারা বা নিয়ন্ত্রণের ক্ষেত্রে ভবিষ্যত যেকোন প্রতিবন্ধকতা নিরসনে সহায়ক হবে। প্রস্তাবিত আইনের ২৭৮ ধারায় পুরাতন চা বাগান ইজারা প্রদান সংক্রান্ত বিধান এবং ২৭৯ ধারায় নতুন চা বাগান সৃজনের জন্য খাস জমি ইজারা প্রদানের বিধান অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। ২৮০ ধারায় সাবলীজ বা উপ-ইজারা প্রদান নিষিদ্ধ করা হয়েছে এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে ইজারা বাতিলের বিধান করা হয়েছে। সরকারের পূর্বানুমতি সাপেক্ষে কোম্পানী আইন, ১৯৯৪ অনুযায়ী চা বাগানের শেয়ারহোল্ডারগণ কর্তৃক শেয়ার হস্তান্তর করার বিধান করা হয়েছে তবে চা বাগানের জমি বা তার কোন অংশ অথবা ইজারাগ্রহীতা কোম্পানি বা প্রতিষ্ঠানের অনুরূপ শেয়ার হস্তান্তর কোনক্রমেই সংশ্লিষ্ট চা বাগানের সামগ্রিক স্বত্ত্বা বিনষ্ট বা ক্ষতিগ্রস্ত করতে পারবে না মর্মে ২৮১ ধারায় বিধান করা হয়েছে। এছাড়াও কালেক্টরের অনুমতি ব্যতিত জমির শ্রেণি পরিবর্তন করা, চা বাগানের জমির উপর কোন হাট বা বাজার প্রতিষ্ঠা করা এবং চা বাগানের জন্য বরাদ্দকৃত জমিতে চা চাষ ব্যতীত অন্য কোন ফসল আবাদ বা অন্য কোন কাজে ব্যবহার করা যাবে না মর্মে বিধান করা হয়েছে।

ত্রয়োদশ অধ্যায় ঃ রাবার বাগান, ফলবাগান ইত্যাদি (২৯০ ধারা হতে ২৯৩ ধারা)

এই অধ্যায় রাবার বাগান, ফল বাগান ইত্যাদি সংক্রান্ত। এই অধ্যায়ে ৪টি ধারা রয়েছে।

বিদেশী রাবার বা ফল আমদানি থেকে রক্ষা করে রাবার বা ফল বাগান আমাদের অর্থনীতিতে বড় ভূমিকা রাখতে পারে। সে কারণে প্রস্তাবিত আইনের ২৯০ ধারায় এবং প্রাকৃতিক ভারসাম্য রক্ষায় রাবার বা ফলবাগানের ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন বা প্রাকৃতিক অবস্থান, সৌন্দর্য, বৃক্ষরাজি, জলাভূমি, প্রাকৃতিক জলধারা ইত্যাদি বিনষ্ট বা ক্ষতিগ্রস্ত করা যাবেনা এবং কোন পাহাড় বা টিলা কর্তন করা যাবে না মর্মে বিধান সুনির্দিষ্ট করা হয়েছে। এছাড়াও প্রকৃতির ভারসাম্যে যেন কোন আঘাত না আসে সেদিকে লক্ষ্য রেখে ২৯১ ধারায় সংরক্ষিত বা রক্ষিত বনভূমির মাঝে কোন প্রকার বন ধ্বংস করে রাবার বাগান সৃজন করা যাবে না মর্মে বিধান করা রয়েছে। ২৯২ ধারায় সঠিক সমন্বিত পরিকল্পনা ও সংরক্ষণের স্বার্থে দেশের সকল রাবার বাগান, ফলবাগানের রেকর্ডের তথ্য কো-অর্ডিনেটসহ ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণের বিধান সংযোজন করা হয়েছে।

চতুর্দশ অধ্যায় ঃ অর্পিত সম্পত্তি (২৯৪ ধারা)

এই অধ্যায় অর্পিত সম্পত্তি সম্পর্কিত। এই অধ্যায়ে মাত্র একটি ধারা রয়েছে।

এই সকল সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা বর্তমান যে সকল আইন দ্বারা যেভাবে পরিচালিত হচ্ছে ঐ সকল সংশ্লিষ্ট আইন দ্বারা বর্তমানেও পরিচালিত হবে, বিধায় এই খসড়ায় এই সংক্রান্ত নতুন কোন বিষয় অন্তর্ভুক্ত করা হয়নি। তবে ২৯৪ ধারায় বিধান করা হয়েছে যে অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ (২০০১ সালের ১৬ নং আইন) এর মাধ্যমে যে সকল সম্পত্তি প্রত্যর্পিত হয়েছে সে সকল সম্পত্তি পুনরায় অর্পিত হিসাবে সৃজন করা যাবে না এবং উক্ত আইনের বিধান মোতাবেক প্রত্যর্পিত ও খাস খতিয়ানভুক্ত সম্পত্তি সরকারী খাস জমি বন্দোবস্ত প্রদানের বিধান মোতাবেক পরিচালিত হবে এবং অর্পিত সম্পত্তি হিসাবে পুনরায় ইজারা দেওয়া যাবে না বা পূর্বে প্রদত্ত ইজারা বহাল রাখা যাবে না।

পঞ্চদশ অধ্যায় ঃ ওয়াক্‌ফ, দেবোত্তর, ট্রাস্ট সম্পর্কিত ভূ-সম্পত্তি, কোর্ট অব ওয়ার্ডস সম্পত্তি ইত্যাদি (২৯৫ ধারা হতে ২৯৭ ধারা)

এই অধ্যায় ওয়াক্‌ফ, দেবোত্তর, ট্রাস্ট ও কোর্ট অব ওয়ার্ডস এর সম্পত্তি সংক্রান্ত। এই অধ্যায়ে ৩টি ধারা আছে। ২৯৭ ধারায় কোর্ট অব ওয়ার্ডস এর সম্পত্তি সম্বন্ধে বিধান করা হয়েছে।

ষোড়শ অধ্যায় ঃ দখল ও নামজারি, অংশ বন্টন, নকশার ভুল, সীমানা নির্ধারণ, অবৈধ দখল ও উহার উচ্ছেদ(২৯৮ ধারা হতে ৩০২ ধারা)

এই অধ্যায় দখল ও নামজারি, অংশ বন্টন, নকশার ভুল, সীমানা নির্ধারণ, অবৈধ দখল ও উহার উচ্ছেদ সংক্রান্ত। এই অধ্যায়ে ৫টি ধারা রয়েছে। ৩০২ ধারায় সীমানা নির্ধারণ সংক্রান্ত বিধান রয়েছে।

সম্পত্তি অর্জন করে তার নামজারী দ্রুত হওয়া বাঞ্ছনীয়, অন্যথায় ঐ সম্পত্তিতে মালিকানা সম্বন্ধীয় জটিলতা সৃষ্টি হতে পারে। অপর পক্ষে কেবল দলিল নয়, দখল বা পরোক্ষ দখল না থাকলেও স্বত্ব নিয়ে জটিলতা সৃষ্টি হতে পারে। এ সকল কারণে ২৯৮ ধারায় বিধান করা হয়েছে যে কোন ব্যক্তির যথাযথ কাগজ না থাকলে কেবল দখলের ভিত্তিতে তিনি নামজারি পাবেন না, কেননা দখল এবং বৈধ কাগজপত্র এই দুটিই হবে মালিকানার ভিত্তি। তবে মহিলাসহ উত্তরাধিকারীদের স্বত্ব নির্বিঘ্ন করার জন্য বিধান করা হয়েছে যে, উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তিতে নামজারীর ক্ষেত্রে দখল না থাকলেও নামজারীতে কোন বাধা থাকবে না।

অন্যদিকে অংশবন্টন সাধারণত ওয়ারিশসূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তি বা যৌথভাবে অর্জিত সম্পত্তির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হয়ে থাকে এবং পূর্ব থেকে করণিক ভুল সংশোধনের দায়িত্ব রাজস্ব কর্মকর্তার উপরই আছে বিধায় প্রস্তাবিত আইনের ২৯৯ ধারায় অংশবন্টনের দায়িত্ব রাজস্ব কর্মকর্তাকে দেওয়া হয়েছে, তবে কেউ অসন্তুষ্ট হলে দেওয়ানী আদালতের আশ্রয় লাভের অধিকার নিশ্চিত করা হয়েছে।

তাছাড়াও নকশায় কোন ভুল হলে সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তা বা সহকারী কমিশনার (ভূমি) কালেক্টরের মাধ্যমে মহা-পরিচালক, ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর বরাবর বিধি মোতাবেক সংশোধনের প্রস্তাব প্রেরণ করবেন মর্মে ৩০০ ধারায় বিধান করা হয়েছে।

প্রস্তাবিত আইনের ৩০২ ধারায় সীমানা বিরোধ নিষ্পত্তির দায়িত্ব কালেক্টরের উপর ন্যস্ত করা হয়েছে, তবে কালেক্টর কর্তৃক সীমানা নির্ধারণের সংক্ষুব্ধ পক্ষ উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানী আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করতে পারবে।

সপ্তদশ অধ্যায় ঃ বিধি প্রণয়ণ, রহিতকরণ ও হেফাজত (৩০৩ ধারা হতে ৩০৭ ধারা)

প্রস্তাবিত আইনের সপ্তদশ অধ্যায়ে বিধি প্রণয়ণ, রহিতকরণ ও হেফাজত সংক্রান্ত বিধানাবলী উল্লেখ করা হয়েছে। ৩০৬ ধারায় মোট ১১টি আইন রহিতকরণের প্রস্তাব করা হয়েছে। তবে, উক্তরূপ রহিতকরণ সত্ত্বেও রহিতকৃত আইনগুলির অধীনে কৃত কাজ-কর্ম এই আইনের অধীনে কৃত বা গৃহীত বলে গণ্য করা হয়েছে।

উপসংহার ঃ

ভূমি আইন, ২০২২ বর্তমান গণতান্ত্রিক রাষ্ট্রীয় ব্যবস্থায় ভূমি ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে আইনের শাসন, জবাবদিহিতা ও ন্যায় বিচার প্রতিষ্ঠার ক্ষেত্রে প্রধান সহায়ক হিসেবে কাজ করবে। তবে খসড়া আইনটি একজন বাংলা ভাষাবিদকে দিয়ে নিরীক্ষা করিয়ে নিতে পারলে খসড়াটির ভাষা সমৃদ্ধ হত কিন্তু বিশেষজ্ঞ নিয়োগের জটিলতার কারণে তা সম্ভব হয়নি।

আইনটি সহজবোধ্য করার জন্য ভূমি সংক্রান্ত প্রাসঙ্গিক সংজ্ঞাসমূহ সুস্পষ্টভাবে অন্তর্ভূক্ত করা হয়েছে। ভূমি ব্যবস্থাপনার বিভিন্ন পর্যায়ে আইনের অধীনে কার্যক্রম গ্রহণ ও প্রতিকার প্রদানের ক্ষেত্রে সুনির্দিষ্ট সময়সীমা উল্লেখ করে দেওয়ায় বিরোধ নিষ্পত্তিতে দীর্ঘসূত্রিতা নিরসন হবে এবং ইতিবাচক গতি সঞ্চারিত হবে। নামজারি, অংশ বন্টন, সীমানা নির্ধারণ, অবৈধ দখল উচ্ছেদ, মামলা নিষ্পত্তি ইত্যাদির সময়সীমা, নোটিশ ও সমন জারী এবং সাক্ষী উপস্থিত করণের সুস্পষ্ট বিধান, সময় ও জটিলতা কমিয়ে বর্তমান মামলাজট কমানোর ক্ষেত্রে উল্লেখযোগ্য ভূমিকা রাখবে। নোটিশ বা সমন জারি, তথ্য সংরক্ষণ ও প্রদর্শন ইত্যাদি বিষয়ে আধুনিক ডিজিটাল পদ্ধতি প্রয়োগ করায় ভূমি ব্যবস্থাপনায় স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা নিশ্চিত হবে। ভূমি ব্যবস্থাপনায় কালেক্টর ও অন্যান্য রাজস্ব কর্মকর্তাগণের দায় দায়িত্ব ও ক্ষমতা সুনির্দিষ্ট করা হয়েছে।

যা হোক, এই আইন সামগ্রিক ভূমি ব্যবস্থাপনায় গতিশীলতা আনয়নের ক্ষেত্রে উল্লেখযোগ্য ভূমিকা রাখবে বলে আশা করা যায়।

স্বাক্ষরিত
বিচারপতি এ. টি. এম. ফজলে কবীর
সদস্য
আইন কমিশন

স্বাক্ষরিত
বিচারপতি এ. বি. এম. খায়রুল হক
চেয়ারম্যান
আইন কমিশন

ভূমি আইন, ২০২২

(২০২২ সনের .... নং আইন)

বাংলাদেশে ভূমি সংক্রান্ত প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ সকল আইনের সংশোধন ও সংহতকরণকল্পে প্রণীত আইন

যেহেতু বাংলাদেশে প্রচলিত ভূমি সংক্রান্ত আইনের বিধানসমূহের আধুনিকীকরণ, একীভূতকরণ, সংহতকরণ সমীচীন ও প্রয়োজনীয়;

সেহেতু এতদ্দ্বারা নিম্নরূপ আইন করা হইল :-

প্রথম অধ্যায়

প্রারম্ভিক

সংক্ষিপ্ত শিরোনাম, প্রবর্তন এবং ব্যাপ্তি

১। (১) এই আইন ভূমি আইন, ২০২২ নামে অভিহিত হইবে।

(২) সরকারি গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা যে তারিখ নির্ধারণ করা হইবে সেই তারিখ হইতে এই আইন কার্যকর হইবে।

(৩) এই আইন সমগ্র বাংলাদেশে প্রযোজ্য হইবে।

সংজ্ঞা

২। বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে, এই আইনে-

(১) 'অকৃষি ভূমি' অর্থ কৃষি কার্যক্রম বহির্ভূত শিল্প, বাণিজ্যিক, বাড়ি-ঘর, সিটি কর্পোরেশন ও পৌর এলাকাভুক্ত ভূমি এবং অন্যান্য অকৃষি কার্যক্রমে ব্যবহৃত ভূমি;

(২) **'অপ্রামাণ্য নকশা' বা 'চর্চা ম্যাপ'** অর্থ নবগঠিত চরজমি দখল ও হাঙ্গামা রোধ করিবার জন্য কালেক্টর কর্তৃক নিযুক্ত সার্ভেয়ার দ্বারা ট্রাভার্স (Traverse) ব্যতীত প্রস্তুতকৃত নকশা যাহার উপর ভিত্তি করিয়া জমি বন্দোবস্ত দেওয়া হয়, ক্ষেত্রবিশেষে ইহাকে চর্চা ম্যাপও বলা হইয়া থাকে;

(৩) **'আদালত'** অর্থ The Civil Courts Act, 1887 (Act No. XII of 1887) মোতাবেক এখতিয়ার সম্পন্ন দেওয়ানি আদালতসমূহ এবং এই আইনের অধীন গঠিত ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল ও ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনালও উহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(৪) **‘আবাসিক জমি’** অর্থ ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক জারীকৃত নির্দেশনা মোতাবেক আবাসিক শ্রেণি হিসেবে বর্ণিত জমি ;

(৫) **‘ইজারা’, ‘ইজারাগ্রহীতা’ এবং ‘ইজারা মূল্য’** অর্থ The Transfer of Property Act (Act No. IV of 1882) এর 105 ধারায় ‘Lease’, ‘Leasee’, ‘Premium’ যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে ;

(৬) **‘উদ্যান’** অর্থ ভূমি জরিপ নকশায় উদ্যান বা পার্ক হিসাবে চিহ্নিত বা সরকার কর্তৃক সরকারি গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা উদ্যান বা পার্ক হিসাবে ঘোষিত কোন স্থান;

(৭) **‘উন্মুক্ত স্থান’** অর্থ উন্মুক্ত স্থান হিসাবে চিহ্নিত বা সরকার কর্তৃক সরকারি গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা উন্মুক্ত স্থান হিসাবে ঘোষিত এমন স্থান যাহা উন্মুক্ত অবস্থায় জনসাধারণ কর্তৃক ব্যবহৃত হইয়া আসিতেছে;

(৮) **‘একত্রীকরণ’** অর্থ সকল অথবা কোন মৌজা এলাকার একই শ্রেণির মোট দাগের সংখ্যা হ্রাস করিয়া পৃথক পৃথক দাগকে একত্রীকরণের জন্য দাগের পুনর্বিন্যাস বা পুনর্বন্টন;

(৯) **‘এস্টেট’ (Estate)** অর্থ এইরূপ ভূমিখণ্ডের সমষ্টি যাহা কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের করযোগ্য বা নিষ্কর ভূমি এবং কালেক্টরের কর আদায় বহির একটি হিসাব নম্বরে লিপিবদ্ধ রহিয়াছে, এবং এইরূপ সরকারি জমি যাহার বিবরণ কর আদায় বহিতে লিপিবদ্ধ হয় নাই, তবে ভূমি মালিকানার বহিতে লিপিবদ্ধ রহিয়াছে, যাহা সরকারি খাস জমি হিসাবে পরিচিত ও ব্যবহৃত হইতেছে;

(১০) **‘ওয়াক্‌ফ’, ‘ওয়াক্‌ফ এস্টেট’, ‘ওয়াক্‌ফ সম্পত্তি’ ও ‘ওয়াকিফ’** অর্থ The Waqfs Ordinance, 1962 (Ordinance No. I (of 1962) এর section 2 এর sub-section (10), (11a), (12), (13) এ যথাক্রমে ‘Waqf’, ‘Waqf Estate’, ‘Waqf Property’, ‘Waqif ’ যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে;

(১১) **‘কমিশনার’** অর্থ বিভাগীয় কমিশনার বা অতিরিক্ত বিভাগীয় কমিশনার বা এইরূপ দায়িত্বপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা;

(১২) **‘করণিক ভুল’** অর্থ যে কোন প্রকার লেখায় বানান ভুল বা নামের কোন অংশের ভুল, গাণিতিক ভুল তথা সংখ্যা বা অংকে ভুল;

(১৩) **‘কালেক্টর’ বা ‘ডেপুটি কমিশনার’** অর্থ কালেক্টর বা ডেপুটি কমিশনার এবং অতিরিক্ত ডেপুটি কালেক্টর বা অতিরিক্ত ডেপুটি কমিশনার অথবা সরকার কর্তৃক নিয়োজিত এইরূপ কর্মকর্তা যাহারা এই আইনের অধীনে কালেক্টরের সমস্ত বা যে কোন দায়িত্ব পালন করিতে পারে ;

(১৪) **‘কিস্তোয়ার’** অর্থ যে পদ্ধতিসমূহ অবলম্বন করিয়া পর্যায়ক্রমে মৌজা নকশা অংকন করা হয়;

(১৫) **'কোম্পানি'** অর্থ কোম্পানী আইন, ১৯৯৪ (১৯৯৪ সালের ১৮ নং আইন) এর ২ ধারার (ঘ) দফায় 'কোম্পানী' যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে;

(১৬) **'কৃষক'** অর্থ যে ব্যক্তি বিভিন্ন ফসল ও কৃষিজাত দ্রব্য উৎপাদন, বনায়ন, নার্সারী, হাঁস-মুরগী পালন, পশু-পাখি পালন, মৎস্য বা অন্য কোন কৃষিজাত পণ্য চাষাবাদের মাধ্যমে জীবিকা নির্বাহ করে;

(১৭) **'কৃষি বৎসর'** অর্থ বাংলা সনের ১ বৈশাখ হইতে শুরু হইয়া ৩০ চৈত্র পর্যন্ত সময় ;

(১৮) **'কৃষি ভূমি'** অর্থ শস্য, ফসল উৎপাদন, মৎস্যচাষ ও উৎপাদন, পশুপালন ও পশুজাত পণ্য উৎপাদন, উদ্যানকৃষি, বনায়ন, পোল্ট্রি, পশুখাদ্য উৎপাদনসহ অন্যান্য কৃষিজাত পণ্য উৎপাদনের জন্য ব্যবহৃত ভূমি;

(১৯) **'কো-অর্ডিনেট'**(Co-ordinate) অর্থ পৃথিবীর কোন একটি স্থানে বা ভূখন্ডের ভৌগোলিক অবস্থানের নির্দেশনা, কো-অর্ডিনেট সিস্টেম দুই প্রকারঃ

(ক) স্ফেরিক্যাল (Spherical) কো–অর্ডিনেট সিস্টেমঃ যেমন- ডিগ্রি, মিনিট, সেকেন্ড;

(খ) রেক্টেংগুলার বা কার্টেসিয়ান (Cartesian) কো–অর্ডিনেট সিস্টেমঃ যেমন- মিটার, ফুট, চেইন ইত্যাদি;

(২০) **'কো-অর্ডিনেট ক্যাডাস্টার'** (Co-ordinate Cadastre) অর্থ ভূমি রেকর্ড ও জরিপ ব্যবস্থাপনা কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রতিষ্ঠিত ডিজিটাল জরিপ তথ্য ভাণ্ডার, যাহার উদ্দেশ্য :

জরিপ বা নকশা প্রণয়ন কাজে নির্ধারিত সার্ভে কন্ট্রোল নেটওয়ার্ক ও আইনের বিধান অনুসরণে একটি নির্ধারিত জরিপ এলাকার সকল ভূমিখণ্ডের সীমানার রেকর্ডকৃত ও প্রয়োজনীয় সংশোধনীসহ অনুমোদিত কো-অর্ডিনেট এর তালিকা যাহার মাধ্যমে ডিজিটাল পদ্ধতিতে নির্ধারিত এলাকার ক্যাডাস্ট্রাল বা মৌজা নকশা প্রণয়ন ;

(২১) **'ক্ষুদ্র নৃ-গোষ্ঠী'** অর্থ এই আইনের ১৭৬ ধারার (১) উপ-ধারায় উল্লিখিত বাংলাদেশে বসবাসরত উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠী ও সম্প্রদায়ভুক্ত কোন ব্যক্তি ;

(২২) **'খতিয়ান'** ও **'খতিয়ান নম্বর'** অর্থ যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত এমন প্রত্যয়ন পত্র যাহাতে কোন ভূমি মালিক বা মালিকগণের নাম, পিতা-মাতার নাম ও ঠিকানা, জমির অবস্থান, জমির শ্রেণি, জমির পরিমাণ, মালিকানার অংশ এবং সাধারণ অধিকার ও স্থাপনার বিবরণ এবং যাহাতে জেলা, উপজেলা বা থানা, জুরিসডিকশন তালিকা নম্বর এবং আইন ও বিধি মোতাবেক অন্য কোন তথ্যের প্রয়োজন হইলে তাহার বিবরণ থাকিবে এবং এইরূপ প্রস্তুতকৃত খতিয়ানের ক্রমিক নম্বরই খতিয়ান নম্বর;

(২৩) **'খসড়া প্রকাশনা'** অর্থ জরিপ চলাকালে প্রাথমিকভাবে প্রস্তুতকৃত নকশা ও খতিয়ানের খসড়া যাহা ভূমি মালিকদের দেখিবার সুবিধার্থে ৩০ (ত্রিশ) দিন পর্যন্ত উন্মুক্ত রাখা হয়, যাহা যৌক্তিক কারণে আরও ১৫ (পনের) দিন পর্যন্ত বর্ধিত হইতে পারে;

(২৪) **'খানাপুরি'** অর্থ জরিপের প্রাথমিক ধাপে প্রস্তুতকৃত নকশায় চিহ্নিত প্রতিটি দাগে দাগ নম্বর দেওয়া এবং দাগভিত্তিক দখল নোট করিয়া প্রাথমিক খতিয়ান প্রস্তুত করা;

(২৫) **'খাল'** অর্থ বাংলাদেশ পানি আইন, ২০১৩ (২০১৩ সনের ১৪ নং আইন) এর ২ ধারার (২) উপ-ধারায় 'খাল' যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে;

(২৬) **'খাস জমি'** অর্থ গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের পক্ষে কালেক্টরের নামে সম্পূর্ণভাবে রেকর্ডভুক্ত কৃষি বা অকৃষি শ্রেণির জমি যাহা কোন মৌজার এক নম্বর খতিয়ানে রেকর্ডভুক্ত থাকে;

(২৭) **'খাস কালেকশন'** অর্থ কালেক্টর বা তাহার দ্বারা ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা কর্তৃক, ইজারা দেওয়া সম্ভব হয় নাই এইরূপ কোন সায়রাতমহাল হইতে সরাসরি সংগৃহীত সরকারি রাজস্ব ;

(২৮) **'গণ-ব্যবহার্য'** অর্থ সর্বসাধারণের ব্যবহার্য স্থানসমূহ, যেমন-রাস্তা, নদী, খাল, দীঘি, জলাশয়, খেলার মাঠ, গোচারণভূমিসহ এই আইনের ২১২ ধারায় উল্লিখিত কোন স্থান বা অনুরূপ কোন স্থান;

(২৯) **'গোপাট'** অর্থ গো-মহিষ ও অন্যান্য গবাদিপশুর বিচরণভূমি যাহা সরকারের খাস খতিয়ানভুক্ত থাকে;

(৩০) **'ঘাটমহাল'** অর্থ যেখানে জলযান হইতে ঘাটে বা ঘাট হইতে সরাসরি জলযানে বেচা-কেনা হয় এবং যেখানে কোন অবকাঠামো থাকে না;

(৩১) **'চক'** অর্থ আবাদি বা অনাবাদি বিস্তীর্ণ এলাকা;

(৩২) **'চর' বা 'পয়স্তি চর'** অর্থ সাগর বা নদীর মধ্যে বা কিনারায় পলি মাটি জমিয়া সৃষ্ট নতুন জমি এবং পূর্বে চর বা জমি ছিল এমন স্থানে জাগিয়া উঠা চর ;

(৩৩) **'চান্দিনা ভিটি'** অর্থ হাট-বাজারের মধ্যে অবস্থিত কাঁচা বা পাকা স্থায়ী দোকান যাহা খতিয়ানে চান্দিনা ভিটি হিসাবে শ্রেণিভুক্ত;

(৩৪) **'ছড়া' বা 'ছড়ি'** অর্থ পাহাড়ি অঞ্চলের এইরূপ ঢাল, শাখা বা ঝিরি বা ঝরনা যাহা নিচের দিকে নামিয়া আসিয়া ঢালু ভূমিতে প্রবাহমান জলধারা সৃষ্টি করে;

(৩৫) **‘ছুট দাগ’** অর্থ খানাপুরী অথবা খানাপুরী-কাম-বুঝারত স্তরে নকশায় দাগ নম্বর দিতে গিয়া ভুলক্রমে যদি কোন ক্রমিক নম্বর বাদ পড়িয়া যায় উক্ত বাদপড়া নম্বর;

(৩৬) **‘জনস্বার্থ’** অর্থ সমাজের বৃহত্তর জনগোষ্ঠী বা উহার একটি অংশের কল্যাণের জন্য অত্যাবশ্যকীয় কার্যক্রম বা পদক্ষেপ;

(৩৭) **‘জমাবন্দি’** অর্থ কোন ভূমি মালিকের জমাজমির এক নজরে হিসাব, সেটেলমেন্ট অপারেশন বা জরিপকালে প্রণীত খতিয়ান বা রেকর্ড অব রাইটস (Record-of-Rights);

(৩৮) **‘জরিপ’** অর্থ কোন নির্দিষ্ট এলাকার বা মৌজার ভূমির মালিকানা নির্ধারণের জন্য যে পদ্ধতিতে ভূমির নকশা তৈরি, প্লট নির্ধারণ, শ্রেণি চিহ্নিতকরণ, প্লট প্রতি জমির পরিমাণ নির্ধারণ ও দখলের বিশেষ অবস্থা চিহ্নিত করা হয়;

(৩৯) **‘জলমহাল’** অর্থ এমন জলাশয় যাহা বছরের একটি সময় বা সারা বৎসর জলমগ্ন থাকে এবং উহা সাধারণভাবে হাওর, বাঁওড়, বিল, ঝিল, পুকুর, কুড়ি, ডোবা,হ্রদ, দীঘি, খাল, নদী, সাগর ইত্যাদি নামে পরিচিত ; উহা বদ্ধ বা উন্মুক্ত হইতে পারে এবং বদ্ধ জলমহালের নির্দিষ্ট চতুঃসীমা থাকিলেও উন্মুক্ত জলমহালের ক্ষেত্রে কোন নির্দিষ্ট চতুঃসীমা থাকিবে না;

(৪০) **‘জলস্রোত’, ‘জলাধার’ ও ‘জলাভূমি’** অর্থ পানি আইন, ২০১৩ (২০১৩ সনের ১৪ নং আইন) এর ২ ধারার (৪), (৫) ও (৬) উপ-ধারায় যথাক্রমে ‘জলস্রোত’, ‘জলাধার’ ও ‘জলাভূমি’ যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে;

(৪১) **‘জাবেদা নকল’ (**Certified Copy**)** অর্থ সহিমোহরকৃত অবিকল কপি;

(৪২) **‘জিওডেটিক সার্ভে’** (Geodetic Survey) অর্থ পৃথিবীর উপরস্থিত স্ফেরিক্যাল (Spherical) বা বক্রতাকে বিবেচনা করিয়া বহু দূরবর্তী বিন্দু বা বিন্দুসমূহের আপেক্ষিক অবস্থান নির্ণয় করা, পূর্বে যে কাজটি Great Trigonometrical Survey (GTS) পদ্ধতিতে করা হইত যাহা বর্তমানে স্যাটেলাইট ভিত্তিক বিন্দুর মান নির্ণয় পদ্ধতিতে করা হয়;

(৪৩) **জিওডেটিক কন্ট্রোল পয়েন্ট (**GCP**)** অর্থ ডিজিটাল সার্ভে করিবার জন্য প্রাক্কলিত মাপ অনুযায়ী প্রতিটি মৌজায় কমপক্ষে দুইটি পিলার স্থাপন করিয়া জিএনএসএস (Global Navigation Setellite System- GNSS) রিসিভার দ্বারা যাহার মান নির্ণয় করা হয়;

(৪৪) **‘জিওরেফারেন্সিং’ (**Geo-referencing**)** অর্থ ম্যাপের কোন অংশ সরেজমিনের সাথে মিল করা, এই ব্যবস্থায় পূর্ববর্তী মৌজা ম্যাপের সহিত সরেজমিনে হুবহু মিল রহিয়াছে এমন চার কোণে চারটি স্থান বা পয়েন্ট চিহ্নিত

করিয়া পিলার স্থাপনপূর্বক জিএনএসএস (GNSS) রিসিভার ব্যবহার করিয়া মান নির্ণয়পূর্বক সরেজমিন ও পূর্ববর্তী ম্যাপের সমন্বয় সাধন;

(৪৫) **'জে. এল. নম্বর'** (Jurisdiction List Number – J. L. No.) অর্থ প্রত্যেক উপজেলা বা থানার প্রত্যেক মৌজার নির্দিষ্ট পরিচিতিমূলক ক্রমিক নম্বর ;

(৪৬) **'জোত' বা 'হোল্ডিং নম্বর'** অর্থ কোন ভূমি মালিকের স্বত্ব-দখলীয় ভূমির এক বা একাধিক ভূমিখণ্ডের একটি অবিভক্ত হিস্যা যাহা একক বা পৃথক মালিকানাস্বত্ব হিসেবে গণ্য হইতে পারে এবং ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের ক্ষেত্রে জোতের ধারাবাহিক ক্রমিক নম্বরই হোল্ডিং নম্বর;

(৪৭) **'জোনাল সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা' বা 'সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা'** অর্থ এক বা একাধিক জেলা লইয়া গঠিত অঞ্চলে ভূমি রেকর্ড ও জরিপের মাধ্যমে ভূমির নকশাসহ ভূমি মালিকানার তথ্য সম্বলিত রেকর্ড প্রস্তুতের জন্য দায়িত্বপ্রাপ্ত রাজস্ব কর্মকর্তা বা অন্য কোন কর্মকর্তা;

(৪৮) **'ট্রাইব্যুনাল'** অর্থ এই আইনের ১৫৪ ধারার অধীন গঠিত ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল ও ১৫৫ ধারার অধীন গঠিত ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল ;

(৪৯) **'ডাটা এন্ট্রি'** (Data Entry) অর্থ প্রাথমিক খতিয়ান বা বুঝারত খতিয়ান প্রস্তুতের পর তসদিক কর্মকর্তা (Attestation Officer) কর্তৃক প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে সংশোধন, সংযোজন বা বিয়োজন করিয়া উহা সত্যায়ন করিবার পর খতিয়ানের সকল তথ্য ডাটাবেইজ (Database) এ অন্তর্ভুক্ত করা;

(৫০) **'ডিজিটাল সার্ভে' বা 'ডিজিটাল ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে'** অর্থ তথ্য-প্রযুক্তি ব্যবহার করিয়া মৌজা ম্যাপ প্রস্তুত ও রেকর্ডের ডাটাবেইজ প্রতিষ্ঠা এবং এই পদ্ধতিতে পৃথিবীর পৃষ্ঠস্থ অবস্থানের সহিত মিল রাখিয়া জিএনএসএস (GNSS) রিসিভার দ্বারা সরেজমিনে নির্দিষ্ট পয়েন্টের মান নির্ণয়পূর্বক ইলেকট্রনিক টোটাল স্টেশন (ETS) মেশিন দ্বারা দাগ প্রতি (Plot to Plot) সার্ভে করা এবং জিআইএস (GIS) সফটওয়্যার ব্যবহার করিয়া সংগৃহীত মাঠ ডাটা প্রসেস করিয়া প্লটারের (Plotter) মাধ্যমে প্রয়োজনীয় স্কেলে মৌজা নকশা মুদ্রণ এবং প্রস্তুতকৃত মৌজা নকশা অনুযায়ী রেকর্ড প্রস্তুত করা;

(৫১) **'ডি. পি.** (Draft Publication) **নম্বর'** অর্থ খসড়া প্রকাশনাকালে প্রকাশিত খতিয়ানের নম্বর;

(৫২) **'তফসিল'** অর্থ জমির পরিচিতিমূলক বর্ণনা যেমন- জেলা ও উপজেলা বা থানার নাম, মৌজার নাম, জে. এল. নং, জমির চৌহদ্দি, জমির শ্রেণি, জমির দাগ, খতিয়ান নম্বর ও জমির পরিমাণ বা ইহার অংশ ইত্যাদি;

(৫৩) **‘তসদিক’** অর্থ জরিপকালে প্রস্তুতকৃত প্রাথমিক খতিয়ান বা পর্চা এবং নকশা পরীক্ষা করিয়া রাজস্ব কর্মকর্তা কর্তৃক উহা সঠিক মর্মে প্রত্যয়ন;

(৫৪) **‘দাগ নম্বর’** অর্থ মৌজা নকশায় কোন জমি সনাক্ত করিবার লক্ষ্যে উহার প্রতি খন্ডে যে ক্রমিক নম্বর দেওয়া হয়;

(৫৫) **‘দেবোত্তর সম্পত্তি’ অর্থ** হিন্দুধর্মাবলম্বী কোন ব্যক্তি কর্তৃক কোনো বিগ্রহের প্রতিষ্ঠা ও পূজা, ব্রাহ্মণ ভোজন বা দরিদ্র ভোজনসহ ধর্মীয় ও দাতব্য কর্মকাণ্ডের উদ্দেশ্যে সুস্পষ্ট ঘোষণা দিয়া উইল বা দান মারফত প্রদত্ত স্থাবর সম্পত্তি ;

(৫৬) **‘সেবাইত’** অর্থ দেবোত্তর সম্পত্তির তত্ত্বাবধানকারী;

(৫৭) **‘নকশা’** অর্থ নির্দিষ্ট স্কেলে মৌজাভিত্তিক জমির দাগপ্রতি (Plot to Plot) সরেজমিনে অংকিত চিত্র;

(৫৮) **‘নদী’** অর্থ এমন নাব্য ও প্রবাহমান এবং প্রাকৃতিকভাবে বা মনুষ্যসৃষ্ট প্রশস্ত জলস্রোত (Channel) যাহা পাহাড় বা পর্বত বা উঁচু এলাকা হইতে উৎপত্তি হইয়া সমতল বা অসমতল ভূমি এবং দেশের মধ্য দিয়া বা এক বা একাধিক দেশ অতিক্রম করিয়া সরল বা আঁকা বাঁকা পথে প্রবাহিত হইয়া হ্রদ বা সাগর বা মহাসাগরে মিলিত হয়;

(৫৯) **‘নাবালক’** অর্থ (১৮) আঠার বছর পূর্ণ হয় নাই এমন কোন ব্যক্তি;

(৬০) **‘নামজারি’ বা ‘মিউটেশন’ বা ‘নামপত্তন’ বা ‘জমাখারিজ’** অর্থ ভূমি জরিপ সমাপ্তির পর রাজস্ব কর্মকর্তা কর্তৃক যৌক্তিক কারণে বিধি মোতাবেক রেকর্ড হালকরণ বা কোন খতিয়ান হইতে জমি বাদ দেওয়া বা কোন খতিয়ানে জমি যোগ করা বা নতুন খতিয়ান সৃজন করার প্রক্রিয়া ;

(৬১) **‘নাল জমি’** অর্থ আবাদযোগ্য কৃষি জমি;

(৬২) **‘নালা’** অর্থ অগভীর সরু পানি নিষ্কাশন পথ বা এমন সরু ও অগভীর নিচু স্থান যাহা শহর বা গ্রামাঞ্চলের বাড়ি বা ক্ষেত-খামারের মাঠের পানি নিষ্কাশনের জন্য ব্যবহৃত হয়;

(৬৩) **‘নাব্য নদী’** অর্থ যে নদীতে বৎসরের সকল সময় নৌযান চলাচল করিতে পারে;

(৬৪) **‘পতিত ভূমি’** অর্থ জমির রেকর্ডীয় মালিক কর্তৃক ৭ (সাত) বা ততোধিক বৎসর যাবত কোন চাষাবাদ বা অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ডে নিয়োজিত না করিয়া কোন ভূমি পরিত্যক্ত রাখা;

(৬৫) **‘পরিত্যক্ত সম্পত্তি’** অর্থ The Bangladesh Abandoned Property (Control, Management and Disposal) Order, 1972 (President’s Order No. 16 of 1972) এর ২ ধারার (১) উপ-ধারায় ‘Abandoned Property’ যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে;

(৬৬) **‘পরিত্যক্ত চা বাগান’** অর্থ সরকারী প্রজ্ঞাপনের মাধ্যমে পরিত্যক্ত মর্মে ঘোষিত চা বাগান;

(৬৭) **‘পরিবার’** অর্থ কোন ব্যক্তি, তাহার স্ত্রী, পুত্র, অবিবাহিত কন্যা, পুত্রের স্ত্রী, পুত্রের পুত্র, পুত্রের অবিবাহিত কন্যার সমন্বয়ে গঠিত পরিবার :

তবে শর্ত থাকে যে, ঐ ব্যাক্তির বিবাহিত ও সাবালক পুত্র যদি পৃথক ভাবে তাহার স্ত্রী, পুত্র এবং অবিবাহিত কন্যা লইয়া বসবাস করে তবে তাহাকে ভিন্ন পরিবারভুক্ত ধরিতে হইবে ;

(৬৮) **‘প্রজেকশন’** অর্থ মৌজা ম্যাপের দ্বি-মাত্রিক (Two Dimension), ক্ষেত্রমত ত্রি-মাত্রিক (Three Dimension) অবস্থায় পৃথিবী পৃষ্ঠের বক্রতলকে সামতলিকভাবে কাগজে অঙ্কন করা অথবা তথ্য প্রযুক্তি ব্যবহার করিয়া প্রদর্শন করা;

(৬৯) **‘প্রাবর-ভূমি’** (Buffer Zone) অর্থ নদী ভাঙ্গন প্রতিরোধ বা নদী তীর সংরক্ষণ বা কোন জলাশয়ের পাড় স্থিতিশীল রাখিবার জন্য বা কোন ভূমির নির্ধারিত পরিবেশ বা প্রতিবেশ ব্যবস্থাপনার জন্য উক্ত ভূমি বা জলাশয় বা নদীর সীমানা থেকে একটি নির্ধারিত দূরত্ব পর্যন্ত সংরক্ষিত জমি;

(৭০) **‘বক চর’** অর্থ নদী বা সাগরের পানিতে নিমজ্জিত যে স্থানে বা চরে বক বা অন্যান্য পাখি দাঁড়াইয়া মাছ শিকার করিতে বা বিচরণ করিতে পারে এমন স্থান;

(৭১) **‘বন’** অর্থ খতিয়ানে বন বা বিভিন্ন প্রকার বনাঞ্চল হিসাবে রেকর্ডভুক্ত জমি;

(৭২) **‘বসতবাড়ি’** অর্থ বাড়িঘর ও ঘরসংলগ্ন জমিসহ আঙ্গিনা, উঠান, বাগান, পুকুর, প্রার্থনার স্থান, ব্যক্তিগত কবরস্থান বা শ্মশানঘাট প্রভৃতিসহ বসবাসের স্থান এবং উহা বাসগৃহের সুবিধাভোগের উদ্দেশ্যে ইহার বাহিরে অবস্থিত এমন কোন ভবনকেও অন্তর্ভুক্ত করে যাহা কৃষি বা ফল চাষের সুবিধার জন্য স্থাপিত :

তবে বসতবাড়ির জমি পতিত বা অপতিত যাহাই হউক না কেন তাহা কোনক্রমেই ২ (দুই) একরের অধিক হইবে না;

(৭৩) **‘বাইদ’** অর্থ সাধারণত অনাবাদি জমি, তবে ঢাকা ও ময়মনসিংহ অঞ্চলের, বিশেষ করিয়া বনভূমির মধ্যে নিচু শ্রেণির জমিও উহার অন্তর্ভুক্ত হইবে;

(৭৪) **‘বাঁওড়’** অর্থ এমন কোন জলাশয় যাহার জলস্রোত সময়ের বিবর্তনে ধীরে ধীরে স্তিমিত হইয়াছে;

(৭৫) **'বাটা খতিয়ান'** অর্থ এমন বিভাজিত খতিয়ান যাহা অন্য একটি মূল খতিয়ানের জমি কর্তন করিয়া সৃষ্টি করা হইয়াছে এবং যাহা মূল খতিয়ানের বাটা নম্বরে (Bi-Number) চিহ্নিত হইয়াছে;

(৭৬) **'বাটা দাগ'** অর্থ খানাপুরী অথবা খানাপুরী-কাম-বুঝারত স্তরে নকশায় দাগ নম্বর দিতে গিয়া ভুলক্রমে যদি কোন দাগে নম্বর দেওয়া না হয় অথবা অবস্থা বিশেষে বুঝারত, তসদিক, আপত্তি এবং আপিল স্তরে নতুন দাগ সৃজিত হয় তাহা হইলে ঐ দাগে বিশেষ পদ্ধতিতে যে নম্বর দেওয়া হয়, যাহার লব (Numerator) হইবে বাদ পড়া দাগ নম্বরের সংযুক্ত উত্তর দিকের দাগ নম্বর বা যে দাগ বিভাজিত হইয়া নতুন সৃজিত হইল ঐ মূল দাগ নম্বর এবং হর (Denominator) হইবে ঐ নকশার সর্বশেষ দাগের পরবর্তী দাগ এবং যাহা নকশায় উল্লেখ থাকিবে;

(৭৭) **'বাথান'** অর্থ গ্রামাঞ্চল, হাওর বা তটভূমি বা নতুন জেগে উঠা চরাঞ্চল, বরেন্দ্র অঞ্চল, সমুদ্রোপকূলস্থ দ্বীপাঞ্চলের এইরূপ স্থান যেখানে গ্রীষ্মকালে প্রচুর ঘাস জন্মায় এবং যাহা গবাদিপশু প্রতিপালন ও রক্ষণাবেক্ষণের জন্য ঘোষিত বা রেকর্ডকৃত গবাদিপশুর বাসস্থান;

(৭৮) **'বালুমহাল'** অর্থ পরিবেশ অক্ষুণ্ন রাখিয়া আহরণযোগ্য বা উত্তোলনযোগ্য বালু বা মাটি সংরক্ষিত রহিয়াছে এইরূপ কোন উন্মুক্ত স্থান, চা বাগানের ছড়া বা নদীর তলদেশ যাহা এই আইনের অধীন কালেক্টর কর্তৃক বালুমহাল হিসাবে ঘোষিত;

(৭৯) **'বিধি'** অর্থ এই আইনের অধীন প্রণীত বিধি ;

(৮০) **'বিল'** অর্থ প্রাকৃতিকভাবে নিচু জায়গা বা এইরূপ এলাকা যাহা বৃষ্টিপাত বা নদীর পানির দ্বারা প্লাবিত হয় এবং যাহা সমগ্র বৎসর পানিতে নিমজ্জিত থাকে বা বৎসরের আংশিক সময় আংশিক বা পূর্ণ শুষ্ক থাকে;

(৮১) **'বুঝারত'-** অর্থ খানাপুরির পর দখল নোট অনুসারে প্রতিটি দাগের মালিকের নাম, অংশ, জমির শ্রেণি, পরিমাণ ও বিশেষ অবস্থাসহ মালিকানার প্রাথমিক প্রমাণ বা মাঠ পর্চা যাহা আমিন বা সার্ভেয়ারগণ প্রস্তুত করিয়া ভূমি মালিকদের সরেজমিনে বুঝাইয়া দিয়া থাকে;

(৮২) **' সরল বিশ্বাসে কৃত ভুল '** (Bonafide Mistake) অর্থ সরল বিশ্বাসে কৃত ভুল যাহা উদ্দেশ্য প্রণোদিত নহে;

(৮৩) **'ব্যক্তি'** অর্থ কোন ব্যক্তি বা কোন প্রতিষ্ঠান বা সংবিধিবদ্ধ অন্য কোন সংস্থা ;

(৮৪) **'ভাওড়াইয়া'** (Super Impose) অর্থ পূর্ববর্তী জরিপের ম্যাপকে স্ক্যান করিয়া জিআইএস সফটওয়্যার ব্যবহার করিয়া ডিজিটাইজ (Digitize) করা, ডিজিটাইজকৃত ম্যাপটি নতুনভাবে প্রস্তুতকৃত ডিজিটাল ম্যাপের উপর অথবা নিচে স্থাপন করা, এই পদ্ধতি অনুযায়ী কেবল পুরাতন ও নতুন ম্যাপে দাগের সাবেক-হাল বা হাল-সাবেক সূচি প্রস্তুত করা ;

(৮৫) **'ভাসানমহাল'** অর্থ যেখানে নদী বা সমুদ্র উপকূলের পানিতে এক জলযান থেকে অন্য জলযানে বেচা-কেনা হয় ;

(৮৬) **'ভূমি'** অর্থ আবাদি, অনাবাদি জমি অথবা বৎসরের যে কোন সময় জলমগ্ন থাকে এমন জমি, যেমন-পুকুর, ডোবা, দিঘী, খাল, বিল, নালা, নদী, জলমহাল, সকল প্রকার উন্মুক্ত বা আঞ্চলিক মৎস্য খামার, হাওর, বাঁওড় ইত্যাদি এবং পাহাড়, টিলা, ঘরবাড়ি, দালানকোঠা, হাট-বাজার, বনভূমি, চা-বাগান, রাবার বাগান, গাছ-গাছড়া প্রভৃতি এবং অন্য কোন অবকাঠামো যাহা মাটির সহিত সংযুক্ত;

(৮৭) **'ভূমি অধিগ্রহণ'** অর্থ ক্ষতিপূরণ বা পুর্নবাসন বা উভয়ের বিনিময়ে প্রত্যাশী ব্যক্তি বা সংস্থার জন্য সরকার কর্তৃক বিভিন্ন জনকল্যাণ ও জনস্বার্থমূলক কার্যক্রমে অত্যাবশ্যক বিবেচনায় কোনো ভূমির স্বত্ব ও দখল গ্রহণ ;

(৮৮) **'মৎস্যজীবী'** অর্থ প্রাকৃতিক উৎস হইতে যে ব্যক্তি প্রধানত মাছ শিকার এবং বিক্রয় করিয়া জীবিকা নির্বাহ করে ;

(৮৯) **'মালিক'** অর্থ ভূমির অধিকারী কোন ব্যক্তি বা সংগঠন বা প্রতিষ্ঠান বা কর্তৃপক্ষ;

(৯০) **'মোতাওয়াল্লী'** অর্থ ওয়াক্‌ফ সম্পত্তির তত্ত্বাবধায়ক বা ব্যবস্থাপনাকারী ;

(৯১) **'মৌজা'** অর্থ ইউনিয়ন পরিষদের ওয়ার্ডভুক্ত সুনির্দিষ্ট ভৌগলিক এলাকার অক্ষাংশ ও দ্রাঘিমাংশ প্রদর্শন করিয়া প্রামাণ্য ভৌগলিক পরিচিতিমূলক সুনির্দিষ্ট এলাকার নামযুক্ত যে ভূমি নকশা ভূমি জরিপের সময় প্রস্তুত করা হয় এমন নকশাভুক্ত ভৌগলিক এলাকা, মহল্লা, পল্লী, গ্রাম, পাড়া ইত্যাদি;

(৯২) **'ম্যাপ'** (Map) অর্থ নির্দিষ্ট স্কেলে অঙ্কিত কোন মৌজা বা উপজেলা বা জেলা বা বিভাগ বা দেশের ভৌগলিক প্রতিচ্ছবি;

(৯৩) **'রাজস্ব কর্মকর্তা'** অর্থ সরকার কর্তৃক নিয়োগকৃত খতিয়ানের লিখন, পরিবর্তন, কর্তন, সংযোজন, বিয়োজনসহ জরিপকালীন ও জরিপ পরবর্তী সময়ে খতিয়ান ও নকশা হালনাগাদসহ ভূমি সংক্রান্ত কর ও সরকারি পাওনা আদায় করিবার ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা;

(৯৪) **'রেকর্ড'** অর্থ ভূমি ব্যবস্থাপনা এবং সার্ভে ও সেটেলমেন্ট অপারেশন কার্যাদিতে সৃষ্ট খতিয়ান ও নকশা ;

(৯৫) **'শরীক'** অর্থ কোন ভূখন্ড ওয়ারিশসূত্রে বা অন্য কোন সূত্রে যৌথভাবে অর্জিত হইলে উক্ত মালিকগণের প্রত্যেককে ঐ ভূখন্ডের শরীক বা সহ-শরীক;

(৯৬) **'সমবায় সমিতি'** অর্থ সমবায় সমিতি আইন, ২০০১ (২০০১ সনের ৪৭ নং আইন) এর ২ ধারার (২০) উপ-ধারায় 'সমবায় সমিতি' যে অর্থে ব্যবহৃত হইয়াছে;

(৯৭) **‘সায়রাতমহাল’** অর্থ সরকারের এমন ব্যবহার্য ভূমি বা জলাধার যাহা হইতে ভূমি উন্নয়ন কর ব্যতীত অন্য সকল রাজস্ব আয় হয়, যেমন- জলমহাল, বালুমহাল, হাটবাজার, ফেরিঘাট, চিংড়িমহাল, লবণমহাল, বাগানমহাল, খড়মহাল, পাথরমহাল, ভাসানমহাল, ঘাটমহাল ইত্যাদি;

(৯৮) **‘সিকস্তি’ ও ‘পয়স্তি’** অর্থ যথাক্রমে নদী বা সমুদ্রের ভাঙ্গনের ফলে কোন জমি নদী বা সমুদের গর্ভে বিলীন হইয়া যাওয়া ‘সিকস্তি’ এবং নদী বা সমুদ্র গর্ভ হইতে কোন ভূখন্ড জাগিয়া উঠা ‘পয়স্তি;

(৯৯) **‘সার্ভে প্রতিষ্ঠান’** অর্থ আইন অনুযায়ী নির্ধারিত কর্তৃপক্ষ কর্তৃক বাণিজ্যিক বা জনহিতকর বা সরকারের পক্ষে ভূমি রেকর্ড ও জরিপ কাজ করিবার জন্য লাইসেন্সপ্রাপ্ত ও নিবন্ধিত প্রতিষ্ঠান;

(১০০) **‘হাওর’** অর্থ দুইটি ভিন্ন নদীর মধ্যস্থলে প্রাকৃতিকভাবে সৃষ্ট কড়াই আকৃতির বৃহদাকার কোন নিম্নভূমি বা প্রাকৃতিকভাবে সৃষ্ট বৃহৎ আকৃতির বিস্তীর্ণ জলাভূমি;

(১০১) **‘হাট’ বা ‘বাজার’** অর্থ সরকারের খাস খতিয়ানভূক্ত এমন স্থান যেখানে সপ্তাহের বিশেষ বিশেষ দিনে বা প্রতিদিন প্রধানতঃ কৃষিজাত পণ্য বা ফল, গবাদি পশু, পশুর চামড়া, হাঁস-মুরগী, মাছ-মাংস, ডিম-দুধ বা দুগ্ধজাত পণ্য বা অন্যান্য খাদ্য বা পানীয় বা নিত্য প্রয়োজনীয় অন্যান্য সামগ্রী ক্রয়-বিক্রয়ের জন্য জনসাধারণ সমবেত হয় এবং এইরূপ স্থানে অবস্থিত উল্লিখিত দ্রব্যাদি ও পণ্যের ক্রয়-বিক্রয় দোকানও ইহার অন্তর্ভূক্ত হইবে ;

(১০২) **‘হালট’** অর্থ চাষীগণ হাল ও গবাদি পশু লইয়া যে নির্দিষ্ট পথ দিয়া তাহাদের জমিতে গমনাগমন করিয়া থাকে।

আইনের প্রাধান্য ৩। আপাতত বলবৎ অন্য কোনো আইনে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, এই আইনের বিধানাবলী প্রাধান্য পাইবে।

দ্বিতীয় অধ্যায়

ভূমির অবস্থান, মালিকানা ও শ্রেণি

ভূমির অবস্থান

৪। আন্তর্জাতিক সীমানা ও সীমানার স্থানাঙ্ক অনুসরণ করিয়া বাংলাদেশের ভৌগলিক সীমানার মধ্যে অবস্থিত সকল শ্রেণির জমি, প্রবাহমান নদী, খাল, অন্যান্য জলাধার, পাহাড়, পর্বত, টিলা, বনাঞ্চল, বাড়ীঘর, দালানকোঠা, সমুদ্র উপকূল বা উপকূলবর্তী চর বা উপকূল হইতে সমুদ্র মধ্যে আন্তর্জাতিক সীমারেখা পর্যন্ত সমুদ্রস্থিত দ্বীপ বা ভবিষ্যতে জাগিয়া উঠা ভূমি এবং ভূগর্ভস্থিত ও ভূ-পৃষ্ঠস্থিত ভূমির সঙ্গে সংযুক্ত সকল এলাকা বাংলাদেশের ভূমি।

ভূমির মালিকানা

ভূমির মালিকানা

৫। বাংলাদেশের ভূমিসহ সকল সম্পদের মালিক এই দেশের জনগণ, তবে-

(ক) রাষ্ট্রের বৃহত্তর কল্যাণ ও জনস্বার্থে সায়রাতমহাল, গণ-ব্যবহার্য জমি, কাচারির জমি, বনাঞ্চল প্রভৃতিসহ কিছু বিশেষ শ্রেণির জমির ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব রাষ্ট্রের উপর ন্যস্ত হইতে পারিবে;

(খ) আদালতের রায় বা প্রজাতন্ত্রের কোন আইন বাস্তবায়নের কারণে যে সকল জমির ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব রাষ্ট্রের উপর ন্যস্ত হইবে, রাষ্ট্র উহা উক্ত আইনের আওতায় পালন করিবে;

(গ) অন্য কোন আইন বা চুক্তি বা সম্মতিপত্রে যাহাই থাকুক না কেন, জরিপ কার্যক্রমের মাধ্যমে প্রস্তুতকৃত কোন জমির রেকর্ডে গণব্যবহার অধিকার বা গণ-ব্যবহার্য মর্মে লিপিবদ্ধ থাকিলে, অথচ যাহা কোন ব্যক্তির দখলে রহিয়াছে এইরূপ জমি জনকল্যাণ বা জনস্বার্থে প্রয়োজন বা প্রয়োজন হইতে পারে মর্মে প্রতীয়মান হইলে সরকারের পূর্বানুমোদন সাপেক্ষে গেজেট নোটিফিকেশনের মাধ্যমে কালেক্টর উহা সরকারের অনুকূলে সম্পূর্ণ দায়মুক্ত অবস্থায় গ্রহণ করিবে।

মালিকানর পরিধি

৬। আইনের বিধান সাপেক্ষে নির্ধারিত পদ্ধতি অনুসরণ করিয়া সরকার এবং বাংলাদেশের যে কোন নাগরিক বা প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা বা দপ্তর বা কোম্পানী বাংলাদেশের যে কোন অঞ্চলের ভূমির মালিক হইতে পারিবে।

মালিকানর ধরন

৭। মালিকানা ব্যক্তিগত, প্রাতিষ্ঠানিক বা রাষ্ট্রীয় হইতে পারিবে এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে একই সাথে একক বা যৌথ মালিকানাও থাকিতে পারিবে।

মালিকানা অর্জন

৮। বিভিন্ন সূত্র হইতে প্রাপ্ত হইয়া সংশ্লিষ্ট আইন সাপেক্ষে ভূমির মালিকানা অর্জন করা যাইবে, যেমন ঃ-

ক) ভূমি মালিকের মৃত্যু: কোন ভূমি মালিক মৃত্যুবরণ করিলে তাহার বৈধ ওয়ারিশগণ প্রচলিত আইন অনুসারে উক্ত ব্যক্তির ত্যাজ্য সম্পত্তির মালিক হইবে;

খ) হস্তান্তর: আইনানুগ হস্তান্তরের মাধ্যমে দলিলে বর্ণিত হস্তান্তরগ্রহীতা বা গ্রহীতাগণ বা অন্য কোন প্রকার বৈধ হস্তান্তরের মাধ্যমে গ্রহীতাগণ ভূমির মালিকানা অর্জন করিবে;

গ) বিক্রয়: রেজিস্ট্রিকৃত দলিলমূলে বা আদালতের মাধ্যমে ক্রয়কৃত সম্পত্তির গ্রহীতাগণ জমির মালিকানা অর্জন করিবে;

ঘ) নিলাম: কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গ, প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা, কোম্পানি বা সরকার সার্টিফিকেট কার্যক্রমের মাধ্যমে বা আদালতের নিলাম প্রক্রিয়ার মাধ্যমে অথবা অন্য কোন আইনানুগ নিলাম কার্যক্রমের মাধ্যমে ভূমি অর্জন করিয়া উহার মালিক হইতে পারিবে;

ঙ) দান: কোন ব্যক্তি আইনানুগ দান গ্রহণের মাধ্যমে ভূমির মালিকানা অর্জন করিতে পারিবে;

চ) আদালতের রায়: উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন আদালতের রায় অনুযায়ী যে কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা বা কোম্পানি বা রাষ্ট্র ভূমির মালিক হইতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, The Bangladesh Transfer of Immovable Property (Temporary Provisions) Order, 1972 (President's Order No 142 of 1972) এবং The Bangladesh (Legal Procedings) (Third) Order, 1972 (President’s Order No. 90 of 1972) মোতাবেক যে সকল মোকদ্দমায় গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারকে বিবাদী করা আবশ্যক, সেই সকল মোকদ্দমায় সরকারকে বিবাদী করা না হইলে উক্ত রায় সরকারের উপর বাধ্যকর হইবে না;

ছ) বন্টন: আইনের বিধান পালন সাপেক্ষে পক্ষগণের মধ্যে আপোষ-বন্টন মোতাবেক সংশ্লিষ্ট পক্ষগণ আপোষ-বন্টন দলিলে উল্লিখিত নির্ধারিত তফসিল অনুসারে ভূমি প্রাপ্ত হইবে;

জ) এওয়াজ বা বিনিময়: রেজিস্ট্রিকৃত এওয়াজ বা বিনিময় দলিলের মাধ্যমে উক্ত এওয়াজ বা বিনিময় সম্পাদনকারী পক্ষগণ বরাবর দলিলে উল্লিখিত তফসিল মোতাবেক সম্পত্তির মালিকানা অর্পিত হইবে এবং সংশ্লিষ্ট পক্ষগণ প্রাপ্ত স্বত্ব মোতাবেক জমি দখল করিতে পারিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, পক্ষভুক্ত সকলের কাঙ্ক্ষিত এওয়াজ বা বিনিময়ভুক্ত জমিতে নির্বিঘ্ন স্বত্ব থাকিতে হইবে;

ঝ) দীর্ঘ মেয়াদী ইজারা: সরকার কর্তৃক প্রদত্ত দীর্ঘ মেয়াদী ইজারা শেষে ইজারাগ্রহীতা বা তাহার ওয়ারিশ বা তাহার নিকট হইতে সরকারের অনুমতিক্রমে প্রাপ্ত হস্তান্তরগ্রহীতা বা উক্তরূপ গ্রহীতার ওয়ারিশগণ মালিকানা অর্জন করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ ইজারার মেয়াদ ৯৯ (নিরানব্বই) বছরের কম হইবে না:

আরও শর্ত থাকে যে, ইজারাগ্রহীতা বা পরবর্তী হস্তান্তরগ্রহীতা ইজারাকালীন সময়ে ইজারা দলিলে লিখিত কোন শর্ত ভঙ্গ করিলে বিধি মোতাবেক তাহার বিরুদ্ধে ব্যবস্থা গ্রহণ করা যাইবে;

ঞ) রাষ্ট্র কর্তৃক বিক্রয়: রাষ্ট্রের মালিকানাধীন কোন সম্পত্তি রাষ্ট্র কর্তৃক বাজার মূল্যে বিক্রয় করা হইলে বা উন্মুক্ত ডাকের মাধ্যমে নিলামে বিক্রয় করা হইলে বা দরপত্র আহবান করিয়া উচ্চদর দাখিলকারীর নিকট নির্ধারিত নিয়ম অনুসরণ করিয়া বিক্রয় করা হইলে সংশ্লিষ্ট ক্রেতা এইরূপ সম্পত্তির মালিকানা অর্জন করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্তরূপ বিক্রয়ের মাধ্যমে ক্রেতা মালিকানা অর্জন করা সত্ত্বেও সরকার বা রাষ্ট্র কর্তৃক বিক্রয় দলিলে আরোপিত কোন শর্ত ভঙ্গের কারণে মালিকানা বাতিল হইতে পারে;

ট) বন্দোবস্ত প্রদানঃ রাষ্ট্রের মালিকানাধীন সম্পত্তি প্রচলিত বাজার মূল্যে বা প্রতীকি মূল্যে বিধি মোতাবেক বন্দোবস্ত প্রদান করা যাইবে এবং বন্দোবস্তগ্রহীতা বন্দোবস্তের শর্তানুযায়ী সম্পত্তির মালিকানা অর্জন করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, বন্দোবস্তগ্রহীতা বন্দোবস্ত দলিলে আরোপিত কোন শর্ত ভঙ্গ করিলে উক্ত বন্দোবস্ত দলিল বাতিল হইতে পারিবে এবং সংশ্লিষ্ট ভূমির মালিকানা রাষ্ট্র বরাবর প্রত্যর্পিত হইবে;

ঠ) অধিগ্রহণঃ রাষ্ট্রীয় জনগুরুত্বপূর্ণ কাজের জন্য সরকার ক্ষতিপূরণ প্রদান সাপেক্ষে জনস্বার্থে যে কোন ব্যক্তি মালিকানাধীন স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ করিতে পারিবে এবং অধিগ্রহণসূত্রে সরকারী বা বেসরকারী সংস্থা বা প্রতিষ্ঠান বা কোম্পানী বা ব্যক্তি অধিগ্রহণকৃত সম্পত্তির মালিক হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, যে উদ্দেশ্যে অধিগ্রহণ করা হইয়াছে ঐ উদ্দেশ্য ব্যতিরেকে ভিন্নরূপ কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা হইলে বা সরকারের অনুমতি ব্যতীত অন্য কোন ব্যক্তি বা সরকারী বা বেসরকারী প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা বরাবর এইরূপ সম্পত্তি হস্তান্তর করা হইলে অথবা অধিগ্রহণের তারিখ হইতে ৭ (সাত) বৎসর পর্যন্ত অধিগ্রহণকৃত ভূমি অব্যবহৃত থাকিলে উক্ত সম্পত্তির মূল মালিক বা মালিকের বৈধ ওয়ারিশগণ ক্ষতিপূরণ হিসাবে গৃহীত অর্থ ও সংশ্লিষ্ট সময়ের সঞ্চয় হিসাবে প্রযোজ্য সুদ প্রত্যর্পণ সাপেক্ষে উক্ত সম্পত্তি ফেরত পাইতে অধিকারী হইবে:

আরও শর্ত থাকে যে, যদি এইরূপ কোন দাবিদার না থাকে সেইক্ষেত্রে অধিগৃহীত উক্ত সম্পত্তি কালেক্টর বরাবর পুনঃগৃহীত (Resume) হইবে;

ড) সিকস্তি-পয়স্তি জমিঃ কোন ভূমি নদী বা সমুদ্র গর্ভে বিলীন হইয়া গেলে উহা সিকস্তি জমি হিসাবে গণ্য হইবে এবং সিকস্তির পর কোন ভূমি জাগিয়া উঠিলে উহা পয়স্তি জমি হিসাবে গণ্য হইবে এবং বিধি মোতাবেক উহার মালিকানা তাহার বা তাহার ওয়ারিশগণ বরাবর ন্যস্ত হইবে;

ঢ) ওয়াক্ফ সম্পত্তিঃ কোন ব্যক্তি তাহার সম্পত্তি লিখিত দলিল মোতাবেক ওয়াক্ফ করিতে পারিবে এবং উক্ত ওয়াক্ফ সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা দলিলের শর্ত ও আইনানুযায়ী পরিচালিত হইবে;

ণ) দেবোত্তর সম্পত্তিঃ কোন ব্যক্তি তাহার নিজস্ব সম্পত্তি দেবতা বা দেবীর উদ্দেশ্যে নিবেদন করিতে পারিবে এবং উক্তরূপ দেবোত্তর সম্পত্তির মালিকানা দেবতার উপর বর্তাইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপভাবে দেবতা বা দেবীর নামে প্রতিষ্ঠিত মন্দির বা মঠের প্রয়োজনীয় রক্ষণাবেক্ষণের স্বার্থে উক্তরূপ সম্পত্তির ব্যবস্থাপনা সংশ্লিষ্ট আইন অনুসারে পরিচালিত হইবে;

ত) ওয়ারিশবিহীন সম্পত্তিঃ কোন ব্যক্তি ওয়ারিশ বা উইলবিহীন অবস্থায় মৃত্যুবরণ করিলে তাহার সম্পত্তি রাষ্ট্র বরাবর ন্যস্ত (Escheat) হইবে;

থ) বিদেশী নাগরিক বা কোম্পানীর বাংলাদেশে সম্পত্তি অর্জনঃ সরকার ও বাংলাদেশ ব্যাংকের অনুমোদনক্রমে বা সরকারী বরাদ্দের মাধ্যমে বিদেশী কোন নাগরিক বা কোম্পানী সংশ্লিষ্ট আইন পালন সাপেক্ষে এবং এতদুদ্দেশ্যে আরোপিত শর্ত পালন সাপেক্ষে বাংলাদেশে সম্পত্তি অর্জন করিতে পারিবে।

ভূগর্ভস্থিত সম্পদ **৯**। অন্য কোন আইন বা বিধিতে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, খনিজ দ্রব্য বা ভূগর্ভস্থিত যে কোন সম্পদের মালিকানা রাষ্ট্রের উপর বর্তাইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ভূগর্ভস্থিত যে কোন সম্পদ আহরণের সময় সরকার সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিককে বিধি মোতাবেক ক্ষতিপূরণ প্রদান করিবে।

অর্জন সীমা **১০**। (১) কোন ভূমি মালিক বা তাহার পরিবারের সদস্যগণ সকলে একত্রে ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘার অতিরিক্ত কৃষি জমি অর্জন করিতে পারিবে না।

(২) যদি কোন ভূমি মালিক বা তাহার পরিবারের সদস্যগণ (১) উপ-ধারার বিধান লংঘন করিয়া ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘার অতিরিক্ত জমি অর্জন করে সেই ক্ষেত্রে ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘার অতিরিক্ত জমি রাষ্ট্র বরাবর ন্যস্ত হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, কোন ব্যক্তি দান, উইল বা উত্তরাধিকার সূত্রে অতিরিক্ত জমি অর্জন করিলে সেই ক্ষেত্রে উক্ত ব্যক্তি এইরূপ অতিরিক্ত অর্জনকৃত জমির জন্য বিধি মোতাবেক ক্ষতিপূরণ পাইবে।

যে সকল দলিল বা ঘটনা দ্বারা ভূমির মালিকানা হস্তান্তর হয় না

বন্ধক **১১**। বন্ধকী জমির মালিকানা বন্ধকদাতা বরাবর অক্ষুণ্ন থাকিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, বন্ধকদাতা বন্ধকগ্রহীতার শর্ত পূরণ করিতে ব্যর্থ হইলে সংশ্লিষ্ট আইন অনুসারে নির্ধারিত আদালতের সিদ্ধান্ত মোতাবেক বন্ধক দাতার মালিকানা বন্ধকগ্রহীতা বা তৃতীয় কোন পক্ষের উপর বর্তাইতে পারিবে।

খাইখালাসী বন্ধক **১২**। কৃষক তাহার কৃষি জমি অন্য কোন ব্যক্তির নিকট চাষাবাদ করিয়া ভোগ করিবার জন্য বন্ধক রাখিলে উহা খাইখালাসী বন্ধক হিসাবে গণ্য হইবে এবং বন্ধক যত টাকার বিনিময়ে সৃজিত হউক না কেন বন্ধক গ্রহীতা উহা কেবল সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বছর ভোগ করিতে পারিবে এবং ৭ (সাত) বছর পর উক্ত জমির ভোগদখল স্বয়ংক্রিয়ভাবে মূল মালিকের নিকট নিষ্কন্টকভাবে প্রত্যর্পিত হইবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, বন্ধক দাতা ৭ (সাত) বছরের পূর্বেও যে কোন সময় হারাহারি মতে গৃহীত অর্থ প্রত্যর্পণ করিয়া জমির ভোগ দখলের অধিকার ফেরত লইতে পারিবে।

জোরপূর্বক দখলের ফলাফল **১৩**। আদালতের সিদ্ধান্ত ব্যতিরেকে কোন ব্যক্তি বা পক্ষ বা প্রতিষ্ঠান অন্য কোন ব্যক্তি বা পক্ষ বা প্রতিষ্ঠানের জমি জোরপূর্বক দখল করিলেও মূল মালিকের মালিকানা অক্ষুণ্ন থাকিবে।

মোক্তারনামা (Power of Attorney) **১৪**। মোক্তারনামাগ্রহীতা শুধু মোক্তারনামায় বর্ণিত শর্তাবলী সাপেক্ষে স্বীয় দায়িত্ব পালন করিবে, ভূমির মালিকানা মোক্তারনামায় বর্ণিত শর্তাবলী সাপেক্ষে মোক্তারনামাদাতা বরাবর বহাল থাকিবে।

স্বা:- *স্বা:-*

বর্গাদার **১৫।** বর্গাদার জমির মালিকের সহিত চুক্তি মোতাবেক উৎপাদিত ফসলের আংশিক ভাগ পাইবে এবং জমির মালিকের মালিকানা অক্ষুণ্ন থাকিবে।

অনুমতি দখল **১৬।** কোন জমির প্রকৃত মালিক তাহার জমিতে অন্য কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা বা কোম্পানীকে দখলে রাখিবার অনুমতি প্রদান করিলেও মূল মালিকের মালিকানা বহাল থাকিবে।

যে সকল ঘটনার কারণে ভূমি মালিকের মালিকানা বিলুপ্ত হইবে

নির্ধারিত সীমার অতিরিক্ত জমি অর্জন **১৭।** কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা বা কোম্পানী নির্ধারিত সীমার অতিরিক্ত জমি অর্জন করিলে উক্ত অতিরিক্ত জমি ১০ ধারার (২) উপ-ধারা অনুযায়ী রাষ্ট্র বরাবর ন্যস্ত হইবে।

অকৃষি কাজের উদ্দেশ্যে কৃষি জমি অর্জন **১৮।** এই আইনের অধীনে নির্ধারিত বিধিতে উল্লিখিত বিধান সাপেক্ষে কালেক্টরের অনুমতি ব্যতিরেকে কোন ব্যক্তি অকৃষি কাজের উদ্দেশ্যে কৃষি জমি অর্জন করিলে তাহা অবৈধ হইবে।

জোত সমর্পণ **১৯।** কোন ভূমির মালিক যদি তাহার জোত রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট নির্ধারিত ফরমের মাধ্যমে নোটিশ প্রদানপূর্বক সমর্পণ করে, সেই ক্ষেত্রে তাহার সমর্পিত জোতের সম্পূর্ণ জমিই রাষ্ট্র বরাবর ন্যস্ত হইবে।

অধিগৃহীত জমি বর্জন **২০।** যে উদ্দেশ্যে কোন জমি অধিগ্রহণ করা হইয়াছে সেই উদ্দেশ্যে ব্যবহার না করিয়া ৭ (সাত) বৎসরের অধিককাল ফেলিয়া রাখিলে ৮ ধারার (ঠ) দফা মোতাবেক উক্ত জমির মালিকানা মূল মালিক বা তাহার ওয়ারিশ বরাবর প্রত্যর্পিত হইবে অথবা উক্ত জমির কোন দাবীদার না থাকিলে কালেক্টর কর্তৃক অধিকৃত জমি পুনঃগৃহীত (Resume) হইবে।

কৃষি জমি বর্জন বা পতিত জমিতে পরিণত করা **২১।** কোন ব্যক্তি তাহার অর্জিত কৃষি জমি ব্যবহার না করিয়া স্বেচ্ছায় বর্জন করিলে বা কোন কারণ ব্যতিরেকে চাষাবাদ না করিয়া একাদিক্রমে ৭ (সাত) বৎসর ফেলিয়া রাখিলে বা উহা পতিত জমিতে পরিণত করিলে উক্ত জমির মালিকানা বিলুপ্ত হইয়া রাষ্ট্রের উপর বর্তাইবে।

বিচারপতি এ. টি. এম. ফজলে কবীর
সদস্য
আইন কমিশন

বিচারপতি এ. বি. এম. খায়রুল হক
চেয়ারম্যান
আইন কমিশন

সরকারি দাবীর ফলে মালিকানা

২২। কোন ভূমির উপর সরকারি দাবীর ফলে The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No. III of 1913) এর অধীনে সার্টিফিকেট কার্যক্রমের মাধ্যমে উক্ত ভূমির মালিকানা সার্টিফিকেটধারীর উপর বর্তাইলে, সার্টিফিকেট দেনাদারের মালিকানা বিলুপ্ত হইবে।

সরকারের অর্জনকৃত বা বাজেয়াপ্তকৃত জমিতে প্রবেশ এবং দায়বদ্ধতা

২৩। (১) ১৭ ধারা হইতে ২২ ধারার বিধান অনুসারে যখন কোন খতিয়ান বা দাগ বা দাগসমূহের ভূমির উপর হইতে ভূমি মালিকের মালিকানা বিলুপ্ত হইয়া যায় এবং উহা সরকারের উপর বর্তায় তখন রাজস্ব কর্মকর্তা উক্ত খতিয়ান বা দাগ বা দাগসমূহের জমিতে প্রবেশ করিতে পারিবে।

(২) যে তারিখ হইতে খতিয়ান বা দাগ বা দাগসমূহের ভূমি মালিকের মালিকানা বিলুপ্ত ঘোষিত হইল সেই তারিখ হইতে ৮ ধারার (ত) দফার ক্ষেত্র ব্যতিরেকে অন্যান্য ক্ষেত্রে সম্পূর্ণ দায়মুক্তভাবে উক্ত খতিয়ান বা দাগ বা দাগসমূহের ভূমির মালিকানা রাষ্ট্রের উপর বর্তাইবে।

(৩) ১৭ ধারা হইতে ২২ ধারার বিধানাবলির কারণে যে সকল খতিয়ান বা দাগ বা দাগসমূহের ভূমির মালিকানা রাষ্ট্রের উপর বর্তাইল ঐ সকল জোতের ভূমির উপর ইতোপূর্বে কোন দায় সৃষ্টি হইয়া থাকিলে উক্ত দায়সমূহের অর্থের জন্য ঐ জমির পূর্ব মালিকগণ ব্যক্তিগতভাবে দায়ী থাকিবে।

(৪) কোন রাজস্ব কর্মকর্তা (১) উপ-ধারার বিধানাবলীর অধীনে কোন দাগের জমিতে প্রবেশের ইচ্ছা পোষণ করিলে তিনি নির্ধারিত পদ্ধতিতে তাহার দাগ বা দাগসমূহে প্রবেশের ইচ্ছা ও উহার কারণ উল্লেখ করিয়া উক্ত দাগ বা দাগসমূহে যাহাদের স্বার্থ জড়িত ছিল তাহাদের প্রত্যেককে নোটিশ প্রদানের মাধ্যমে অবহিত করিবে এবং তৎপ্রেক্ষিতে তাহাদের পক্ষ হইতে কোন আপত্তি উত্থাপিত হইলে শুনানি অন্তে উহা নিষ্পত্তি করিবে।

(৫) কোন জোতের মালিকের ভূমির স্বার্থ ১৭ ধারা হইতে ২২ ধারার বিধান মোতাবেক বিলুপ্ত হইলে তাহার নিকট হইতে প্রাপ্য অর্থ ও উক্ত ভূমির সকল ভূমি উন্নয়ন কর সরকারের উপর ন্যস্ত হইবার তারিখ হইতে অনাদায়যোগ্য বলিয়া বিবেচিত হইবে।

আপিল আবেদন

২৪। (১) রাজস্ব কর্মকর্তা কর্তৃক ১৭ ধারা হইতে ২২ ধারার আলোকে ২৩ ধারার (২) উপ-ধারা মোতাবেক কোন খতিয়ান বা দাগ বা দাগসমূহে মালিকের স্বার্থ চূড়ান্ত আদেশ দ্বারা বিলুপ্ত হইলে সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে কালেক্টরের নিকট আপিল দায়ের করিতে পারিবে, কালেক্টর উক্ত আপিল দায়েরের তারিখ হইতে ১৫০ (একশত পঞ্চাশ) দিনের মধ্যে আপিলটি নিষ্পত্তি করিবে, অন্যথায় আপিলটি বাতিল (Abate) হইবে ।

(২) (১) উপ-ধারা অনুসারে আপিলটি বাতিল (Abate) হইলে অথবা আপিল নিষ্পত্তির আদেশ দ্বারা কোন পক্ষ সংক্ষুব্ধ হইলে সংশ্লিষ্ট আদেশের তারিখ হইতে ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে সংশ্লিষ্ট পক্ষ উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করিতে পারিবে।

(৩) আদালতের আদেশে সংক্ষুব্ধ পক্ষ উক্ত আদেশের তারিখ হইতে ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে এখতিয়ার সম্পন্ন আদালতে আপিল দায়ের করিতে পারিবে এবং উক্ত আপিল আদালতের রায় চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে।

ভূ-সম্পত্তি সম্পর্কিত অধিকারসমূহ

উত্তরাধিকার **২৫।** উত্তরাধিকার সূত্রে ভূ-সম্পত্তি অর্জনের অধিকার প্রত্যেক নাগরিকের থাকিবে।

মালিকানা অর্জনের অধিকার **২৬।** এই আইনের ৮ ধারা অনুযায়ী প্রত্যেক নাগরিক ক্রয়, হেবা, দান, বিনিময়, নিলাম বা আদালতের সিদ্ধান্তের মাধ্যমে বা অন্য কোন বৈধ উপায়ে ভূমির মালিকানা অর্জন করিতে পারিবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, কোন ব্যক্তি অকৃষি কাজের উদ্দেশ্যে কৃষিজমি ক্রয় বা অন্য যেকোন উপায়ে অর্জন করিতে চাহিলে কালেক্টরের অনুমতি সাপেক্ষে প্রত্যাশী ক্রেতার নিকট ঐরূপ জমি হস্তান্তর করা যাইবে।

স্বত্বলিপি বা খতিয়ান (Record of Rights) অর্জন **২৭।** ভূমি রেকর্ড পরিমার্জনকালে বৈধ মালিকের স্বত্বলিপি বা খতিয়ান প্রাপ্তির অধিকার থাকিবে।

আইনের আশ্রয় **২৮।** প্রত্যেক নাগরিক তাহার জমির রেকর্ডের ভুল সংশোধনের জন্য সংশ্লিষ্ট আইন মোতাবেক পদক্ষেপ গ্রহণের অধিকারী হইবে।

বন্টন অধিকার **২৯।** একজন ভূমি মালিক তাহার মালিকানাধীন ভূমি সম্পর্কে আইনের দ্বারা আরোপিত বাধা-নিষেধ সাপেক্ষে যেকোন প্রকার বিলি-বন্টন করিতে পারিবে।

ব্যবহার অধিকার **৩০।** ভূমি মালিক তাহার মালিকানাধীন কৃষি জমি সংরক্ষণ করিয়া অকৃষি জমি যেমন ইচ্ছা ব্যবহার করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার কোন অঞ্চলের জমি ব্যবহারের উদ্দেশ্য নির্দিষ্ট করিয়া দিয়া থাকিলে ঐ অঞ্চলের জমি উক্ত উদ্দেশ্য ব্যতীত অন্য কোন উদ্দেশ্যে সরকারের অনুমতি ব্যতীত ব্যবহার করা যাইবে না।

ভাড়া (Rent) দেওয়ার অধিকার **৩১।** ভূমি মালিক তাহার অকৃষি জমি ভাড়া দিতে পারিবে, তবে কৃষি জমির শ্রেণি পরিবর্তন না করিবার শর্তে ভাড়া দেওয়া যাইবে।

বাস্তুভিটা রক্ষণাবেক্ষণের অধিকার **৩২।** পল্লী এলাকায় কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গকে তাহার বা তাহাদের একমাত্র বাস্তুভিটা হইতে উচ্ছেদ করা যাইবে না বা বাস্তুভিটা হিসাবে ব্যবহৃত জমির উপর কোন আদালত কর্তৃক ক্রোক, বাজেয়াপ্তি বা বিক্রয়ের আদেশ দেওয়া যাইবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, এই ধারার বিধান ক্ষতিপূরণ প্রদান সাপেক্ষে অধিগ্রহণের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে না।

শ্রেণি পরিবর্তন **৩৩।** ভূমি মালিক তাহার কৃষি জমির শ্রেণি পরিবর্তন না করিয়া বা সরকার নির্ধারিত উদ্দেশ্যের ব্যাঘাত না ঘটাইয়া ভোগ দখল করিতে পারিবে, তবে শ্রেণি পরিবর্তন করিয়া ভোগ দখলের ইচ্ছা পোষণ করিলে বিধি দ্বারা নির্ধারিত উপায়ে কালেক্টর বা ক্ষেত্রবিশেষে সরকারের অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে।

বর্গা প্রদানের অধিকার **৩৪।** ভূমি মালিক তাহার কৃষি জমি চাষাবাদের জন্য বর্গা দিতে পারিবে।

বন্ধকের অধিকার **৩৫।** একজন ভূমি মালিক আর্থিক প্রয়োজনে তাহার মালিকানাধীন ভূ-সম্পত্তি ঋণদানকারী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের নিকট যেকোন প্রকারের বন্ধক রাখিয়া ঋণ গ্রহণ করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ বন্ধক লিখিত ও নিবন্ধিত হইতে হইবে।

কর পরিশোধ রশিদ ৩৬। ভূমির জন্য কোন প্রকার কর পরিশোধ করিলে ভূমি মালিক এই আইনের ১৯৭ ধারা মোতাবেক উহার প্রাপ্তি স্বীকার বাবদ রশিদ পাইবার অধিকারী হইবে।

ক্ষতিপূরণ ৩৭। সরকার কর্তৃক ভূমি অধিগ্রহণ করা হইলে ভূমি মালিক ও বৈধ দখলকার বিধি মোতাবেক ক্ষতিপূরণ পাইবে।

দায়িত্ব ও কর্তব্য

যথাযথ ব্যবহার ৩৮। একজন ভূমি মালিক তাহার ভূমির যথাযথ ব্যবহার নিশ্চিত করিবে, কৃষি জমি অনাবাদি রাখিবে না এবং অকৃষি জমি যে উদ্দেশ্যে গ্রহণ করা হইয়াছে ঐ উদ্দেশ্যে ব্যবহার নিশ্চিত করিবে।

জনস্বার্থে সরকারি কাজে সহযোগিতা ৩৯। সরকার জনস্বার্থে ভূমিতে কোন উন্নয়ন পরিকল্পনা গ্রহণ করিলে ভূমি মালিক উহাতে সহযোগিতা করিবে।

অপব্যবহার রোধ ৪০। ভূমি মালিক তাহার কৃষি জমি এইরূপভাবে ব্যবহার করিবে না যাহাতে কৃষি উৎপাদন ব্যাহত হয় :

তবে শর্ত থাকে যে, জনস্বার্থে সরকার কৃষি জমি কোন অকৃষি কাজে ব্যবহার করিতে পারিবে বা ব্যবহার করার অনুমতি প্রদান করিতে পারিবে।

সীমানা চিহ্ন সংরক্ষণ ৪১। যে সকল ভূমি মালিকের ভূমির সীমানায় ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর কর্তৃক সীমানা চিহ্ন বা পিলার স্থাপন করা হইয়াছে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিক উহা সংরক্ষণ করিবে এবং কোন পিলার ক্ষতিগ্রস্থ হইলে তৎক্ষণাৎ উহা সংশ্লিষ্ট উপজেলা সেটেলমেন্ট কর্মকর্তাকে অবহিত করিবে।

সরকারি সম্পদ রক্ষণাবেক্ষণ ৪২। জনস্বার্থে সরকার কর্তৃক কোন ভূমিতে সরকারি কোন সম্পদ রাখা হইলে বা কোন কিছু স্থাপন করা হইলে ভূমি মালিক উহা রক্ষণাবেক্ষণে যুক্তিসঙ্গত সহযোগিতা প্রদান করিবে।

ভূমি কর পরিশোধ ৪৩। ভূমি মালিক প্রতি বাংলা বৎসরের জন্য (পহেলা বৈশাখ হইতে ত্রিশ-এ চৈত্র পর্যন্ত) ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার কর্তৃক কোন ভূমি মালিককে কর পরিশোধের দায় হইতে অব্যাহতি প্রদান করা হইলে তাহার ক্ষেত্রে এই বিধান প্রযোজ্য হইবে না।

অন্যান্য কর ৪৪। ভূমি মালিক তাহার মালিকানাধীন ভূমির জন্য ভূমি উন্নয়ন কর ছাড়াও আইনানুসারে সরকার অন্য কোন কর ধার্য করিলে উহাও যথাসময়ে পরিশোধ করিবে।

তথ্য সরবরাহ ৪৫। কোন ভূমি মালিক তাহার মালিকানাধীন ভূমি বর্গা ব্যতীত অন্য যে কোন প্রকার হস্তান্তর করিলে উক্ত ভূমি সংক্রান্ত যাবতীয় তথ্য হস্তান্তরগ্রহীতাকে সরবরাহ করিবে।

রেকর্ড হালকরণ ৪৬। (১) ভূমির মালিকানা অর্জনকারী কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গ বা কোন প্রতিষ্ঠান মালিকানা অর্জনের পর রেকর্ড হালনাগাদ করিয়া ভোগদখল করিবে।

(২) মালিকানা হস্তান্তর হওয়ার পর বিধি মোতাবেক রেকর্ড হালনাগাদ করিয়া মালিকানা অর্জনকারী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের অনুকূলে রাজস্ব কর্মকর্তা হোল্ডিং খুলিয়া ভূমি উন্নয়ন কর আদায় করিবে।

(৩) রাজস্ব কর্মকর্তা ভূমি উন্নয়ন কর এবং রেকর্ড হালনাগাদ সংক্রান্ত আদেশ জারীর অব্যবহিত পরই সংশ্লিষ্ট রেজিস্টারে প্রয়োজনীয় তথ্যাদি যথাযথভাবে অন্তর্ভুক্ত করিতে বাধ্য থাকিবে।

ভূমির শ্রেণি

ভূমির শ্রেণি বিভাগ ৪৭। (১) ভূমি ব্যবস্থাপনার স্বার্থে ভূমি মূলত কৃষি বা অকৃষি এই দুইটি শ্রেণিতে বিভক্ত করা যাইবে।

(২) কৃষি ও অকৃষি কাজে ব্যবহৃত ভূমি ব্যতিরেকেও নিম্নবর্ণিত শ্রেণির ভূমি বাংলাদেশের ভূমি ব্যবস্থাপনার আওতাভুক্তঃ

(ক) সায়রাতমহালভুক্ত জমি যেমন হাওর-বাওড়সহ বিভিন্ন প্রকার জলমহাল, বালুমহাল, ফেরিঘাট, হাট-বাজার, লবণমহাল, চিংড়িমহাল, খড়মহাল, বাগানমহাল, ভাসানমহাল, ঘাটমহাল প্রভৃতি;

(খ) বিভিন্ন প্রকার ডোবা, পুকুর, দিঘী, যাহা জলমহাল হিসাবে সায়রাতমহালভুক্ত নহে এবং উহার মালিকানা রাষ্ট্র ও ব্যক্তি উভয়ের উপর বহাল থাকিতে পারে;

(গ) প্রবাহমান জলরাশি, যেমন- সাগর, নদী, খাল, ছড়া প্রভৃতি যাহা কোন উন্মুক্ত জলাশয়ের সাথে সংযুক্ত;

(ঘ) পাহাড়িয়া জমি, যেমন- পাহাড়, পর্বত, টিলা, পাহাড়ের ঢালে অবস্থিত সমতল বা উঁচু-নিচু জাতীয় ভূমি ;

(ঙ) বনাঞ্চল ;

(চ) রাস্তা, খাল, গোপাট, হালট, খেলার মাঠ, সরকার ঘোষিত গণ-ব্যবহার্য স্থান বা উন্মুক্ত স্থান প্রভৃতি;

(ছ) চা বাগান ;

(জ) পৌরসভাভুক্ত কৃষি জমি ;

(ঝ) পৌরসভা বহির্ভূত গ্রামাঞ্চলের অকৃষি জমি ;

(ঞ) শিল্প-কারখানা।

তৃতীয় অধ্যায়

ভূমি জরিপ ও ভূমি রেকর্ড

ভূমি জরিপ ও রেকর্ড

৪৮। ভূমি জরিপ ও রেকর্ডের মাধ্যমে ভূমির মালিকানা ও নকশা হালনাগাদ করা হয়, ইহা একটি চলমান প্রক্রিয়া হিসাবে বহাল থাকিবে এবং ইহা বাস্তবায়নের জন্য সরকার সর্বশেষ উপযোগী প্রযুক্তি ব্যবহার করিতে পারিবে।

ভূমি জরিপের আদেশ

৪৯। সরকার আবশ্যক বিবেচনা করিলে কোন জেলা বা জেলার অংশ বা স্থানীয় এলাকার ভূমি রেকর্ড প্রস্তুত করিবার লক্ষ্যে বিদ্যমান মৌজা নকশা ও খতিয়ান পরিমার্জন ও প্রণয়নের জন্য ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরকে নির্দেশ প্রদান করিতে পারিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, জনস্বার্থে জরুরী প্রয়োজন না হইলে জরিপ সম্পন্ন হইয়া গেজেট বিজ্ঞপ্তির তারিখ হইতে পরবর্তী ১০ (দশ) বছর অতিবাহিত না হওয়া পর্যন্ত পুনরায় কোন বিস্তৃত জরিপ (Major Operation) এর ঘোষণা দেওয়া যাইবে না।

জরিপের কারণ

৫০। সরকার ৪৯ ধারার ক্ষমতাবলে স্বীয় বিবেচনায় বিভিন্ন কর্তৃপক্ষের প্রস্তাব প্রাপ্তির পর উহা পরীক্ষা করিয়া জরিপের প্রয়োজন রহিয়াছে লক্ষ্য করিলে বা নিম্নবর্ণিত বিষয়সমূহের যে কোন একটি কারণে মৌজা নকশা প্রস্তুত,খতিয়ান প্রণয়ন ও পরিমার্জন বা কেবল খতিয়ান পরিমার্জনের আদেশ দিতে পারিবে, যথা :-

(ক) কোন মৌজার ভূমি মালিক বা ন্যূনতম অর্ধেক অধিবাসী জরিপের আবেদন করিলে;

(খ) যেক্ষেত্রে নতুন খতিয়ান প্রস্তুত বা পরিমার্জন করিবার প্রয়োজন হয় অথবা ভূমি মালিকদের মধ্যে মারাত্মক বিরোধ দেখা দেয় বা বিরোধের সম্ভাবনা দেখা দেয়;

(গ) যে সকল এলাকায় এখনো পর্যন্ত কোন জরিপ হয় নাই, ঐ সকল এলাকার জরিপের জন্য কালেক্টর সরকারের নিকট অধিযাচন প্রেরণ করিলে;

(ঘ) বিদ্যমান নকশা ও খতিয়ানের হালনাগাদ করিবার জন্য;

(ঙ) নতুন চর জাগিয়া উঠিলে;

(চ) আবশ্যক ক্ষেত্রে নতুন মৌজা গঠনের জন্য;

(ছ) কোন মৌজার সর্বশেষ জরিপের নকশার সহিত, এক-তৃতীয়াংশের অধিক জমির বাস্তব অবস্থার পরিবর্তন হইলে ;

(জ) দেওয়ানি আদালত কর্তৃক কোন এলাকায় জরিপের প্রয়োজনীয়তার উল্লেখ করিয়া জেলা জজ এর মাধ্যমে ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের বা সরকারের দৃষ্টি আকর্ষণ করা হইলে ;

(ঝ) আধুনিক প্রযুক্তি ব্যবহার করিয়া বহুমাত্রিক নকশা ও রেকর্ড প্রস্তুতের প্রয়োজন হইলে।

জরিপের মেয়াদ

৫১। কোন একটি মৌজার জরিপ আরম্ভ করিয়া উহা ২ (দুই) বৎসরের মধ্যে সমাপ্ত করিতে হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, বিস্তৃত জরিপ এর ক্ষেত্রে ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের লোকবলের সক্ষমতা বিবেচনা করিয়া একইসাথে একাধিক মৌজা বা থানা বা উপজেলায় জরিপ আরম্ভ করা যাইবে এবং কোন উপজেলা বা জেলার জরিপ আরম্ভ করিয়া পর্যায়ক্রমে উহার সকল মৌজার জরিপ শেষ না করিয়া অন্য উপজেলা বা জেলার জরিপ আরম্ভ করা যাইবে না।

জেলা জজের পরামর্শ গ্রহণ

৫২। জরিপ কার্যক্রম আরম্ভ করিবার পূর্বে সরকার সংশ্লিষ্ট জেলার জেলা জজকে জরিপ সম্পর্কে তাহার পরামর্শ প্রদানের অনুরোধ জানাইবে এবং জরিপ কার্যক্রম চলাকালে গুরুত্বপূর্ণ বিষয়ে তাহার কোন মতামত থাকিলে উহা সরকারকে জানাইতে অনুরোধ করিবে।

জরিপ এলাকা

৫৩। জরিপের জন্য ঘোষিত এলাকা হইবে একটি জেলা বা জেলার অংশ তথা উপজেলা বা ক্ষেত্রবিশেষে থানা বা উপজেলার অধীন এক বা একাধিক মৌজা এবং আকার নির্বিশেষে পয়স্তি এলাকা।

জরিপ কার্যক্রমের ঘোষণা

৫৪। (১) সরকার ৫০ ধারায় বর্ণিত যে কোন এক বা একাধিক কারণে জরিপ আরম্ভ করিবার সিদ্ধান্ত গ্রহণ করিলে, উহা কোন জেলা বা উপজেলার অধীন কোন মৌজায় পরিচালিত হইবে এবং কোন কোন বিষয় উহার অন্তর্ভুক্ত হইবে অথবা নকশা ও খতিয়ান সংশোধন বা সম্পূর্ণ নতুনভাবে নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত করিবে কিনা উহা উল্লেখ করিয়া গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে ঘোষণা করিবে।

(২) (১) উপ-ধারার অধীন গেজেট বিজ্ঞপ্তির অন্তর্ভুক্ত হইবে :-

(ক) প্রস্তাবিত জরিপের যৌক্তিকতা;

(খ) বর্তমান অবস্থাসহ প্রস্তাবিত এলাকার বিবরণ অর্থাৎ জেলা, উপজেলা বা ক্ষেত্রবিশেষে থানা ও মৌজার নাম, জে. এল. নম্বর, মৌজার আয়তন প্রভৃতিসহ প্রতিটি মৌজার পৃথক বিবরণ ;

(গ) জরিপ সম্পাদনের মেয়াদ; এবং

(ঘ) অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ বিষয় বা তথ্য।

সীমিত ও বিস্তৃত জরিপ

৫৫। কোন মৌজার কেবল ভূমির শ্রেণি পুনরায় নির্ধারণের জন্য বা নকশা সংশোধনের নিমিত্ত জরুরী প্রয়োজনে কেবল একটি বা দুইটি মৌজার জরিপ করা হইলে উহা সীমিত জরিপ (Minor Operation) হিসাবে গণ্য হইবে এবং কোন জেলা বা উপজেলাসমূহের প্রতিটি মৌজার নকশা ও খতিয়ান পরিমার্জনের জন্য জরিপ আরম্ভ করা হইলে উহা বিস্তৃত জরিপ (Major Operation) হিসাবে গণ্য হইবে।

জুরিসডিকশন লিস্ট (Jurisdiction List)

৫৬। জুরিসডিকশন লিস্ট (জে. এল.) উপজেলা বা ক্ষেত্রবিশেষে থানা ভিত্তিক হইবে এবং জরিপের ঘোষণা জারীর সঙ্গে সঙ্গে জরিপের জন্য ঘোষিত এলাকার নতুন মৌজা বা উপজেলা বা জেলা গঠনের কারণে বা অন্য কোন অনিবার্য কারণে জুরিসডিকশন লিস্টের পুনর্বিন্যাস তথা নতুন করিয়া নম্বর প্রদানের প্রয়োজন হইলে তাহা সরকার নির্ধারণ করিয়া সরকারি গেজেটে বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে সর্বসাধারণকে অবহিত করিবে।

জরিপের ঘোষণা ও জিওডেটিক সার্ভে

৫৭। এই আইনের ক্ষমতাবলে কোন জেলা বা জেলার অংশে জরিপের আদেশ ৫৪ ধারা অনুযায়ী গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে জরিপের আদেশ জারী হইবার পর উহা কার্যকর করিবার জন্য ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর উক্ত এলাকায় জিওডেটিক সার্ভে (Geodatic Survey) আরম্ভ করিবার আদেশ জারী করিবে।

কর্মকর্তা-কর্মচারী নিয়োগ

সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা নিয়োগ

৫৮। কোন জেলা, উপজেলা বা থানা বা উহার অংশে জরিপের সিদ্ধান্ত গ্রহণের সঙ্গে সঙ্গে তাহা বাস্তবায়নের জন্য সরকার সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা নিয়োগ করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার সমগ্র বাংলাদেশকে কতগুলি অঞ্চলে বিভক্ত করিয়া প্রতি অঞ্চলের জন্য একজন করিয়া সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা নিয়োগ করিবে যিনি উক্ত অঞ্চলের ভূমি জরিপের মাধ্যমে অক্ষাংশ ও দ্রাঘিমাংশ প্রদর্শন করিয়া ভূমির নকশাসহ ভূমি মালিকানার তথ্য সম্বলিত রেকর্ড প্রস্তুতের জন্য দায়িত্ববান থাকিবে।

অন্যান্য কর্মকর্তা নিয়োগ

৫৯। জরিপ কাজের সুবিধার্থে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তাকে সহায়তার জন্য সরকার প্রয়োজনীয় সংখ্যক অতিরিক্ত সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা, সহকারি সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা, উপ-সহকারি সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা এবং সহায়ক কর্মচারি নিয়োগ করিতে পারিবে।

যন্ত্রপাতি সরবরাহ ও পারিশ্রমিক প্রদান

৬০। সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা জরিপের জন্য প্রয়োজনীয় সকল যন্ত্রপাতি ও উপকরণ নির্ধারিত স্পেসিফিকেশন অনুযায়ী সরবরাহ করিবে এবং আর্থিক বিধি-বিধান অনুসরণ করিয়া সার্ভে সহায়ক বা অস্থায়ী কর্মচারিগণ বা প্রতিষ্ঠানকে পারিশ্রমিক প্রদান করিবে।

জরিপের ঘোষণা, ভূমি মালিক ও সংশ্লিষ্টদের দায়িত্ব

ভূমি জরিপের নোটিশ জারী

৬১। ৫৭ ধারা মোতাবেক জরিপের আদেশ জারীর পর নিয়োজিত সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা জরিপভুক্ত এলাকার ভূমি মালিক বা দখলদারদের দায়িত্ব ও কর্তব্য সম্পর্কে অবহিত করিয়া একটি সাধারণ ঘোষণাপত্র জারী করিবে এবং সংশ্লিষ্ট জরিপ এলাকায় আধুনিক ডিজিটাল মাধ্যমসহ মাইকিং এর মাধ্যমে ব্যাপক প্রচারের ব্যবস্থা করিবে এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের তথ্য বাতায়নেও প্রকাশ করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ ঘোষণাপত্র সরেজমিন জরিপ আরম্ভ করিবার কমপক্ষে ০৬ (ছয়) মাস পূর্বে জারী করিতে হইবে।

ভূমি মালিকদের দায়িত্ব ও কর্তব্য

৬২। ৬১ ধারা মোতাবেক জারীকৃত ঘোষণাপত্র প্রাপ্তির পর ঘোষণাপত্রে বর্ণিত প্রতিটি বিষয় ভূমি মালিকগণ প্রতিপালন করিবে এবং ঘোষণাপত্রের নির্দেশনা অনুযায়ী সরেজমিনে ভূমি চিহ্নিত করিয়া ও প্রয়োজনীয় কাগজপত্র জরিপ এর কাজে নিয়োজিত কর্মচারীকে দেখাইয়া জরিপ কার্যে সহযোগিতা এবং নকশা প্রস্তুতকালে প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করিতে পারে এইরূপ সকল বাধা অপসারণ করিতে বাধ্য থাকিবে।

সরকারি ও বেসরকারি দপ্তরসমূহকে অবহিতকরণ এবং দপ্তরসমূহের করণীয়

৬৩। (১) যে জেলা বা জেলার অংশ জরিপভুক্ত হইবে ঐ জেলার সকল ইউনিয়ন ভূমি অফিস, ইউনিয়ন পরিষদ, উপজেলা ভূমি অফিস, উপজেলা পরিষদ, কালেক্টরসহ উক্ত জেলার সকল সরকারি, আধা-সরকারি দপ্তরকে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা তাহাদের করণীয় সম্পর্কে অবহিত করিবে এবং সুপারিনটেনডেন্ট অব পুলিশ (Superintendent of Police) ও তাহার অধঃস্তন দপ্তরসমূহকেও অবহিত করিবে।

(২) সরকারি ও বেসরকারি দপ্তরসমূহের দপ্তর প্রধানগণ স্বীয় দপ্তরের ভূ-সম্পত্তির রেকর্ডভুক্তির লক্ষ্যে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানের ভূ-সম্পত্তির সীমানা নির্ধারণে যথাযথ পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে এবং একইসঙ্গে ভূ-সম্পত্তি অর্জনের সমর্থনে প্রাপ্ত কাগজপত্র, নকশা জরিপ কর্মচারিদের নিকট পেশ করিবে এবং জরিপের প্রতিটি স্তরে তাহারা স্বীয় প্রতিষ্ঠানের জমির রেকর্ডের প্রতি লক্ষ্য রাখিয়া মাঠপর্চা ও তসদিককৃত পর্চা বুঝিয়া লইবে।

দেওয়ানি আদালতকে অবহিতকরণ ও আদালতের এখতিয়ারে অন্তরায়

৬৪। (১) এই আইনের ৫৭ ধারা অনুসারে আদেশ জারির পর সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা জরিপভুক্ত এলাকার উল্লেখ করিয়া সংশ্লিষ্ট এলাকার উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালতসমূহ এবং রেজিস্ট্রার জেনারেল, বাংলাদেশ সুপ্রীম কোর্ট বরাবর ৫৪ ধারার গেজেট বিজ্ঞপ্তির কপি, ৬১ ধারার অধীনে সাধারণ ঘোষণাপত্রের কপি, সরকারি দপ্তরসমূহ বরাবর জারিকৃত পত্রের কপিসহ একটি বিশেষ অবহিতকরণপত্র প্রেরণ করিবে ।

(২) অত্র ধারার (১) উপ-ধারা অনুযায়ী অবহিতকরণপত্র জারি হইলে জরিপ এলাকাভুক্ত সংশ্লিষ্ট মৌজাসমূহের উপর উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন আদালতসমূহে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিকদের ভূমি উন্নয়ন কর পরিবর্তন অথবা তদ্‌সম্পর্কিত তাহাদের আইনি অবস্থান বিষয়ে কোন দেওয়ানি মোকদ্দমা গৃহীত হইবে না বা এ সম্পর্কিত যে সকল দেওয়ানি মোকদ্দমা দাখিল করা হইয়াছে বা রহিয়াছে বা রায়ের অপেক্ষায় রহিয়াছে এইরূপ সকল মোকদ্দমা আর অগ্রসর হইবে না; অগ্রসর হইলেও উহা বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে এবং ৫৪ ধারা অনুসারে জরিপ কার্যক্রম আরম্ভের গেজেট বিজ্ঞপ্তির পর যদি এইরূপ কোন মোকদ্দমার রায়, ডিক্রি বা আদেশ দেওয়া হয় তবে উহা অপ্রয়োগযোগ্য হইবে এবং উহার আইনগত কোন বৈধতা থাকিবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, এই উপ-ধারার বিধান সংশ্লিষ্ট ভূমি সম্পর্কে ভূমি মালিক কর্তৃক দায়েরকৃত ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব সংক্রান্ত মোকদ্দমা বা কোন দেওয়ানি প্রকৃতির মোকদ্দমা দায়েরে অন্তরায় হইবে না বা ইতোপূর্বে দায়েরকৃত উক্তরূপ মোকদ্দমার কার্যক্রম পরিচালনায় কোনরূপ অন্তরায় সৃষ্টি করিবে না।

উদাহরণ-১

ঢাকার নবাবগঞ্জ উপজেলার রাজাপুর মৌজায় জরিপকার্য আরম্ভ করিবার প্রক্রিয়া শুরু হইলে সংশ্লিষ্ট সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা গেজেট বিজ্ঞপ্তির কপি, সাধারণ ঘোষণাপত্রের কপিসমেত একটি বিশেষ অবহিতকরণ পত্র ১০ অক্টোবর ২০২০ তারিখে সংশ্লিষ্ট আদালতে প্রেরণ করে। উহার ১ (এক) মাস পরে রাজাপুর মৌজার জনৈক ‘ক’ তাহার মালিকানাধীন ভূমির ভূমি উন্নয়ন কর পরিবর্তনের জন্য দেওয়ানি আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করে।

যেহেতু, অবহিতকরণপত্র প্রাপ্তির পরে মোকদ্দমাটি দায়ের করা হইয়াছে সেহেতু, আদালত উক্ত মোকদ্দমা গ্রহণ করিবে না।

উদাহরণ-২

ঢাকার সাভার উপজেলার আনন্দপুর মৌজার জনৈক 'ক' ভূমি উন্নয়ন কর পরিবর্তনের জন্য বিগত ১০ সেপ্টেম্বর ২০২০ তারিখে সংশ্লিষ্ট দেওয়ানি আদালতে একটি মোকদ্দমা দায়ের করে। উক্ত মৌজার জরিপকার্য আরম্ভ করিবার প্রক্রিয়া শুরু হইলে সংশ্লিষ্ট সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা গেজেট বিজ্ঞপ্তির কপি, সাধারণ ঘোষণাপত্রের কপিসমেত একটি বিশেষ অবহিতকরণ পত্র ১০ অক্টোবর ২০২০ তারিখে আদালতে প্রেরণ করে। বিবাদীপক্ষ মোকদ্দমার নোটিশ পাইয়া The Code of Civil Procedure, 1908 এর Order VII rule 11(d) মোতাবেক মোকদ্দমাটি আইন দ্বারা বারিত উল্লেখ করিয়া আরজি খারিজের দরখাস্ত দেয়।

যেহেতু উক্ত মৌজার জরিপকার্য আরম্ভ হইয়াছে, সেহেতু অবহিতকরণপত্র প্রাপ্তির পূর্বে 'ক' এর মোকদ্দমাটি গৃহীত হইলেও উহা আরজি খারিজ হইবে।

উদাহরণ-৩

ঢাকার দোহার উপজেলার মাঝিনগর মৌজায় জরিপকার্য আরম্ভ করিবার প্রক্রিয়া শুরু হইলে সংশ্লিষ্ট সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা গেজেট বিজ্ঞপ্তির কপি, সাধারণ ঘোষণাপত্রের কপিসমেত একটি বিশেষ অবহিতকরণ পত্র ১০ অক্টোবর ২০২০ তারিখে দেওয়ানি আদালতে প্রেরণ করে। উহার ১ (এক) মাস পরে মাঝিনগর মৌজার জনৈক 'ক' তাহার পিতার মৃত্যুর পর তাহার ত্যাজ্য সম্পত্তি বাবদ একটি বাটোয়ারা মোকদ্দমা দায়ের করে। বিবাদীপক্ষ মোকদ্দমার নোটিশ পাইয়া The Code of Civil Procedure, 1908 এর Order VII rule 11(d) মোতাবেক মোকদ্দমাটি আইন দ্বারা বারিত উল্লেখ করিয়া আরজি খারিজের দরখাস্ত দেয়।

মোকদ্দমাটি জরিপ চলাকালীন সময়ে দায়ের হইলেও ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব সম্পর্কিত দেওয়ানি প্রকৃতির উক্ত মোকদ্দমা পরিচালনা বা অগ্রসর হইতে কোন বাধা না থাকায় আরজি খারিজের দরখাস্ত নাকচ হইবে।

(৩) এই আইনের অধীনে জরিপ কার্যক্রম চলাকালে নকশা ও খতিয়ান প্রণয়ন বা হালনাগাদের নির্দেশ সংক্রান্ত আদেশের বিষয়ে বা উহার অংশ বিশেষের প্রণয়ন, প্রকাশনা, স্বাক্ষর প্রদান বা সত্যায়ন বিষয়ে দেওয়ানি আদালতে কোন মোকদ্দমা দায়ের করা চলিবে না এবং অনুরূপ কোন মোকদ্দমা বা আবেদন যদি কোন দেওয়ানি আদালতে দায়ের করা হয়, তাহা হইলে উহা আর অগ্রসর হইবে না এবং অনুরূপভাবে চলমান জরিপের জন্য খতিয়ান হালনাগাদের আদেশ বা প্রণয়ন কার্যক্রম বা খসড়া প্রকাশনা বা সত্যায়ন বা স্বাক্ষর প্রদান সংক্রান্ত কোন মোকদ্দমায় যদি কোন রায়, ডিক্রি বা আদেশ প্রদান করা হয় বা উক্ত আবেদনের প্রেক্ষিতে কোন আদেশ দেওয়া হয়, তাহা হইলে উহার কোন আইনগত কার্যকারিতা থাকিবে না।

উদাহরণ-

ঢাকার সাভার উপজেলার মনসন্তোষ মৌজায় জরিপকার্য আরম্ভ করিবার প্রক্রিয়া শুরু হইলে সংশ্লিষ্ট সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা গেজেট বিজ্ঞপ্তির কপি, সাধারণ ঘোষণাপত্রের কপিসমেত একটি বিশেষ অবহিতকরণ পত্র ১০ অক্টোবর ২০২০ তারিখে দেওয়ানি আদালতে প্রেরণ করে। জরিপ কার্যক্রম চলাকালে 'ক' এর স্বত্ব দখলীয় ভূমি বাবদ ভুল তথ্য সম্বলিত খসড়া খতিয়ান 'খ' এর নামে প্রস্তুত হয়। উক্ত খতিয়ানের সত্যায়ন সঠিকভাবে হয়নি মর্মে দাবী করিয়া 'ক' সংশ্লিষ্ট দেওয়ানি আদালতে 'খ' এর বিরুদ্ধে একটি

মোকদ্দমা দায়ের করে। ‘খ’ মোকদ্দমার নোটিশ পাইয়া The Code of Civil Procedure, 1908 এর Order VII rule 11(d) মোতাবেক মোকদ্দমাটি আইন দ্বারা বারিত মর্মে দাবী করিয়া আরজি খারিজের দরখাস্ত দেয়।

জরিপ চলাকালে খসড়া খতিয়ানের বিরুদ্ধে মোকদ্দমাটি আনয়ন করায় উহা আইন দ্বারা বারিত বিধায় আরজি খারিজ হইবে।

পূর্ববর্তী জরিপের রেকর্ড সংগ্রহ

৬৫। এই আইনের ৫৭ ধারা মোতাবেক আদেশ জারীর পর সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা, কালেক্টরের কার্যালয়ের রেকর্ড রুম হইতে পূর্ববর্তী জরিপের রেকর্ড সংগ্রহ করিবে এবং একই সাথে তাহারা প্রতিটি খতিয়ানের হাল মালিকানা নির্ধারণের সুবিধার্থে ইউনিয়ন বা পৌর ভূমি অফিস হইতে হালনাগাদ তথ্যাদি সংগ্রহ করিবে।

অধিগ্রহণকৃত ভূমির তফসিল ও নকশা সংগ্রহ

৬৬। কালেক্টর সর্বশেষ জরিপের পর অধিগ্রহণকৃত ভূমির মৌজাভিত্তিক পূর্ণাঙ্গ বিবরণী এবং সর্বশেষ জরিপের নকশায় অধিগ্রহণকৃত স্থানের চিহ্নিতকরণ কপি সেটেলমেন্ট কর্মকর্তাকে সরবরাহ করিবে।

ভূমিতে প্রবেশ

৬৭। এই আইনের ৫৭ ধারা মোতাবেক আদেশ এবং ৬১ ধারা মোতাবেক সাধারণ ঘোষণাপত্র জারীর পর সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা অথবা তাহার অধীন ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা জরিপের জন্য ঘোষিত এলাকার ভূমিতে প্রবেশ করিতে পারিবে এবং জরিপের জন্য যাহা কিছু করিবার প্রয়োজন তাহার সকল পদক্ষেপ গ্রহণ করিতে পারিবে, ইহা ছাড়া কার্যকরী ও সঠিক ভূমি জরিপের জন্য এবং সীমানা নির্ধারণের জন্য সকল প্রকার তদন্ত করিতে পারিবে ; তবে তাহারা সূর্যাস্তের পরে এবং সূর্যোদয়ের আগে কোন ভূমিতে প্রবেশ করিবে না।

নকশা প্রস্তুত

কিস্তোয়ার

৬৮। (১) এই আইনের ৫৪ ধারা অনুযায়ী গেজেট বিজ্ঞপ্তি এবং ৬১ ধারা অনুযায়ী সাধারণ ঘোষণাপত্র জারীর পর সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা সার্ভে টিম নিয়োগ করিবে।

(২) সার্ভে টিম ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের জরিপ শাখা হইতে জরিপের জন্য অন্তর্ভুক্ত মৌজা সমূহের প্রতিটি মৌজার পারমানেন্ট ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে মার্ক (PCSM) সম্বলিত ফিচার নকশা এবং প্রতিটি পিসিএসএম (PCSM) এর কো-অর্ডিনেট (Co-ordinate) মান সংগ্রহ করিবে এবং উক্ত মানের উপর ভিত্তি করিয়া ডিজিটাল কিস্তোয়ার শুরুর লক্ষ্যে পিসিএসএম (PCSM) এর কো-অর্ডিনেট ব্যবহার করিয়া খুঁটি দিয়া প্রয়োজনীয় সংখ্যক ট্রাভার্স সার্ভে কন্ট্রোল (TSC) পয়েন্ট স্থাপন করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সার্ভে টিম ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের নির্দেশনা মোতাবেক বা ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের ব্যবহৃত প্রজেকশন অনুযায়ী প্রদত্ত কো-অর্ডিনেট নির্ধারণ করিয়া কিস্তোয়ার সম্পন্ন করিবে।

(৩) সার্ভে টিম উক্ত পিসিএসএম (PCSM) এবং ট্র্যাভার্স সার্ভে কন্ট্রোল (TSC) পয়েন্ট এর উপর ভিত্তি করিয়া সর্বশেষ আধুনিক যন্ত্র ব্যবহার করিয়া মৌজার প্রতিটি প্লটের বাঁক ও কোণের কো-অর্ডিনেট (Co-ordinate) সংগ্রহের মাধ্যমে কিস্তোয়ার আরম্ভ করিবে।

(৪) কো-অর্ডিনেট ডাটা সফটওয়্যারের মাধ্যমে সার্ভে টিম (৩) উপ-ধারা মোতাবেক প্রসেস করিয়া মৌজা নকশায় রূপান্তর করিবে, যাহাতে প্রতিটি দাগের নম্বর দিয়া ঐ দাগের প্রতিটি বাহুর দৈর্ঘ্য ও আয়তন উল্লেখ করিবে এবং প্রতিটি দাগের উত্তর-পশ্চিম কর্নার বিন্দুর কো-অর্ডিনেট খতিয়ানে উল্লেখ থাকিবে, সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা বা দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তাগণ ম্যাপ পরীক্ষা ও সীমানা মিল বা তুলনা করিয়া, সীমানা বিরোধ নিষ্পত্তিপূর্বক কিস্তোয়ার শেষ করিবে।

সিটে হাল দাগ প্রদান, খসড়া ও দাগসূচি প্রস্তুত

৬৯। নকশা প্রস্তুত হইবার অব্যবহিত পরেই সিটে দাগের নম্বর দিয়া পূর্ববর্তী জরিপের নকশা স্ক্যান ও জিও রেফারেন্সিং (Geo-Referencing) করিয়া, হাল নকশার উপর ভাওড়াইয়া বা উপরিস্থাপন (Super Impose) করিয়া, তাহা হইতে সাবেক ও হাল দাগের সূচি প্রস্তুতপূর্বক তাহার উপর ভিত্তি করিয়া প্রতিটি দাগের শ্রেণি ও দখল নোট করিয়া খসড়া প্রস্তুত করিতে হইবে, খসড়ায় হাল দাগ নম্বরের পাশাপাশি সাবেক দাগ নম্বর লিপিবদ্ধ করিতে হইবে এবং সাবেক কোন্ দাগ হইতে হাল কোন দাগসমূহ সৃষ্টি হইল ও বর্তমান দাগ, সাবেক কোন দাগ হইতে আসিয়াছে তাহার তালিকা এই সময় পৃথক পৃথকভাবে প্রস্তুত করিতে হইবে, যাহা দাগসূচি নামে অভিহিত হইবে।

প্রক্ষেপণ (Projection), গ্রিড লেবেল (Grid lebel) ও সাংকেতিক চিহ্ন

৭০। চূড়ান্তভাবে প্রস্তুতকৃত প্রতিটি নকশার প্রক্ষেপণ ও গ্রিড লেবেল প্রদান করিতে হইবে এবং নকশার মধ্যে যে সকল প্রতীক (Symbol) অংকন বা প্রদর্শন করা হইবে তাহা ম্যাপের সাংকেতিক চিহ্নের (Legend) মধ্যে অন্তর্ভুক্ত হইবে।

খতিয়ান প্রস্তুত

খানাপুরি-বুঝারত-তসদিক, ডাটা এন্ট্রি এবং দাগ প্রতি খতিয়ান সৃজন

৭১। দাগসূচি তথা সাবেক-হাল ও হাল-সাবেক তালিকা প্রস্তুত এবং দখল নোট সমাপ্ত হইয়া গেলে দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তা উহা যাচাই করিয়া রেকর্ডের খানাপুরি-বুঝারত-তসদিক ও ডাটা এন্ট্রির কাজ আরম্ভ করিবে এবং দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তা সাবেক দাগের উপর ভিত্তি করিয়া প্রাপ্ত হাল দাগের ভূমি মালিকের কাগজপত্র এবং দখল নিশ্চিত হইয়া দাগ প্রতি প্রাথমিক খতিয়ান প্রস্তুত করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, মালিকানার প্রমাণের সংগে দখলের সামঞ্জস্যতা পাওয়া না গেলে বর্তমান দখলদারের পূর্ববর্তী দখলরত ব্যক্তির মালিকানার ভিত্তি এবং তাহার ধারাবাহিকতা বিবেচনায় লইয়া বিধি মোতাবেক প্রাথমিক খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

খতিয়ান কপিতে দাগের বাহুর দৈর্ঘ্য লিপিবদ্ধকরণ

৭২। প্রাথমিক খতিয়ান প্রস্তুতকালে সফ্‌ট কপি হইতে দাগের প্রতিটি বাহুর দৈর্ঘ্য ও উত্তর-পশ্চিম কর্নার বিন্দুর কো-অর্ডিনেট লিপিবদ্ধ হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর কর্তৃক ব্যবহৃত প্রজেকশন অনুযায়ী কো-অর্ডিনেট উল্লেখ করিতে হইবে।

তসদিক (Attestation)

তসদিক (Attestation) ও ডাটা এন্ট্রি

৭৩। তসদিক কর্মকর্তা ভূমি মালিকের কাগজপত্র, ম্যাপ,দখল ও অন্যান্য বিষয়ে নির্ভুল মর্মে সন্তুষ্ট হইলে প্রত্যয়ন করিবে এবং উহার এক কপি ভূমি মালিককে সরবরাহ করিয়া, উহার অনুলিপি (Copy) কম্পিউটারে ভুক্তিকরণের (Entry) পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে।

ভুল সংশোধন

৭৪। তসদিক কর্মকর্তা প্রতিদিনের কাজ প্রতিদিন যাচাই করিয়া সমাপ্ত করিবে এবং কম্পিউটারের ভুক্তিকরণ (Entry) পরীক্ষা করিয়া ভুল থাকিলে উহা সংশোধন করিবার জন্য লিখিত নির্দেশ দিবে এবং সংশোধিত ভুক্তি কম্পিউটারে সংরক্ষণ করিবে।

বিবাদ নিষ্পত্তি

৭৫। তসদিককালে কোন ভূমি মালিক বা সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি আপত্তি জানাইলে উক্ত আপত্তি শুনানি অন্তে বা প্রয়োজনে তসদিক কর্মকর্তা নিজে সরেজমিনে যাচাই করিয়া আপত্তি নিষ্পত্তি করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, তসদিক কর্মকর্তা খসড়া খতিয়ান কপি (Working Copy) ও নকশায় অসংগতি লক্ষ্য করিলে তাহাও সরেজমিনে যাচাই করিয়া সংশোধন করিবে।

খতিয়ান নম্বর ও খতিয়ানভুক্তি

৭৬। সরকারি জমিসহ বিভিন্ন ধরনের মালিকানা ভূমির খতিয়ান নিম্নরূপভাবে প্রস্তুত করিতে হইবে–

(ক) খাসজমি: সরকারের পক্ষে কালেক্টরের নামে সংশ্লিষ্ট মৌজার এক নম্বর খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে ;

(খ) গণ-ব্যবহার্য জমি: সকল প্রকার গণ-ব্যবহার্য ভূমি সরকারের পক্ষে কালেক্টরের নামে এক নম্বর খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে ;

(গ) অন্যান্য সরকারি ও স্বায়ত্বশাসিত প্রতিষ্ঠানের জমি: অন্যান্য সরকারি ও স্বায়ত্বশাসিত প্রতিষ্ঠানের মালিকানাধীন ভূমি এক নম্বর খতিয়ানের পরবর্তী নম্বরসমূহে ক্রমানুসারে নম্বরযুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে ;

(ঘ) ব্যক্তি মালিকানাধীন জমিঃ সরকারি ও সায়ত্তশাসিত প্রতিষ্ঠানের জমির খতিয়ান নির্ধারণের পর আদ্যোক্ষর অনুসারে পরবর্তী সংখ্যাযোগে ব্যক্তি মালিকানাভুক্ত জমির খতিয়ান প্রস্তুত হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ভূমির রেকর্ড ও জরিপ ডিজিটাল পদ্ধতিতে সম্পন্ন হইলে প্রতিটি দাগের জন্য পৃথক পৃথক খতিয়ান প্রস্তুত করিতে হইবে ।

অন্যান্য মালিকানার ভিত্তি ও রেকর্ড

অনুপস্থিত মালিকের খতিয়ান

৭৭। জরিপকালে কোন ভূমি মালিককে অনুপস্থিত পাওয়া গেলে এবং তাহার কোন প্রতিনিধিও না পাওয়া গেলে এবং উক্ত ব্যক্তি সম্পত্তি বর্জন করিয়া উক্ত স্থান ত্যাগ করিয়াছে এইরূপ কোন তথ্যও না থাকিলে, সেই ক্ষেত্রে উক্ত জমি পূর্ববর্তী জরিপে যেই মালিকের নামে রেকর্ডভুক্ত আছে তাহার নামে খতিয়ান প্রস্তুত হইবে এবং ভূমি মালিকানার ধারাবাহিকতা নিশ্চিত হইয়া রাজস্ব কর্মকর্তা পরবর্তী রেকর্ড হালনাগাদ করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ইউনিয়ন, পৌর ভূমি অফিসের প্রদত্ত তথ্য হইতে মালিকানা বিষয়ে নিশ্চিত হওয়া গেলে সেই মোতাবেক খতিয়ান প্রস্তুত করা যাইবে।

আদালতের ডিক্রি

৭৮। হাল জরিপ আরম্ভ হইবার পূর্বদিন পর্যন্ত আদালতের চূড়ান্ত সিদ্ধান্ত যাহার বরাবর ঘোষিত হইয়াছে তাহার নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া সংশ্লিষ্ট ভূমির খতিয়ান প্রস্তুত হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত সিদ্ধান্ত জরিপ আরম্ভ হইবার পূর্বে চূড়ান্ত না হইলে বা উক্ত সিদ্ধান্তের বিরুদ্ধে আপিল হইয়া অনিষ্পন্ন থাকিলে বা আদালতের রায় মোতাবেক সংশ্লিষ্টপক্ষ দখলে না থাকিলে উক্ত ভূমির খতিয়ান পূর্ববর্তী রেকর্ডীয় মালিকের নামেই প্রস্তুত হইবে :

আরও শর্ত থাকে যে, জরিপ কার্যক্রমের পূর্বে, পরে বা জরিপ চলাকালীন সময়ে ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব ও মালিকানা সংক্রান্তে উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালত কর্তৃক ঘোষিত চূড়ান্ত রায়, ডিক্রী বা আদেশ অনুযায়ী খতিয়ান প্রস্তুত ও সংশোধন করিতে হইবে।

উদাহরণ-১

জনৈক ‘ক’ ০.১০ একর জমিতে ওয়ারিশসূত্রে স্বত্ববান ও দখলকার থাকাবস্থায় উক্ত এলাকায় জরিপকার্য শুরু হয়। জরিপকার্য শুরু হইবার পর জনৈক ‘খ’ উক্ত ভূমিতে ক্রয়সূত্রে মালিক মর্মে দাবী করিয়া উহা বাবদ তাহার স্বত্ব আছে মর্মে একটি ঘোষণামূলক মোকদ্দমা দায়ের করে, যাহাতে তাহার অনুকূলে ডিক্রি হয়। ‘ক’ উক্ত রায়-ডিক্রীর বিরুদ্ধে আপিল দায়ের করে, যাহা অনিষ্পন্ন রহিয়াছে।

ইতোমধ্যে ‘খ’ রায়-ডিক্রির দলিলাত জরিপকর্তার নিকট উপস্থাপন করিয়া তাহার নামে উক্ত ভূমি বাবদ খতিয়ান সৃজন করার জন্য আবেদন করেন। ‘ক’ উক্ত আবেদনের নোটিশ প্রাপ্ত হইয়া রায়-ডিক্রির বিরুদ্ধে তাহার দায়েরকৃত আপিল অনিষ্পন্ন রহিয়াছে মর্মে দলিলাত জরিপ কর্মকর্তার নিকট দাখিল করেন।

যেহেতু, উক্ত ভূমি বাবদ 'খ' এর অনুকূলে প্রদত্ত রায়-ডিক্রির বিরুদ্ধে 'ক' এর দায়েরকৃত আপিল অনিষ্পন্ন রহিয়াছে, সেহেতু খতিয়ান পূর্ববর্তী রেকর্ডীয় মালিক হিসাবে 'ক' এর নামে প্রস্তুত হইবে, 'খ' এর নামে হইবে না।

উদাহরণ-২

জনৈক 'ক' ০.১০ একর জমিতে ওয়ারিশসূত্রে স্বত্ববান ও দখলকার থাকাবস্থায় উক্ত এলাকায় জরিপকার্য আরম্ভ হয়। জরিপকার্য চলাকালিন সময়ে জনৈক 'খ' উক্ত জমিতে ক্রয়সূত্রে তাহার স্বত্ব -স্বামিত্ব আছে মর্মে ঘোষণাসহ খাস দখলের প্রার্থণা করিয়া (Recovery of Khas Possesssion) মোকদ্দমা দায়ের করে এবং শুনানী অন্তে তাহার অনুকূলে ডিক্রি হয়। 'ক' উক্ত রায়-ডিক্রীর বিরুদ্ধে আপিল দায়ের করে এবং আপিলেও উহা চূড়ান্তভাবে 'খ' এর অনুকূলে নিষ্পত্তি হয়।

যেহেতু 'খ' এর অনুকূলে সংশ্লিষ্ট ০.১০ একর জমির স্বত্ব-স্বামিত্ব আপিল আদালত কর্তৃক চূড়ান্তভাবে নিষ্পত্তি হইয়াছে, সেহেতু উক্ত জমির মালিক হিসাবে 'খ' এর নামে খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

পরিত্যক্ত সম্পত্তি

৭৯। The Bangladesh Abandoned Property (Control, Management and Disposal) Order, 1972 (President's Order No. 16 of 1972) অনুসারে যে পরিত্যক্ত জমি যে বিভাগের নিয়ন্ত্রণে অর্পণ করা হইয়াছে সেই বিভাগের নামে উক্ত ভূমি রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

অধিগ্রহণকৃত সম্পত্তি

৮০। সরকার কর্তৃক ভূমি অধিগ্রহণ করিয়া যে প্রতিষ্ঠানের নিকট হস্তান্তর করা হইয়াছে উক্ত ভূমি সেই প্রতিষ্ঠানের নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

ওয়াক্ফ সম্পত্তি

৮১। ধর্মীয়, দাতব্য, সমাজকল্যাণমূলক বা দুঃস্থ মানবতার সেবায় উৎসর্গকৃত সম্পত্তি যেই উদ্দেশ্যে কোন প্রতিষ্ঠানের নামে ওয়াক্ফ করা হইয়াছে উক্ত প্রতিষ্ঠানের নামে সরাসরি রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

দেবোত্তর সম্পত্তি

৮২। পূজা-অর্চনা বা দেবতার উদ্দেশ্যে হিন্দু ধর্মাবলম্বী ব্যক্তিদের দানকৃত বা উৎসর্গকৃত সম্পত্তি, যাহার দেখাশুনার দায়িত্ব একজন সেবাইত বা মোহন্তের উপর থাকে, তাহা সেবাইত বা মোহন্তের নিজ নাম উল্লেখ করিয়া রেকর্ডভুক্ত হইবে না, সরাসরি যেই প্রতিষ্ঠানের নামে বা যেই উদ্দেশ্যে উৎসর্গ করা হইয়াছে সেই প্রতিষ্ঠানের নামে রেকর্ড হইবে।

সিকস্তি-পয়স্তি জমি

৮৩। সিকস্তি-পয়স্তি জমির জরিপের ক্ষেত্রে এই আইনের অষ্টম অধ্যায়ের বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে।

হস্তান্তরিত জমি

৮৪। কোন জমির স্বত্ব চূড়ান্তভাবে হস্তান্তরিত হইলে হস্তান্তরগ্রহীতার নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

বন্ধকি জমি

৮৫। বন্ধকি জমির খতিয়ান বন্ধক দাতার স্বত্ব প্রমাণ সাপেক্ষে তাহার নামে প্রস্তুত হইবে এবং খতিয়ানের মন্তব্য কলামে বন্ধকগ্রহীতার অনুকূলে কোন মন্তব্য লিপিবদ্ধ করা যাইবে না।

খাইখালাসি বন্ধককৃত জমি

৮৬। খাইখালাসি বন্ধককৃত জমি বন্ধকদাতার মালিকানা নিশ্চিত হইয়া তাহার নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

বর্গাজমি

৮৭। বর্গা জমি মালিকের নামে রেকর্ডভুক্ত হইবে, খতিয়ানের কোন কলামেই বর্গাদারের নাম লিপিবদ্ধ হইবে না।

উদাহরণ

জনৈক 'ক' এর মালিকানাধীন ১.০০ একর কৃষি জমি 'খ' বর্গা চাষ করাবস্থায় জরিপ কার্যক্রম আরম্ভ হইলে 'ক' এর নামে আইনানুগ বৈধ মালিক হিসাবে খতিয়ান প্রস্তুত হইলেও খতিয়ানের মন্তব্য কলামে বর্গাদার 'খ' এর নাম লিপিবদ্ধ হয়।

যেহেতু বর্গা জমির খতিয়ান মূল মালিকের নামে প্রস্তুত হইবে, সেহেতু ‘খ’ উক্ত জমিতে বর্গাদার হিসাবে থাকিলেও খতিয়ানের মন্তব্য কলামে বর্গাদার হিসাবে ‘খ’ এর নাম লিপিবদ্ধ হইবে না।

আপোষ বন্টন

৮৮। একাধিক ভূমি মালিক বা ওয়ারিশদের মধ্যে নিবন্ধিত (Registered) আপোষ-বন্টননামা বা দলিল মোতাবেক যে ব্যক্তি যে জমি ভোগ করিবার অধিকারী হইবে তাহার নামে সেই জমি রেকর্ড হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

যৌথ স্বত্ব

৮৯। যৌথ মালিকানাভুক্ত জমির দাগ বিভাজন করিয়া খতিয়ান প্রস্তুত করা সম্ভব না হইলে প্রত্যেক মালিকের প্রাপ্ত স্বীয় অংশ উল্লেখ করিয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

উদাহরণ-

‘ক’, ‘খ’ ও ‘গ’ যৌথভাবে ০.০৫ একর জমি খরিদপূর্বক ৩ (তিন) তলা বিশিষ্ট ভবন নির্মাণ করে এবং এই মর্মে বন্টননামা দলিল সম্পাদন ও নিবন্ধন করিয়া লয় যে, তাহারা প্রত্যেকেই নীচ তলার স্থান গাড়ি পার্কিং এর জন্য ব্যবহার করিবে । তাহা ছাড়া ‘ক’ ১ম তলার ফ্ল্যাট, ‘খ’ ২য় তলার ফ্ল্যাট ও ‘গ’ ৩য় তলার ফ্ল্যাট প্রাপ্ত হইবে।রিভিশনাল জরিপ কার্যক্রম আরম্ভ হইলে ‘ক’ এর নামে ০.০১৬৭ একর, ‘খ’ এর নামে ০.১৬৭ একর ও ‘গ’ এর নামে ০.০১৬৬ একর ভূমি বাবদ পৃথক পৃথক খতিয়ান প্রস্তুত হয়। কিন্ত জমির উপর নির্মিত ভবনটি বিষয়ে খতিয়ানের মন্তব্য কলাম ফাঁকা রহিয়াছে।

যেহেতু, ০.০৫ একর ভূমি ও তদস্থিত ৩ তলা বিশিষ্ট ভবনটি বিভাজন করিয়া প্রত্যেকের নামে আলাদা খতিয়ান প্রস্তুত করা সম্ভব নহে, সেহেতু উক্ত ভূমি বাবদ ‘ক’, ‘খ’ ও ‘গ’ এর নামে তাহাদের প্রাপ্ত অংশ উল্লেখপূর্ব যৌথ স্বত্বে খতিয়ান প্রস্তুত হইবে কিন্তু মন্তব্য কলামে প্রত্যেকের স্বীয় দখলীয় ফ্ল্যাটের বিবরণ উল্লেখ করিতে হইবে।

ওয়ারিশগণের নামে খতিয়ান

৯০। ওয়ারিশগণের মধ্যে নিবন্ধিত আপোষ বন্টন থাকিলে উক্ত বন্টন মোতাবেক প্রতিটি দাগে মালিকানা অনুসারে পৃথক পৃথক খতিয়ান প্রস্তুত হইবে ; তবে পৃথক খতিয়ান প্রস্তুত করা সম্ভব না হইলে স্ব স্ব ধর্মীয় বিধান অনুসারে প্রাপ্ত অংশ উল্লেখ করিয়া যৌথ স্বত্বে খতিয়ান প্রস্তুত হইবে এবং আপোষ বন্টন বা আদালত হইতে বাটোয়ারা সিদ্ধান্ত না হইলে অংশ অনুসারে যৌথ স্বত্বে খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

আইনানুগ দখল

৯১। কোনো ভূমিতে স্বত্ববান ব্যক্তি উক্ত ভূমির দখলে না থাকিলেও তাহার নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

উদাহরণ-

জনৈক মুসলমান ‘ক’ একপুত্র ‘খ’ ও এক কন্যা ‘গ’ কে ওয়ারিশ বিদ্যমানে মৃত্যুবরণ করে। ‘গ’ বিবাহসূত্রে ভিন্ন জেলায় স্বামীর সহিত স্থায়ীভাবে বসবাস শুরু করে এবং ‘খ’ তাহার পিতা ‘ক’ এর সমুদয় ভূমিতে ভোগদখলে থাকে। জরিপকালে উক্ত ভূমিতে ‘খ’ কে দখলে পাইয়া তাহার একক নামে ‘ক’ এর সম্যক সম্পত্তি বাবদ খসড়া খতিয়ান প্রস্তুত হয়। পরবর্তীতে ‘গ’ এই বিষয়ে অবগত হইয়া ভূমি আইন, ২০২২ এর ১০১ ধারা মোতাবেক খসড়া খতিয়ানের বিরুদ্ধে আপত্তি কেইস দাখিল করে।

যেহেতু ‘ক’ এর ত্যাজ্য ভূমিতে ‘গ’ ওয়ারিশসূত্রে স্বত্ববান সেহেতু, ‘গ’ এর প্রত্যক্ষ দখল না থাকিলেও পিতৃ ত্যাজ্য ভূমি হিসাবে ‘খ’ এর দখল ‘গ’ এর পরোক্ষ দখল (Constructive Possession) হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং ‘খ’ ও ‘গ’ এর নামে মুসলিম উত্তরাধিকার আইন মোতাবেক তাহাদের অংশ অনুযায়ী উক্ত ভূমি বাবদ খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

সংশ্লিষ্ট আপত্তি কর্মকর্তা ‘গ’ এর আপত্তি কেইস খারিজ করিলে সেই আদেশের বিরুদ্ধে ‘গ’ এই আইনের ১০৩ ধারা মোতাবেক আপিল দায়ের করিলে আপিল কর্মকর্তাও আপিল খারিজ করিল। উক্ত আপিল কর্মকর্তার খারিজ আদেশের বিরুদ্ধে ‘গ’ এই আইনের ১৫৪ ধারায় ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে মোকদ্দমা দায়ের করিতে পারিবে।

এওয়াজ বা বিনিময়

৯২। ভূমি মালিকদের মধ্যে বিনিময় বা এওয়াজ হইলে নিবন্ধিত এওয়াজ দলিলের বর্ণনা অনুসারে যে ব্যক্তি যে দাগে জমি ভোগ করিবার অধিকার পাইয়াছে, তাহার নামে সেই দাগের জমি রেকর্ড হইবে এবং মন্তব্য কলামে এওয়াজের বিবরণ লিপিবদ্ধ হইবে।

জোর দখল বা জবর দখল

৯৩। আইনানুগ বৈধতা ছাড়া জোর করিয়া দখলকারীর নামে কিংবা অবৈধ দখলকারের নামে কোন খতিয়ান প্রস্তুত না হইয়া, আইনানুগভাবে বৈধ মালিকের নামে খতিয়ান প্রস্তুত হইবে, এমনকি খতিয়ানের মন্তব্য কলামেও অবৈধ দখলদারের নাম লিপিবদ্ধ হইবে না।

উদাহরণ-১

জনৈক ‘ক’ ০.১০ একর জমির আইনানুগ বৈধ মালিক। ‘খ’ উক্ত ভূমি জোরপূর্বক দখল করিয়া নেওয়ার ১ (এক) বছর পর উক্ত এলাকায় জরিপকার্যক্রম শুরু হয়।

যেহেতু বৈধ দলিলাদি ‘ক’ এর নামে রহিয়াছে, সেহেতু ‘খ’ উক্ত ভূমিতে জোরপূর্বক দখলে থাকিলেও ‘ক’ এর নামে উক্ত ভূমি বাবদ খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

উদাহরণ-২

জনৈক ‘ক’ ০.২০ একর জমির আইনানুগ বৈধ মালিক। জরিপ চলাকালীন খসড়া খতিয়ানে মালিক কলামে ‘ক’ এর নাম এবং দখল বিষয়ক মন্তব্য কলামে অবৈধ দখলকার ‘খ’ এর লিপি হয়।

পরবর্তীতে ‘ক’ এই বিষয়ে অবগত হইয়া ভূমি আইন, ২০২২ এর ১০১ ধারা মোতাবেক খসড়া খতিয়ানের বিরুদ্ধে আপত্তি কেইস দাখিল করে।

‘খ’ অবৈধ দখলকার হওয়ায় খতিয়ানের মন্তব্য কলামে লিপিবদ্ধকৃত ‘খ’ এর নাম কর্তন হইবে।

অনুমতি দখল

৯৪। কোন ব্যক্তি ভূমি মালিকের অনুমতি লইয়া দখলে থাকিলেও তাহার নামে খতিয়ান প্রস্তুত না হইয়া মূল মালিকের নামে প্রস্তুত হইবে।

উদাহরণ-

জনৈক ‘ক’ ০.১০ একর জমির আইনানুগ বৈধ মালিক। ‘খ’ উক্ত ভূমিতে ‘ক’ এর অনুমতিসূত্রে দখলে থাকাবস্থায় জরিপ কার্যক্রম আরম্ভ হয় এবং খসড়া খতিয়ানের মালিক কলামে ‘ক’ এর নাম ও মন্তব্য কলামে অনুমতি দখলকার হিসাবে ‘খ’ এর নাম লিপিবদ্ধ হয়। উক্ত বিষয় সম্পর্কে অবহিত হইয়া ‘ক’ ভূমি আইন, ২০২২ এর ১০১ ধারা মোতাবেক খসড়া খতিয়ানের বিরুদ্ধে আপত্তি কেইস দাখিল করে।

খ’ অনুমতি দখলকার হওয়ায় খতিয়ানের মন্তব্য কলামে লিপিবদ্ধকৃত ‘খ’ এর নাম কর্তন হইবে।

হাট-বাজার

৯৫। হাট-বাজার কালেক্টরের নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া রেকর্ডের মন্তব্য কলামে হাটের নাম লিপিবদ্ধপূর্বক খতিয়ান প্রস্তুত হইবে এবং হাট-বাজারের মধ্যে অবস্থিত চান্দিনা ভিটির খতিয়ান ব্যক্তি মালিকানায় রেকর্ড হইবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, হাট-বাজারের পার্শ্ববর্তী ব্যক্তি মালিকানাধীন জমিতে অবস্থিত দোকানপাটের খতিয়ান সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির নামে হইবে।

বনভূমির জমি রেকর্ড

সংরক্ষিত বন (Reserved Forest) **৯৬**। সংরক্ষিত বনের ভূমি বন বিভাগের নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে এবং মন্তব্য কলামে উক্ত বন বা বনাঞ্চলের নাম ও 'উহা বন্দোবস্তযোগ্য নহে' মর্মে লিপিবদ্ধ থাকিবে।

রক্ষিত বন (Protected Forest) **৯৭**। রক্ষিত বন কালেক্টরের নামে এক নম্বর খতিয়ানে রেকর্ডভুক্ত হইবে এবং মন্তব্য কলামে 'বন বিভাগের জমি বন্দোবস্ত যোগ্য নহে' মর্মে লিপিবদ্ধ থাকিবে।

অরক্ষণযোগ্য বনভূমি (Non-Retainable Forest) **৯৮**। অরক্ষণযোগ্য বনভূমি কালেক্টরের নামে এক নম্বর খতিয়ানভুক্ত হইয়া রেকর্ড সম্পন্ন হইবে এবং মন্তব্য কলামে 'এ্যাকোয়ার্ড ফরেস্ট বিধায় বন্দোবস্ত বহির্ভূত' মর্মে উল্লেখ থাকিবে।

অশ্রেণীভুক্ত রাষ্ট্রীয় বনভূমি (Unclassified State Forest) **৯৯**। অশ্রেণীভুক্ত রাষ্ট্রীয় বনভূমি কালেক্টরের নামে এক নম্বর খতিয়ানে রেকর্ডভুক্ত হইবে এবং মন্তব্য কলামে 'বন বিভাগের ব্যবস্থাপনায় অশ্রেণীভুক্ত রাষ্ট্রীয় বনভূমি বন্দোবস্তযোগ্য নহে' মর্মে লিপিবদ্ধ থাকিবে।

ব্যক্তিগত বন (Private Forest) **১০০**। যে ব্যক্তির জমিতে ব্যক্তিগত উদ্যোগে বনভূমি সৃজন করা হইয়াছে উক্ত ব্যক্তির নামে উহা রেকর্ডভুক্ত হইয়া খতিয়ান প্রস্তুত হইবে এবং The Private Forest Ordinance, 1959 (Ordinance No. XXXIV of 1959) মোতাবেক বনায়নের জন্য গেজেটভুক্ত হইয়া থাকিলেও উহার খতিয়ান সংশ্লিষ্ট জমির মালিকের নামে খতিয়ান প্রস্তুত হইবে।

খসড়া প্রকাশনা, আপত্তি ও আপিল

খসড়া প্রকাশনা ও আপত্তি কেইস গ্রহণ **১০১**। (১) (ক) কোনো মৌজার খানাপুরি-বুঝারত-তসদিক ও তথ্য অন্তর্ভুক্তিকরণ (Data Entry) সমাপ্তির সঙ্গে সঙ্গে অবগতি ও আপত্তি দাখিলের সুবিধার্থে খসড়া প্রকাশনা করিতে হইবে এবং এই উদ্দেশ্যে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা একজন প্রকাশনা কর্মকর্তা নিয়োগ করিবে ;

(খ) প্রকাশনা কর্মকর্তা সর্বসাধারণের অবগতির জন্য প্রকাশনার সময়, তারিখ ও স্থান উল্লেখ করিয়া একটি নোটিশ প্রদান করিবে ;

(গ) খসড়া প্রকাশনাকাল হইবে ৩০ (ত্রিশ) দিন, তবে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা যৌক্তিক কারণে উক্ত মেয়াদ আরও ১৫ (পনের) দিন পর্যন্ত বর্ধিত করিতে পারিবে, এবং উক্ত সময়কালের মধ্যে কাহারও আপত্তি থাকিলে তিনি প্রকাশনা কর্মকর্তার নিকট আপত্তি দাখিল করিতে পারিবে।

(২) ৬১ ধারায় উল্লিখিত পদ্ধতি অনুসরণ করিয়া খসড়া প্রকাশনাটি সরকারি দপ্তর, বিভিন্ন প্রতিষ্ঠান ও সর্বসাধারণের প্রতি সাধারণ ঘোষণাপত্রের মাধ্যমে জারী করিতে হইবে।

(৩) (ক) খসড়া প্রকাশনাকালে ভূমি মালিক ও সর্বসাধারণের অবগতির জন্য নকশা ও দাগ বা দাগভিত্তিক মালিকানার পূর্ণবিবরণ জেলা তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিতে হইবে এবং সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন ভূমি অফিসের নোটিশ বোর্ডে উহা টাঙ্গাইয়া দিতে হইবে ;

(খ) ভূমি মালিকগণ ও সর্বসাধারণ উহা সম্পর্কে জ্ঞাত হইয়া প্রকাশিত খতিয়ান বা নকশা বিষয়ে কাহারও কোন আপত্তি থাকিলে এই ধারার (১) উপ-ধারার (গ) দফায় নির্ধারিত সময়ের মধ্যে সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি তাহার সহিত যোগাযোগের জন্য তথ্য উল্লেখপূর্বক খসড়া প্রকাশনা কর্মকর্তার নিকট সরাসরি ও আধুনিক প্রযুক্তি মাধ্যমে নির্ধারিত ফরমে আপত্তি দাখিল করিতে পারিবে।

আপত্তি কেইস নিষ্পত্তি

১০২। (১) খসড়া খতিয়ান প্রকাশনার পর সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা আপত্তি কেইসগুলি নিষ্পত্তির জন্য সহকারী সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা পদবীর নিম্ন নহে এমন এক বা একাধিক কর্মকর্তা নিয়োগ করিবে এবং নিয়োজিত আপত্তি নিষ্পত্তিকারী কর্মকর্তা (Objection Officer) শুনানির দিন ধার্য করিয়া উভয় পক্ষকে নোটিশ দিয়া শুনানিপূর্বক আপত্তি কেইস নিষ্পত্তি করিবে।

(২) আপত্তি নিষ্পত্তিকারী কর্মকর্তা কর্তৃক আপত্তি কেইস এর আংশিক বা সম্পূর্ণ যাহাই মঞ্জুর হউক না কেন তাহা খসড়া কপিতে (Working Copy) সংশোধন করিয়া সংশোধিত খসড়া কপি জেলা তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিবে :
তবে শর্ত থাকে যে, কোন খসড়া কপি (Working Copy) তে আবেদনে উল্লিখিত পক্ষের কোন স্বার্থ বা স্বত্ব দেখা না গেলে উক্ত আবেদন গ্রহণযোগ্য হইবে না।

আপিল আবেদন গ্রহণ

১০৩। আপত্তি কেইসের আদেশে সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি নির্ধারিত ফরম পূরণ করতঃ ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে সংশ্লিষ্ট আপত্তি কর্মকর্তা (Objection Officer) এর নিকট আপিল আবেদন দাখিল করিতে পারিবে এবং আপত্তি কর্মকর্তা (Objection Officer) আবেদনটি গ্রহণ করতঃ নির্ধারিত রেজিস্টারভুক্ত করিয়া আপিল কেইস নম্বরসহ আবেদনকারীকে রশিদ প্রদান করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, আপত্তি কেইসে পক্ষভুক্ত না থাকিলে সেই ব্যক্তি আপিল আবেদন করিতে পারিবে না:

আরও শর্ত থাকে যে, আপত্তি শুনানির পরে যাহার নামে খতিয়ান বর্তমান রহিয়াছে বা যাহার নামে খতিয়ান সৃজিত হইয়াছে বা যাহাদের স্পষ্ট স্বার্থ সৃষ্ট হইয়াছে তাহাদের বিবাদী করা না হইলে আপিল আবেদন গ্রহণযোগ্য হইবে না।

আপিল কর্মকর্তা নিয়োগ ও আপিল নিষ্পত্তি

১০৪। (১) সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা আপিল আবেদনগুলি শুনানিসহ নিষ্পত্তির জন্য সহকারী সেটেলমেন্ট কর্মকর্তার নিম্নে নহে এইরূপ এক বা একাধিক কর্মকর্তাকে নিয়োগ করিবে ।

(২) নিয়োজিত কর্মকর্তা বা কর্মকর্তাগণ কর্মসূচি প্রদানপূর্বক আপিলকারী ও প্রতিপক্ষকে নোটিশ দিয়া শুনানির মাধ্যমে আপিল আবেদনগুলি নিষ্পত্তি করিবে ।

(৩) আপিল আবেদন সম্পূর্ণ বা আংশিক যে আকারেই মঞ্জুর হউক না কেন আপিল কর্মকর্তা তাহার সিদ্ধান্ত মোতাবেক খসড়া কপি (Working Copy) সংশোধন করিয়া জেলা তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিবে।

রেকর্ড চূড়ান্তকরণ

চূড়ান্ত যাঁচ

১০৫। (১) আপিল আবেদন নিষ্পত্তির অব্যবহিত পর সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা উহা যাচাই করিয়া সংশোধন এর আদেশ প্রদান করিবে এবং তাহার আইটি শাখার কর্মকর্তা এবং রেকর্ড রুমের ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তার সমন্বয়ে খতিয়ানের খসড়া কপি (Working Copy) এর সঙ্গে কম্পিউটারে সংরক্ষণকৃত কপি মিলাইয়া দেখিবে, উদ্দেশ্যপ্রণোদিত কোন ভুল সংঘটিত হইয়া থাকিলে সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তার বিরুদ্ধে আইনানুসারে প্রয়োজনীয় পদক্ষেপ গ্রহণ করিতে বাধ্য থাকিবে, অন্যথায় তাহার নিষ্ক্রিয়তা অসদাচরণ বলিয়া গণ্য হইবে। (২) আপিল নিষ্পত্তির পর সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা নকশা যাচাই করিবে ও নকশার মুদ্রণজনিত বা অন্য কোন প্রকার ভুল পাওয়া গেলে তাহা সেটেলমেন্ট কর্মকর্তার নিকট পেশ করিবে।

(৩) সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা আপত্তি ও আপিল আদেশ এবং নকশার সংশোধন সংক্রান্ত আদেশ বাস্তবায়ন করা হইয়াছে কি না উহা যাচাই করিয়া সংশোধনের জন্য প্রয়োজনীয় আদেশ দিবে।

করণিক ভুল ও প্রতারণামূলক লিখন সংশোধন

১০৬। (১) খতিয়ান বা নকশা চূড়ান্ত প্রকাশনার পূর্বে যে কোন সময়ে করণিক ভুলপাওয়া গেলে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা তাহা সংশোধন করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, খসড়া (Working) কপির করণিক ভুল সংশোধনের পাশাপাশি কম্পিউটারে সংরক্ষিত কপিও (Soft Copy) সংশোধন করিতে হইবে।

(২) খতিয়ান ও নকশা চূড়ান্ত প্রকাশনার পূর্বে যে কোন সময়ে খসড়া কপি (Working Copy) তে বা ডিজিটাল কপিতে যে কোন প্রকার ভ্রমাত্মক লিখন পাওয়া গেলে বিধি মোতাবেক সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা উহা সংশোধন করিবে।

(৩) খসড়া খতিয়ান (Working Copy) বা ডিজিটাল কপি ও নকশায় প্রতারণামূলক কোন লিখন পাওয়া গেলে জড়িত কর্মকর্তা বা কর্মচারিদের বিরুদ্ধে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা ফৌজদারী ব্যবস্থাসহ আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে।

(৪) করণিক ভুল ও প্রতারণামূলক লিখন সংশোধনের জন্য সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা এক বা একাধিক সহকারী সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা নিয়োগ করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, নিয়োজিত কর্মকর্তাগণ ভুল সংশোধনের পূর্বে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তার অনুমোদন গ্রহণ করিবে এবং ভুল সংশোধনের পর সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা উহা প্রত্যয়ন করিবে।

মুদ্রণ

১০৭। (১) চূড়ান্ত যাঁচ শেষে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা ডিজিটাল কপি হইতে খতিয়ানের প্রয়োজনীয় সংখ্যক কপি চাহিদা অনুযায়ী মুদ্রণ করিবে।

(২) চাহিদা অনুসারে নকশা মুদ্রণের জন্য সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের মহাপরিচালককে অনুরোধ জানাইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, চূড়ান্ত প্রকাশনা ও রেকর্ড হস্তান্তরের পরে কালেক্টরের চাহিদা মোতাবেক ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর প্রয়োজনীয় সংখ্যক নকশা মুদ্রণ করিয়া সরবরাহ করিবে :

আরও শর্ত থাকে যে, সেটেলমেন্ট কর্মকর্তার তত্ত্বাবধানে নকশা মুদ্রণের ব্যবস্থা থাকিলে তাহার দপ্তর হইতেও কালেক্টর এর চাহিদা মোতাবেক নকশা মুদ্রণ ও সরবরাহ করিতে হইবে।

(৩) সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা খতিয়ান ও নকশার মুদ্রিত কপি প্রাপ্তির পর তাহার নিকট রক্ষিত ডিজিটাল কপির সহিত খসড়া (Working) কপি মিলাইয়া ভুল পাইলে তাহা সংশোধন করিবে।

চূড়ান্ত প্রকাশনা

১০৮। খতিয়ান ও নকশার মুদ্রণ পরবর্তী যাচাই শেষে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে চূড়ান্ত প্রকাশনার পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, চূড়ান্ত প্রকাশনা ৩০ (ত্রিশ) দিন যাবত চলমান থাকিবে, তবে যৌক্তিক কারণে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা উহার মেয়াদ অতিরিক্ত ৩০ (ত্রিশ) দিন পর্যন্ত বর্ধিত করিতে পারিবে।

নকশা ও খতিয়ান বিক্রয়

১০৯। চূড়ান্ত প্রকাশনাকালে দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তা নকশা ও খতিয়ান এর কপি বিক্রয় করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, নকশা ও খতিয়ানের কপি ঘাটতি হইলে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা নিজ তত্ত্বাবধানে উহা মুদ্রণ করিয়া বিক্রয় করিবে বা চাহিদা মোতাবেক সরবরাহ করিবে :

আরও শর্ত থাকে যে, প্রয়োজনে নির্ধারিত ফি জমা প্রদান সাপেক্ষে অনলাইন হইতে মুদ্রিত কপি গ্রহণ করা যাইবে এবং প্রকাশনা পরবর্তীকালে কালেক্টরের রেকর্ডরুম হইতে খতিয়ানের সহিমুহুরি নকল এবং নকশা সংগ্রহ করা যাইবে।

চূড়ান্ত প্রকাশনাকালে ভুল সংশোধনের দরখাস্ত গ্রহণ

১১০। খতিয়ান ও নকশার প্রকাশনা যেই দিন আরম্ভ হইবে সেই দিন হইতে ৩০ (ত্রিশ) দিন যাবৎ উহা চলমান থাকিবে এবং পরবর্তী ১৫ (পনের) দিন পর্যন্ত চূড়ান্ত মুদ্রিত কোন খতিয়ান বা নকশায় ভুল থাকিলে উক্ত ভুল সংশোধনের দরখাস্ত ভূমি মালিকদের নিকট হইতে চূড়ান্ত প্রকাশনা কর্মকর্তা গ্রহণ করিবে।

চূড়ান্ত প্রকাশনা পরবর্তী ভুল সংশোধন

১১১। (১) চূড়ান্ত প্রকাশনার পর বিধি দ্বারা নির্ধারিত সময়ের মধ্যে প্রাপ্ত আবেদনপত্রগুলি ওয়ার্কিং কপি ও নকশার সঙ্গে মিলাইয়া খতিয়ান বা নকশায় কোন ভুল থাকিলে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা উহা সংশোধন করিবে।

(২) সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা স্ব-উদ্যোগে বা অন্য কোনভাবে কোন করণিক ভুল, গাণিতিক ভুল, প্রতারণামূলক লিখন, সরল বিশ্বাসেকৃত ভুল (Bonafide Mistake) এবং নকশার অন্য কোন ভুল সম্পর্কে জ্ঞাত হইলে উহা বিধি মোতাবেক সংশোধন করিবে।

গেজেট বিজ্ঞপ্তি, হস্তান্তর ও হস্তান্তর পরবর্তী করণীয়

গেজেট বিজ্ঞপ্তি

১১২। খতিয়ানের চূড়ান্ত প্রকাশনা পরবর্তী ভুল সংশোধনের সময় শেষ হইবার পর সরকারি গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে উহা প্রকাশ করিতে হইবে এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের তথ্য বাতায়ন ও জেলা তথ্য বাতায়নে গেজেট বিজ্ঞপ্তির কপি প্রকাশ করিতে হইবে।

সাক্ষ্যগত মূল্য

১১৩। (১) ১০৮ ধারা মোতাবেক চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত খতিয়ান ও ১১২ ধারা মোতাবেক গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে প্রণীত এবং পরিমার্জনকৃত প্রতিটি খতিয়ানের প্রত্যেকটি বিষয়ের লিখন অনুরূপ লিখনে বর্ণিত বিষয়ের শুদ্ধরূপ হিসাবে গণ্য হইবে, যতক্ষণ পর্যন্ত না উহা উপযুক্ত সাক্ষ্য প্রমাণ দ্বারা অশুদ্ধ প্রমাণিত হয়।

(২) চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ান সম্পর্কে কেবল ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে প্রশ্ন বা আপত্তি উত্থাপন করা যাইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, কোন ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব ও মালিকানা বিষয়ক যে কোন বিরোধ উপযুক্ত এখতিয়ার সম্পন্ন দেওয়ানি আদালত কর্তৃক নিষ্পত্তিযোগ্য হইবে।

(৩) ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল শুনানী অন্তে চূড়ান্ত প্রকাশিত কোন খতিয়ান বা নকশায় ভুল সংশোধনের আদেশ প্রদান করিতে পারিবে।

রক্ষণাবেক্ষণ

১১৪। সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা খতিয়ানসমূহ একত্র করিয়া ভলিউম প্রস্তুত করিবে এবং উহা ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণ করিবে।

রেকর্ড হস্তান্তর

১১৫। সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা প্রস্তুতকৃত ভলিউম ও ডিজিটাল রেকর্ডের নির্ধারিত সংখ্যক কপি জেলা জজ, কালেক্টর, উপজেলা ভূমি অফিস, ইউনিয়ন ভূমি অফিস এবং সরকার কর্তৃক নির্ধারিত অন্যান্য দপ্তরে সরবরাহ করিবে।

হস্তান্তর পরবর্তী রক্ষণাবেক্ষণ

১১৬। (১) জেলা জজ এর রেকর্ডরূম, সহকারী কমিশনার (ভূমি) অফিস এবং ইউনিয়ন বা পৌর ভূমি অফিস এ মৌজা প্রতি পাঁচটি করিয়া নকশা এবং একটি করিয়া খতিয়ানের ভলিউম বহি সংরক্ষণ করিতে হইবে :

(২) কালেক্টর তাহার রেকর্ডরুমে স্থায়ীভাবে সংরক্ষণের জন্য মৌজা প্রতি পাঁচটি করিয়া নকশা, দুইটি করিয়া খতিয়ানের ভলিউম বহি সংরক্ষণ করিবে এবং বিক্রয়ের জন্য পর্যাপ্ত পরিমাণ নকশা ও খতিয়ান এর কপি সংরক্ষণ করিতে পারিবে।

(৩) কালেক্টরের নিকট প্রেরিত দুইটি ভলিউমের একটি ভলিউম পরবর্তী জরিপের জন্য ডাবল লকে সংরক্ষিত থাকিবে এবং অপর ভলিউম হইতে সর্বসাধারণ ও ভূমি মালিকদের সহিমহুরি নকল সরবরাহ করা হইবে।

আদালত কর্তৃক ভলিউম ও নকশা পর্যবেক্ষণ

১১৭। হস্তান্তরিত খতিয়ানের কপি ও নকশা দেওয়ানি আদালতের পর্যবেক্ষণের প্রয়োজন হইলে উহা জেলা জজ আদালতের মহাফেজখানা হইতে বা কালেক্টরের মহাফেজখানা হইতে তলব করা যাইবে এবং উহা পর্যবেক্ষণান্তে প্রত্যর্পণ করিতে হইবে।

দিয়ারা জরিপ

নদী ভাঙ্গন ও চর জাগা

১১৮। (১) প্রাকৃতিকভাবে নদী বা সমুদ্রের পাড় ভাঙ্গিয়া কোন ভূমি নদী বা সমুদ্রে বিলীন হইয়া গেলে সর্বশেষ জরিপের নকশায় উহা দেখাইতে হইবে এবং এই আইনের অষ্টম অধ্যায় মোতাবেক কালেক্টর পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে।

(২) নদীর গতিপথ বা সমুদ্রের তটরেখা স্থানান্তরিত হইয়া কোন ভূমি জাগিয়া উঠিলে উহা সর্বশেষ জরিপের নকশায় দেখাইতে হইবে।

(৩) (১) ও (২) উপ-ধারায় বর্ণিত মতে কোন চর জাগিয়ে উঠিলে বা ভাঙ্গিয়া গেলে কালেক্টর স্ব-উদ্যোগে বা ভূমি মালিকগণের আবেদনের প্রেক্ষিতে সিকস্তি ও পয়স্তি ভূমি দিয়ারা জরিপ করিবার জন্য ভূমি মন্ত্রণালয় এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরকে অবহিত করিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, কোন অবস্থাতেই কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গ উক্ত ভূমি বাবদ জরিপ কার্য সম্পন্ন না হওয়া পর্যন্ত নতুন জাগিয়া উঠা চরজমির দখল লইতে পারিবে না।

সরকার কর্তৃক দিয়ারা জরিপ সম্পন্নের নির্দেশ

১১৯। সরকার কালেক্টরের প্রতিবেদন বা সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিকগণের আবেদন পরীক্ষা করিয়া সিকস্তি বা পয়স্তি এলাকায় জরিপের প্রয়োজন রহিয়াছে মর্মে সন্তুষ্ট হইলে ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরকে সংশ্লিষ্ট মৌজা বা অঞ্চলে জরিপের নির্দেশ দিবে এবং সরকারের সিদ্ধান্ত সম্পর্কে অবহিত হইবার ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর দিয়ারা জরিপের কার্যক্রম আরম্ভ করিবে।

সিকস্তি-পয়স্তি লাইন (Alluvion and Diluvion Line)

১২০। প্রতি বৎসর শুষ্ক মৌসুমে, তথা ফাল্গুন-চৈত্র মাসে, পানির স্তর যখন সর্বনিম্ন অবস্থানে থাকে তখন রাজস্ব কর্মকর্তা নদী তীরবর্তী মৌজাগুলি পরিদর্শন করিয়া সিকস্তি বা পয়স্তি, যাহাই হউক না কেন, সর্বশেষ জরিপের নকশায় তাহা চিহ্নিত করিবে এবং তাহার বিস্তারিত বিবরণ সংশ্লিষ্ট সিকস্তি-পয়স্তি রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ করতঃ কালেক্টরকে প্রদান করিবে এবং ক্ষেত্রমত, কালেক্টর উহা সরকার এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরকে অবহিত করিবে।

উদাহরণ-

সিরাজগঞ্জ জেলার চৌহালী উপজেলাধীন এনায়েতপুর মৌজায় প্রতি বর্ষা মৌসুমে যমুনা নদীর পানি বৃদ্ধির সঙ্গে সঙ্গে ঘরবাড়ি ফসলী জমি নদীতে বিলীন হইয়া যায়। চৌহালী উপজেলার রাজস্ব কর্মকর্তা ফাল্গুন-চৈত্র মাসে উক্ত মৌজায় পরিদর্শন করিতে গিয়া দেখিতে পান যে, এনায়েতপুর মৌজার বিভিন্ন দাগের জমি সম্পূর্ণ বা আংশিক নদীতে সিকস্তি হইয়া গিয়াছে।

যেহেতু উক্ত দাগসমূহের জমি সিকস্তি হইয়া গিয়াছে, সেহেতু রাজস্ব কর্মকর্তা উহা মৌজা নকশায় চিহ্নিত করিয়া সিকস্তি লাইন (Alluvion Line) অংকন করিবে।

নদীর অপর পাড়ের জেলার জমি পয়স্তির ক্ষেত্রে করণীয়

১২১। পয়স্তি লাইন অঙ্কনকালে যদি লক্ষ্য করা যায় যে নদীর অপর পাড়ের অন্য জেলার জমি এই পারে জাগিয়া উঠিয়াছে, তাহা হইলে সংশ্লিষ্ট জেলার কালেক্টর অপর পাড়ের কালেক্টরকে অবহিত করিবে এবং দিয়ারা জরিপের পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে।

সর্বশেষ জরিপের নকশায় পয়স্তি দাগ না থাকিলে করণীয়

১২২। যদি সর্বশেষ জরিপের নকশায় পয়স্তি জমির কোন দাগ বা আলামত পাওয়া না যায় বা উক্ত জমি নকশাভুক্ত না থাকে এবং ঐরূপ জাগিয়া উঠা জমি অপর পাড়ের জেলার অন্তর্ভুক্ত না হয় বা সমুদ্র তীরবর্তী চর হয়, সেই ক্ষেত্রে উহা চিহ্নিত ও পরিমাপ করতঃ নিকটস্থ মৌজাভুক্ত করিয়া বা ভিন্ন মৌজা সৃজন করিয়া নিকটস্থ উপজেলাভুক্ত করিয়া খাস খতিয়ানে রেকর্ড করিতে হইবে।

ভূমিতে প্রবেশ

১২৩। দিয়ারা জরিপের জন্য গেজেট বিজ্ঞপ্তির পর জরিপ কর্মচারিগণ গেজেটে উল্লিখিত ভূমিতে প্রবেশ করিয়া জরিপ সম্পন্ন করিবে।

নবগঠিত চর

১২৪। নদী বা সমুদ্র তীরে অথবা নদী বা সমুদ্রে সম্পূর্ণ নতুন ভূখণ্ড জাগিয়া উঠিলে কালেক্টর বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে তাৎক্ষণিকভাবে উহার দখল গ্রহণ করিবে এবং দিয়ারা জরিপের মাধ্যমে উহা খাস খতিয়ানভুক্ত করিবে।

নবগঠিত চরে মৌজা গঠন ও নামকরণ

১২৫। (১) নবগঠিত চরের আয়তন যদি ১০০ (একশত) একর বা তাহার উর্ধ্বে হয় তাহা হইলে নিকটতম মৌজার সহিত সংযুক্ত না হইয়া নামকরণসহ একটি ভিন্ন মৌজা গঠিত হইবে এবং কালেক্টর উহা জরিপ করিবার জন্য ভূমি মন্ত্রণালয় এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরকে অনুরোধ জানাইবে :

(২) (১) উপ-ধারায় উল্লিখিত নবগঠিত চরের ক্ষেত্রে কালেক্টর স্থানীয় উপজেলা পরিষদের সিদ্ধান্ত মোতাবেক নবগঠিত মৌজার নামকরণ করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, স্বীকৃত মুক্তিযোদ্ধার নাম ব্যতিরেকে অন্য কোন ব্যক্তির নামে মৌজার নামকরণের প্রস্তাব করা যাইবে না।

নদীর তীর চিহ্নিতকরণ ও সংরক্ষণ

১২৬। নদীর তীরের শেষ অবস্থান নকশায় চিহ্নিত করিবার জন্য প্রতি বছর শুষ্ক মৌসুমে, তথা ফাল্গুন-চৈত্র মাসে রাজস্ব কর্মকর্তা বা অন্য কোন ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তা নদীর তীর নকশায় ও সরেজমিনে চিহ্নিত করিয়া কো-অর্ডিনেটসহ দৃশ্যমান স্থায়ী পিলার বসাইয়া রেজিস্টারভুক্ত করিবে।

নদী জরিপ ও নদীর আয়তন

১২৭। সরকার বাংলাদেশের মধ্য দিয়া প্রবাহিত সকল নদীর অবস্থানের কো-অর্ডিনেটসহ পৃথক নকশা প্রস্তুত করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, তটভূমিসহ নদীর সীমানা নির্ধারণ করিয়া প্রতি ৫ (পাঁচ) বছর পর পর নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত করিতে হইবে।

সীমানা বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য কালেক্টরের পদক্ষেপ

১২৮। সর্বশেষ জরিপের পর কোন মৌজার এক-তৃতীয়াংশেরও বেশি ভূমি লইয়া মালিকদের মধ্যে সীমানা বিরোধ দেখা দিলে এই আইনের ৫০ ধারার বিধান মোতাবেক কালেক্টর উক্ত মৌজার জরিপের জন্য ভূমি মন্ত্রণালয়কে অনুরোধ জানাইবে।

জরিপকালে সীমানা বিরোধ নিষ্পত্তি

১২৯। জরিপকালে সীমানা বিরোধ দেখা দিলে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা অথবা ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তা সীমানা সংক্রান্ত বিরোধ নিষ্পত্তি করিবে।

সীমানা নির্ধারণ পদ্ধতি

১৩০। (১) কোন মৌজার জমিতে ভোগ দখলকারীগণ যদি শান্তিপূর্ণভাবে ভোগদখলে থাকে সেইক্ষেত্রে জরিপ কর্মচারীগণ সর্বশেষ জরিপের নকশা অনুসারে দখলে না থাকিলেও বর্তমান শান্তিপূর্ণ দখল অনুসারে নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত করিবে ।

(২) যেই ক্ষেত্রে সীমানা লইয়া বিরোধ বিদ্যমান সেইরূপ ক্ষেত্রেও দখল জোরপূর্বক না হইলে জরিপ কর্মচারীগণ প্রকৃত দখল অনুসারে নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ১২৯ ধারা মোতাবেক সিদ্ধান্ত পাওয়া গেলে তদানুযায়ী সীমানা রেখা পরিবর্তন হইবে বা বহাল থাকিবে।

(৩) জরিপ এলাকায় আইন-শৃঙ্খলা পরিস্থিতির অবনতি ঘটিবার সম্ভাবনা দেখা গেলে আইন-শৃঙ্খলা রক্ষাকারী কর্তৃপক্ষ এলাকার শান্তি ও নিরাপত্তার নিশ্চয়তা বিধান করিবে এবং ১৩১ ধারা মোতাবেক বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে।

সীমানা বিরোধ মীমাংসায় সালিসি ব্যবস্থা

১৩১। জরিপ চলাকালে সালিস এর মাধ্যমে সীমানা বিরোধ নিষ্পত্তি করা যাইবে এবং নির্ভরযোগ্য ব্যক্তিদের লইয়া সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা ন্যূনতম ৩ (তিন) সদস্য বিশিষ্ট সালিস কমিটি গঠন করিবে, যাহারা সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা কর্তৃক নির্ধারিত সময়ের মধ্যে সিদ্ধান্ত প্রদান করিবে এবং প্রদত্ত সিদ্ধান্ত মোতাবেক সীমানা অঙ্কন করিয়া বিরোধ নিষ্পত্তি করিবে।

সীমানা বিরোধ সংক্রান্ত তদন্ত

১৩২। জরিপ চলাকালে সীমানা বিরোধ অথবা অন্য কোন বিষয়ে কোন তদন্তের প্রয়োজন হইলে সংশ্লিষ্ট দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তা নিজেই তদন্ত করিবে।

নির্ধারিত সীমানা চূড়ান্তকরণ

১৩৩। প্রকৃত দখল অনুসারে প্রাপ্ত সীমানা বা জরিপের মাধ্যমে প্রস্তুতকৃত সীমানা লইয়া কোন আপত্তি না থাকিলে এবং জরিপ কর্মচারীগণ কিস্তোয়ারকালে তদন্ত বা বিরোধ নিষ্পত্তি অন্তে সীমানা নির্ধারণ করিয়া যে নকশা অঙ্কন করিবে উহাই চূড়ান্ত হিসাবে গণ্য হইবে।

আদালতের সিদ্ধান্ত বাস্তবায়ন

১৩৪। জরিপ পূর্ব অবস্থায় তথা সর্বশেষ জরিপের পর আদালতের নির্দেশে নকশায় কোন সিদ্ধান্ত বাস্তবায়ন করা হইয়া থাকিলে, সেই ক্ষেত্রে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা বা দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তা উক্ত সিদ্ধান্ত সরেজমিনে রিলে করিয়া বাস্তবায়ন করিবে।

প্রস্তুতকৃত নকশা সম্পর্কে বিরোধ নিষ্পত্তি

১৩৫। নকশা প্রস্তুতের পরও ভূমি মালিকদের মধ্যে বিরোধ থাকিলে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা বা দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্মকর্তা নিম্নবর্ণিত পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে, যথা:-

(ক) আদালতের কোন সিদ্ধান্ত থাকিলে তাহা বাস্তবায়ন, অথবা

(খ) পূর্বের জরিপের সময় যে সিদ্ধান্ত বাস্তবায়ন করা হইয়াছে ও নকশায় অঙ্কন করা হইয়াছে এবং যাহা লইয়া কোন আপত্তি উত্থাপন করা হয় নাই তাহা বহাল রাখা।

সীমানা পিলার স্থাপন

মৌজা সীমানা

১৩৬। পূর্ববর্তী জরিপের নকশার দাগ অক্ষুণ্ন রাখিয়া মৌজা সীমানা নির্ধারণ করিতে হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সীমানা লইয়া কোন বিরোধ থাকিলে এই অধ্যায়ের বিধান অনুসরণপূর্বক ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তা তাহা নিষ্পত্তিপূর্বক মৌজা সীমানা নির্ধারণ করিবে।

সীমানা পিলার স্থাপন পদ্ধতি

১৩৭। (১) ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর কর্তৃক ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তা ভূমি মালিকদের উপস্থিতিতে জরিপ এলাকায় অস্থায়ী সীমানা পিলার স্থাপন করিবে এবং যে জমিতে সীমানা পিলার স্থাপন করা হইয়াছে উহার মালিকগণ উক্ত পিলার অনিষ্টের জন্য দায়ী থাকিবে।

(২) ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর কর্তৃক ক্ষমতাপ্রাপ্ত কোন কর্মকর্তা কালেক্টরের সহায়তায় নিম্নলিখিত পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে :-

(ক) ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর কর্তৃক সরবরাহকৃত নমুনা মোতাবেক মৌজা সীমানা পিলার বা ত্রিসীমানা পিলারসহ স্থায়ী পিলার স্থাপন;

(খ) উক্ত পিলারগুলির কো-অর্ডিনেট সংশ্লিষ্ট রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ করিয়া নকশায় উহার অবস্থান প্রদর্শন;

(গ) ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরে পিলারগুলির কো-অর্ডিনেটসহ যে রেজিস্টার সংরক্ষণ করা হয় হুবহু তাহার একটি কপি কালেক্টরকে সরবরাহকরণ, যাহা সীমানা বিরোধ মীমাংসার ক্ষেত্রে গ্রহণযোগ্য হইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, স্থায়ী বা অস্থায়ী পিলার স্থাপন বা পুনঃস্থাপন বা উহার রক্ষণাবেক্ষণ সম্পর্কিত যাবতীয় ব্যয় ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর বহন করিবে।

(৩) স্থায়ী পিলারের কোন ক্ষতি বা অনিষ্ট বা অপসারণ করা হইলে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিকগণ বা ভূমিতে অবস্থানকারী ব্যক্তি বা এলাকাবাসী সংশ্লিষ্ট উপজেলা সেটেলমেন্ট কর্মকর্তাকে উহা অবহিত করিবে;

(৪) পিলার অপসারণকারী বা ক্ষতিগ্রস্তকারীকে চিহ্নিত করা গেলে উপজেলা সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা ফৌজদারি কার্যবিধি মোতাবেক তাহার বিরুদ্ধে ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে ।

(৫) কোন ভূমি মালিক বা মালিকগণ ইচ্ছাকৃতভাবে সীমানা পিলার এর ক্ষতি বা অনিষ্ট সাধন বা অপসারণ বিষয়ে সেটেলমেন্ট কর্মকর্তাকে অবহিত না করিলে উহার জন্য দায়ী ভূমি মালিক বা মালিকগণ সর্বোচ্চ (২০) বিশ হাজার টাকা অর্থদণ্ডে দণ্ডিত হইবে, অনাদায়ে সর্বোচ্চ একমাসের বিনাশ্রম কারাদণ্ডে দণ্ডিত হইবে।

সীমানা পিলার সংরক্ষণ

১৩৮। জরিপ বিভাগ ইউনিয়ন পরিষদ বা পৌর কর্তৃপক্ষকে সীমানা পিলারের তালিকা সরবরাহ করিবে এবং সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন পরিষদ বা পৌর কর্তৃপক্ষ সীমানা পিলার সংরক্ষণ করিবে।

সীমানা পিলার পুনঃস্থাপন

১৩৯। ক্ষতিগ্রস্ত বা অপসারিত সীমানা পিলার পুনরায় স্থাপনের ক্ষেত্রে কালেক্টরের নিকট সংরক্ষিত রেজিস্টারের সহায়তায় পিলারটির কো-অর্ডিনেট অনুসারে রাজস্ব কর্মকর্তার তত্ত্বাবধানে সার্ভেয়ার উহা স্থাপন করিবে এবং পিলার পুনঃস্থাপনের খরচ ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর কর্তৃক নির্বাহ হইবে।

বিবিধ

জরিপ চলাকালীন নামজারি

১৪০। কোন মৌজার জরিপকালীন ভূমি ক্রয়-বিক্রয় এবং নামজারীতে কোন বাধা থাকিবে না এবং হাল জরিপে বিক্রেতার নামে রেকর্ড প্রস্তুত হইলেও জরিপ চূড়ান্ত হইবার পর হস্তান্তরগ্রহীতার নামে নাম পত্তনে কোন বাধা থাকিবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, এই নামজারি হইবে সর্বশেষ জরিপের ভিত্তিতে, চলমান জরিপের ভিত্তিতে নহে।

গাছগাছালি পরিষ্কার

১৪১। ভূমি মালিকগণ জরিপ শুরু হইবার পূর্বে সংশ্লিষ্ট সেটেলমেন্ট কর্মকর্তা কর্তৃক নোটিশ প্রাপ্ত হইয়া জরিপকাজে সহায়তাকল্পে তাহার জমির জঙ্গল বা গাছগাছালি পরিষ্কার করিয়া রাখিবে।

নোটিশ জারী

১৪২। জরিপ সংক্রান্ত যে কোন নোটিশ The Practice and Procedure Manual, 1969 মোতাবেক জারী করা যাইবে এবং ইহার পাশাপাশি জেলা তথ্য বাতায়ন ও আধুনিক কোন প্রযুক্তি ব্যবহার করিয়াও নোটিশ জারী করা যাইবে।

গণমাধ্যমে প্রচার

১৪৩। জরিপ সংক্রান্ত যে কোন ঘোষণা সর্বশেষ উদ্ভাবিত প্রযুক্তি ও একাধিক মিডিয়ার আশ্রয় লইয়া সর্বসাধারণের অবগতির জন্য প্রচার করিতে হইবে।

সাক্ষী বা দলিল উপস্থাপন

১৪৪। জরিপ কাজে নিয়োজিত কর্মকর্তাগণ কোন সাক্ষ্য বা দলিলপত্র হাজির করিবার ক্ষেত্রে The Code of Civil Procedure, 1908 (Act No. V of 1908) অনুযায়ী ক্ষমতাপ্রাপ্ত হইবে এবং সংশ্লিষ্ট ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান উহা হাজির করিতে বাধ্য থাকিবে।

উপস্থিত না হওয়ার পরিণতি

১৪৫। ১৪৪ ধারা মোতাবেক প্রদত্ত নির্দেশ অমান্য করিলে বা প্রতিপালনে ব্যর্থ হইলে বিলম্বের জন্য জরিমানা বাবদ প্রতিদিন সর্বোচ্চ ২০০ (দুইশত) টাকা আদায়যোগ্য হইবে।

সরকারি দাবী আদায়

১৪৬। এই আইনের অধীনে কোন ব্যক্তির নিকট হইতে কোন পাওনা আদায়ের ক্ষেত্রে The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No. III of 1913) এর বিধান প্রযোজ্য হইবে।

আন্তর্জাতিক সীমানা

১৪৭। ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরে আন্তর্জাতিক সীমানা নির্ধারণ ও পরিমাপের জন্য একটি পৃথক বিভাগ থাকিবে যাহা স্থলভাগের সকল আন্তর্জাতিক সীমানা নির্ধারণ, সীমানা পিলার স্থাপন ও উহার রক্ষণাবেক্ষণের দায়িত্ব পালন করিবে এবং উক্ত দায়িত্ব সম্পাদনে কালেক্টর, সুপারিনটেনডেন্ট অব পুলিশ ও সীমান্ত রক্ষাকারী বাহিনী তাহাদের প্রয়োজনীয় সহায়তা প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবে।

মৌজা কর্তন ও সংযোজন

১৪৮। সরকার কোন এক জেলার উপজেলা বা মৌজা পার্শ্ববর্তী জেলার অন্তর্ভুক্ত করিবার সিদ্ধান্ত গ্রহণ করিলে ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর উক্ত সিদ্ধান্ত মোতাবেক নকশা ও রেকর্ড সংশোধন করিবে, তবে উপজেলা বা মৌজা কর্তন ও অন্তর্ভুক্তির পর জরিপ না হওয়া পর্যন্ত উভয় জেলার কালেক্টরগণ স্ব স্ব সার্ভেয়ার দ্বারা সর্বশেষ জরিপের জেলা ও উপজেলা বা থানা নকশার উপর সংশোধন আনয়ন করিবে এবং রাজস্ব কর্মকর্তা তাহাতে প্রত্যয়নমূলক স্বাক্ষর করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত স্বাক্ষরিত নকশার কপি উভয় জেলার রাজস্ব শাখা, রেকর্ডরূম ও জেলা জজ আদালতের রেকর্ডরুমে সংরক্ষণের উদ্দেশ্যে প্রেরণ করিতে হইবে।

নকশা সংরক্ষণ

১৪৯। প্রতিটি মৌজার প্রতিটি জরিপের নকশার মূলকপি ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরে স্থায়ীভাবে সংরক্ষণ করিতে হইবে।

সাধারণ নির্দেশাবলী জারী

১৫০। এই অধ্যায়ের বিধানাবলী কার্যকর করিবার জন্য সরকার নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুতের জন্য কারিগরি দিক, বিভিন্ন সফটওয়্যার ব্যবহার, প্রশিক্ষণ, জরিপ সংক্রান্ত তদন্ত, আপত্তি কেইস পরিচালনা, বিভিন্ন প্রকার ব্যয়, সহায়ক কর্মচারী নিয়োগ, ভলিউম প্রস্তুত ও সরবরাহ, রিভিশনাল জরিপ, সিকস্তি-পয়স্তি জমির রেকর্ড, জিওডেটিক কন্ট্রোল পয়েন্টসহ কারিগরি অন্যান্য বিষয়, সার্ভে যন্ত্রপাতি ক্রয় ও সরবরাহ, নোটিশ জারী, সচেতনতা বৃদ্ধির জন্য পদক্ষেপ, সরকারি দপ্তরসমূহকে অবহিতকরণ, প্রকাশনা, মুদ্রণ, বাঁধাই ও হস্তান্তর, কালেক্টরের করণীয়, জেলা তথ্য বাতায়নে প্রকাশ ও প্রদর্শন, দিয়ারা জরিপ, সীমানা বিরোধ নিষ্পত্তি ও সংরক্ষণ, সীমানা পিলার নির্মাণ বা স্থাপনসহ আনুষঙ্গিক অন্যান্য সকল বিষয়ে নির্দেশাবলী জারী করিতে পারিবে।

কারিগরি নির্দেশিকা প্রস্তুত

১৫১। সরকার এই আইন কার্যকরী করিবার জন্য কারিগরি নির্দেশিকা প্রণয়ন করিতে পারিবে।

সুরক্ষা

১৫২। (১) এই আইন বা এই অধ্যায়ের অধীনে প্রণীত বিধি মোতাবেক কোন ব্যক্তি সরল বিশ্বাসে কোন কিছু করিয়া থাকিলে বা করিবার ইচ্ছা পোষণ করিয়া থাকিলে তাহার বিরুদ্ধে কোন মোকদ্দমা, অভিযোগ বা আইনানুগ কার্যক্রম গ্রহণ করা যাইবে না।

(২) কোন ব্যক্তি কর্তৃক এই আইনের কোন বিধান প্রতিপালন করাকালীন কাহারো কোন অনিষ্ট বা ক্ষতি হইলে বা এই আইনের অধীনে প্রণীত বিধিসমূহ অনুযায়ী কোন কার্য সরল বিশ্বাসে করা হইলে বা করিবার ইচ্ছা পোষণ করা হইলে উক্ত ব্যক্তি বা সরকারের বিরুদ্ধে কোন মোকদ্দমা বা আইনানুগ কার্যক্রম গ্রহণ করা যাইবে না।

সরকার কর্তৃক ক্ষমতা ন্যস্তকরণ

১৫৩। এই আইনের অধীনে সরকারের উপর প্রদত্ত ক্ষমতা এবং ইহার উপর অর্পিত দায়িত্ব নোটিফিকেশনে উল্লেখ মোতাবেক এবং শর্ত অনুযায়ী ইহার অধীনস্ত যে কোন কর্মকর্তা বা কর্তৃপক্ষ দ্বারা প্রয়োগ করিবার জন্য সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে আদেশ প্রদান করিতে পারিবে।

ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল ও ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল

ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল (Land Servey Tribunal)

১৫৪। (১) সরকার ১১২ ধারা অনুসারে গেজেট বিজ্ঞপ্তি দ্বারা প্রকাশিত চূড়ান্ত খতিয়ান হইতে উদ্ভূত মোকদ্দমাসমূহ নিষ্পত্তির জন্য প্রয়োজনীয় সংখ্যক ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল স্থাপন করিতে পারিবে।

(২) সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তি দ্বারা কোন ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল এর এখতিয়ারভুক্ত এলাকা নির্ধারণ এবং উহা পরিবর্তন করিতে পারিবে।

(৩) সরকার সুপ্রীম কোর্টের সহিত পরামর্শক্রমে সার্ভে সেটেলমেন্ট প্রশিক্ষণপ্রাপ্ত যুগ্ম জেলা জজ বা সিনিয়র সহকারী জজদের মধ্য হইতে ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালের বিচারক নিয়োগ করিবে।

(৪) (ক) এই আইনের ১১২ ধারা মোতাবেক গেজেট দ্বারা প্রকাশিত চূড়ান্ত খতিয়ান সংক্রান্ত কোন বিরোধ নিষ্পত্তিকল্পে কেবল ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে মোকদ্দমা দায়ের করা যাইবে কিন্তু কোন ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব সম্পর্কিত মোকদ্দমা উক্ত ট্রাইব্যুনালে দায়ের করা যা

উদাহরণ-১

জনৈক ‘ক’ তাহার স্বত্ব দখলীয় ০.১৫ একর ভূমিতে ভোগদখলে থাকাবস্থায় তাহার নামে চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে ভুলক্রমে ০.১৩ একর ভূমি লিপিবদ্ধ হয় এবং ‘খ’ তাহার স্বত্ব দখলীয় ০.১৩ একর ভূমিতে ভোগদখলে থাকাবস্থায় তাহার নামে ভুলক্রমে ‘ক’ এর ভোগদখলীয় ০.০২ একর ভূমিসহ মোট ০.১৫ একর ভূমি চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে লিপিবদ্ধ হয়। ‘খ’ এর নামে ‘ক’ এর ভোগদখলীয় ০.০২ একর ভূমি চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে প্রকাশিত হওয়ার বিষয়টি ‘খ’ অবগত হইয়া উক্ত ০.০২ একর ভূমি হইতে ‘ক’ কে বেদখলের হুমকি দিলে ‘ক’ ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে ‘খ’ এর বিরুদ্ধে চিরস্থায়ী নিষেধাজ্ঞার প্রতিকার প্রার্থনা করিয়া একটি মোকদ্দমা দায়ের করে।

যেহেতু ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব সম্পর্কিত কোন মোকদ্দমা ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে চলিবে না, সেহেতু ‘ক’ এর মোকদ্দমাটি ট্রাইব্যুনাল খারিজ করিবে।

উদাহরণ-২

জনৈক ‘ক’ তাহার স্বত্ব দখলীয় ০.৩০ একর ভূমিতে ভোগদখলে থাকাবস্থায় তাহার নামে চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে ভুলক্রমে ০.২০ একর ভূমি লিপিবদ্ধ হয়। ‘ক’ চূড়ান্ত খতিয়ানের উক্ত ভ্রমাত্মক ভুক্তি দ্বারা সংক্ষুব্ধ হইয়া দেওয়ানি আদালতে খতিয়ান সংশোধনের দাবীতে একটি মোকদ্দমা দায়ের করে।

যেহেতু খতিয়ান সংশোধন দেওয়ানি আদালতের এখতিয়ার বহির্ভূত, সেহেতু ‘ক’ এর মোকদ্দমাটি রক্ষণীয় নয় বিধায় আদালত উহা খারিজ করিবে।

উদাহরণ-৩

জনৈক ‘ক’ তাহার স্বত্ব দখলীয় ০.১৫ একর ভূমিতে ভোগদখলে থাকাবস্থায় তাহার নামে চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে ভুলক্রমে ০.১৩ একর ভূমি লিপিবদ্ধ হয় এবং ‘খ’ তাহার স্বত্ব দখলীয় ০.১৩ একর ভূমিতে ভোগদখলে থাকাবস্থায় তাহার নামে ভুলক্রমে ‘ক’ এর ভোগদখলীয় ০.০২ একর ভূমিসহ মোট ০.১৫ একর ভূমি চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে লিপিবদ্ধ হয়। ‘খ’ এর নামে ‘ক’ এর ভোগদখলীয় ০.০২ একর ভূমি চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে প্রকাশিত হওয়ার বিষয়টি ‘খ’ অবগত হইয়া উক্ত ০.০২ একর ভূমি হইতে ‘ক’ কে বেদখলের হুমকি দিলে ‘ক’ দেওয়ানি আদালতে ‘খ’ এর বিরুদ্ধে চিরস্থায়ী নিষেধাজ্ঞার প্রতিকার প্রার্থণা করিয়া একটি মোকদ্দমা দায়ের করে।

যেহেতু মোকদ্দমাটি ভূমির স্বত্ব-স্বামিত্ব সম্পর্কিত, সেহেতু তাহা দেওয়ানি আদালতে আইনানুগভাবে চলিবে ।

ইবে না।

(খ) চূড়ান্ত প্রকাশিত কোন খতিয়ানের বিরুদ্ধে দেওয়ানী আদালতে কোন মোকদ্দমা রুজু হইয়া থাকিলে ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল গঠিত হইবার সঙ্গে সঙ্গে উক্ত মোকদ্দমা ট্রাইব্যুনালে স্থানান্তরিত হইবে।

উদাহরণ-

জনৈক ‘ক’ তাহার স্বত্ব দখলীয় ভূমি বাবদ সৃষ্ট চূড়ান্ত খতিয়ানের ভ্রমাত্মক ভূক্তি দ্বারা সংক্ষুব্ধ হইয়া দেওয়ানি আদালতে খতিয়ান সংশোধনের দাবীতে গত ০২ জুন ২০২০ তারিখে একটি মোকদ্দমা দায়ের করে। পরবর্তীতে গত ০২ আগস্ট ২০২০ তারিখে উক্ত এলাকায় ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল গঠিত হয়। বিবাদীপক্ষ ট্রাইব্যুনাল প্রতিষ্ঠিত হওয়ায় উক্ত মোকদ্দমাটি দেওয়ানি আদালত হইতে সংশ্লিষ্ট ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে স্থানান্তরের আবেদন করে।

যেহেতু চূড়ান্ত খতিয়ান সংক্রান্ত বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল গঠিত হইয়াছে, সেহেতু ‘ক’ এর মোকদ্দমাটি আদালত কর্তৃক ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে স্থানান্তরিত হইবে।

(৫) (৬) উপ-ধারা এর ব্যতিক্রম ব্যতীত ১১২ ধারার অধীনে গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে প্রকাশিত চূড়ান্ত খতিয়ান দ্বারা কোন ব্যক্তি সংক্ষুব্ধ হইলে তিনি গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের ১ (এক) বৎসরের মধ্যে বা ট্রাইব্যুনাল গঠিত হইবার ১ (এক) বৎসরের মধ্যে, যাহাই পরে হইবে, তথায় মোকদ্দমা দায়ের করিতে পারিবে।

উদাহরণ-১:

কিশোরগঞ্জ জেলার ভৈরব উপজেলাধীন ভৈরবপুর মৌজার ভূমি বাবদে জরিপ অন্তে সৃষ্ট খতিয়ানসমূহ ১০ অক্টোবর ২০২০ তারিখের গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হয়। জনৈক 'ক' তাহার নামীয় চূড়ান্ত খতিয়ানের ভ্রমাত্মক লিপি দ্বারা সংক্ষুব্ধ হইয়া ২০ ডিসেম্বর ২০২১ তারিখে ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে মোকদ্দমা দায়ের করে।

গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের ১ (এক) বৎসরের মধ্যে দায়ের না হওয়ায় 'ক' এর মোকদ্দমাটি খারিজ হইবে।

উদাহরণ-২:

ব্রাহ্মণবাড়িয়া জেলার বাঞ্ছারামপুর উপজেলাধীন চর মরিচাকান্দি মৌজার ভূমি বাবদে জরিপ অন্তে সৃষ্ট খতিয়ানসমূহ ১০ অক্টোবর ২০২০ তারিখের গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হয়। উক্ত এলাকায় ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল গঠিত হয় ১০ ডিসেম্বর ২০২০ তারিখে। জনৈক 'ক' তাহার নামীয় ১০ নং খতিয়ানটি সংশোধনের দাবীতে ১০ নভেম্বর ২০২১ তারিখে ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে 'খ' এর বিরুদ্ধে একটি মোকদ্দমা দায়ের করে। মোকদ্দমার নোটিশ পাইয়া 'খ' The Code of Civil Procedure, 1908 এর Order VII rule 11(d) মোতাবেক মোকদ্দমাটি আইন দ্বারা বারিত দাবী করিয়া আরজি খারিজের দরখাস্ত দেয়।

মোকদ্দমাটি গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের পরবর্তী ১ (এক) বৎসরের মধ্যে দায়ের না হইলেও ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল গঠনের ১ (এক) বৎসরের মধ্যে দায়ের হওয়ায় 'ক' এর মোকদ্দমাটি চলিবে।

(৬) (৫) উপ-ধারা মোতাবেক নির্ধারিত সময় অতিবাহিত হইবার পরবর্তী ১ (এক) বৎসরের মধ্যে যৌক্তিক কারণ প্রদর্শন করিয়া ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালের সন্তুষ্টি সাপেক্ষে মোকদ্দমা দায়ের করা যাইবে।

উদাহরণ-১:

কিশোরগঞ্জ জেলার ভৈরব উপজেলাধীন ভৈরবপুর মৌজার ভূমি বাবদে জরিপ অন্তে সৃষ্ট খতিয়ানসমূহ ১০ অক্টোবর ২০২০ তারিখের গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হয়। জনৈক 'ক' তাহার নামীয় চূড়ান্ত খতিয়ানের ভ্রমাত্মক লিপি দ্বারা সংক্ষুব্ধ হইয়া ১০ ডিসেম্বর ২০২১ তারিখে নির্ধারিত সময়সীমার ২ (দুই) মাস পরে ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে মোকদ্দমা দায়ের করে। তামাদি মেয়াদের অতিরিক্ত ২ (দুই) মাস সময় অতিক্রান্ত হওয়ার কারণ স্বরূপ সে ট্রাইব্যুনালে দরখাস্ত দাখিল করিয়া জানায় যে তাহার স্ত্রীর দুরারোগ্য ক্যান্সার চিকিৎসার জন্য বিদেশে অবস্থান করায় সে মেয়াদমধ্যে মোকদ্দমাটি দাখিল করিতে ব্যর্থ হয়।

গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের ১ (এক) বৎসরের অধিক সময় পরে মোকদ্দমাটি দায়ের করা হইলেও ট্রাইব্যুনাল ‘ক’ এর ব্যাখ্যায় সন্তুষ্ট হইলে মোকদ্দমাটি তামাদি দ্বারা বারিত হইবে না।

(৭) ট্রাইব্যুনাল উপযুক্ত কারণ ব্যক্ত করিয়া সংশ্লিষ্ট খতিয়ানকে ভ্রমাত্মক ঘোষণা করিয়া সংশোধনের আদেশ দিতে পারিবে এবং প্রয়োজনে অন্যান্য আদেশও প্রদান করিতে পারিবে এবং ট্রাইব্যুনালের আদেশ অনুসারে যে সকল কর্তৃপক্ষের নিকট খতিয়ানের কপি সংরক্ষিত আছে তাহারা সংশ্লিষ্ট খতিয়ান কপিতে সংশোধন করিতে বাধ্য থাকিবে।

ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল (Land Servey Appellate Tribunal)

১৫৫। (১) সরকারি গেজেট বিজ্ঞপ্তি দ্বারা সরকার ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালের রায়, ডিক্রি বা আদেশের বিরুদ্ধে আপিল শুনানির জন্য প্রয়োজনীয় সংখ্যক ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল গঠন করিতে পারিবে।

(২) সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনালের আঞ্চলিক এখতিয়ার নির্ধারণ বা উহা পরিবর্তন করিতে পারিবে।

(৩) সরকার জেলা জজ বা জেলা জজ পদমর্যাদার বিচার বিভাগীয় কর্মকর্তাগণের মধ্য হইতে ল্যান্ড সার্ভে আপীল ট্রাইব্যুনালের বিচারক নিয়োগ করিবে বা অবসরপ্রাপ্ত জেলা জজগণের মধ্য হইতে চুক্তিভিত্তিক নিয়োগের মাধ্যমে ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনালের বিচারক নিয়োগ করিতে পারিবে।

(৪) ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালের রায়, ডিক্রি বা আদেশের বিরুদ্ধে এই আইনের আওতায় আপিল ব্যতীত অন্য কোন আদালত বা কর্তৃপক্ষের আদেশের বিরুদ্ধে ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনালে আপিল দায়ের করা যাইবে না।

উদাহরণ-

জনৈক ‘ক’ ০.৪৫ একর ভূমির আইনানুগ বৈধ মালিক থাকাবস্থায় জরীপ কার্যক্রম আরম্ভ হয় এবং চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ানে উক্ত ভূমি ‘খ’ এর নামে লিপি হয়। উক্ত বিষয় সম্পর্কে অবগত হইয়া ‘ক’ দেওয়ানি আদালতে খতিয়ানটি সংশোধনের দাবীতে ‘খ’ এর বিরুদ্ধে একটি মোকদ্দমা দায়ের করে। মোকদ্দমার নোটিশ পাইয়া ‘খ’ The Code of Civil Procedure, 1908 এর Order VII Rule 11(d) মোতাবেক মোকদ্দমাটি আইন দ্বারা বারিত দাবী করিয়া আরজি খারিজের দরখাস্ত দেয়। উভয়পক্ষের শুনানি অন্তে মোকদ্দমাটি দেওয়ানি আদালতের এখতিয়ার বহির্ভূত হওয়ায় উহা আইন দ্বারা বারিত মর্মে উল্লেখ করিয়া আদালত মোকদ্দমাটির আরজি খারিজ করে। ‘ক’ আদালতের উক্ত আদেশের বিরুদ্ধে ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল এ আপিল দায়ের করে।

তর্কিত আদেশটি ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল কর্তৃক প্রদত্ত না হওয়ায় ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল আপিলটি গ্রহণ করিবে না।

(৫) (৬) উপ-ধারা এর বিধান অনুসারে যদি কোন ব্যক্তি ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালের রায়, ডিক্রি বা আদেশে সংক্ষুব্ধ হইয়া থাকে তাহা হইলে তিনি এইরূপ রায়, ডিক্রি বা আদেশ দানের তারিখ হইতে ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে আপিল দায়ের করিতে পারিবে।

(৬) ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনালের রায়, আদেশ বা ডিক্রি চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে এবং উহার বিরুদ্ধে আর কোন আপিল বা রিভিশন দায়ের করা যাইবে না।

ট্রাইব্যুনালের ক্ষমতা ও কার্যপদ্ধতি

১৫৬। (১) ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল বা ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল এই আইনের বিধানাবলীর সহিত অসামঞ্জস্যপূর্ণ না হওয়া সাপেক্ষে, এই আইনের অধীনে নিম্নবর্ণিত বিষয়ে The Code of Civil Procedure, 1908 (Act No. V of 1908) এর অধীন প্রদত্ত ক্ষমতা ও বিধানসমূহ প্রয়োগ করিবে-

(ক) কোন ব্যক্তির প্রতি সমন জারী, তার উপস্থিতি নিশ্চিতকরণ ও পরীক্ষার জন্য,

(খ) যে কোন দলিল উদঘাটন ও উত্থাপনের নির্দেশ দেওয়ার ক্ষেত্রে,

(গ) এফিডেভিটের ভিত্তিতে সাক্ষ্য গ্রহণের ক্ষেত্রে,

(ঘ) কোন সরকারি রেকর্ড বা কোন দপ্তর হইতে উহার কোন কপি তলব করার ক্ষেত্রে,

(ঙ) সাক্ষী ও দলিল পরীক্ষার জন্য কমিশন ইস্যু করার ক্ষেত্রে, এবং

(চ) বিধি দ্বারা নির্দেশিত অন্যান্য বিষয়।

(২) এই আইনের অধীন ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল বা ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল এর কার্যক্রম The Penal Code, 1860 (Act No. XLV of 1860) এর বিধান অনুসারে বিচারিক কার্যক্রম হিসাবে গণ্য হইবে এবং উক্তরূপ কার্যক্রমের ক্ষেত্রে The Code of Criminal Procedure, 1898 (Act No. V of 1898) এর বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে।

(৩) ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল বা ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল সরকার কর্তৃক নির্ধারিত স্থানসমূহে বসিবে।

(৪) ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল বা ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনালের বিচারক, যাহাই হউক, ইহার কার্যাদি সম্পন্ন করিবার নিমিত্ত প্রয়োজনীয় প্রশাসনিক ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে পারিবে।

(৫) ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল, স্ব-উদ্যোগে বা কোন আবেদনের প্রেক্ষিতে, লিখিত আদেশ দ্বারা, উহার অধিক্ষেত্রের এক ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল হইতে অন্য ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে মোকদ্দমা স্থানান্তর করিতে পারিবে।

দেওয়ানি আদালতের এখতিয়ারে প্রতিবন্ধকতা

১৫৭। ১১২ ধারার বিধান মোতাবেক গেজেট বিজ্ঞপ্তি দ্বারা প্রকাশিত চূড়ান্ত খতিয়ান হইতে উদ্ভূত কোন মোকদ্দমা এই আইনে ১৫৪ ধারা মোতাবেক প্রতিষ্ঠিত ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে নিষ্পত্তি হইবে, কোন দেওয়ানি আদালতে এ সংক্রান্তে কোন মোকদ্দমা দায়ের করা যাইবে না এবং খতিয়ান চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হওয়ার পূর্বেও ডি পি (Draft Publication) খতিয়ান বা বুঝারত খতিয়ান বা তসদিককৃত খতিয়ানের বিরুদ্ধে দেওয়ানি আদালতে কোন মোকদ্দমা দায়ের করা যাইবে না।

উদাহরণ- ১

জনৈক ‘ক’ এর নামে জরিপ চলাকালে ডিপি খতিয়ানে ০.১৫ একর জমির স্থলে ০.১২ একর জমি ভ্রমাত্মকভাবে লিপি হইয়াছে মর্মে দাবী করতঃ তাহা সংশোধনের উদ্দেশ্যে দেওয়ানি আদালতে একটি মোকদ্দমা দায়ের করে। বিবাদীপক্ষ উক্ত মোকদ্দমার নোটিশ পাইয়া The Code of Civil Procedure, 1908 এর Order VII rule 11(d) মোতাবেক মোকদ্দমাটি আইন দ্বারা বারিত দাবী করিয়া আরজি খারিজের দরখাস্ত দেয়।

যেহেতু ডিপি খতিয়ান সংক্রান্ত বিরোধ ভূমি আইন, ২০২২ এর ১০১ ধারার বিধান মোতাবেক আপত্তি কর্মকর্তা কর্তৃক নিষ্পত্তিযোগ্য, সেহেতু আদালত 'ক' এর মোকদ্দমাটির আরজি খারিজ করিবে।

উদাহরণ-২

জনৈক 'ক' এর নামে গেজেট বিজ্ঞপ্তির দ্বারা প্রকাশিত চূড়ান্ত খতিয়ানে ০.১৫ একর জমির স্থলে ০.১২ একর জমি ভ্রমাত্মকভাবে লিপিবদ্ধ হইয়াছে মর্মে দাবী করতঃ তাহা সংশোধনের উদ্দেশ্যে দেওয়ানি আদালতে একটি মোকদ্দমা দায়ের করে। বিবাদীপক্ষ উক্ত মোকদ্দমার নোটিশ পাইয়া The Code of Civil Procedure, 1908 এর Order VII rule 11(d) মোতাবেক মোকদ্দমাটি আইন দ্বারা বারিত দাবী করিয়া আরজি খারিজের দরখাস্ত দেয়।

ডেহেতু চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ান সংক্রান্ত বিরোধ ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনালে বিচার্য, সেহেতু আদালত 'ক' এর মোকদ্দমাটির আরজি খারিজ করিবে।

ট্রাইব্যুনাল ইত্যাদি বিলুপ্তির ক্ষমতা

১৫৮। সুপ্রীম কোর্টের পরামর্শক্রমে সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তির দ্বারা যে কোন সময় ১৫৪ ধারার আওতায় গঠিত ল্যান্ড সার্ভে ট্রাইব্যুনাল এবং ১৫৫ ধারার আওতায় গঠিত ল্যান্ড সার্ভে আপিল ট্রাইব্যুনাল অবলুপ্ত করিতে পারিবে এবং এইরূপ অবলুপ্তির ক্ষেত্রে একই বিজ্ঞপ্তিতে উক্ত ট্রাইব্যুনালসমূহে বিচারাধীন মামলা, আপিল ও অন্যান্য কার্যধারা অন্য কোন আদালতে স্থানান্তরিত ও নিষ্পত্তিকৃত হইবে, তাহা নির্ধারণ করিবে।

নির্দেশনাবলী জারী

১৫৯। সরকার গেজেট বিজ্ঞপ্তি দ্বারা এই অধ্যায়ের বিধানাবলী কার্যকর করিবার লক্ষ্যে প্রয়োজনীয় নির্দেশনাবলী জারী করিতে পারিবে।

চতুর্থ অধ্যায়

ভূমি রেকর্ড সংরক্ষণ ও হালকরণ

জরিপ পরবর্তী রেকর্ড সংরক্ষণ

১৬০। জেলা জজ আদালতের রেকর্ড রুম, কালেক্টরের রেকর্ড রুম, কালেক্টরের দ্বিতীয় কপি, সহকারী কমিশনার (ভূমি) এবং ইউনিয়ন বা পৌর ভূমি অফিসের নকশা ও খতিয়ানের কপিগুলি এলাকাভিত্তিক তালিকা (Jurisdiction List) অনুসারে ধারাবাহিকভাবে সংরক্ষণ করিতে হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, কালেক্টরের নিকট প্রেরিত দ্বিতীয় কপিটি পরবর্তী ভূমি জরিপ কার্যে ব্যবহারের জন্য সংরক্ষিত থাকিবে এবং পরবর্তী ভূমি জরিপ আরম্ভের গেজেট বিজ্ঞপ্তি জারীর পর জরিপ বিভাগের চাহিদা মোতাবেক উহা হস্তান্তর করিতে হইবে।

খতিয়ান হালকরণ কর্তৃপক্ষ

১৬১। সরকার উপজেলায় উপযুক্ত রাজস্ব কর্মকর্তা নিয়োগ করিয়া উক্ত কর্মকর্তাকে চূড়ান্ত প্রকাশিত খতিয়ান ও নকশায় এই আইন ও প্রণীত বিধি দ্বারা নির্ধারিত কারণে খতিয়ান সংশোধন ও হালকরণের ক্ষমতা অর্পণ করিবে।

খতিয়ান হালকরণ

১৬২। রাজস্ব কর্মকর্তা নিম্নবর্ণিত কারণে জরিপ পরবর্তী সময়ে খতিয়ানে সংশোধন আনয়ন করতঃ উহা হালকরণ করিতে পারিবে:

(ক) উত্তরাধিকারসূত্রে মালিকানা পরিবর্তন ;

(খ) বন্টন, বিনিময়, দান, উইল, হেবা, ওয়াক্ফ, ক্রয়-বিক্রয়, নিলাম, জোত একত্রীকরণ বা পৃথকীকরণ;

(গ) সিকস্তি-পয়স্তি ;

(ঘ) আদালতের রায় ;

(ঙ) সরকার কর্তৃক ক্রয়, বাজেয়াপ্ত, বন্দোবস্ত ও অধিগ্রহণ ;

(চ) শ্রেণি পরিবর্তন ; এবং

(ছ) অন্যান্য প্রয়োজনীয় যৌক্তিক কারণ।

খতিয়ান হালকরণ পদ্ধতি

১৬৩। (১) কোন ভূমি মালিক মৃত্যুবরণ করিলে তাহার ত্যাজ্য সম্পত্তি তাহার ওয়ারিশদের নামে নামপত্তন হইয়া রেকর্ড হালকরণ হইবে।

(২) The Transfer of Property Act, 1882 (Act No. IV of 1882) এর বিধান অনুসারে বা ১৬২ ধারার (খ) উপ-ধারায় বর্ণিত কারণে The Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1908) মোতাবেক যে সকল ভূমির হস্তান্তর নিবন্ধন করা হইয়াছে তাহার বিস্তারিত বিবরণ বা সম্পাদিত দলিলের একটি হুবহু কপি তৎক্ষণাৎ অনলাইনে বা অন্য কোন উপায়ে সাব-রেজিস্ট্রার সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট প্রেরণ করিবে এবং রাজস্ব কর্মকর্তা উহা যাচাই করিয়া রেকর্ড হালকরণের প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে ।

(৩) সরকারি পাওনা আদায় না হইলে সরকার সার্টিফিকেট মামলা দায়ের করিতে পারিবে এবং সার্টিফিকেট মামলার মাধ্যমে কোন ভূমি হস্তান্তরিত হইলে উক্ত হস্তান্তরের জন্য প্রাপ্ত বয়নামা (Sale Certificate) এর ভিত্তিতে রেকর্ড হালকরণ করিতে হইবে।

(৪) সরকার কোন জমি সরাসরি ক্রয় বা অধিগ্রহণের মাধ্যমে অর্জন করিলে অথবা অধিগ্রহণের মাধ্যমে অন্য কোন প্রত্যাশী সংস্থার জন্য অর্জন করিলে সেই অনুসারে রেকর্ড হালকরণ করিতে হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, খাস বা অধিগ্রহণকৃত ভূমি বা ভূমিতে কোন স্থাপনার জন্য বরাদ্দ দেওয়া হইলে এবং উক্ত বরাদ্দের বিপরীতে ধার্যকৃত অর্থ সম্পূর্ণভাবে পরিশোধিত হইলে, পরিশোধের প্রত্যয়নপত্র প্রাপ্তির পর উক্ত ভূমি বা স্থাপনার ক্ষেত্রে নামজারির জন্য বরাদ্দ প্রদানকারী সংস্থার নিকট হইতে অনাপত্তি গ্রহণের প্রয়োজন হইবে নাঃ

আরও শর্ত থাকে যে, বরাদ্দগ্রহীতা বা হস্তান্তরগ্রহীতাগণ বরাদ্দপ্রাপ্ত ভূমি বা স্থাপনা যে উদ্দেশ্যে প্রাপ্ত হইয়াছে সেই উদ্দেশ্য ব্যতিরেকে অন্য কোন উদ্দেশ্যে উহা ব্যবহার বা হস্তান্তর করিতে পারিবে না।

(৫) সরকারের অনুকূলে কোন ভূমি চূড়ান্তভাবে বাজেয়াপ্ত হইবার পর খতিয়ান ও নকশা সংশোধন করিতে হইবে।

(৬) কোন ভূমি সিকস্তি বা পয়স্তি হইলে দিয়ারা জরিপের মাধ্যমে নকশা ও রেকর্ড হালকরণ করিতে হইবে।

(৭) ভূমি মালিকের ভূমি অর্জনের নির্ধারিত সীমা অতিক্রম করিলে ভূমিমালিক তাহা সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তাকে অবহিত করিবে এবং রাজস্ব কর্মকর্তা উক্ত অতিরিক্ত ভূমির ক্ষতিপূরণ নির্ধারণ করিয়া সরকারকে অবহিত করিবে এবং সরকারি বরাদ্দ প্রাপ্ত হইবার পর উক্ত অতিরিক্ত ভূমির ক্ষতিপূরণ জমির মালিককে প্রদান সাপেক্ষে সরকারের খাস খতিয়ানভুক্ত করিয়া রেকর্ড সংশোধন করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত অতিরিক্ত ভূমি সম্পর্কে রাজস্ব কর্মকর্তাকে অবহিত করা না হইলে অর্জনসীমার অতিরিক্ত জমি সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত হইয়া খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে ।

(৮) দেওয়ানি আদালত কর্তৃক কোন ভূমির স্বত্ব-সামিত্ব ও মালিকানা সংক্রান্তে ঘোষিত রায় বা ডিক্রির বিষয়ে রাজস্ব কর্মকর্তা সংশ্লিষ্ট পক্ষের আবেদনের প্রেক্ষিতে অথবা অন্য কোনভাবে জ্ঞাত হইবার সাথে সাথে তদানুযায়ী রেকর্ড হালকরণ করিবে।

(৯) রাজস্ব কর্মকর্তা কোন করণিক ও গাণিতিক ভুল সংশোধন করিবার আবেদন অনুমোদন করিলে সেই অনুসারে রেকর্ড সংশোধন ও হালকরণ করিতে হইবে।

(১০) খতিয়ানে প্রতারণামূলক লিখন চিহ্নিত করা হইলে রাজস্ব কর্মকর্তা উহা সংশোধন করিবে এবং সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে।

(১১) সরল বিশ্বাসে কৃত ভুল (Bonafide Mistake) সম্পর্কে ১৭৩ ধারা অনুসারে সংশোধনের আদেশ হইলে উক্ত আদেশ মোতাবেক রাজস্ব কর্মকর্তা রেকর্ড সংশোধন ও হালকরণ করিবে।

(১২) (ক) কোন যৌথ মালিকানার ভূমি বা ওয়ারিশ সূত্রে প্রাপ্ত ভূমির রেকর্ড হালকরণের পূর্বে রাজস্ব কর্মকর্তা কোন মালিক বা ওয়ারিশ কোন দাগে ভোগদখলরত বা কোন দাগের কোন দিকের কতটুকু পরিমাণ ভূমি ভোগ দখলরত বা সকল ওয়ারিশের দখল চিহ্নিত করা হইয়াছে কিনা উহা পরীক্ষা করিয়া রেকর্ড হালকরণের আদেশ দিবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, ওয়ারিশ বা মালিকদের মধ্যে একটি অবিভাজনযোগ্য যৌথভূখণ্ড থাকিলে উহার রেকর্ড অংশ অনুযায়ী হালকরণ হইবে।

(খ) (অ) কোন ভূমির মূল মালিকের মৃত্যুর পর তাহার ওয়ারিশগণ সংশ্লিষ্ট পারিবারিক উত্তরাধিকার আইনানুযায়ী আপোষসূত্রে উক্ত ত্যাজ্য ভূমি বন্টনপূর্বক লিখিত বন্টননামা দলিল সম্পাদন ও স্বাক্ষর করিয়া The Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1908) এর বিধান অনুযায়ী নিবন্ধন করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ওয়ারিশগণের কেহ অপ্রাপ্ত বয়স্ক হইলে তাহার বৈধ ও আইনানুগ অভিভাবক তাহার পক্ষে কার্যাদি সম্পাদন করিবে;

(আ) (অ) উপ-দফার বিধান মোতাবেক নিবন্ধনকৃত বন্টননামা দলিল রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট উপস্থাপন করিবার পর সেই অনুসারে রেকর্ড হালকরণ হইবে ;

(গ) কোন ভূমি নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে বন্ধক (Mortgage) দেওয়া হইলে এবং উহা সম্পর্কে নিবন্ধন কর্মকর্তার দপ্তর বা অন্য কোন মাধ্যম হইতে অবহিত হইলে রাজস্ব কর্মকর্তা উহার বিস্তারিত বিবরণ খতিয়ানের মন্তব্য কলামে লিপিবদ্ধ করিবে, ইহা ছাড়া কোন ভূমির উপর সার্টিফিকেট মামলা বা বন্ধক সংক্রান্ত মামলা বা মালিকানার উপর বাধা সৃষ্টি করিতে পারে এইরূপ কোন সুনির্দিষ্ট বিষয় থাকিলে উহাও খতিয়ানের মন্তব্য কলামে লিপিবদ্ধ করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ আইনী বাধা অপসারণ হওয়া মাত্র উহাও অনতিবিলম্বে খতিয়ানের মন্তব্য কলামে লিপিবদ্ধ করিবে।

রেকর্ড হালকরণ প্রক্রিয়া

১৬৪। (১) ভূমির মালিকানা প্রতিনিয়ত পরিবর্তনীয় বিধায় জরিপ পরবর্তী সময়েও রাজস্ব কর্মকর্তা কর্তৃক রেকর্ড হালকরণ প্রক্রিয়া চলমান থাকিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, চলমান জরিপের গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশ হইয়া রেকর্ড হস্তান্তর না হওয়া পর্যন্ত উহার ভিত্তিতে হালকরণ করা যাইবে না।

(২) রাজস্ব কর্মকর্তা মালিকানার পরিবর্তন লিপিবদ্ধ করিবার সঙ্গে সঙ্গে উহা সম্পর্কে তাহার দপ্তরে রক্ষিত রেজিস্টার এবং তথ্য বাতায়নে পরিবর্তন আনয়ন করিবে এবং ইহা ছাড়া দাগের বিভাজন হইলে সেই অনুসারে নকশা সংশোধন করিবে।

তথ্য বাতায়ন ও ওয়েব সাইটে প্রকাশ

১৬৫। রাজস্ব কর্মকর্তার সর্বশেষ আদেশ মোতাবেক খতিয়ান হালকরণ করিয়া প্রতিদিনের সংশোধন চিত্র তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিতে হইবে এবং রাজস্ব কর্মকর্তার নিজ দফতর, জেলা জজ ও কালেক্টরের রেকর্ডরুম এবং ইউনিয়ন বা পৌর ভূমি অফিসে সংরক্ষিত খতিয়ানের কপি তথ্য বাতায়ন হইতে রাজস্ব কর্মকর্তার হালকরণ আদেশের সহিত প্রতিনিয়ত মিলাইয়া দেখিবে।

খতিয়ান হালকরণ আদেশ বাস্তবায়ন

১৬৬। রেকর্ড হালকরণের আদেশ হইলে সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তা বিধি মোতাবেক খতিয়ান সংশোধন করিয়া সংশোধিত খতিয়ানের অবিকল নকল রাজস্ব কর্মকর্তা নিজ দফতর, জেলা জজ, কালেক্টরের রেকর্ডরুম ও ইউনিয়ন বা পৌর ভূমি অফিসে প্রেরণ করিবে এবং সেই অনুসারে সংশ্লিষ্ট খতিয়ান সংরক্ষণকারী কর্তৃপক্ষ খতিয়ান হালকরণ করিবে।

ডিজিটাল পদ্ধতিতে নকশা ও খতিয়ান হালকরণ

১৬৭। (১) সকল প্রকার জরিপ ডিজিটাল পদ্ধতিতে সম্পন্ন হইবে এবং জরিপ পরবর্তী রেকর্ডও ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণ করিতে হইবে।

(২) সহকারী সেটেলমেন্ট কর্মকর্মা এবং রাজস্ব কর্মকর্তা জরিপ পরবর্তী রেকর্ড হালকরণের জন্য ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে প্রস্তুত নকশাগুলি যে স্কেলে আছে সেই স্কেলেই স্ক্যান (Scan) করিয়া জিওরেফারেন্সিং (Geo-Referencing) পূর্বক ডিজিটাইজ করিয়া ভেক্টর ডাটা (Vector Data) সংরক্ষণ করিবে এবং সংশ্লিষ্ট সকল খতিয়ানের তথ্যও ডাটাবেইজে সংরক্ষণ করিবে।

(৩) রেকর্ড হালকরণের আদেশ জারীর সঙ্গে সঙ্গে খতিয়ান ও নকশায় ম্যানুয়াল ও ডিজিটাল উভয় পদ্ধতিতে উহা তামিল পূর্বক জেলা তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিতে হইবে।

(৪) ডিজিটাল পদ্ধতিতে খতিয়ান ও নকশার তথ্যাবলী (Data) সংরক্ষিত থাকিবে।

(৫) রাজস্ব কর্মকর্তার সংশোধন আদেশ মোতাবেক কোন দাগ বিভাজিত হইলে নকশায় উক্ত বিভাজন দেখাইয়া উভয় দাগের বাহুর দৈর্ঘ্য ও ক্ষেত্রফল খতিয়ানে লিপিবদ্ধ করিবে এবং সর্বশেষ আদেশ মোতাবেক প্রস্তুতকৃত খতিয়ান কপি সংশ্লিষ্ট দপ্তরসমূহে সরবরাহ করিবে।

ডিজিটাল নিরাপত্তা

১৬৮। খতিয়ান ও নকশার ডিজিটাল কপির সকল প্রকার জালিয়াতি রোধকল্পে সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা বিভিন্ন ধাপে উহা সংরক্ষণসহ প্রয়োজনীয় নিরাপত্তা নিশ্চিত করিবে এবং কোন প্রকার জালিয়াতি পরিলক্ষিত হইলে দায়ী কর্মকর্তা বা কর্মচারীর বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে।

দাগ প্রতি খতিয়ান

১৬৯। ডিজিটাল পদ্ধতিতে প্রতিটি দাগের মালিকানা নির্ধারিত হইবে এবং প্রতিটি দাগের জন্য পৃথক পৃথক খতিয়ান প্রস্তুত করা হইবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার বা স্বায়ত্বশাসিত প্রতিষ্ঠান বা সরকারের অন্য কোন প্রতিষ্ঠানের মালিকানাধীন একই মৌজার সকল দাগের ভূমি একই খতিয়ানভুক্ত করা যাইবে।

ভূমি ব্যবস্থাপনা নিয়ন্ত্রণ

১৭০। (১) বাংলাদেশের ভূমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কিত সার্বিক তত্ত্বাবধান ও সকল রাজস্ব কর্মকর্তাগণের উপর সাধারণ নিয়ন্ত্রণ ভূমি মন্ত্রণালয়ের উপর ন্যস্ত থাকিবে।

(২) প্রত্যেক প্রশাসনিক বিভাগে অবস্থিত ভূমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কিত সার্বিক তত্ত্বাবধান ও সকল রাজস্ব কর্মকর্তাগণের উপর সাধারণ নিয়ন্ত্রণ (১) উপ-ধারায় বর্ণিত বিধান সাপেক্ষে বিভাগীয় কমিশনারের উপর ন্যস্ত থাকিবে।

(৩) জেলায় অবস্থিত ভূমি ব্যবস্থাপনা সম্পর্কিত সার্বিক তত্ত্বাবধান ও সকল রাজস্ব কর্মকর্তাগণের উপর নিয়ন্ত্রণ (১) ও (২) উপ-ধারায় বর্ণিত বিধান সাপেক্ষে কালেক্টরের উপর ন্যস্ত থাকিবে।

আপিল

১৭১। এই অধ্যায়ে বর্ণিত বিষয়াবীলর ক্ষেত্রে রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশের বিরুদ্ধে ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে কালেক্টরের নিকট আপিল করা যাইবে এবং কালেক্টর উক্ত আপিল গ্রহণ করার তারিখ হইতে ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে উহা নিষ্পত্তি করিবে, অন্যথায় উক্ত আপিলটি স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল (Abate) হইয়া যাইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, আদেশের সহিমুহরি নকল প্রাপ্তির জন্য ব্যয়িত সময় তামাদি মেয়াদ হইতে বাদ যাইবে।

আপিল বাতিল বা নিষ্পত্তি দ্বারা সংক্ষুব্ধ ব্যক্তির প্রতিকার

১৭২। এই আইনের ১৭১ ধারা অনুসারে প্রদত্ত আপিলের রায় বা বাতিল (Abate) আদেশের দ্বারা সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি উক্ত রায় বা আদেশের ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালতে মামলা দায়ের করিতে পারিবে।

সরল বিশ্বাসে ভ্রমাত্মক লিখন (Bonafide Mistake)

১৭৩। (১) কালেক্টর কোন আবেদন বা অন্য কোনভাবে জ্ঞাত হইয়া চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত কোন স্বত্বলিপি বা খতিয়ানের লেখায় কোন অনিচ্ছাকৃত ত্রুটি, যাহা সরল বিশ্বাসে ভ্রমাত্মক লিখন (Bonafide Mistake) হিসাবে গণ্য করা যায়, তাহা সংশ্লিষ্ট পক্ষদের শুনানি অন্তে সংশোধনের আদেশ দিতে পারিবে।

(২) উক্ত আদেশ দ্বারা সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি উক্ত আদেশ প্রদানের পরবর্তী ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করিতে পারিবে।

পঞ্চম অধ্যায়

ভূমি হস্তান্তর, বন্ধক ও হস্তান্তর পরবর্তী রেকর্ড

হস্তান্তর

ভূমি হস্তান্তরের যোগ্যতা

১৭৪। (১) ১৮ (আঠার) বৎসর বা তদূর্ধ্বের যে কোন ব্যক্তি ভূমি হস্তান্তর করিতে পারিবে, তবে নাবালক বা অপ্রকৃতিস্থ কোন ব্যক্তির ভূমি যৌক্তিক কারণে হস্তান্তর করিবার প্রয়োজন হইলে এখতিয়ারসম্পন্ন আদালতের অনুমতি সাপেক্ষে তাহার আইনানুগ অভিভাবক উহা হস্তান্তর করিতে পারিবে।

(২) অন্যান্য স্থাবর সম্পত্তি যেভাবে হস্তান্তর করা যায়, একইভাবে একজন ভূমি মালিকের মালিকানাধীন সম্পূর্ণ ভূমি বা তাহার অংশবিশেষ সংশ্লিষ্ট আইনের বিধান অনুসারে হস্তান্তর করা যাইবে।

চা বাগানের জমি হস্তান্তর

১৭৫। (১) যে কোন চা বাগানের ভূমি বা চা বাগানের অংশবিশেষ হস্তান্তরের জন্য কালেক্টরের অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) নিম্নবর্ণিত শর্ত সাপেক্ষে চা বাগানের ভূমি হস্তান্তরের অনুমতি দেওয়া যাইতে পারে -

(ক) চা বাগান বিনষ্ট করা যাইবে না ;

(খ) চা চাষের অনিষ্ট সাধন করা যাইবে না ;

(গ) সংশ্লিষ্ট ভূমিতে কোন অবকাঠামো নির্মাণ করা যাইবে না ; অথবা

(ঘ) চা বাগানের ভূমিতে হাট বা বাজার বসানো যাইবে না।

(৩) চা বাগানের সার্বিক উন্নয়নের স্বার্থ ব্যতিরেকে চা বাগান বিনষ্ট করিয়া কোন রাস্তাঘাট করা যাইবে না বা চা বাগানের মাটি খুঁড়িয়া উহার বিনষ্ট সাধন করা যাইবে না বা অন্য কোন প্রকার অনিষ্ট সাধন করা যাইবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, এই আইনের দ্বাদশ অধ্যায়ের বিধান মোতাবেক কালেক্টর চা বাগানের ইজারা ও ইহার ব্যবস্থাপনা নিশ্চিত করিবে।

উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিকদের ভূমি হস্তান্তরে বাধা নিষেধ

১৭৬। (১) সরকার বিভিন্ন সময়ে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের মাধ্যমে ঘোষণা করিতে পারিবে যে, এই ধারার বিধানসমূহ কোন জেলা বা স্থানীয় এলাকায় নিম্নবর্ণিত উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিকের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে এবং এইরূপ সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিক এই ধারার উদ্দেশ্যে উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিক হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং অনুরূপ বিজ্ঞপ্তি এই মর্মে চূড়ান্ত প্রমাণ হইবে যে এই ধারার বিধানসমূহ নিম্নবর্ণিত সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিকের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইয়াছে, যথা-

ওরাওঁ, কোচ, কোল, খাসিয়া/খসি, খিয়াং, খুমি, গারো, চাক, চাকমা, ডালু, তঞ্চঙ্গা, ত্রিপুরা, পাংখোয়া/পাংখো, বম, বর্মণ, মণিপুরী, মারমা, পাহাড়ী/মালপাহাড়ী, মুন্ডা, ম্রো, রাখাইন, লুসাই, সাঁওতাল, হাজং, মাহাতো/কুর্মি মাহাতো/বেদিয়া মাহাতো, কন্দ, কড়া, গঞ্জু, গড়াইত, গুর্খা, তেলী, তুরি, পাত্র, বাগদী, বানাই, বড়াইক/বাড়াইক, বেদিয়া, ভিল, ভূমিজ, ভূঁইমালী, মালো/ঘাসিমালো, মাহালী, মুসহর, রাজোয়াড়, লোহার, শবর, হুদি, হো, খারিয়া/খাড়িয়া, খারওয়ার/ খেড়োয়ার, বানিয়াজ, ভুঁইয়া, দালুস, গন্ডা, হাদী, কোরা, মগ, মাল ও সুরিয়া, মাছ, মন্ডিয়া, ড়াং ও তোড়ি।

(২) এই ধারায় যেরূপ বিধান রাখা হইয়াছে তাহা ব্যতিরেকে কোন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিক কর্তৃক তাহার জোত বা জোতের অংশের স্বত্ত্বের হস্তান্তর বৈধ হইবে না, যদি না ইহারা বাংলাদেশে স্থায়ীভাবে বসবাসরত উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিক হয়, যাহার কাছে এইরূপ জোত বা ইহার অংশ, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, এই আইনের ১৭৪ বা ১৭৫ ধারার বিধানাবলীর অধীনে হস্তান্তর করা যায়;

(৩) যদি কোন ক্ষেত্রে উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিক তাহার জোত বা উহার অংশ উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত নাগরিক নহে এইরূপ কোন ব্যক্তির নিকট ব্যক্তিগতভাবে বিক্রয়, দান বা উইলের মাধ্যমে হস্তান্তর করিতে অভিপ্রায় পোষণ করে, তবে ইহার স্বপক্ষে অনুমতির জন্য সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট আবেদন করিতে পারিবে এবং উক্ত রাজস্ব কর্মকর্তা, প্রযোজ্য ক্ষেত্রে, ১৭৪ বা ১৭৫ ধারার বিধানাবলী বিবেচনায় রাখিয়া কালেক্টরের অনুমোদন গ্রহণ করিয়া প্রয়োজনীয় আদেশ প্রদান করিবে।

(৪) এইরূপ প্রতিটি হস্তান্তর নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে সম্পন্ন হইবে এবং হস্তান্তর দলিল সম্পাদনের পূর্বে হস্তান্তর দলিলে শর্ত ও চুক্তির বিস্তারিত বিবরণ উল্লেখ করিয়া কালেক্টরের লিখিত অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে।

(৫) একজন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ভূমি মালিক তাহার ভূমি নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে খাইখালাসি বন্ধক রাখিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, কৃষি কাজের জন্য ঋণ প্রাপ্তির লক্ষ্যে সমবায় সমিতি, সমবায় ব্যাংকসহ যে কোন ব্যাংক বা অনুরূপ কোন আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট ভূমি বন্ধক রাখিবার ক্ষেত্রে এই বিধান প্রযোজ্য হইবে না।

(৬) একজন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ভূমি মালিক অন্য কোন বাংলাদেশি উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ব্যক্তি যাহার সঙ্গে এই ধারার (৫) উপ-ধারা মোতাবেক খাইখালাসি বন্ধকের জন্য চুক্তিবদ্ধ হইতে পারে তাহার সঙ্গে তাহার জোতের যে কোন ভূমিতে যে কোন চুক্তি দ্বারা সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বৎসরের জন্য সম্পূর্ণ খাইখালাসি বন্ধক চুক্তিতে আবদ্ধ হইতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ বন্ধক The Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1908) মোতাবেক নিবন্ধিত ও সাক্ষীদের উপস্থিতিতে লিখিত হইতে হইবে।

(৭) কোন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্তা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ব্যক্তি এই আইনের বিধানাবলী লঙ্ঘন করিয়া ভূমি হস্তান্তর করিলে উক্ত হস্তান্তর অবৈধ ও বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৮) (ক) এই ধারার বিধানাবলী লংঘন করিয়া কোন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ভূমি মালিক কর্তৃক তাহার জোত বা জোতের অংশ-বিশেষ হস্তান্তর করা হইলে রাজস্ব কর্মকর্তা স্বীয় উদ্যোগে বা কোন আবেদনের প্রেক্ষিতে লিখিত আদেশ দ্বারা উক্ত হস্তান্তরগ্রহীতাকে ঐ জোত বা জোতের অংশ হইতে উচ্ছেদ করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ আদেশ প্রদানের পূর্বে হস্তান্তরগ্রহীতাকে উচ্ছেদের বিরুদ্ধে কারণ দর্শানোর সুযোগ প্রদান করিতে হইবে।

(খ) (ক) দফার বিধান অনুসারে রাজস্ব কর্মকর্তা কোন আদেশ প্রদান করিলে তিনি উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ভূমি মালিক বা তাহার উত্তরাধিকারী বা তাহার বৈধ প্রতিনিধির নিকট উক্ত হস্তান্তরিত জমি প্রত্যর্পণ করিবে, অথবা হস্তান্তরকারী বা তাহার উত্তরাধিকারী বা তাহার বৈধ প্রতিনিধির অনুপস্থিতিতে রাজস্ব কর্মকর্তা উক্ত ভূমি সরকারের উপর বর্তাইবে মর্মে আদেশ প্রদান করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত ভূমি অন্য কোন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ব্যক্তি ব্যতীত অন্য কোন ব্যক্তির নিকট বন্দোবস্ত দেওয়া যাইবে না।

(৯) অন্য কোন আইনে যাহা কিছুই থাকুক না কেন, কোন আদালত কোন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা , নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ভূমি মালিকের কোন জোত বা ইহার অংশের কোন স্বত্ব বিক্রয়ের জন্য কোন ডিক্রি বা আদেশ দিবে না, তবে এই আইনের বিধান অনুসরণপূর্বক বকেয়া ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের জন্য বা এইরূপ কোন জোত এর জামানত সাপেক্ষে কৃষি ব্যাংক হইতে কোন কৃষি ঋণ গ্রহণ করা হইলে উহা আদায়ের জন্য The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No. III of 1913) অনুসারে কোন সার্টিফিকেট কার্যক্রমের মাধ্যমে কোন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ব্যক্তির জোত বিক্রয় করা যাইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত নিলাম প্রক্রিয়ায় শুধু ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ব্যক্তিবর্গ অংশগ্রহণ করিতে পারিবে, কিন্তু কোন উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠি ও সম্প্রদায়ভুক্ত ব্যক্তি নিলাম প্রক্রিয়ায় অংশগ্রহণ না করিলে সার্টিফিকেট ধারকের পাওনা পরিশোধ সাপেক্ষে উহা সরকারের খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে :

আরও শর্ত থাকে যে, ঋণ পরিশোধের ক্ষেত্রে সার্টিফিকেট দাবী সুদসহ মূল ঋণের দ্বিগুণের অধিক হইবে না এবং সার্টিফেকেট দাবী নির্ধারণের সময় ঋণগ্রহীতা কর্তৃক ইতোমধ্যে পরিশোধিত অর্থ সমন্বয় করিয়া অবশিষ্ট অর্থ প্রদেয় হইবে।

উদাহরণ-

ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বার জনৈক ‘ক’ স্থানীয় কৃষি ব্যাংক হইতে ১ (এক) লক্ষ টাকা ঋণ গ্রহণ করিয়া ৩০ (ত্রিশ) হাজার টাকা পরিশোধ করার পর বক্রী টাকা নির্ধারিত সময়ে পরিশোধে ব্যর্থ হয়। কৃষি ব্যাংক তাহার নিকট হইতে সুদসহ মোট তিন লক্ষ নব্বই হাজার টাকা এবং আদায়তক ১০% হারে সুদ দাবী করিয়া The Public Demands Recovery Act, 1913 এর অধীন একটি সার্টিফিকেট মোকদ্দমা দায়ের করে।

এই ক্ষেত্রে ‘ক’ এর নিকট হইতে সুদসহ সর্বোচ্চ মূল ঋণের দ্বিগুণ নহে অর্থাৎ ১ লক্ষ + ২ লক্ষ = ৩ লক্ষ টাকা হইতে পরিশোধিত ত্রিশ হাজার টাকা সমন্বয়ক্রমে অবশিষ্ট দুই লক্ষ সত্তর হাজার টাকা আদায়যোগ্য হইবে।

(১০) সরকার বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে এই মর্মে ঘোষণা করিতে পারিবে যে, এই ধারার বিধান কোন জেলা বা উপজেলা বা স্থানীয় এলাকার যে কোন সমাজ বা গোত্র যাহার ক্ষেত্রে (১) উপ-ধারার অধীনে ইহা কার্যকর করা হইয়াছে তাহা বহাল থাকিবে, অথবা, অতিরিক্ত আরও কোন গোত্র বা সমাজের জন্য প্রযোজ্য হইবে, অথবা, কোন সমাজ বা গোত্রের ক্ষেত্রে এই ধারার বিধান আর প্রযোজ্য হইবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, কোন গোষ্ঠীর জন্য নিজস্ব স্থানীয় পরিষদের বিধি-বিধান থাকিলে তাহা এই আইনের বিধান সাপেক্ষে কার্যকর হইবে ।

প্রাকৃতিক ভারসাম্য রক্ষাকারী শ্রেণির জমি হস্তান্তর

১৭৭। কোন পুকুর বা জলাশয় বা উন্মুক্ত স্থান বা খেলার মাঠ বা বাগান ইত্যাদি শ্রেণির ভূমি যাহা আবহাওয়ার প্রাকৃতিক ভারসাম্য রক্ষা করিয়া থাকে, প্রাকৃতিকভাবে উহার শ্রেণি পরিবর্তন না হইলে, হস্তান্তরযোগ্য হইবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, মহানগর, বিভাগীয় শহর ও জেলা শহরের পৌর এলাকাসহ দেশের সকল পৌর এলাকার খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন, ২০০০ (২০০০ সালের ৩৬ নং আইন) এর বিধান মোতাবেক শ্রেণি পরিবর্তন সাপেক্ষে উহা হস্তান্তর করা যাইবে।

জমি হস্তান্তর

১৭৮। **(১)** যে কোন ভূমি সংশ্লিষ্ট আইনের বিধান মোতাবেক হস্তান্তরযোগ্য হইবে।

(২) রেকর্ডীয় মালিক হইতে বৈধ প্রাপক বা প্রাপকগণ তাহার বা তাহাদের নামে রেকর্ড হালকরণ না করিয়া কোন ভূমি হস্তান্তর করিতে পারিবে না।

(৩) হস্তান্তরগ্রহীতা অর্জনসীমা অতিক্রম করিলে তাহার নিকট কোন জমি বিক্রয় বা অন্য কোনভাবে হস্তান্তর করা যাইবে না ।

(৪) হস্তান্তরগ্রহীতা কৃষি জমি কালেক্টরের অনুমতি ব্যতিরেকে অকৃষি কাজের উদ্দেশ্যে ক্রয় করিতে পারিবে না।

খাস বা অধিগ্রহণকৃত ভূমিতে স্থাপিত স্থাপনা বা ফ্ল্যাট হস্তান্তর

১৭৯। খাস বা অধিগ্রহণকৃত ভূমিতে স্থাপিত স্থাপনা বা ফ্ল্যাট হস্তান্তর ও ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে, বরাদ্দ প্রদানকারী সংস্থার নিকট হইতে বরাদ্দগ্রহীতাগণ তাহাদের অনুকূলে বরাদ্দের বিপরীতে ধার্যকৃত অর্থ সম্পূর্ণরূপে পরিশোধ সাপেক্ষে এবং যথাযথভাবে নামজারির পর উক্ত স্থাবর সম্পত্তির উপর পরবর্তী সময়ে সৃজিত অধিকার ও দায় উক্ত বরাদ্দগ্রহীতার উপর বর্তাইবে এবং বরাদ্দ গ্রহীতা কর্তৃক পরবর্তী কোন হস্তান্তরের ক্ষেত্রে বরাদ্দ প্রদানকারী সংস্থার নিকট হইতে অনাপত্তি গ্রহণের কোন বাধ্যবাধকতা থাকিবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, যে উদ্দেশ্যে ভূমিতে স্থাপনা নির্মিত হইয়াছে কেবল উক্ত উদ্দেশ্যে ব্যবহারের ক্ষেত্র ব্যতিরেকে উহা হস্তান্তর করা যাইবে না :

আরও শর্ত থাকে যে, যে শ্রেণি বা পেশার উদ্দেশ্যে বরাদ্দ প্রদান করা হইয়াছে সেই শ্রেণি বা পেশা ব্যতীত অন্য কোন শ্রেণি বা পেশাভুক্ত ব্যক্তির নিকট উহা হস্তান্তর করা যাইবে না, তবে ওয়ারিশগণের ক্ষেত্রে এই বিধান প্রযোজ্য হইবে না।

ক্রেতা বা গ্রহীতার যোগ্যতা

১৮০। (১) কালেক্টরের অনুমতি ব্যতিরেকে কোন অকৃষক উত্তরাধিকার সূত্র ব্যতীত অকৃষি কাজের উদ্দেশ্যে কোন কৃষি ভূমি ক্রয় বা অন্য কোনভাবে অর্জন করিতে পারিবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, (৬) উপ-ধারার ব্যতিক্রম ব্যতীত অকৃষি কাজের জন্য কোন কৃষি ভূমি অর্জনের অনুমতি দেওয়া যাইবে না।

(২) কোন ব্যক্তি বা তাহার পরিবারের সদস্য সেই পরিমাণ ভূমি ক্রয় করিতে পারিবে না বা অন্য কোনরূপভাবে অর্জন করিতে পারিবে না যাহা তাহার নিজের বা পরিবারের জন্য ইতোপূর্বে অর্জিত মোট জমির সহিত যুক্ত হইয়া ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘা অতিক্রম করিয়া যায়।

(৩) কোন কৃষি ভূমির খণ্ড বা অংশ বিক্রয়, দান বা উইলমূলে বা অন্য কোনভাবে বা ডিক্রি জারীমূলে বা The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No. III of 1913) এর অধীনে কোন সার্টিফিকেট মামলার মাধ্যমে, কৃষিকাজ বহির্ভূত অন্য কোন কাজের জন্য হস্তান্তর করা যাইবে না।

(৪) কোন ব্যক্তি বা সমবায় সমিতির নিকট কৃষি ভূমি হস্তান্তর করা হইলে (২) ও (৩) উপ-ধারার বিধানাবলীতে যাহাই থাকুক না কেন, উক্ত ব্যক্তি বা সমবায় সমিতির মোট ভূমির পরিমাণ ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘার অধিক হইলেও উক্ত হস্তান্তর বাতিল হইবে না, যদি নির্ধারিত রাজস্ব কর্তৃপক্ষ এই মর্মে প্রত্যয়ন করে যে-

(ক) উক্ত ব্যক্তি বা সমবায় সমিতি কর্তৃক আধুনিক যন্ত্রপাতির সাহায্যে কেবল বৃহদাকারের কৃষি খামার প্রতিষ্ঠার লক্ষ্যে উক্ত ভূমি ক্রয় করা হইয়াছে ; এবং

(খ) চাষী ও ভূমির মালিক সমন্বয়ে গঠিত ঐরূপ সমবায় সমিতি কৃষিজাত পণ্য উৎপাদনের জন্য সংগঠিত হইয়াছে।

(৫) চা বা ইক্ষু চাষের ক্ষেত্রে (২) ও (৩) উপ-ধারার কোন বিধান কার্যকর হইবে না।

(৬) (২) ও (৩) উপ-ধারায় ভিন্নরূপ বিধান থাকা সত্ত্বেও নিম্নোক্ত শর্তপূরণ সাপেক্ষে সরকার বাণিজ্যিক বা শিল্পের উদ্দেশ্যে কৃষিজমি অর্জনের অনুমতি প্রদান করিতে পারিবে -

(ক) সংশ্লিষ্ট এলাকায় উক্ত শিল্প বা বাণিজ্য স্থাপনের আবশ্যকতা রহিয়াছে ;

(খ) সংশ্লিষ্ট এলাকায় উক্ত শিল্প বা বাণিজ্য স্থাপনের নিমিত্ত প্রয়োজনীয় অকৃষি ভূমি অপ্রতুল ;

তবে শর্ত থাকে যে, সংশ্লিষ্ট শিল্প বা বাণিজ্য প্রতিষ্ঠান স্থাপন করিতে কী পরিমাণ ভূমি প্রয়োজন তাহা সরকার কর্তৃক নির্ধারিত হইবে।

(৭) এই ধারার (১) হইতে (৫) উপ-ধারায় বর্ণিত শর্তাবলীর পরিপন্থী কোন জোত বা প্রজাস্বত্ব বা উহার অংশ বা খণ্ডাংশ হস্তান্তর হইলে উক্ত হস্তান্তর বাতিল হইবে এবং সংশ্লিষ্ট ক্রেতা উক্ত ভূমি বাবদ প্রদত্ত মূল্য ফেরত পাইতে অধিকারী হইবে।

অগ্রক্রয়

১৮১। (১) যদি কোন শরীকের জোতের কোন খন্ড বা অংশ এমন কোন ব্যক্তির নিকট বিক্রয় করা হয়, যিনি উক্ত জোতের সহ-শরীক নহেন; সেই ক্ষেত্রে উক্ত জোতের এক বা একাধিক সহ-শরীক মালিকগণ ১৮৬ ধারা অনুযায়ী নোটিশ জারী হইবার ২ (দুই) মাসের মধ্যে অথবা ১৮৬ ধারা অনুসারে কোন নোটিশ জারী করা না হইলে উক্ত বিক্রয় সম্পর্কে অবগত হইবার তারিখ হইতে ২ (দুই) মাসের মধ্যে উক্ত জোত বা জোতের অংশ তাহার কিংবা তাহাদের নিকট বিক্রয় করিবার জন্য আদালতে আবেদন করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এই ধারার অধীনে কোন আবেদন দাখিল করা যাইবে না, যদি না আবেদনকারী-

(ক) উত্তরাধিকারসূত্রে উক্ত জোতের সহ-শরীক হইয়া থাকে; এবং

(খ) এমন কোন ব্যক্তি হন যাহার নিকট এই আইনের ১৮০ ধারা অনুযায়ী জোত বা জোতের অংশ বা জোতের খন্ডাংশ বিক্রয় করা যায় :

আরও শর্ত থাকে যে, বিক্রয় দলিল নিবন্ধিত হইবার তারিখ হইতে ৩ (তিন) বৎসর অতিক্রান্ত হইবার পর এই ধারার অধীন কোন আবেদন করা যাইবে না।

(২) (১) উপ-ধারা অনুযায়ী কোন আবেদনে উত্তরাধিকার সূত্রে সহ-শরীকদের এবং ক্রেতাকে পক্ষভুক্ত করিতে হইবে ।

(৩) (১) উপ-ধারা অনুযায়ী দাখিলকৃত আবেদন খারিজ হইবে, যদি আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণ আবেদন দাখিলের সময় আদালতে নিম্নবর্ণিত অর্থ জমা না করে-

(ক) বিক্রিত ভূমি খন্ড বা উহার অংশের কোন মূল্য যাহা ১৮৬ ধারার অধীন বর্ণিত নোটিশে উল্লেখ করা হইয়াছে বা বিক্রয় দলিলে উল্লেখ করা হইয়াছে;

(খ) (ক) দফাতে বর্ণিত পরিমাণ অর্থের শতকরা ২৫% হারে ক্ষতিপূরণ; এবং

(গ) বিক্রয় দলিল সম্পাদনের তারিখ হইতে অগ্রক্রয় আবেদন দাখিলের তারিখ পর্যন্ত সময়কালে জন্য (ক) দফাতে উল্লিখিত পরিমাণ অর্থের উপর শতকরা বাৎসরিক ৮% হারে সরল সুদের হিসাবকৃত অর্থ।

(৪) উক্তরূপ জমাসহ আবেদন দাখিলের পরে আদালত ক্রেতাকে ও (২) উপ-ধারা অনুসারে যাহাদের পক্ষ করা হইয়াছে তাহাদেরকে আদালত কর্তৃক নির্ধারিত দিনে উপস্থিত হইবার জন্য নোটিশ প্রদান করিবে এবং বিক্রয়ের তারিখ হইতে ক্রেতা ভূমি উন্নয়ন কর বাবদ কী পরিমাণ অর্থ পরিশোধ করিয়াছে এবং ভূমি খন্ড বা উহার অংশ দায়মুক্ত করিবার জন্য এবং অপর কোন উন্নয়ন কার্য সম্পন্ন করিবার জন্য কী পরিমাণ ব্যয়সাধন করিয়াছে তাহা জানাইবার জন্য আদালত ক্রেতাকে নির্দেশ প্রদান করিবে।

(৫) আদালত সকল পক্ষকে শুনানির সুযোগ প্রদান করিয়া পরিশোধিত ভূমি উন্নয়ন কর এবং (৪) উপ-ধারাতে বর্ণিত ক্রেতা কর্তৃক বহনকৃত ব্যয় সম্পর্কে অনুসন্ধান করিবে এবং প্রয়োজনে আদালত যথাযথ মনে করিলে যুক্তিসঙ্গত সময়ের মধ্যে অতিরিক্ত পরিমাণ অর্থ জমা প্রদানের জন্য আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণকে নির্দেশ প্রদান করিবে।

(৬) যদি (১) উপ-ধারার অধীনে কোন আবেদন দাখিল করা হইয়া থাকে তাহা হইলে যে কোন অবশিষ্ট সহ-শরীক (১) উপ-ধারায় বর্ণিত সময়কালের মধ্যে কিংবা (৪) উপ-ধারা অনুযায়ী আবেদনের নোটিশ জারীর তারিখ হইতে ২ (দুই) মাসের মধ্যে, যাহাই আগে হউক না কেন, উক্ত আবেদনে পক্ষভুক্ত হইবার জন্য আবেদন দাখিল করিতে পারিবে এবং যদি কোন সহ-শরীক (১) উপ-ধারা বা এই উপ-ধারা অনুযায়ী কোন আবেদন দাখিল না করিয়া থাকে, তাহা হইলে এই ধারা অনুযায়ী তাহার ক্রয় করার কোন প্রকার অধিকার থাকিবে না।

(৭) (৬) উপ-ধারা অনুযায়ী আবেদন দাখিল করিবার সময় অতিক্রান্ত হইবার পর দাখিলকৃত আবেদনগুলির কোনটি (৬) উপ-ধারা মোতাবেক মঞ্জুর হইবে তাহা আদালত এই ধারার বিধান অনুসারে নির্ধারণ করিবে।

(৮) যদি আদালতের নিকট প্রতীয়মান হয় যে (৭) উপ-ধারা অনুযায়ী দাখিলকৃত আবেদনসমূহের অনুমতি একাধিক আবেদনকারীর অনুকূলে দিতে হইবে তাহা হইলে আদালত এই ধরনের আবেদনকারীর প্রত্যেককে কী পরিমাণ অর্থ পরিশোধ করিতে হইবে তাহা নির্ধারণ করিবে এবং পরিমাণ নির্ধারণের পর (৬) উপ-ধারার অধীন মূল আবেদনে যুক্ত হওয়া আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণকে যুক্তিসঙ্গত সময়ের মধ্যে উক্ত পরিমাণ অর্থ আদালতে জমা প্রদান করিতে নির্দেশ প্রদান করিবে; এবং এইরূপ কোন আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণ যদি উক্ত সময়সীমার মধ্যে নির্ধারিত পরিমাণ অর্থ জমা প্রদানে ব্যর্থ হয়, সেই ক্ষেত্রে তাহার আবেদন খারিজ হইবে।

(৯) (৮) উপ-ধারা অনুযায়ী অর্থ জমা দানের সময়সীমা অতিক্রান্ত হইলে আদালত নিম্নলিখিত আদেশ প্রদান করিতে পারিবে-

(ক) এই ধারা মোতাবেক ক্রয় করিবার অধিকারী ও ইহার শর্তাবলী পালন করিয়াছে এইরূপ আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণ কর্তৃক দাখিলকৃত আবেদন অথবা আবেদনসমূহ মঞ্জুর ;

(খ) যেক্ষেত্রে (৮) উপ-ধারা অনুযায়ী এইরূপ আদেশ একাধিক আবেদনকারীর অনুকূলে মঞ্জুর করা হয়, সেই ক্ষেত্রে ভূ-খন্ডটি অথবা উহার অংশ তাহাদের মধ্যে এইরূপ যথোচিত ও ন্যায়ানুগভাবে বিভক্ত করিবে যাহা আদালতের নিকট সঙ্গত বলিয়া অনুমিত হয় ;

(গ) (৩) ও (৫) উপ-ধারা অনুযায়ী আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণ কর্তৃক জমাকৃত অর্থ হইতে যদি কেহ কোন অর্থ ফেরত পাইবার অধিকারী হয়, তাহাকে উক্ত অর্থ ফেরত প্রদান ;

(ঘ) (৩) ও (৫) উপ-ধারা অনুযায়ী আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণ কর্তৃক জমাকৃত অর্থ হইতে ক্রেতাকে অর্থ প্রদানের নির্দেশ ;

(ঙ) যে ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গের পক্ষে কোন আবেদন অথবা আবেদনসমূহ মুঞ্জুর করা হইয়াছে উক্ত ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গের বরাবর দলিল অথবা বিক্রয় দলিলসমূহ ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে সম্পাদন ও নিবন্ধন করিবার জন্য ক্রেতাকে নির্দেশ প্রদান এবং এইরূপ নিবন্ধনের জন্য কোন প্রকার কর, শুল্ক অথবা ফি প্রদেয় হইবে না।

(১০) (৯) উপ-ধারার (ঙ) দফা অনুযায়ী যে সকল ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গের পক্ষে আবেদন বা আবেদনসমূহ মঞ্জুর করা হইয়াছে ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে ক্রেতা যদি তাহাদের বরাবরে দলিল অথবা দলিলসমূহ সম্পাদন ও নিবন্ধন করিতে ব্যর্থ হয়, তাহা হইলে আদালত উক্ত ব্যক্তি অথবা ব্যক্তিবর্গের বরাবরে পরবর্তী ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে বিক্রয় দলিল বা দলিলসমূহ সম্পাদন করিবে এবং নিবন্ধনের জন্য উপস্থাপন করিবে।

(১১) (৯) উপ-ধারা (ঙ) দফা বা (১০) উপ-ধারা অনুযায়ী বিক্রয় দলিল বা দলিলসমূহ নিবন্ধনের তারিখ হইতে (৯) উপ-ধারার অধীন প্রদত্ত আদেশ সাপেক্ষে উক্তরূপ বিক্রয়ের ফলে উক্ত ভূমিতে ক্রেতার অর্জিত অধিকার, মালিকানা ও স্বার্থ বিক্রয়ের তারিখ হইতে সকল প্রকার দায়মুক্ত হইয়া সহ-শরীক বা সহ-শরীকগণ যাহাদের আবেদন বা আবেদনসমূহ (৯) উপ-ধারা অনুযায়ী মঞ্জুর হইয়াছে, তাহাদের উপর ন্যস্ত হইবে।

(১২) আদালত এইরূপ আবেদনকারী বা আবেদনকারীগণকে অতিরিক্ত আবেদনের প্রেক্ষিতে তাহার বা তাহাদেরকে, যেখানে যেমন প্রযোজ্য, ন্যস্ত সম্পত্তির দখল প্রদান করিবে।

(১৩) (৯) উপ-ধারার (খ) দফা অনুযায়ী কোন বিভাজন আদেশ উক্ত জোত বা উহার অংশের বিভাজন মর্মে গণ্য হইবে না।

(১৪) এই ধারার অধীন কোন আবেদন এইরূপ এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালতে দাখিল করিতে হইবে যাহার সংশ্লিষ্ট ভূমিতে দখল প্রদান করিবার এখতিয়ার রহিয়াছে।

(১৫) এই ধারার অধীন আদালত কর্তৃক প্রদত্ত যে কোন আদেশের বিরুদ্ধে সাধারণ দেওয়ানি আপিল আদালতে আপিল দায়ের করা যাইবে।

(১৬) এই ধারার কোন কিছুই বসতবাড়ির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে না।

(১৭) এই ধারার কোন কিছুই মুসলিম আইনে প্রদত্ত অগ্রক্রয়ের অধিকার হইতে কোন ব্যক্তিকে বঞ্চিত করিবে না।

অর্জিত অতিরিক্ত ভূমি

১৮২। কোন ব্যক্তির মালিকানাধীন মোট ভূমির সঙ্গে দান, উইল এবং উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত ভূমি যোগ হইয়া মোট ভূমির পরিমাণ ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘা অতিক্রম করিলে এই আইনের ১০ ধারার (২) দফা মোতাবেক অতিরিক্ত ভূমি ক্ষতিপূরণ প্রদান সাপেক্ষে সরকার ১নং খাস খতিয়ানভুক্ত করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার বরাবরে কোন জমি ন্যস্ত হইবে সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির বা ভূমির মালিকের তাহা নির্ধারণ করিবার অধিকার থাকিবে।

উদাহরণ-

জনৈক 'ক' ৫০ (পঞ্চাশ) বিঘা জমিতে স্বত্ববান ও দখলকার ছিল। তাহার বৃদ্ধা নানী 'খ' তাহার সহিত বসবাস করিতেন। এক সময় 'খ' তাহাকে ২০ (বিশ) বিঘা জমি দান করে। ইহাতে 'ক' এর মোট জমির পরিমান হয় ৭০ (সত্তর) বিঘা। এমতাবস্থায় তাহার অর্জনসীমার অতিরিক্ত ১০ (দশ) বিঘা জমি সরকার বরাবর ন্যস্ত হইবে এবং ১ নং খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে।

অর্জিত ভূমিতে প্রবেশ

১৮৩। সরকারের অর্জিত বা বাজেয়াপ্তকৃত ভূমিতে প্রবেশ এবং দায়বদ্ধতার ক্ষেত্রে এই আইনের ২৩ ধারার বিধান প্রযোজ্য হইবে।

বন্ধক

বন্ধকের কারণে জমি হস্তান্তর

১৮৪। (১) কোন ভূমি মালিক তাহার কৃষি ভূমি সম্পূর্ণ খাইখালাসি বন্ধক (Usufructury Mortgage) রাখিতে পারিবে এবং সর্বোচ্চ অর্জন সীমা সাপেক্ষে প্রতিটি সম্পূর্ণ খাইখালাসি বন্ধকগ্রহীতা নিবন্ধিত চুক্তির তারিখ হইতে উহা সর্বোচ্চ ৭ (সাত) বৎসর পর্যন্ত ভোগ করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, খাইখালাসি বন্ধকের মেয়াদ উত্তীর্ণ হওয়ার পূর্বেও যে কোন সময় বন্ধকদাতা সমানুপাতিক হারে টাকা পরিশোধপূর্বক তাহার ভূমি বন্ধকমুক্ত করিতে পারিবে।

(২) খাইখালাসি বন্ধক যদি নিবন্ধিত চুক্তি মারফত না হয় তবে তাহা বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৩) এই আইনের অধীনে উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তা কোন বন্ধকদাতার আবেদন এর প্রেক্ষিতে নিম্নলিখিত ক্ষেত্রে বন্ধকদাতার কাগজপত্র, দলিল দস্তাবেজ ও ভূমির দখল বুঝাইয়া দেওয়ার আদেশ প্রদান করিতে পারিবে-

(ক) বন্ধকগ্রহীতা যদি শর্ত মোতাবেক বন্ধকমুক্ত করিতে বাধা সৃষ্টি করে; বা

(খ) বন্ধকগ্রহীতা যদি বন্ধকের মেয়াদ উত্তীর্ণ হইবার পরও খাইখালাসি বন্ধকের জমি প্রত্যর্পণ করিতে অস্বীকার করে; বা

(গ) বন্ধকগ্রহীতার প্রাপ্য অর্থ পরিশোধ করিবার পরও যদি বন্ধকগ্রহীতা বন্ধকি ভূমির দখল প্রত্যর্পণ না করে।

(৪) বন্ধকগ্রহীতা বন্ধকদাতাকে (৩) উপ-ধারা মোতাবেক তাহার ভূমির দখল প্রত্যর্পণ না করিলে উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তার নিকট বন্ধকদাতা দখলপ্রাপ্তির জন্য আবেদন করিতে পারিবে এবং উক্ত আবেদনের প্রেক্ষিতে উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তা বন্ধকগ্রহীতাকে উচ্ছেদ করিয়া দরখাস্তকারীকে দখল বুঝাইয়া দিবে :
তবে শর্ত থাকে যে, এই ধারার বিধানাবলী কেবল কৃষি ভূমির ক্ষেত্রে প্রযোজ্য হইবে।

উদাহরণ-১

জনৈক "ক" তাহার স্বত্ব-দখলীয় ০.১৫ একর কৃষি জমি 'খ' এর নিকট ২০ অক্টোবর ২০১৪ তারিখে নিবন্ধিত দলিলমূলে ৭০০০/- (সাত হাজার) টাকার বিনিময়ে সম্পূর্ণ খাইখালাসি বন্ধক প্রদান করে। দলিলটিতে বন্ধকের কোন সময়সীমা উল্লেখ না থাকিলেও ১৯ অক্টোবর ২০২১ তারিখে বন্ধক গ্রহণের তারিখ হইতে ৭ (সাত) বছর অতিবাহিত হইবার সাথে সাথে উক্ত জমির দখল 'ক' এর বরাবর 'খ' প্রদান করিতে বাধ্য থাকিবে।

উদাহরণ-২

জনৈক 'ক' তাহার স্বত্ব-দখলীয় ০.১৫ একর কৃষি জমি 'খ' এর নিকট ২০ অক্টোবর ২০১৪ তারিখে নিবন্ধিত দলিলমূলে ৭০০০/- (সাত হাজার) টাকার বিনিময়ে ৭ (সাত) বছরের জন্য সম্পূর্ণ খাইখালাসি বন্ধক প্রদান করে। ১৯ অক্টোবর ২০১৭ তারিখে গৃহীত ৭০০০/- (সাত হাজার) টাকার সমানুপাতিক হার হিসাবে পরবর্তী ৪ (চার) বছরের জন্য ৪০০০/- (চার হাজার) টাকা 'খ' বরাবর পরিশোধ করিয়া 'ক' তাহার বন্ধককৃত জমি ফেরত চাহিলে 'খ' উক্ত জমি ফেরত প্রদান করিতে অস্বীকার করে। অতঃপর 'খ' হইতে বন্ধককৃত জমির দখল ফেরত পাইবার জন্য 'ক' সংশ্লিষ্ট উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তার নিকট আবেদন করেন। উক্ত আবেদনের প্রেক্ষিতে উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তা 'খ' কে উক্ত জমি হইতে উচ্ছেদ করিবে এবং 'ক' কে উহার দখল বুঝাইয়া দিবে।

কতিপয় হস্তান্তর খাইখালাসি বন্ধক হিসাবে গণ্য হইবে

১৮৫। কোন জোত-জমা বা উহার অংশ যদি ফেরত দলিল (Deed of Reconveyance) প্রদানের শর্তে সাফ কবলা দলিলমূলে বিক্রয় কিংবা যেক্ষেত্রে কোন হস্তান্তরগ্রহীতার নিকট হইতে কোন হস্তান্তরদাতা এই শর্তে পণ গ্রহণ করেন যে, গ্রহীতা উক্ত পণের বিপরীতে নির্দিষ্ট সময়ের জন্য উক্ত ভূমি ভোগ করিবে, তাহা হইলে হস্তান্তর দলিলে যাহাই লিখিত থাকুক না কেন, উহা অনধিক ৭ (সাত) বৎসরের জন্য খাইখালাসি বন্ধক হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং অনুরূপ হস্তান্তরের ক্ষেত্রে ১৮৪ ধারার বিধান প্রযোজ্য হইবে।

হস্তান্তর পদ্ধতি

১৮৬। (১) উইল, ডিক্রি জারীমূলে নিলামে বিক্রয় বা The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No III of 1913) এর অধীনে স্বাক্ষরিত কোন সার্টিফিকেট কার্যকর করার আদেশ ব্যতীত স্থাবর সম্পত্তি সংক্রান্ত অন্যান্য হস্তান্তর The Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1908) এর তৃতীয় খন্ডের ১৭ ধারার বিধান মোতাবেক নিবন্ধন করিতে হইবে এবং উক্তরূপ সকল প্রকার নিবন্ধিত দলিলের ক্ষেত্রে হস্তান্তরিত ভূমি সুনির্দিষ্ট ও সুচিহ্নিত করণের উদ্দেশ্যে দলিলের তফসিলে ভূমির খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর, হাত নকশা, চৌহদ্দিসহ দৈর্ঘ্য ও প্রস্থ সম্বলিত পরিমাণ উল্লেখ করিতে হইবে।
(২) নিবন্ধন সম্পাদনকারী কর্মকর্তা (১) উপ-ধারায় উল্লিখিত কোন দলিল নিবন্ধন করার জন্য গ্রহণ করিবে না, যদি না হস্তান্তরিত সম্পত্তির বিক্রয়মূল্য, এবং যেক্ষেত্রে বিক্রয়মূল্য নাই সেই ক্ষেত্রে জোত বা তাহার অংশের মূল্য, দলিলে উল্লেখ থাকে এবং যদি না উহার সাথে সংযুক্ত করা হয়-

(ক) রাজস্ব-কর্মকর্তার নিকট প্রেরণের জন্য নির্ধারিত প্রসেস ফিসহ নির্ধারিত ফরমে হস্তান্তরের বিবরণ সম্বলিত একটি নোটিশ; এবং

(খ) এই ধারার (৫) উপ-ধারা অনুযায়ী প্রযোজ্য ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় নোটিশ ও প্রসেস ফি ।

(৩) অনুরূপ কোন জোত বা তাহার অংশের উইলের ক্ষেত্রে কোন আদালত প্রবেট বা লেটার অব এ্যাডমিনিস্ট্রেশন অনুমোদন করিবে না, যেই পর্যন্ত না আবেদনকারী (২) উপ-ধারার (ক) দফায় বর্ণিত একই রকমের নোটিশ ও একই অংকের প্রসেস ফি দাখিল করে।

(৪) কোন আদালত বা রাজস্ব কর্তৃপক্ষ The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No III of 1913) অনুসারে স্বাক্ষরিত ডিক্রি বা সার্টিফিকেট কার্যকর করিবার জন্য কোন জোত বা জোতের অংশ বিক্রয় অনুমোদন বা বন্ধক সম্পর্কে ফোরক্লোজার (Forclosure) এর চূড়ান্ত ডিক্রি বা আদেশ প্রদান করিবে না যদি ক্রেতা বা বন্ধকগ্রহীতা, যেই ক্ষেত্রে যাহা প্রযোজ্য হয়, (২) উপ-ধারা অনুসারে নোটিশ ও প্রয়োজনীয় প্রসেস ফি প্রদান করে।

(৫) যদি অনুরূপ কোন জোত বা জোতের অংশ হস্তান্তর করা হয় যেই ক্ষেত্রে ১৮১ ধারার বিধান প্রযোজ্য হয়, সেই ক্ষেত্রে উক্ত জোতের সকল সহ-শরীকগণের উপর জারীর জন্য এবং উহার ১ (এক) কপি নিবন্ধন সম্পাদনকারী কর্মকর্তার দপ্তর বা রাজস্ব কর্তৃপক্ষের দপ্তরে টাঙ্গাইবার জন্য, যেই ক্ষেত্রে যাহা প্রযোজ্য হয়, নোটিশসমূহ নির্ধারিত ফরমে হস্তান্তরের বিবরণ ও প্রসেস ফিসহ জমা দিতে হইবে।

(৬) আদালত, রাজস্ব কর্তৃপক্ষ বা নিবন্ধনকারী কর্মকর্তা, ক্ষেত্রমত, (২) উপ-ধারার (ক) দফায় উল্লিখিত নোটিশ রাজস্ব-কর্মকর্তার নিকট প্রেরণ করিবে এবং (৫) উপ-ধারায় বর্ণিত সহ-শরীকদের নিকট উহার একটি কপি রেজিস্টার্ড ডাকযোগে এবং আদালত ভবন বা রাজস্ব কর্তৃপক্ষের দপ্তর বা নিবন্ধনকারী কর্মকর্তার দপ্তরে, যেই ক্ষেত্রে যাহা প্রযোজ্য হয়, টাঙ্গাইবে:

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ নোটিশ জারী সরকার বা জোতের সহ-শরীকদের উপর, উক্ত নোটিশে উল্লিখিত ভূমি উন্নয়ন কর বা ভূমির পরিমাণ সম্পর্কে স্বীকারোক্তি বলিয়া গণ্য হইবে না অথবা সরকার বা এইরূপ সহ-শরীকদের মধ্যে জোতের বিভাজন বা ভূমি উন্নয়ন করের বন্টন সংক্রান্ত সম্মতি হিসাবে গণ্য হইবে নাঃ

আরও শর্ত থাকে যে, কোন মামলা, আপিল বা অন্যান্য কার্যধারার মাধ্যমে যদি কোন হস্তান্তর বাতিল বা সংশোধিত হয় যাহাতে রাজস্ব-কর্মকর্তা পক্ষ ছিলেন না, সেই ক্ষেত্রে যেই কর্তৃপক্ষের নিকট মোকদ্দমা বা কার্যধারা শুরু হইয়াছিল উক্ত কর্তৃপক্ষ এইরূপ আদেশের একটি কপি রাজস্ব-কর্মকর্তার নিকট প্রেরণ করিবে।

(৭) এই ধারায় উল্লিখিত প্রতিটি নোটিশের কপি আদালত, রাজস্ব কর্তৃপক্ষ বা নিবন্ধনকারী কর্মকর্তা, ক্ষেত্রমত, সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন ভূমি অফিস, উপজেলা ভূমি অফিসে প্রেরণ করিতে হইবে এবং জেলা তথ্য বাতায়নে প্রদর্শন করিতে হইবে।

(৮) এই ধারায়-

(ক) "হস্তান্তরগ্রহীতা","ক্রেতা" এবং"বন্ধকগ্রহীতা" বলিতে তাহাদের স্বার্থের স্থলাবর্তীগণকেও (Sucessor-in-interest) অন্তর্ভুক্ত করিবে, এবং

(খ)"হস্তান্তর" বলিতে বাটোয়ারা বা, যে পর্যন্ত না একটি ডিক্রি বা ফোরক্লোজার (Forclosure) এর চূড়ান্ত আদেশ প্রদান করা হয়, সরল বা খাইখালাসি বন্ধক বা শর্ত সাপেক্ষ বিক্রয়ের বন্ধককে অন্তর্ভুক্ত করিবে না ।

হস্তান্তর ও আমমোক্তার

সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য আমমোক্তার নিয়োগ

১৮৭। (১) আনুষ্ঠানিকভাবে কোন সম্পত্তি হস্তান্তর বা এই সংক্রান্ত অন্য দায়িত্ব প্রতিপালনের জন্য ভূমি মালিক হইতে ক্ষমতাপ্রাপ্ত ব্যক্তি উক্ত ভূমি হস্তান্তরে মোক্তার (Attorney) হিসাবে গণ্য হইবে।

(২) কোন ভূ-সম্পত্তির মালিক তাহার ভূসম্পত্তি হস্তান্তর, ব্যবস্থাপনা, সম্পত্তি সংক্রান্ত মোকদ্দমা পরিচালনা বা ভূ-সম্পত্তির উপর কোন অবকাঠামো বা বহুতল ভবন নির্মাণ ; এবং এই সম্পর্কে সম্পাদিত নিবন্ধিত চুক্তির শর্ত অনুসারে নির্মিত ফ্ল্যাট-বাড়ী বিক্রয়ের মাধ্যমে হস্তান্তরের জন্য মোক্তার (Attorney) নিয়োগ করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত মোক্তার (Attorney) নির্মিত কোন ফ্ল্যাট-বাড়ী বন্ধক প্রদান করিতে পারিবে না, বন্ধক প্রদানের কোন চুক্তি করিতে পারিবে না, করিলেও তাহা অবৈধ (void ab initio) হইবে ;

তবে ভূমি মালিক বা প্লট মালিক বা ফ্ল্যাট ক্রেতা তাহাদের নিজ নিজ মালিকানাধীন ফ্ল্যাট বন্ধক দিতে পারিবে।

উদাহরণ-

'ক' তাহার মালিকানাধীন ১০ (দশ) কাঠা জমিতে ২০ (কুড়ি) টি ফ্ল্যাট বিশিষ্ট একটি বহুতলা ভবন নির্মাণের জন্য স্যাটার্ণ ডেভেলপার কোম্পানির (সংক্ষেপে 'কোম্পানি') সহিত চুক্তিবদ্ধ হয়। চুক্তি অনুসারে 'ক' এবং কোম্পানি উভয়ে ১০ (দশ) টি করিয়া ফ্ল্যাটের মালিকানা লাভ করিবে। তাছাড়া ১০ (দশ) টি ফ্ল্যাট বিক্রয় করাসহ ভবনটি বন্ধক দিয়ে ঋণ গ্রহণসহ অন্যান্য পদক্ষেপ লওয়ার জন্য কোম্পানি বরাবর 'ক' একটি অপ্রত্যাহারযোগ্য মোক্তারনামা (Irrevocable Power of Attorney) সহি সম্পাদন করিয়া দেয়।

'খ' উক্ত ভবনে একটি ফ্ল্যাট ক্রয় করিবার জন্য ৪ (চার) কিস্তিতে ৪ (চার) কোটি টাকা কোম্পানি বরাবর পরিশোধ করিবার চুক্তিতে আবদ্ধ হয় এবং 'খ' অন্যান্য ক্ষমতাসহ ফ্ল্যাটটি বন্ধক প্রদান করিয়া ঋণ গ্রহণ করিবার জন্য কোম্পানী বরাবর একটি অপ্রত্যাহারযোগ্য মোক্তার নামা সহি সম্পাদন করিয়া দেয়। 'খ' চুক্তি অনুসারে টাকাও পরিশোধ করে।

ইতোমধ্যে কোম্পানি একটি ব্যাংক এর নিকট হইতে উপরে বর্ণিত আমমোক্তার নামা বলে ২০ (কুড়ি) কোটি টাকা ঋণ গ্রহণ করিলেও পরিশোধ করিতে ব্যর্থ হয়। অতপর, কোম্পানি, 'ক' ও 'খ' এর বিরুদ্ধে ব্যাংক একটি অর্থ ঋণ মোকদ্দমা দায়ের করে। যেহেতু, কোম্পানি কর্তৃক ভবন বা ফ্ল্যাট বন্ধক প্রদান অবৈধ, সেহেতু 'ক' ও 'খ' এর বিরুদ্ধে ব্যাংকের দাবী বাতিল হইবে। তবে কোম্পানির বিরুদ্ধে মোকদ্দমা চলিবে।

ষষ্ঠ অধ্যায়

ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য ও পরিশোধ সংক্রান্ত বিধানাবলী

ভূমি উন্নয়ন কর **১৮৮**। ভূমির মালিক বা ভূমি ব্যবহারকারী কর্তৃক সংশ্লিষ্ট ভূমির জন্য বাংলাদেশ সরকারকে প্রতিবছর বাংলা সনের পহেলা বৈশাখ হইতে ত্রিশে চৈত্রের মধ্যে বার্ষিক ভিত্তিতে কর প্রদান করিতে হইবে।

কর পরিশোধ **১৮৯**। (১) প্রত্যেক কৃষি বা অকৃষি ভূমির মালিক সরকার নির্ধারিত হারে ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিবে।

(২) এই আইন বা অন্য যে কোন আইনে যাহাই থাকুক না কেন, প্রত্যেক কৃষি ভূমির মালিক নির্ধারিত পরিমাণ ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিয়া দাখিলা (Rent Receipt) পাইতে অধিকারী হইবে।

(৩) ভূমি উন্নয়ন কর নগদ অর্থে অথবা মানি অর্ডারযোগে বা ব্যাংকের মাধ্যমে বা সরকার কর্তৃক নির্ধারিত অন্য কোন আধুনিক প্রযুক্তির মাধ্যমে পরিশোধ করা যাইবে।

কর নির্ধারণ

১৯০। (১) কৃষি ভূমির ভূমি উন্নয়ন কর পরিবারভিত্তিক নির্ধারিত হইবে এবং তাহা কয়েকটি ধাপে বিভক্ত করিয়া শতাংশ প্রতি করের হার নির্ধারণ হইবে।

(২) মহানগর, শহর ও গ্রামের কৃষি ও অকৃষি ভূমির জন্য পৃথক পৃথক হারে ভূমি উন্নয়ন কর নির্ধারিত হইবে। (৩) যে সকল ভূমিতে কোন পাকা অবকাঠামো রহিয়াছে এবং যাহা উর্ধ্বমুখী সম্প্রসারণ করা হইয়াছে বা হইতেছে, ঐ সকল অবকাঠামোর প্রতি তলার (Floor) বা প্রতিটি ফ্ল্যাটের আয়তন অনুযায়ী হারাহারিভাবে ধার্যকৃত ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিতে হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, হারাহারিভাবে যে করই ধার্য করা হউক না কেন এই করের পরিমাণ ৫০০ (পাঁচশত) টাকার নিম্নে হইবে না।

ভূমি উন্নয়ন করের হার নির্ধারণ ও মেয়াদ

১৯১। সরকার ১৮৯ ধারার (২) উপ-ধারা এবং ১৯০ ধারার (১) ও (২) উপ-ধারার বিধান অনুসারে বিভিন্ন সময়ে ভূমি উন্নয়ন করের হার নির্ধারণ বা পুনঃনির্ধারণ করিয়া আদেশ জারী করিতে পারিবে, তবে বিভিন্ন শ্রেণির ভূমির জন্য ভূমি উন্নয়ন করের হার নির্ধারণ করিয়া আদেশ জারীর তারিখ হইতে পরবর্তী ১০ (দশ) বৎসরের মধ্যে উহা বৃদ্ধি করা যাইবে না।

সরকারি প্রতিষ্ঠানের ভূমি উন্নয়ন কর

১৯২। (১) ১ নম্বর খাস খতিয়ানের ভূমিসহ বিভিন্নভাবে সরকারের উপর ন্যস্তকৃত জমি ব্যতীত অন্যান্য সকল সরকারি, আধা-সরকারি, স্বায়ত্বশাসিত দপ্তর বা সংস্থার মালিকাধীন বা নিয়ন্ত্রণাধীন ভূমির জন্য সংশ্লিষ্ট দপ্তর বা সংস্থাসমূহকে ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিতে হইবে।

(২) সকল সরকারি, আধা-সরকারি, স্বায়ত্বশাসিত দপ্তর বা সংস্থার মালিকাধীন বা নিয়ন্ত্রণাধীন ভূমির ভূমি উন্নয়ন কর ১৯০ ধারার (২) উপ-ধারার বিধান মোতাবেক ধার্য করিতে হইবে এবং অকৃষি ভূমির ভূমি উন্নয়ন কর ব্যবহার ভিত্তিক ধার্য হইবে।

অব্যাহতি

১৯৩। সরকার বা সরকার কর্তৃক নিযুক্ত যথাযথ কর্তৃপক্ষের লিখিত আদেশ দ্বারা কবরস্থান, শ্মশানঘাট, জনসাধারণের প্রার্থনার স্থান ও যে কোন ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান এবং সরকার কর্তৃক ঘোষিত প্রতিষ্ঠানসমূহ ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করা হইতে অব্যাহতি পাইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, কোন ধর্মীয় প্রতিষ্ঠানের কোন অংশ বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হইলে ঐ অংশের জন্য ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিতে হইবে।

উদাহরণ-

ঢাকায় ০.১০ একর জমিতে মসজিদ ভবন এবং ০.০৪ একর জমিতে ৮ (আট) টি দোকান আছে। উক্ত মসজিদের নিকট ভূমি উন্নয়ন কর বকেয়া রহিয়াছে দাবী করিয়া পৌর ভূমি সহকারি কর্মকর্তা মসজিদ কমিটি বরাবর একটি নোটিশ পাঠায়।

উক্ত মসজিদ ভবন ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করা হইতে অব্যাহতি পাইবে। যেহেতু, মসজিদ প্রাঙ্গণের ০.০৪ একর ভূমি বাণিজ্যিক উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হয়, সেহেতু কেবল উক্ত দোকান বাবদ বিধি মোতাবেক নির্ধারিত হারে ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান করিতে হইবে।

শ্রেণি সংরক্ষণ, পরিবর্তন ও কর ধার্য

১৯৪। (১) সরকার জনস্বার্থে প্রয়োজন মনে করিলে কোন নির্দিষ্ট অঞ্চলের কোন মৌজার কী পরিমাণ ভূমি কী উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হইবে উহা চিহ্নিত করিয়া দিবে এবং চিহ্নিত এলাকায় সরকার নির্ধারিত উদ্দেশ্য ব্যতিরেকে অন্য কোন উদ্দেশ্যে কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান ভূমি ব্যবহার করিবার ইচ্ছা পোষণ করিলে উহার জন্য কালেক্টরের নিকট আবেদন করিতে হইবে, কালেক্টর উহা বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে যাচাই করিয়া কাঙ্ক্ষিত উদ্দেশ্যে ব্যবহারের অনুমতি প্রদান করিবে অথবা যৌক্তিক কারণ থাকিলে উহা প্রত্যাখান করিবে এবং যেক্ষেত্রে অনুমতি প্রদান করা হইবে, সেই ক্ষেত্রে কালেক্টর ভূমি উন্নয়ন কর পুনরায় নির্ধারণসহ খতিয়ান ও হোল্ডিংয়ে প্রয়োজনীয় পরিবর্তনের পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে।

(২) জোনিং মানচিত্র বহির্ভূত যে সকল এলাকা সরকার কর্তৃক ব্যবহারের উদ্দেশ্যে ভূমির শ্রেণি বিভাজন চিহ্নিত করা হয় নাই ঐ সকল এলাকার ভূমির শ্রেণি পরিবর্তনের পূর্বেই কালেক্টরের অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে এবং কালেক্টর প্রয়োজনবোধে সরকারের অনুমতি গ্রহণের জন্য বিস্তারিত কারণ উল্লেখ করিয়া উহা ভূমি মন্ত্রণালয়ে প্রেরণ করিবে।

(৩) কালেক্টরের অনুমতি ব্যতীত কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান রেকর্ডীয় ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করিলে শুনানি অন্তে কালেক্টর উপযুক্ত ক্ষেত্রে দায়ী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক নিজ খরচে সংশ্লিষ্ট ভূমি পূর্বাবস্থায় ফিরাইয়া আনিবার জন্য আদেশ প্রদান করিবে।

(৪) এই আইন প্রবর্তনের পূর্ব হইতে যে সকল ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করিয়া ব্যবহার করা হইতেছে রাজস্ব কর্মকর্তা উক্ত পরিবর্তিত শ্রেণি মোতাবেক খতিয়ান হালনাগাদ করিবে এবং ভূমি উন্নয়ন কর পুনরায় নির্ধারণের আদেশ দিবে।

প্রাকৃতিক কারণে শ্রেণি পরিবর্তন

১৯৫। প্রাকৃতিক কারণে কোন ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন হইলে রাজস্ব কর্মকর্তা উক্তপরিবর্তন অনুসারে তাৎক্ষণিকভাবে খতিয়ান ও হোল্ডিংয়ে পরিবর্তন লিপিবদ্ধ করিয়া ভূমি উন্নয়ন কর পুনঃ নির্ধারণের জন্য আদেশ প্রদান করিবে।

হোল্ডিং খোলা ও ভূমি উন্নয়ন কর আদায়

১৯৬। জরিপের চূড়ান্ত প্রকাশনার পর ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের জন্য প্রতিটি খতিয়ানের বিপরীতে রাজস্ব কর্মকর্তা বিধি মোতাবেক একটি করিয়া হোল্ডিং খুলিবে।

ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ বাবদ দাখিলা

১৯৭। কোন ভূমি মালিক মানি অর্ডার যোগে বা ব্যাংকের মাধ্যমে বা অন্য কোন আধুনিক পদ্ধতির মাধ্যমে ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিলে সেই ক্ষেত্রে তাহাকে প্রদত্ত রশিদ বা রিসিপ্ট কপিই দাখিলা হিসাবে গণ্য হইবে এবং সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা কর পরিশোধের তথ্য প্রাপ্তির পর সংশ্লিষ্ট হোল্ডিং রেজিস্টারে তাৎক্ষণিকভাবে লিপিবদ্ধ করিবে ও পরিশোধকারীকে লিখিতভাবে ডিজিটাল পদ্ধতির মাধ্যমে বা আধুনিক কোন যোগাযোগ ব্যবস্থার মাধ্যমে উহা অবহিত করিবে।

ভূমি উন্নয়ন করের দাবী নির্ধারণ ও অবহিতকরণ

১৯৮। ভূমি উন্নয়ন করের দাবী নির্ধারণ ও প্রকাশের ক্ষেত্রে ১৯০ ধারার বিধান মোতাবেক রাজস্ব কর্মকর্তা দাবী নির্ধারণ করিয়া প্রত্যেক ভূমি মালিককে উহা অবহিত করিবে এবং প্রতি বঙ্গাব্দে শ্রাবণ মাসের মধ্যে দাবী নির্ধারণ করিয়া রাজস্ব কর্মকর্তা উহা সংশ্লিষ্ট দফতরে ও জেলা তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিবে।

সংশোধন আবেদন

১৯৯। ভূমি উন্নয়ন করের দাবী নির্ধারিত হইবার পর কোন ব্যক্তি ১৯৮ ধারার অধীনে প্রদত্ত আদেশ দ্বারা সংক্ষুব্ধ হইলে উক্ত আদেশর তারিখ অথবা সংশ্লিষ্ট দপ্তরে ও তথ্য বাতায়নে প্রকাশের তারিখ, যাহা পরে হইবে, হইতে ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে দাবীর পরিমাণ সংশোধন চাহিয়া আবেদন করিতে পারিবে এবং রাজস্ব কর্মকর্তা আবেদনের তারিখ হইতে ৪৫ (পয়তাল্লিশ) দিনের মধ্যে উহা যাচাই করিয়া বা শুনানি গ্রহণ করিয়া নিষ্পত্তি করিবে।

আপিল ২০০। রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশের বিরুদ্ধে সংক্ষুব্ধ ভূমি মালিক আদেশ প্রদানের তারিখ হইতে ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে কালেক্টরের নিকট আপিল দায়ের করিতে পারিবে, কালেক্টর ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে উক্ত আপিল নিষ্পত্তি করিবে এবং কালেক্টরের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত হইবে।

ভূমি উন্নয়ন কর সমন্বয় ২০১। (১) কোন ভূমি মালিক বা প্রতিষ্ঠান ভূমি উন্নয়ন কর অগ্রিম পরিশোধ করিলে প্রথমে তাহার বকেয়া আদায় করিতে হইবে এবং বকেয়া আদায়ের পর অতিরিক্ত অর্থ থাকিলে চলতি বৎসরের করসহ পরবর্তী সর্বোচ্চ ৫ (পাঁচ) বছরের অগ্রিম কর পরিশোধ করা যাইবে।

(২) ভূমি উন্নয়ন কর নির্ধারণের হার হ্রাস-বৃদ্ধি হইলে অগ্রিম হইতে উক্ত পরিবর্তিত হারে সমন্বয় হইতে থাকিবে এবং ভূমির মালিককে তাহা অবহিত করিতে হইবে।

তামাদি ২০২। কোন ভূমি মালিক চলতি বৎসরের ভূমি উন্নয়ন করসহ পূর্ববর্তী ৫ (পাঁচ) বৎসরের ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিতে পারিবে, ইহার অতিরিক্ত বৎসর সমূহের দাবী তামাদি হিসাবে গণ্য হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের জন্য ইতোপূর্বে সার্টিফিকেট মামলা দায়ের করা হইয়া থাকিলে সেই ক্ষেত্রে এই বিধান প্রযোজ্য হইবে না।

খেলাপি তালিকা ২০৩। প্রতি কৃষি বৎসরের শুরু হইতে ইউনিয়ন ভূমি অফিস ও পৌর ভূমি অফিসসমূহ খেলাপি তালিকা প্রস্তুত করিতে আরম্ভ করিবে এবং উহা আষাঢ় মাসের মধ্যে সমাপ্ত করিবে, খেলাপি তালিকা প্রস্তুত করিয়া উহা খেলাপি ভূমি মালিকদের নোটিশ প্রদান করিয়া অবহিত করিতে হইবে এবং সংশ্লিষ্ট দপ্তরে ও তথ্য বাতায়নে প্রদর্শন করিতে হইবে, ইহা ছাড়া আধুনিক অন্য কোন মাধ্যমে অবহিত করা সম্ভব হইলে উক্ত মাধ্যমও ব্যবহার করিতে হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, খেলাপি তালিকা প্রকাশিত হইবার পর ভূমি মালিকগণ উক্ত বিষয়ে সংক্ষুব্ধ হইলে খেলাপি তালিকা প্রকাশের ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট আপত্তি জানাইতে পারিবে, রাজস্ব কর্মকর্তা আপত্তি জানাইবার তারিখ হইতে ৪৫ (পঁয়তাল্লিশ) দিনের মধ্যে উক্ত আপত্তি নিষ্পত্তি করিবে :

আরও শর্ত থাকে যে, রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশ দ্বারা সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি আদেশ প্রদানের তারিখ হইতে ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে কালেক্টরের নিকট আপিল করিতে পারিবে, কালেক্টর ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে উহা নিষ্পত্তি করিবে এবং কালেক্টরের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত হইবে।

The Public Demands Recovery Act, 1913 এর প্রয়োগ ২০৪। কোন ভূমি মালিক একাদিক্রমে ৩ (তিন) বৎসর কর খেলাপি হইলে ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের জন্য The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No. III of 1913) এর বিধান প্রযোজ্য হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত আইন প্রয়োগ করিয়া কোন দায়িককে গ্রেফতার করা যাইবে না বা তাহার কোন সম্পদ ক্রোক করা যাইবে না বা তাহাকে দেওয়ানি কারাগারে আটক রাখা যাইবে না।

বকেয়ার দায়ে জোত বিক্রয় ২০৫। কোন কৃষি বা অকৃষি ভূমি মালিকের জোতের উপর প্রাপ্ত ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের জন্য The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No. III of 1913) অনুসারে সার্টিফিকেট জারী করা হইলে উক্ত সার্টিফিকেটে বর্ণিত অর্থ নির্দিষ্ট সময়ের মধ্যে পরিশোধের ব্যর্থতায় বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে জোত বিক্রয়ের মাধ্যমে পাওনা অর্থ আদায় করা যাইবে।

বকেয়ার সুদ **২০৬।** কোন ভূমি উন্নয়ন কর বা উহার কিস্তি প্রদেয় তারিখ হইতে প্রদানের তারিখ পর্যন্ত বা সরকারি দাবী আদায় এর ক্ষেত্রে সার্টিফিকেট দায়েরের তারিখ পর্যন্ত, যাহা পূর্বে ঘটে, সময়ের জন্য অনুরূপ ভূমি উন্নয়ন কর বা উহার কিস্তির টাকার উপর শতকরা ৬.২৫ টাকা হারে সরল সুদ প্রদান করিতে হইবে।

যৌথ মালিকানায় সার্টিফিকেট দায় **২০৭।** যৌথ মালিকানার সম্পত্তি হইতে ভূমি উন্নয়ন কর আদায় করিবার জন্য কোন এক বা একাধিক ভূমি মালিক বাদ রাখিয়া অন্যদের উপর সার্টিফিকেট কার্যক্রম আরম্ভ করা যাইবে না এবং যৌথ মালিকানার প্রত্যেক মালিকই ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধের জন্য বাধ্য থাকিবে ও সার্টিফিকেট কার্যক্রমে তাহারা প্রত্যেকেই যৌথভাবে দায়ী সাব্যস্ত হইবে।

যৌথ মালিকানাধীন ভূমির উপর সার্টিফিকেট জারী **২০৮।** কোন যৌথ মালিকানাধীন ভূমি উপর সরকারি পাওনার কারণে সার্টিফিকেট মামলার নোটিশ জারী হইলে যে কোন শরীক দাবীকৃত অর্থ জমা দিতে পারিবে এবং সেই ক্ষেত্রে নিম্নরূপ বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে-

(ক) তাহার কর্তৃক প্রদত্ত অর্থ শতকরা বাৎসরিক ৬.২৫ টাকা হারে সুদসমেত অন্যান্য শরীকদের জন্য দেনা হিসাবে গণ্য হইবে এবং অনুরূপ জোত বা প্রজাস্বত্ব তাহার নিকট অর্থ জমাদানের তারিখ হইতে খাইখালাসি বন্ধক হিসাবে গণ্য হইবে;

(খ) (অ) অনুরূপ বন্ধক প্রজাস্বত্বের উপর বকেয়া ভূমি উন্নয়ন করের দায় ব্যতীত অন্য কোন দায় হইতে অগ্রাধিকার পাইবে ;

(আ) এই ধারার কোন কিছুই শরীকদের অন্য কোন প্রতিকার প্রাপ্তির অধিকারকে ক্ষুণ্ন করিবে না।

বন্ধককৃত ভূমির উপর সার্টিফিকেট কার্যক্রম **২০৯।** কোন ব্যক্তি বা শরীকানার ভূমি কোন আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট বন্ধক (Mortgage) থাকিলে, তাহার উপর যদি সরকারি পাওনা আদায়ের জন্য সার্টিফিকেট মামলা রুজু হয় এবং ঐ সার্টিফিকেট কার্যকর করিবার নিমিত্ত উক্ত ভূমি নিলামের জন্য ঘোষণাপত্র বা বিজ্ঞাপন জারী করা হয় সেই ক্ষেত্রে উক্ত আর্থিক প্রতিষ্ঠান সরকারি পাওনা পরিশোধের লক্ষ্যে সার্টিফিকেট দাবী পরিশোধ করিতে পারিবে এবং উক্ত দাবী বন্ধকদাতার ঋণের অর্থের সঙ্গে যোগ হইয়া উক্ত প্রতিষ্ঠানের পাওনা হিসাবে গণ্য হইবে।

উদাহরণ-

জনৈক ‘ক’ তাহার ১০ (দশ) বিঘা আয়তনের কৃষি খামার একটি আর্থিক প্রতিষ্ঠান ‘খ’ এর নিকট বন্ধক রাখিয়া ২০ (কুড়ি) লক্ষ টাকা ঋণ নেয়। উক্ত ভূমির উপর ভূমি উন্নয়ন কর বাবদ পাঁচ হাজার টাকা পাওনা রহিয়াছে দাবী করিয়া স্থানীয় রাজস্ব অফিস একটি সার্টিফিকেট মামলা দায়ের করে এবং উক্ত সার্টিফিকেট কার্যকর করার জন্য উক্ত খামার ভূমি নিলামের জন্য বিজ্ঞাপন জারী করে।

আর্থিক প্রতিষ্ঠান ‘খ’ সরকারি পাওনা পরিশোধের লক্ষ্যে সার্টিফিকেট দাবী পরিশোধ করে। পরিশোধিত সার্টিফিকেট দাবীর পাঁচ হাজার টাকা বন্ধক দাতা ‘ক’ এর ঋণের টাকার সঙ্গে যুক্ত হইয়া আর্থিক প্রতিষ্ঠান ‘খ’ এর পাওনা হিসাবে গণ্য হইবে।

নির্দেশনা জারী **২১০।** এই অধ্যায়ে যাহা কিছু বর্ণিত হইয়াছে তাহার সহিত সঙ্গতি রাখিয়া সরকার ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য ও আদায় সংক্রান্ত এক বা একাধিক নির্দেশনা জারী করিতে পারিবে।

সপ্তম অধ্যায়

সরকারি ভূমি, পতিত ভূমি ও গণব্যবহার্য (Public Easement) ভূমি ব্যবস্থাপনা

সরকারি ভূমি সংরক্ষণ ও পুনরুদ্ধার

২১১। (১) সকল সরকারি, আধা-সরকারি, স্বায়ত্বশাসিত সংস্থা বা রাষ্ট্রীয় মালিকানাধীন প্রতিষ্ঠান স্ব স্ব মালিকানাধীন ভূমির নকশা ও খতিয়ান সংরক্ষণ করিবে।

(২) বেদখলকৃত সরকারি ভূমি বা বনভূমি বা রেলওয়ের ভূমি বা অন্যান্য সরকারি বা আধা-সরকারি সংস্থার জমি সরকার বা সংশ্লিষ্ট সংস্থা যে কোন সময় পুনরুদ্ধার করিতে পারিবে এবং উক্তরূপ জমির বিরুদ্ধ দখলজনিত (Adverse Possession) দাবী গ্রহণযোগ্য হইবে না।

গণ-ব্যবহার্য (Public Easement) ভূমির সংরক্ষণ

২১২। যে কোন মৌজার সাধারণ জনগণের ব্যবহার্য উন্মুক্ত স্থান, খেলার মাঠ, কবরস্থান, শ্মশানঘাট, পার্ক বা উদ্যান, রাস্তা-ঘাট, গোপাট, হালট, খাল, নদী, বাঁধ, পর্বত, পাহাড়, টিলা, সরকারি পুকুর, সরকারি দীঘি ও অন্যান্য গণব্যবহারের জন্য নির্ধারিত জমি পাবলিক ইজমেন্টভুক্ত জমি হিসাবে বিবেচিত হইবে এবং এইরূপ ভূমি ব্যক্তি মালিকানায় রেকর্ডভুক্ত হইলেও The Bangladesh (Resumption of Easement Lands) Order, 1972 (President's Order No 35 of 1972) মোতাবেক কালেক্টর খাস খতিয়ানভুক্ত করিবে এবং উহার বিবরণ পৃথক রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ থাকিবে।

গণ-ব্যবহার্য ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন, লাইসেন্স বা ইজারা

২১৩। (১) গণ-ব্যবহার্য (Public Easement) ভূমি কেবল প্রাকৃতিকভাবে পরিবর্তিত হইলে বা কোন কারণে ব্যবহার অযোগ্য হইলে উহার শ্রেণি পরিবর্তন করা যাইবে ।

(২) কালেক্টরের অনুমতি ব্যতীত কোন গণ-ব্যবহার্য ভূমির শ্রেণি বা প্রকৃতি কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান কর্তৃক পরিবর্তন করা হইলে উক্ত ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান পরিচালনাকারী বা সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিবর্গ দায়ী হইবে এবং দায়ী উক্ত ব্যক্তি বা ব্যক্তিগণের বিরুদ্ধে প্রচলিত আইনের অধীনে ফৌজদারি কার্যক্রম গ্রহণ করা যাইবে এবং উক্ত ভূমি গণ-ব্যবহার্য (Public Easement) ভূমি হিসাবে পুনর্বহাল হইবে, ইহা ছাড়া উক্ত ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানকে যদি উক্ত ভূমি ইজারা দেওয়া হইয়া থাকে বা নির্দিষ্ট কোন কাজের জন্য লাইসেন্স দেওয়া হইয়া থাকে, তাহা বাতিল হইবে।

গোচারণ ভূমি ব্যবস্থাপনা

২১৪। (১) সরকারি খাস বা গণ-ব্যবহার্য (Public Easement) ভূমিতে সৃজিত গোচারণ ভূমি বা মালিকের নামে রেকর্ডভুক্ত গোচারণ ভূমি বা বাথান কেবল গৃহপালিত গবাদিপশুর তৃণক্ষেত্র হিসাবে ব্যবহার করা যাইবে, চারণ ব্যতীত অন্য কোন কাজে তাহা ব্যবহার করা যাইবে না এবং ব্যক্তি মালিকানাধীন গোচারণভূমি হস্তান্তর করা হইলে শ্রেণি পরিবর্তন না করিবার শর্তে উহা হস্তান্তর করা যাইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, সরকার জনস্বার্থে এইরূপ ভূমির উপরও উন্নয়ন পরিকল্পনা গ্রহণ করিতে পারিবে।

(২) গোচারণ ভূমি বা বাথান প্রাকৃতিক কারণে শ্রেণি পরিবর্তিত না হইলে বা গবাদিপশু পালনকারীদের দ্বারা বর্জন করা না হইলে এইরূপ ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করা যাইবে না এবং শ্রেণি পরিবর্তন ব্যতীত এইরূপ ভূমিতে কোন মালিক বা বন্দোবস্তগ্রহীতা কৃষি কাজ করিলে তাহাকে কালেক্টর লিখিতভাবে এই মর্মে সতর্ক করিবে যে, নোটিশ প্রাপ্তির ১ (এক) বৎসরের মধ্যে উক্ত ভূমি পূর্বাবস্থায় ফিরাইয়া আনা না হইলে উক্ত ভূমি গবাদি পশুর চারণভূমি হিসাবে সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত হইবে।

(৩) সরকারি এবং বেসরকারি গোচারণ ভূমি বা বাথানের তালিকা কালেক্টর ও উপজেলা ভূমি অফিসে পৃথকভাবে সংরক্ষণ করিতে হইবে।

পতিত ভূমি

২১৫। (১) কোন রেকর্ডীয় মালিক তাহার ভূমি ৭ (সাত) বা ততোধিক বৎসর যৌক্তিক কারণ ব্যতীত পতিত অবস্থায় ফেলিয়া রাখিলে রাজস্ব কর্মকর্তা উপযুক্ত শুনানির সুযোগ প্রদান করিয়া সন্তুষ্ট হইলে উহা খাস খতিয়ানভুক্ত করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, বসতবাড়ীর ক্ষেত্রে এই ধারার বিধান প্রযোজ্য হইবে না।

(২) রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশ দ্বারা সংক্ষুব্ধ যে কোন পক্ষ (১) উপ-ধারা অনুযায়ী আদেশ জারীর ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে কালেক্টর বরাবর আবেদন করিতে পারিবে এবং কালেক্টর সকল পক্ষকে শুনানির সুযোগ প্রদান করিয়া উক্ত আবেদন গ্রহণের তারিখ হইতে ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে উহা নিষ্পত্তি করিবে এবং কালেক্টরের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত হইবে।

বেদখলকৃত গণ-ব্যবহার্য ও সরকারি ভূমি পুনরুদ্ধার

২১৬। আইনবহির্ভূতভাবে গণ-ব্যবহার্য ভূমিতে বা সরকারি বা খাস ভূমি বা বাড়ি বা ইমারত বা কোন অবকাঠামো বা কোন সায়রাতমহাল দখল করা হইলে ডেপুটি কমিশনার The Government and Local Authority Lands and Buildings (Recovery of Possession) Ordinance 1970 (Ordinance No. XXIV of 1970) এর বিধান মোতাবেক উচ্ছেদ ও ফৌজদারি ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য যাবতীয় পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে।

অষ্টম অধ্যায়

সিকস্তি ও পয়স্তি ভূমি, নদী, জলাশয়, সাগর ও উপকূল

সিকস্তি ভূমির ব্যবস্থাপনা

২১৭। (১) প্রাকৃতিক কারণে নদী বা সাগর উপকূলের রেকর্ডীয় ভূমি সিকস্তি (Dilluvion) হইলে কালেক্টর বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে সর্বশেষ জরিপের নকশায় উহা চিহ্নিত করিবে।

(২) (ক) সর্বশেষ জরিপের পর যে সকল ভূমি সিকস্তি হইয়াছে এবং এই আইন কার্যকর হওয়ার পরও উক্ত ভূমি নদী বা সমুদ্র গর্ভে বিলীন রহিয়াছে সেই ক্ষেত্রে কালেক্টর উক্ত সিকস্তি ভূমির তালিকা প্রস্তুত করিবে।

(খ) যে সকল ভূমি মালিকের ভূমি সিকস্তি হইয়াছে উহা যে কোন সময় পয়স্তি হইলেই মূল মালিক বা তাহার ওয়ারিশগণের নামে রেকর্ড প্রস্তুত করিতে হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ ভূমি মালিক বা তাহার ওয়ারিশগণের ভূমির সহিত পয়স্তি ভূমি যোগ হইয়া যদি ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘা অতিক্রম করে, সেই ক্ষেত্রে যে পরিমাণ ভূমি ৬০ (ষাট) স্ট্যান্ডার্ড বিঘার অতিরিক্ত হইবে, সেই পরিমাণ ভূমি বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতি অনুসারে সরকারের খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে।

উদাহরণ-

(১) জনৈক ‘ক’ এর মালিকানাধীন ১০ (দশ) বিঘা জমি গত ৮ অক্টোবর **১৯৮০** তারিখে কীর্তনখোলা নদী গর্ভে বিলীন হইয়া যায়। ৪০ (চল্লিশ) বছর পর উক্ত জমি স্ব-স্থলে পয়স্তি হইলে রাজস্ব কর্মকর্তা উহা **১** নং খাস খতিয়ানে অন্তর্ভুক্ত করে। পয়স্তির সময় ‘ক’ এর মালিকানাধীন মোট জমির পরিমাণ ৩০ (ত্রিশ) বিঘা বিধায় ‘ক’ উক্ত ভূমি তাহার মালিকানায় প্রদানের জন্য সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তা বরাবর আবেদন করে। রাজস্ব কর্মকর্তা তাহার আবেদন না-মঞ্জুর করিয়া দেয়। উক্ত আদেশে সংক্ষুব্ধ ‘ক’ কালেক্টরের নিকট আপিল করে। কালেক্টর আপিল শুনানি অন্তে পয়স্তিকৃত ১০ (দশ) বিঘা জমি আইনগতভাবে ‘ক’ পাইবে বলিয়া সিদ্ধান্ত প্রদান করে।

নদী বা সাগর সীমানায় সৃষ্ট পয়স্তি জমির ব্যবস্থাপনা

২১৮। (১) নদী বা সাগর প্রাকৃতিকভাবে সরিয়া গিয়া কোন ভূমি জাগিয়া উঠিলে এবং যাহা পূর্বে কাহারও মালিকানাধীন ছিল না এইরূপ জমি বা কৃত্রিমভাবে ভরাটের ফলে জাগিয়া উঠিয়া বর্তমান সীমানা হইতে সরিয়া যাওয়ার ফলে যে ভূমি জাগিয়া উঠিয়াছে তাহা সীমানাবর্তী প্লটের বা দাগের মালিকের ভূমির বৃদ্ধি বলিয়া গণ্য হইবে না।

(২) (১) উপ-ধারায় বর্ণিত নদী বা সাগর হইতে জাগিয়া উঠা পয়স্তি ভূমিতে সরকারের দায়মুক্ত নিরঙ্কুশ স্বত্ব অর্জিত হইবে এবং সরকারের খাস খতিয়ানে উহা রেকর্ডভুক্ত হইবে।

(৩) নৌযান চলাচলকারী কোন বৃহৎ নদীর মাঝে বা সমুদ্র উপকূলে বা সমুদ্রের মধ্যে বাংলাদেশ এর সীমানার ভিতরে কোন চর বা দ্বীপ জাগিয়া উঠিলে, যাহা কখনো কাহারও মালিকানাধীন সম্পত্তির অংশ ছিল না, তাহা সরকারি সম্পত্তি বলিয়া গণ্য হইবে।

(৪) সরকার প্রথমে উক্ত চর বা দ্বীপের সকল ভূমি নির্ধারিত ভৌগোলিক পরিচয় যথা অক্ষাংশ ও দ্রাঘিমাংশ উল্লেখ করিয়া বন্দোবস্ত বহির্ভূত গোচারণভূমি বা পতিত ভূমি বা বনায়নযোগ্য ভূমি হিসাবে প্রজ্ঞাপন জারী করিবে এবং নতুন ভূমির ব্যবহার কর্ম-পরিকল্পনা সরকারি গেজেটে প্রকাশ হইবার পর স্থানীয় ভূমি কর্তৃপক্ষ তদানুযায়ী পরবর্তী কার্যক্রম গ্রহণ করিবে।

(৫) সরকার উক্তরূপ নতুন ভূমিতে এই আইন অনুসারে দিয়ারা জরিপ করিয়া ম্যাপ ও খতিয়ান প্রস্তুত এবং প্রকাশ করিবার জন্য ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরকে নির্দেশ প্রদান করিবে।

সিকস্তি ও পয়স্তি রেজিস্টার

২১৯। কালেক্টরের অফিস এবং তাহার অধীনস্থ ভূমি অফিসসমূহ পৃথক পৃথকভাবে সিকস্তি ও পয়স্তি রেজিস্টার সংরক্ষণ করিবে এবং প্রতি বাংলা সনের ফাল্গুন-চৈত্র মাসে উহা হালনাগাদ করিবে।

নদী, সাগর ও উপকূলীয় সীমানা

২২০। (১) সকল নদ-নদী ও সাগরের পাড় এবং তলদেশ, নদীর তটভূমি, উপকূল এবং ভরা কাটালের সময় বক চর পর্যন্ত যে সকল ভূমি পানিতে তলাইয়া যায় সেই সকল ভূমি বন্দোবস্ত বর্হিভূত খাস ভূমি হিসাবে গণ্য হইবে।

(২) কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান যাহাতে এই সকল নদ-নদী বা সাগরে বা বক চরে বা তটভূমিতে কোন প্রকার অনুপ্রবেশ বা দখল করিয়া দূষণ বা কোন প্রকার ক্ষতি করিতে না পারে সেই জন্য সরকার সকল নদ-নদী ও সাগরের তীর বা বক চর বা তটভূমি হইতে একটি নির্ধারিত দূরত্ব পর্যন্ত প্রাবর-ভূমি (Buffer Zone) সংরক্ষণ (Reserve) করিবে, তবে কেবল পরিবেশ বা প্রতিবেশ রক্ষার জন্য সরকার এই প্রাবর-ভূমিতে উপযুক্ত সংরক্ষণমূলক কার্যক্রম পরিচালনা করিতে পারিবে।

(৩) এই সকল ভূমিতে মাছ ধরাসহ সরকার অনুমোদিত কার্যক্রম ব্যতীত কখনো কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের কোন প্রকার ভূমি অধিকার বা স্বত্ব থাকিবে না এবং বিদ্যমান কোন প্রকার অধিকার বা স্বত্ব থাকিলে এই আইন কার্যকর হইবার সঙ্গে সঙ্গে ক্ষতিপূরণসহ বা প্রযোজ্য ক্ষেত্রে ক্ষতিপূরণ ব্যতিরেকে উহা বিলুপ্ত হইবে।

হাওর, বাঁওড়, খাল, বিলসহ সকল সরকারি জলাভূমি বা জলাশয়ের (Waterbodies) সংরক্ষণ

২২১। (১) হাওর, বাঁওড়, খাল, বিল, দীঘি, হ্রদ, সরকারি পুস্করণীসহ সকল সরকারি জলাভূমি, তাহা যে নামেই স্থানীয়ভাবে পরিচিত হউক না কেন, পাড় হইতে সরকার নির্ধারিত একটি নির্দিষ্ট দূরত্ব পর্যন্ত সকল জমি প্রাবর-ভূমি হিসাবে সরকার সংরক্ষণ করিবে, তবে কেবল পরিবেশ বা প্রতিবেশ রক্ষার জন্য সরকার এই প্রাবর-ভূমিতে সংরক্ষণমূলক কার্যক্রম পরিচালনা করিতে পারিবে।

(২) এই সকল ভূমিতে সরকার কর্তৃক নির্ধারিত মেয়াদে ও শর্তে মাছ ধরিবার বা কৃষি আবাদ করিবার অধিকার ব্যতীত কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের অন্য কোন প্রকার অধিকার বা স্বত্ব থাকিবে না এবং এইরূপ কোন প্রকার অধিকার বা স্বত্ব বিদ্যমান থাকিলে এই আইন কার্যকর হইবার সঙ্গে সঙ্গে ক্ষতিপূরণসহ বা প্রযোজ্য ক্ষেত্রে ক্ষতিপূরণ ব্যতিরেকে উহা বিলুপ্ত হইবে।

নদী তীর, সাগর উপকূল ও জলাভূমি বা জলাশয়ের রক্ষণাবেক্ষণ

২২২। (১) সরকার নির্ধারিত পদ্ধতিতে ও সুনির্দিষ্ট বিবরণ অনুযায়ী কালেক্টর প্রাবর-ভূমিসহ নদী, সাগর ও উপকূল, হাওর, বাঁওড়, খাল, বিলসহ সকল জলাভূমি বা জলাশয়ের সীমানায় প্রথমে অস্থায়ী, পরবর্তী সময়ে স্থায়ী পিলার স্থাপন করিবে এবং তাহার ভৌগোলিক বিবরণ ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরসহ কালেক্টরের রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ করিবে এবং তা সরকারি গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা প্রকাশ ও জেলা তথ্য বাতায়নে প্রদর্শন করিবে।

(২) (১) উপ-ধারায় বর্ণিত সীমানা পিলারের অবস্থান ভূমি জরিপকালে প্রস্তুতকৃত নকশায় বা সর্বশেষ জরিপের নকশায় চিহ্নিত করিতে হইবে।

(৩) সংশ্লিষ্ট এলাকার পরিসীমা নির্ধারণ ও সীমানা চিহ্নিত করিবার কাজে আধুনিক প্রযুক্তি ব্যবহার করিতে হইবে।

(৪) একাধিক মৌজা বা উপজেলা বা জেলা বা বিভাগের প্রশাসনিক সীমানার মধ্যে অবস্থিত সকল নদী, সাগর উপকূল, হাওর, বাঁওড়, বিলসহ অন্যান্য জলাভূমির পরিসীমা নির্ধারণ পিলার নির্মাণ, রক্ষণাবেক্ষণ সংশ্লিষ্ট কালেক্টরের তত্ত্বাবধানে সম্পন্ন হইবে।

(৫) ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের নির্ধারিত নকশা (Specification) অনুযায়ী সীমানা পিলারগুলি নির্মিত হইবে।

নদীর তীর চিহ্নিতকরণ ও সংরক্ষণ

২২৩। সিকস্তি-পয়স্তি প্রক্রিয়া শেষে নদী তীরের অবস্থান নকশায় চিহ্নিত করিবার জন্য প্রতি বছর ফাল্গুন-চৈত্র মাসে কালেক্টরের অধীনে নিয়োজিত রাজস্ব কর্মচারী বা অন্য কোন ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মচারী পরিদর্শন করিয়া এই আইনের ১২০ ধারার বিধান মোতাবেক সিকস্তি ও পয়স্তি রেখা টানিবে এবং শহর বা শহরতলী এলাকা বা বিভিন্ন গঞ্জ বা নদী বন্দর এলাকার নদীর তীর চিহ্নিত করিয়া কো-অর্ডিনেটসহ স্থায়ী পিলার বসাইয়া তাহা রেজিস্টারভুক্ত করিবে।

নদীর জন্য পৃথক নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত

২২৪। ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর বাংলাদেশের মধ্য দিয়া প্রবাহমান সকল নদীর প্রাবর-ভূমিসহ দুই পাড়ের সুবিধাজনক দূরত্ব সংরক্ষণ করিয়া নির্ধারিত পদ্ধতিতে উহার স্থানীয় কো-অর্ডিনেটসহ পৃথক পৃথক নকশা ও খতিয়ান প্রস্তুত করিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, অধিকাংশ নদীর গতিপথ ও অবস্থানের পরিবর্তন হয় বিধায় প্রতি ১০ (দশ) বৎসর অন্তর অন্তর নদীর রেকর্ড হালকরণ করিতে হইবে।

সাগর উপকূল, নদী তীর প্রভৃতির ভূমি রেকর্ড

২২৫। সাগর উপকূল, নদী, হাওর, বাঁওড়, খাল, বিল প্রভৃতির সীমানা নির্ধারণ করিয়া প্রস্তুতকৃত নকশা ও খতিয়ান সংশ্লিষ্ট সেটেলমেন্ট কর্মকর্তার প্রত্যয়নসহ যথানিয়মে গেজেট বিজ্ঞপ্তির মাধ্যমে প্রকাশিত হইবে এবং উহা জেলা তথ্য বাতায়নে প্রদর্শিত হইবে।

নবম অধ্যায়

সায়রাতমহাল

সায়রাতমহাল ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণ

২২৬। সরকারের অনুমোদন গ্রহণ করিয়া অথবা কালেক্টর স্ব-উদ্যোগে, যেই ক্ষেত্রে যাহা প্রযোজ্য, কোন নির্দিষ্ট এলাকাকে সায়রাতমহাল ঘোষণা করিতে পারিবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ সায়রাতমহাল দখল, ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণের জন্য সরকারি গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশ করিতে হইবেঃ

আরও শর্ত থাকে যে, সরকার যে কোন সময় সরকারি গেজেট বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের মাধ্যমে উক্ত সায়রাতমহালের দখল, ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণ সম্পূর্ণ বা অংশবিশেষ জনস্বার্থে পরিত্যাগ বা বিলোপ করিতে পারিবে।

রেকর্ড ও আয়-ব্যয়ের হিসাব সংরক্ষণ

২২৭। (১) সায়রাতমহালের অন্তর্ভুক্ত সকল মহাল বা হাটবাজার বা ফেরিঘাট ইত্যাদির যথাযথ রেকর্ড সংশ্লিষ্ট কালেক্টর, উপজেলা নির্বাহী কর্মকর্তা, সহকারী কমিশনার (ভূমি) বা দায়িত্বপ্রাপ্ত রাজস্ব কর্মকর্তা সংরক্ষণ ও হালনাগাদ করিবে।

(২) সায়রাতমহাল ইজারা প্রদান ও ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত সকল ব্যয় সরকার বহন করিবে।

(৩) ইজারা প্রদানকারী কর্তৃপক্ষ সায়রাতমহালের সকল আয় ও ব্যয়ের হিসাব সংরক্ষণ করিবে।

জলমহাল ব্যবস্থাপনা

জলমহালের শ্রেণিবিভাগ

২২৮। (১) জলমহাল সরকারের ১ নম্বর খাস খতিয়ানে রেকর্ডভুক্ত থাকিবে।

(২) জলমহাল প্রধানত দুই প্রকার, যথা:-

(ক) বদ্ধ জলমহাল: বদ্ধ জলমহাল বলিতে এমন জলমহালকে বুঝাইবে যাহা কোন নদী, খাল বা সমুদ্রের সঙ্গে সংযুক্ত নহে ;

(খ) উন্মুক্ত জলমহাল: উন্মুক্ত জলমহাল বলিতে এমন জলমহালকে বুঝাইবে যাহা কোন প্রবাহমান খাল এবং প্রবাহমাণ নদীর সঙ্গে সংযুক্ত।

জলমহাল ইজারা প্রদান

২২৯। (১) বদ্ধ জলমহাল দুই শ্রেণিতে বিভক্ত করিয়া ইজারা দেওয়া যাইবে, যথা- ২০ (বিশ) একরের নিম্নের ও ২০ (বিশ) একরের উর্ধ্বের জলমহাল।

(২) উন্মুক্ত জলমহাল সকলের জন্য উন্মুক্ত থাকিবে, উহা ইজারা দেওয়া যাইবে না।

জলমহাল ইজারা প্রদান কর্তৃপক্ষ

২৩০। ২০ (বিশ) একরের উর্ধ্বের ও নিম্নের জলমহালের ইজারা প্রদানের জন্য, যথাক্রমে, জেলা ও উপজেলায় নির্দিষ্ট সংখ্যক সদস্যের সমন্বয়ে কমিটি থাকিবে।

জলমহাল ইজারা গ্রহণের যোগ্যতা

২৩১। তালিকাভুক্ত মৎস্যজীবীদের সমন্বয়ে গঠিত ও নিবন্ধিত সমবায় সংগঠনই কেবল সরকারি জলমহাল বন্দোবস্ত পাওয়ার যোগ্য হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ঐতিহাসিক নিদর্শন এবং প্রাকৃতিক পরিবেশ ও প্রতিবেশ রক্ষার্থে, পুকুর বা দিঘী বা ধর্মীয় প্রতিষ্ঠানের বা সর্বসাধারণের ব্যবহার্য জলাশয় বা পুকুর ইত্যাদি ইজারা কার্যক্রমের বহির্ভূত থাকিবে ।

হস্তান্তরিত জলমহাল ব্যবস্থাপনা

২৩২। ভূমি মন্ত্রণালয় নির্দিষ্ট শর্তে অন্যান্য মন্ত্রণালয় বরাবর জলমহাল ইজারা প্রদান ও ব্যবস্থাপনার জন্য দায়িত্ব হস্তান্তর করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, হস্তান্তরিত জলমহাল ইজারার ক্ষেত্রে তালিকাভুক্ত মৎস্যজীবীদের সমন্বয়ে গঠিত ও নিবন্ধিত সমবায় সংগঠনই কেবল বন্দোবস্ত পাইবার যোগ্য হইবে।

২০ (বিশ) একর পর্যন্ত জলমহাল ইজারা

২৩৩। ২০ (বিশ) একর পর্যন্ত বদ্ধ সরকারি জলমহালসমূহ ইজারা দেওয়া যাইবে, তবে এই ক্ষেত্রে ১৮ থেকে ৩০ বৎসর বয়সী যুব মৎস্যজীবীদের নিবন্ধিত সমিতি বা প্রযোজ্য ক্ষেত্রে উপজাতি, ক্ষুদ্র জাতিসত্ত্বা, নৃ-গোষ্ঠি সম্প্রদায়ভুক্ত মৎস্যজীবী অগ্রাধিকার পাইবে।

২০ (বিশ) একরের উর্ধ্বে বদ্ধ সরকারি জলমহাল বন্দোবস্ত

২৩৪। এতদুদ্দেশ্যে প্রণীত বিধি অনুসারে সরকার বদ্ধ সরকারি জলমহাল সর্বোচ্চ ৩ (তিন) বৎসরের জন্য বন্দোবস্ত প্রদান করিতে পারিবে, ৩ (তিন) বৎসর অতিক্রান্ত হইলে উক্ত ইজারা স্বয়ংক্রিয়ভাবে বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

ইজারা বাতিল

২৩৫। সময়মত লীজমানি বা ইজারা অর্থ পরিশোধ না করা, তথ্য গোপন করা কিংবা অন্য কোন অনিয়মের কারণে জেলা জলমহাল ব্যবস্থাপনা কমিটি ইজারাদারকে ব্যক্তিগত শুনানির সুযোগ প্রদান করিয়া কোন জলমহালের লীজ বা ইজারা বাতিল করিতে পারিবে এবং উক্ত জলমহাল পুনরায় যথানিয়মে লীজ বা ইজারা প্রদানের ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে।

উপ-ইজারা (Sub-lease)

২৩৬। (১) লীজ বা ইজারাগ্রহীতা কোন মৎস্যজীবী সংগঠন বা সমিতি তাহাদের নামে লীজ বা ইজারাকৃত জলমহাল কোন অবস্থাতেই উপ-ইজারা (Sub-lease) অথবা অন্য কোন ব্যক্তি বা গোষ্ঠীকে হস্তান্তর করিতে বা অন্য কোন উপায়ে তাহা ব্যবহার করিতে পারিবে না।

(২) (১) উপ-ধারার বিধান লঙ্ঘন করা হইলে কালেক্টর উক্ত লীজ বা ইজারা বাতিল করিবে ও জমাকৃত লীজমানি বা ইজারা অর্থ সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত হইবে এবং উক্ত লীজ বা ইজারাগ্রহীতা মৎস্যজীবী সংগঠন বা সমিতি পরবর্তী ৩ (তিন) বৎসর জলমহাল বন্দোবস্ত সংক্রান্ত কোন আবেদন করিবার অযোগ্য হইবে ।

উদাহরণ-

‘ক’ নামক মৎস্য সমবায় সমিতি সুনামগঞ্জ জেলার শনির হাওর ১৪২৯-১৪৩১ বাংলা সনের জন্য ২ কোটি টাকা সেলামীতে ইজারা পায়। পরবর্তীতে উক্ত মৎস্য সমবায় সমিতি হাওরটি ১.৫ কোটি টাকার বিনিময়ে ১৪৩০-১৪৩১ বালা সনের জন্য জনৈক ‘খ’ কে উপ-ইজারা প্রদান করে।

যেহেতু, ইজারা গ্রহীতা উপ-ইজারা বা অন্য কোন উপায়ে জলমহাল হস্তান্তর করিতে পারিবে না সেহেতু, ‘ক’ মৎস্য সমবায় সমিতির ইজারা বাতিল হইবে এবং ইজারামূল্য সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত হইবে।

খাস কালেকশন **২৩৭।** কাঙ্ক্ষিত দর বা আগ্রহী কোন ইজারাদার পাওয়া না গেলে বা কোন প্রাকৃতিক কারণে বা অন্য কোন যৌক্তিক কারণে কোন জলমহাল ইজারা প্রদান করা সম্ভব না হইলে কালেক্টর বিধি মোতাবেক উক্ত জলমহাল হইতে খাস কালেকশন করিতে পারিবে।

উন্নয়ন পরিকল্পনা ও পরিদর্শন **২৩৮।** মৎস্য উৎপাদনে গবেষণার জন্য গৃহীত কোন উন্নয়ন প্রকল্পে ব্যবহারের নিমিত্ত সরকার এক বা একাধিক বদ্ধ জলমহাল সংরক্ষণ করিতে পারিবে এবং উহার ব্যবস্থাপনার জন্য পৃথক নির্দেশাবলী জারী করিতে পারিবে।

জলমহাল সংরক্ষণ **২৩৯।** উপকূলীয় অঞ্চলসহ যেই সকল অঞ্চলে খাবার ও দৈনন্দিন ব্যবহারের জন্য পুকুর বা জলাশয়ের পানি ব্যবহার করা হয় সেই সকল অঞ্চলে সরকার কতিপয় সরকারি পুকুর বা জলাশয় ইজারা বহির্ভূত রাখিতে পারিবে।

ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত নির্দেশাবলী **২৪০।** সরকার জলমহালে ডিমওয়ালা মাছ সংরক্ষণ ও পোনা ছাড়িবার স্থান সংরক্ষণ, মৎস্য আহরণের সীমানা নির্ধারণ, মৎস্য অভয়াশ্রম গঠন করিবার নিমিত্ত পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে, কিন্তু বদ্ধ জলমহালে ইঞ্জিন চালিত নৌ-যান চলাচল, কীটনাশক ব্যবহার, প্রকৃতির জন্য ক্ষতিকর মৎস্য চাষ, জলাশয়ের পানি সেচ পাম্পের মাধ্যমে শুকাইয়া ফেলা বন্ধ করিবার নিমিত্ত প্রয়োজনীয় নির্দেশনা জারী করিতে পারিবে।

একাধিক জলমহাল ইজারা **২৪১।** কোন মৎস্যজীবী সমবায় সমিতি বা সংগঠন একসঙ্গে দুইটির অধিক জলমহাল ইজারা বা বন্দোবস্ত পাইবে না।

লবণমহাল, চিংড়িমহাল ও কাঁকড়ামহাল ব্যবস্থাপনা

লবণ, চিংড়ি ও কাঁকড়ামহাল ব্যবস্থাপনা **২৪২।** লবণ, চিংড়ি ও কাঁকড়া চাষের এলাকাসমূহকে কালেক্টর সায়রাতমহাল হিসাবে ঘোষণা করিতে পারিবে এবং সরকারের নির্দেশনা মোতাবেক উহার যথোপযুক্ত ব্যবস্থাপনা গ্রহণ করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, প্রান্তিক চাষী এবং ভূমি মালিকদের স্বার্থ সংরক্ষণ করিতে হইবে এবং উৎপাদনের সহিত সংশ্লিষ্টদের সরকার কারিগরি প্রশিক্ষণ ও আর্থিক সহায়তা প্রদান করিবে।

ফেরিঘাট ব্যবস্থাপনা

ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব

২৪৩। ভূমি মন্ত্রণালয় হইতে হস্তান্তরিত ফেরিঘাটসমূহের বার্ষিক আয়-ব্যয় নির্বিশেষে ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন পরিষদ বা পৌরসভা বা সিটি কর্পোরেশন এর উপর ন্যস্ত থাকিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, যে সকল ফেরির উঠা বা নামার স্থান একাধিক ইউনিয়নে অবস্থিত সেই সকল ফেরিঘাট ও ফেরির ব্যবস্থাপনা সংশ্লিষ্ট উপজেলা পরিষদ এবং যে সকল ফেরির উঠা বা নামার স্থান একাধিক উপজেলা বা পৌরসভা ও সিটি কর্পোরেশনের মধ্যে অবস্থিত, সেই সকল ফেরিঘাট ও ফেরির ব্যবস্থাপনা সংশ্লিষ্ট কালেক্টরের উপর ন্যস্ত থাকিবে এবং যে সকল ফেরিঘাট একাধিক জেলার মধ্যে অবস্থিত উহার ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব সংশ্লিষ্ট বিভাগীয় কমিশনারের উপর ন্যস্ত থাকিবে।

নির্দেশনা

২৪৪। সরকার, সময় সময় ফেরিঘাট ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত নির্দেশনা জারী করিতে পারিবে।

হাট-বাজার সৃজন, বিলুপ্তকরণ ও ব্যবস্থাপনা

হাট-বাজারের মালিকানা

২৪৫। পূর্বে প্রতিষ্ঠিত হাট-বাজার, সরকারের খাসভূমিতে স্থানীয় জনসাধারণের সুবিধার্থে সরকার কর্তৃক প্রতিষ্ঠিত হাট-বাজার এবং ব্যক্তি মালিকানাধীন জমিতে ডেপুটি কমিশনার এর সুপারিশক্রমে সরকার অনুমোদিত প্রতিষ্ঠিত হাট-বাজার এবং অন্য যে কোন সূত্রে প্রতিষ্ঠিত হউক না কেন, হাট-বাজারসমূহ সরকারের মালিকানায় ন্যস্ত থাকিবে।

অবৈধভাবে স্থাপিত হাট-বাজার

২৪৬। ডেপুটি কমিশনারের মাধ্যমে ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন ব্যতীত কেহ হাট-বাজার স্থাপন করিতে পারিবে না :

তবে শর্ত থকে যে, ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন ব্যতীত কোন হাট-বাজার স্থাপন করা হইলে উক্ত হাট-বাজারের প্রয়োজন না থাকিলে ডেপুটি কমিশনার উহা উচ্ছেদ করিতে পারিবে এবং উক্ত হাট-বাজারের প্রয়োজনীয়তা থাকিলে সরকার সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিককে উপযুক্ত ক্ষতিপূরণ প্রদান সাপেক্ষে উহা সরকারের অনুকূলে বাজেয়াপ্ত করিবে এবং এই ক্ষেত্রে ডেপুটি কমিশনার কর্তৃক প্রদত্ত আদেশই চূড়ান্ত হইবে।

ব্যক্তি মালিকানাধীন ভূমিতে মালিকের সম্মতি ব্যতীত হাট-বাজার স্থাপন

২৪৭। কোন ব্যক্তি মালিকানাধীন ভূমিতে সংশ্লিষ্ট মালিকের সম্মতি ব্যতীত ভিন্ন কোনো ব্যক্তি কর্তৃক হাট-বাজার স্থাপন করিলে ডেপুটি কমিশনার তদন্ত সাপেক্ষে নিম্নরূপ পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে-

(ক) ডেপুটি কমিশনার উক্ত হাট উচ্ছেদ করিবে; বা

(খ) যদি উক্ত হাট-বাজার জনস্বার্থে উক্ত স্থানে বহাল রাখিবার প্রয়োজন হয়, সেই ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিক বিধি মোতাবেক ক্ষতিপূরণ পাইতে অধিকারী হইবে ; বা

(গ) উক্ত হাট কোন নির্ধারিত সময় পর্যন্ত বহাল রাখিবার প্রয়োজন হইলে সরকার সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিককে অনুমতি দিয়া লাইসেন্স ইস্যু করিতে পারিবে এবং উহার জন্য ভূমি মালিককে নির্ধারিত ফি প্রদান করতঃ সরকার প্রদত্ত শর্তাদি প্রতিপালন করিতে হইবে।

নতুন হাট-বাজার স্থাপন

২৪৮। জনগণের সুবিধার্থে ব্যক্তিগত জমিতে নতুন হাট-বাজার স্থাপন করিবার প্রয়োজন হইলে উদ্যোক্তাগণ ডেপুটি কমিশনারের অনুমতিক্রমে উহার স্থান নির্বাচন করিবে, অতঃপর উক্ত নির্বাচিত এলাকার ভূমি নিবন্ধিত দলিলের মাধ্যমে ডেপুটি কমিশনার বরাবর হস্তান্তর করিবে এবং ডেপুটি কমিশনার হস্তান্তরিত ভূমির দলিলের কপিসহ যৌক্তিকতা উল্লেখ করিয়া উহা ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদনের জন্য প্রেরণ করিবে এবং ভূমি মন্ত্রণালয়ের সিদ্ধান্তের আলোকে ডেপুটি কমিশনার পরবর্তী পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে ।

হাট-বাজারের পরিসীমা (Periphery)

২৪৯। প্রতিষ্ঠিত হাট-বাজারের পরিবৃদ্ধি ঘটিলে উক্ত অংশের জন্য ডেপুটি কমিশনার পরিসীমাভুক্তকরণের বা পেরিফেরি সম্পন্নের পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে এবং পরিবৃদ্ধিকৃত অংশ যদি ব্যক্তি মালিকানাধীন হয় তাহা হইলে যথাযথ প্রক্রিয়ায় ক্রয় করিয়া অথবা ভূমি মালিককে ক্ষতিপূরণ প্রদান সাপেক্ষে অধিগ্রহণ করিয়া তাহা জেলা তথ্য বাতায়নে প্রকাশ করিবে, তবে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিককে ক্ষতিপূরণ না দেওয়া পর্যন্ত উক্ত পরিসীমাভুক্ত বা পেরিফেরিভুক্ত জমি ব্যবহার ও উহার শ্রেণি পরিবর্তনের এখতিয়ার ডেপুটি কমিশনারের অনুমতিক্রমে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিকের থাকিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, পরিসীমাভুক্ত বা পেরিফেরিভুক্ত হাট-বাজার এলাকায় টোল আদায় বা কোন প্রকার অর্থ আদায়ের ক্ষমতা কেবল সরকারের থাকিবে।

পরিসীমাভুক্ত ভূমি ক্রয় বা অধিগ্রহণের জন্য তহবিল

২৫০। প্রতিটি হাটের উন্নয়ন তহবিলের অর্থের একটি অংশ পরিসীমাভুক্ত বা পেরিফেরিভুক্ত ভূমি ক্রয় বা অধিগ্রহণের ক্ষেত্রে ক্ষতিপূরণ বাবদ প্রদানের জন্য সংরক্ষিত থাকিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, উন্নয়ন তহবিলের অর্থের অপ্রতুলতার ক্ষেত্রে হাট-বাজার ব্যবস্থাপনার দায়িত্বে নিয়োজিত সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয় প্রয়োজনে বিশেষ বরাদ্দ প্রদান করিতে পারিবে।

হাট-বাজারের তালিকা ও চৌহদ্দি সংরক্ষণ

২৫১। ডেপুটি কমিশনারের পক্ষে উপযুক্ত রাজস্ব কর্মকর্তা স্ব স্ব এলাকাস্থ সকল হাট-বাজারের তালিকা সংরক্ষণ করিবে ও সায়রাতমহাল রেজিস্টারে যথারীতি লিপিবদ্ধ করিবে, হাট-বাজারের পরিসীমা বা পেরিফেরি বা চৌহদ্দি বা চতুঃসীমা ও কোঅর্ডিনেট সঠিকভাবে বর্ণনা করিয়া উহার পরিমাণ সম্বলিত তফসিলসহ একটি মানচিত্র সংরক্ষণ করিবে এবং সরেজমিনে দৃশ্যমান সীমানা পিলার স্থাপন করিয়া উহা চিহ্নিত করিবে।

হাট-বাজারের আয় বন্টন

২৫২। ভূমি মন্ত্রণালয় হাট-বাজার ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব স্থানীয় সরকার প্রতিষ্ঠানের উপর ন্যস্ত করিতে পারিবে এবং ইউনিয়ন পরিষদ বা উপজেলা পরিষদ বা পৌরসভা বা সিটি কর্পোরেশন ইত্যাদি স্থানীয় সরকার প্রতিষ্ঠানসমূহ হাট-বাজার হইতে প্রাপ্ত আয় সরকার নির্ধারিত পদ্ধতিতে বা নির্দেশনা অনুযায়ী গ্রহণ করিতে ও বন্টন করিতে পারিবে।

ইজারা প্রদানে নির্দেশনা জারী

২৫৩। হাট-বাজার ব্যবস্থাপনা ও ইজারা প্রদানের জন্য সরকার প্রয়োজনীয় নির্দেশনা জারী করিতে পারিবে।

অন্যান্য মহাল ব্যবস্থাপনা

অন্যান্য মহাল **২৫৪।** সরকারি বাগানমহাল, খড়মহাল, বেতমহাল, পাথরমহাল, ভাসানমহাল, ঘাটমহাল ইত্যাদিসহ অন্যান্য মহালসমূহের দখল, ব্যবস্থাপনা ও নিয়ন্ত্রণের ক্ষমতা সরকারের থাকিবে এবং এ সংক্রান্তে ভূমি মন্ত্রণালয়ের জারীকৃত নির্দেশনা বা নির্দেশাবলী অনুসরণ করিতে হইবে।

নির্দেশনাবলী **২৫৫।** সায়রাতমহালের দখল, নিয়ন্ত্রণ ও সুষ্ঠু ব্যবস্থাপনা এবং রাজস্ব আদায় সম্পর্কে সরকার এই আইনের আলোকে বিভিন্ন সময়ে সুনির্দিষ্ট নির্দেশনাবলী জারী করিতে পারিবে।

দশম অধ্যায়

কৃষি ও অকৃষি ভূমি সুরক্ষা

কৃষি ভূমি সুরক্ষা **২৫৬।** (১) সরকার বাংলাদেশের সকল কৃষি ভূমির সুরক্ষা নিশ্চিত করিবে।

(২) আবাসন, শিল্প-কারখানা বা বাণিজ্যিক বা অন্য কোন অনুৎপাদনশীল খাতে ফসলি ভূমির অনুপযুক্ত রূপান্তর (Inappropriate Conversion) ঘটানো যাইবে না।

(৩) কৃষি ভূমি সংরক্ষণের উদ্দেশ্যে ভূমি মন্ত্রণালয় ভূমি জোনিং মানচিত্র (Land Zoning Map) প্রস্তুত করিবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, পরিবেশ অধিদপ্তরের সম্মতি সাপেক্ষে বিশেষ জনস্বার্থে এতদুদ্দেশ্যে প্রণীত বিধিমালা মোতাবেক সরকারের অনুমোদনক্রমে সীমিত পরিসরে কৃষি ভূমির ব্যবহারভিত্তিক শ্রেণি পরিবর্তন করা যাইবে।

ভূমি জোনিং (Land Zoning) **২৫৭।** **(১)** সরকার ভূমির বিদ্যমান বহুমাত্রিক ব্যবহার, প্রকৃতিগত বৈশিষ্ট্য ও ইহার অন্তর্নিহিত ক্ষমতা এবং গুণাগুণ অনুযায়ী কৃষি, মৎস্যসম্পদ, পশুসম্পদ, বন, চিংড়ি চাষ, শিল্পাঞ্চল, পর্যটন, অর্থনৈতিক অঞ্চল, আবাসিক এলাকা, প্রত্নতাত্ত্বিক এলাকা, প্রাকৃতিক জীব বৈচিত্র্য সম্পন্ন এলাকাসহ অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ এলাকা চিহ্নিত করিবে।

(২) সরকার প্রতি ১০ (দশ) বছর অন্তর অন্তর ভূমি জোনিং মানচিত্র হালনাগাদ করিতে পারিবে।

ইটখোলা নির্মাণ

২৫৮। (১) সরকার কর্তৃক নির্ধারিত এলাকা ব্যতীত কৃষিযোগ্য ভূমিতে সরকারি বা বেসরকারিভাবে ইটখোলা নির্মাণ করা যাইবে না ।

(২) কোন পরিত্যক্ত ইটখোলাকে কৃষিযোগ্য ভূমিতে পরিণত বা ব্যবহার না করিয়া ৭ (সাত) বছর পতিত রাখিলে এই আইনের ২১ ও ২৩ ধারা মোতাবেক কালেক্টর ব্যবস্থা গ্রহণ করিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, পুকুর থাকিলে তাহা সংরক্ষণ করিতে হইবে।

ভূমির ব্যবহার নিয়ন্ত্রণ

২৫৯। দেশের বিভিন্ন অঞ্চলের ভূমির প্রকৃতিগত পার্থক্য অনুসারে সর্বোত্তম ব্যবহার নিশ্চিতকল্পে জোনিং ব্যবস্থার আলোকে অপরিকল্পিতভাবে আবাসিক এলাকা সম্প্রসারণ, শিল্প স্থাপন ও বিপনন কর্মকাণ্ডের বর্তমান প্রক্রিয়া নিয়ন্ত্রণে রাখিতে হইবে এবং শহরাঞ্চলে বা গ্রামাঞ্চলে নির্ধারিত এলাকার বাহিরে বা কৃষি জমিতে যথাযথ কর্তৃপক্ষের অনুমোদন ব্যতীত আবাসিক বা বাণিজ্যিক ভবন বা অন্য কোনো স্থাপনা নির্মাণ করা যাইবে না।

কৃষিযোগ্য জমি সংরক্ষণ

২৬০। দেশের সকল মহানগর, পৌর এলাকা এবং উপজেলা ও থানা সদর এলাকাভুক্ত সকল ভূমির বাহিরে অবস্থিত সরকারের বা সরকারি প্রতিষ্ঠান বা সংস্থার অনুকূলে রেকর্ডভুক্ত কৃষিযোগ্য ভূমি সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠান বা সংস্থা কর্তৃক ৭ (সাত) বৎসর অব্যবহৃত থাকিলে কালেক্টর সংশ্লিষ্ট প্রশাসনিক মন্ত্রণালয় ও কৃষি মন্ত্রণালয়ের পূর্বানুমোদন সাপেক্ষে উক্ত ভূমিকে কৃষিযোগ্য খাসজমি হিসাবে শ্রেণিভুক্ত করিয়া বন্দোবস্ত প্রদান করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এই কৃষিযোগ্য খাসজমি বন্দোবস্ত প্রদানের ক্ষেত্রে ভূমিহীন পরিবার অগ্রাধিকার পাইবে এবং বন্দোবস্ত প্রদানের পরপরই কালেক্টর উক্ত খাস জমির তালিকা হালনাগাদ করিবে :

আরও শর্ত থাকে যে, সরকারি গেজেটে ঘোষিত সংরক্ষিত (Reserve) বনভূমি বা রক্ষিত (Protected) বনভূমি এইরূপ বন্দোবস্ত বহির্ভূত থাকিবে।

প্রাকৃতিক ভারসাম্য রক্ষা

২৬১। (১) বন ও পরিবেশ মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন সাপেক্ষে প্রাকৃতিক বনাঞ্চল সংরক্ষণ, নদী ভাঙন রোধ, পাহাড় ও টিলাভূমি কর্তন প্রতিহত করিয়া ভূমির ব্যবহার যাহাতে প্রাকৃতিক পরিবেশের সহিত ভারসাম্যপূর্ণ হয় কালেক্টর তাহা নিশ্চিত করিবে।

(২) সরকারের অনুমোদন ব্যতিরেকে ভৌগলিক অবস্থা এবং প্রাকৃতিক ভারসাম্য রক্ষার জন্য যে সকল ভূমি অপরিহার্য, যেমন- বনভূমি, টিলা শ্রেণির ভূমি, জলাভূমি বা বিশেষ ধরনের বাগান হিসাবে পরিচিত ভূমির প্রকৃতিগত কোন পরিবর্তন করা যাইবে না।

অধিগ্রহণকৃত ভূমির পুনঃব্যবহার

২৬২। সরকারি, স্বায়ত্ত্বশাসিত বা আধা-স্বায়ত্ত্বশাসিত সংস্থার জন্য সরকার কর্তৃক অধিগ্রহণকৃত ভূমি যে উদ্দেশ্যে অধিগ্রহণ করা হইয়াছে তাহা ব্যতীত অন্য কোন উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা যাইবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, এইরূপ অধিগ্রহণকৃত ভূমি ভিন্ন উদ্দেশ্যে ব্যবহার করা হইলে বা ব্যবহার না করিয়া ৭ (সাত) বৎসর এর অধিককাল ফেলিয়া রাখিলে তাহা এই আইনের ২০ ধারা মোতাবেক প্রত্যর্পিত হইবে অথবা পূর্ব মালিক বা মালিকের ওয়ারিশ না থাকিলে বা অন্য কোনো দাবীদার না থাকিলে উহা পুনঃগৃহীত (Resume) হইবে এবং উহা শ্রেণি অনুসারে খাস জমির ব্যবস্থাপনায় আসিবে।

উদাহরণ-

ঢাকা জেলার দোহার উপজেলাধীন পুরুলিয়া মৌজায় একটি আন্তর্জাতিক বিমানবন্দর স্থাপনের জন্য সরকার ২০ (কুড়ি) হাজার একর জমি অধিগ্রহণপূর্বক প্রত্যাশী সংস্থা বেসরকারি বিমান চলাচল কর্তৃপক্ষ বরাবর বুঝাইয়া দেয়। কিন্তু বেসরকারি বিমান চলাচল কর্তৃপক্ষ পরবর্তী ৭ (সাত) বৎসর যাবৎ বিমানবন্দর নিমার্ণে কোন পদক্ষেপ গ্রহণ না করিয়া তাহাদের কর্মকর্তা ও কর্মচারীদের আবাসনের জন্য উক্ত জমি ব্যবহার করিতে থাকে।

যে উদ্দেশ্যে জমি অধিগ্রহণ করা হইয়াছিল, সেই উদ্দেশ্যে ব্যবহার না করিয়া ৭ (সাত) বৎসরের অধিককাল ফেলিয়া রাখিয়া উক্ত জমি ভিন্ন কাজে ব্যবহার করায় জমির পূর্বতন মালিকগণ বা তাহাদের ওয়ারিশগণ (যদি থাকে) উক্ত অধিগ্রহণকৃত জমি বাবদ ক্ষতিপূরণ হিসাবে গৃহীত অর্থ ও সংশ্লিষ্ট সময়ের সঞ্চয়ী হিসাবে প্রযোজ্য সুদ প্রত্যর্পণ সাপেক্ষে উহা ফেরত পাইতে অধিকারী হইবে ; তবে কোন দাবীদার না থাকিলে সরকার কর্তৃক উহা পুন:গৃহীত হইবে।

চরভূমি ব্যবহার

২৬৩। (১) প্রাকৃতিক প্রক্রিয়ায় সৃজিত নদী বা সমুদ্র গর্ভ হইতে জাগিয়া ওঠা চর ভূমি এবং পুনরুদ্ধারকৃত (Reclaimed) ভূমির প্রাকৃতিক পরিবেশ ও স্থায়িত্বের উপর কোন বিরূপ প্রভাব পড়ে এইরূপ কোন পদক্ষেপ গ্রহণ করা যাইবে না:

তবে শর্ত থাকে যে, সমুদ্র গর্ভে জাগিয়া ওঠা চরে বনায়ন করা যাইবে।

(২) চরভূমি বা পুনরুদ্ধারকৃত ভূমিতে পরিবেশ অধিদপ্তরের অনুমতি সাপেক্ষে অর্থনৈতিক অঞ্চল বা শিল্পাঞ্চল স্থাপন করা যাইবে, তবে নিকটবর্তী নদী বা সাগরের পানি যাহাতে কোনভাবেই দূষিত না হয় তাহা পরিবেশ অধিদপ্তর নিশ্চিত করিবে।

(৩) চরের খাসভূমি বন্দোবস্ত প্রদান এর ক্ষেত্রে ভূমিহীন এবং অধিগ্রহণের ফলে ক্ষতিগ্রস্তদের অগ্রাধিকার প্রদান করিতে হইবে।

পয়স্তি ভূমি, চরভূমি, উদ্ধারকৃত ভূমি সুরক্ষা

২৬৪। পয়স্তি ভূমি, চরভূমি, উদ্ধারকৃত ভূমি সুরক্ষার স্বার্থে, নদী পয়স্তি ভূমি বা চরভূমি বা উন্নয়ন প্রকল্পের মাধ্যমে বা সরকারি উদ্যোগে ড্রেজিং-এর সাহায্যে নদী বা সাগর গর্ভ হইতে উদ্ধারকৃত ভূমি (Reclaimed Land) কৃষি বা অকৃষি খাসভূমি হিসাবে প্রাথমিকভাবে গণ্য হইবে এবং সরকার উক্ত ভূমি সম্পর্কে দিয়ারা জরিপের পদক্ষেপ গ্রহণ করিবে।

ভূমি ডাটা ব্যাংক (Data Bank)

২৬৫। সরকারের প্রত্যক্ষ নিয়ন্ত্রণে যে সব জমি রহিয়াছে তাহার বর্তমান ও ভবিষ্যত ফলপ্রসূ ব্যবহার নিশ্চিত করিবার জন্য ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধীনে একটি তথ্যভিত্তিক ডিজিটাল ভূমি ডাটা ব্যাংক থাকিবে এবং উহা নিয়মিত হালনাগাদসহ যথাযথভাবে সংরক্ষণ করিতে হইবে।

প্রতিবেশ ব্যবস্থা (Ecosystem)

২৬৬। সরকার ভূমির প্রতিবেশ ব্যবস্থার (Ecosystem) সুরক্ষা নিশ্চিত করিবে।

অকৃষি খাস ভূমির ব্যবহার

২৬৭। (১) অকৃষি খাস ভূমি সরকারের পক্ষে সংশ্লিষ্ট কালেক্টর সংরক্ষণের ব্যবস্থা গ্রহণ করিয়া জনপ্রয়োজনে ও জনস্বার্থে যে কোন সরকারি দপ্তরকে বন্দোবস্ত প্রদান করিতে পারিবে।

(২) কালেক্টর ধর্মীয় উপাসনালয়, কবরস্থান, শ্মশানঘাট, শিক্ষা প্রতিষ্ঠান (দ্বাদশ শ্রেণি পর্যন্ত), দাতব্য চিকিৎসালয়, জাতীয় পর্যায়ে গুরুত্বপূর্ণ অবদান রাখা ও অর্থনৈতিকভাবে অস্বচ্ছল শিক্ষাবিদ বা কবি বা সাহিত্যিক বা ক্রীড়াবিদ, প্রাকৃতিক দুর্যোগে ক্ষতিগ্রস্ত

ব্যক্তি, মহানগর ও পৌর এলাকার বাইরে গবাদি পশু, দুগ্ধ খামার বা হাঁস-মুরগী খামার স্থাপনের জন্য অকৃষি খাসভূমি নির্ধারিত বাজারদর অনুযায়ী মূল্য পরিশোধ সাপেক্ষে দীর্ঘমেয়াদী বন্দোবস্ত প্রদান করিতে পারিবে।

(৩) সরকারের অনুমোদন সাপেক্ষে কালেক্টর বিদেশী বিনিয়োগকারী বা বিনিয়োগকারীদের বা দেশী-বিদেশী যৌথ উদ্যোগ এর মাধ্যমে শিল্প-কারখানা স্থাপনের জন্য অনুমোদিত প্রকল্প অনুপাতে ভূমির পরিমাণ নির্ধারণ করিয়া বাজার দর অনুযায়ী জমির উপযুক্ত মূল্য পরিশোধ সাপেক্ষে সর্বোচ্চ ১ (এক) একর অকৃষি ভূমি বন্দোবস্ত প্রদান করিতে পারিবে।

(৪) কালেক্টর বাণিজ্যিক ভিত্তিতে বা বিদেশে রপ্তানির উদ্দেশ্যে ফুলের চাষ বা ফলের বাগান করিবার জন্য অথবা রাবার, বাঁশ, বেত, পানের বরজ, তুঁতগাছ, পাটি ও পাতিগাছ চাষে বা ঔষধি বৃক্ষ উৎপাদনের জন্য বা সরকার অনুমোদিত পরিবেশ বান্ধব কোন বৃক্ষ বা বাগান সৃজনের জন্য নিবন্ধিত সমবায় সমিতিকে সর্বোচ্চ ৫ (পাঁচ) একর অকৃষি জমি বন্দোবস্ত প্রদান করিতে পারিবে।

(৫) সরকারের উদ্যোগে প্রস্তাবিত আদর্শ গ্রাম বা আশ্রায়ণ বা অনুরূপ উন্নয়ন প্রকল্পের ক্ষেত্রে অকৃষি খাসভূমি বন্দোবস্তের জন্য প্রকল্প অনুমোদিত ভূমি কালেক্টর বরাদ্দ প্রদান করিতে পারিবে।

(৬) পর্যটন শিল্পের উন্নয়নের লক্ষ্যে হোটেল বা মোটেল স্থাপনের জন্য কালেক্টর খাসভূমি ভূমি মন্ত্রণালয়ের নির্দেশনা অনুযায়ী সুনির্দিষ্ট শর্তাবলী সাপেক্ষে বন্দোবস্ত প্রদান করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ভূমি মন্ত্রণালয়ের দেওয়া শর্তাবলীর কোন শর্ত ভঙ্গ হইলে কালেক্টর উক্ত বন্দোবস্ত বাতিল করিতে পারিবে।

অকৃষি খাস ভূমি বন্দোবস্তে বাধা-নিষেধ

২৬৮। নিম্নবর্ণিত অকৃষি খাস ভূমি সরকারের অধীনে সংরক্ষিত থাকিবে এবং সরকারি দপ্তর বা সংস্থা ব্যতিরেকে অন্য কোন দপ্তর বা সংস্থা বা ব্যক্তিকে উহা বন্দোবস্ত প্রদান করা যাইবে না-

(ক) খেলার মাঠ ;

(খ) সর্বসাধারণের ব্যবহার্য উদ্যান (Park), রাস্তা, ঘাট, পুকুর, পয়ঃপ্রণালী, হাট-বাজার, বাঁধ ইত্যাদি;

(গ) নদী, খাল, বিল, জলাভূমি, জলাধার, হাওর, বাঁওড়, তটভূমি (Foreshore), মোহনা সন্নিহিত বা পার্শ্ববর্তী ভূমি ;

(ঘ) পাহাড়, পাহাড়ের ঢালু ভূমি ও বনভূমি।

উপ-ইজারা প্রদান অবৈধ

২৬৯। খাস ভূমি বন্দোবস্তপ্রাপ্ত ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান বন্দোবস্তকৃত খাস ভূমি উপ-ইজারা প্রদান করিতে পারিবে না এবং কোন বন্দোবস্তগ্রহীতা উপ-ইজারা প্রদান করিলে উক্ত বন্দোবস্ত বাতিল হইবে।

বন্দোবস্তকৃত খাস ভূমি হস্তান্তর

২৭০। খাস ভূমি বন্দোবস্তগ্রহীতা এতদুদ্দেশ্যে প্রণীত বিধি-বিধান অনুসরণ করিয়া বন্দোবস্তপ্রাপ্ত খাস ভূমি হস্তান্তর করিতে পারিবে।

খাসভূমি বন্দোবস্ত কার্যক্রম

২৭১। কৃষি ও অকৃষি খাসভূমি বন্দোবস্তের কার্যক্রম স্বচ্ছভাবে সম্পাদনের লক্ষ্যে সরকার প্রয়োজনীয় নির্দেশনা জারী করিতে পারিবে।

একাদশ অধ্যায়

তটভূমি (Foreshore) ব্যবস্থাপনা

তটভূমি ও উহার মালিকানা

২৭২। **(১)** যে সকল নদী বা খালে জোয়ার ভাটা হয় ঐ সকল নদী বা খালে ভাটার সময় পানি যে অবস্থানে থাকে এবং জোয়ারের সময় পানি যে অবস্থানে আসে উক্ত জোয়ার-ভাটার মধ্যবর্তী অবস্থানের ভূমি তটভূমি বা তীরভূমি (Foreshore) হিসাবে চিহ্নিত হইবে, তবে যে সকল নদী বা খালে জোয়ার ভাটা হয় না ঐ সকল নদী বা খালে বর্ষাকালে পানি তীরে যে পর্যন্ত ওঠে আসে এবং শুষ্ক মৌসুমে পানি যে অবস্থানে থাকে উক্ত বর্ষা ও শুষ্ক মৌসুমে পানির অবস্থানের মধ্যবর্তী ভূমি তটভূমি বা তীরভূমি (Foreshore) হিসাবে চিহ্নিত হইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, বন্যার কারণে বা বর্ষাকালে নদী বা খালের পাড় উপচাইয়া পানি সমতল ভূমিতে প্রবেশ করিলে উক্ত সমতল ভূমি তটভূমি বা তীরভূমির আওতায় পড়িবে না।

(২) সমুদ্র তীরবর্তী এলাকার ক্ষেত্রে বৎসরের যে কোন সময় ভরাকটাল (Ordinary Spring Tide) এর সময় সর্বনিম্ন পানি স্তর (Low Water Mark) হইতে সর্বোচ্চ পানি স্তর (High Water Mark) এর মধ্যবর্তী অংশ এবং সমুদ্র বন্দর ও নদী বন্দর এলাকায় এই সর্বোচ্চ পানি স্তর হইতে সমুদ্র তীরের ৫০ (পঞ্চাশ) মিটার পর্যন্ত এবং অন্যান্য এলাকায় সর্বোচ্চ পানি স্তর হইতে ১০ (দশ) মিটার পর্যন্ত বিস্তৃত এলাকা তটভূমি বা তীরভূমি হিসাবে চিহ্নিত হইবে।

(৩) তটভূমি বা তীরভূমি কখনো ব্যক্তি মালিকানায় থাকিবে না।

তটভূমির নিয়ন্ত্রণ ও ব্যবস্থাপনা

২৭৩। তটভূমি নিয়ন্ত্রণ ও ব্যবস্থাপনা ভূমি মন্ত্রণালয়ের উপর ন্যস্ত থাকিবে, তবে ভূমি মন্ত্রণালয় তটভূমির সুষ্ঠু ব্যবহার ও সংরক্ষণের জন্য উহার ব্যবস্থাপনার দায়িত্ব অন্যান্য মন্ত্রণালয়, বিভাগ বা অধিদপ্তর বরাবর ন্যস্ত করিতে পারিবে।

তটভূমিতে স্থাপনা নির্মাণ

২৭৪। (১) তটভূমি এলাকায় কোন অবৈধ অবকাঠামো বা স্থাপনা নির্মাণ বা প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করা যাইবে না।

(২) তটভূমি এলাকায় কোনো অবৈধ অবকাঠামো বা স্থাপনা নির্মাণ বা প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করা হইলে উহা ফৌজদারি অপরাধ হিসাবে গণ্য হইবে।

(৩) বিধি দ্বারা নির্ধারিত কর্তৃপক্ষ তটভূমির অবৈধ অবকাঠামো বা স্থাপনা অপসারণ করিবে এবং ইহার ব্যয় দায়ী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান বহন করিবে ।

(৪) তটভূমিতে অবৈধ অবকাঠামো বা স্থাপনা নির্মাণ বা প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করিয়া ক্ষতি সাধন করিলে উহার জন্য দায়ী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান ক্ষতিপূরণ দিতে বাধ্য থাকিবে এবং ক্ষতিপূরণের অর্থ The Public Demands Recovery Act, 1913 (Act No. III of 1913) অনুয়ায়ী আদায়যোগ্য হইবে।

তটভূমি সংরক্ষণ

২৭৫। (১) তটভূমি নিয়ন্ত্রণ ও ব্যবস্থাপনাকারী কর্তৃপক্ষ বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে নদী বা জলাশয় বা পানি প্রবাহের ভূ-প্রাকৃতিক পরিবেশ, প্রতিবেশ এবং মৎস্য, জলজ প্রাণী বা উদ্ভিদ যথাযথ সংরক্ষণের ব্যবস্থা করিবে;

(২) সরকার কর্তৃক নির্ধারিত এলাকায় প্রদত্ত ইজারা ব্যতীত নদীর তলদেশ বা ইহার তটভূমি হইতে বালু, নুড়িপাথর সংগ্রহ বা অপসারণ করা যাইবে না।

(৩) নদী, খাল, জলাশয় ও পানি প্রবাহে কোন প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি করা হইতেছে কিনা তাহা স্থানীয় সরকার, আভ্যন্তরীণ নৌ-পরিবহন কর্তৃপক্ষ, পানি উন্নয়ন বোর্ড ও বিধি দ্বারা দায়িত্বপ্রাপ্ত কর্তৃপক্ষ তদারক করিবে এবং প্রতিবন্ধকতা অপসারণের জন্য সংশ্লিষ্ট কালেক্টর ও সরকারকে অবহিত করিবে।

তটভূমি ব্যবহার

২৭৬। (১) কোন মাছ ধরার নৌকা, জাহাজ বা অন্যান্য নৌযান নৌপথে চলাচলে প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি না করিবার শর্তে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত স্থানে নোঙর করিতে পারিবে ।

(২) সরকার বা সরকার এর পক্ষে কালেক্টর এর পূর্বানুমতি ও নৌপরিবহণ কাজে নিয়োজিত সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত নকশা অনুযায়ী যাত্রী বা মালামাল উঠানো বা নামানোর জন্য তটভূমিতে জেটি বা অনুরূপ কোন প্রয়োজনীয় স্থাপনা নির্মাণ করা যাইবে ।

(৩) নৌযান তৈরি, মেরামত বা ভাঙ্গিয়া ফেলিবার জন্য ডকইয়ার্ড, ওয়ার্কশপ, যাত্রী বা মালামাল পরিবহণে নিয়োজিত কোম্পানি কর্তৃক নদী তীরবর্তী স্থাপনা নির্মাণের জন্য বিধি দ্বারা নির্ধারিত কর্তৃপক্ষ বরাবর আবেদন করিতে পারিবে যাহা তদন্ত এবং পরিবেশ ও প্রতিবেশ সমীক্ষা প্রতিবেদন সাপেক্ষে একসনা বন্দোবস্ত প্রদান করা যাইবে এবং বাৎসরিক ভিত্তিতে উহা নবায়নযোগ্য হইবে।

দ্বাদশ অধ্যায়

চা বাগান

চা বাগানের ভূমি ব্যবস্থাপনা

২৭৭। ওয়াক্‌ফ ও দেবোত্তর সম্পত্তি ব্যতীত The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 (Act No XXVIII of 1951) কার্যকর হইবার পূর্বের জমিদারি, রায়তী ও প্রজায়ি সম্পত্তির উপর প্রতিষ্ঠিত চা বাগানসহ চা চাষের উপযোগী নির্দিষ্ট ভূ-খণ্ডের উপরস্থিত পুরাতন ও নতুন চা বাগানের জন্য ব্যবহৃত পাহাড়, টিলা, কৃষি, অকৃষি, ক্রয়কৃত এবং চা চাষের উপযোগী খাসভূমি চা বাগানের ভূমি হিসাবে গণ্য হইবে।

পুরাতন চা বাগান ইজারা প্রদান

২৭৮। জমিদারি, রায়তী ও প্রজায়ি সম্পত্তির উপর প্রতিষ্ঠিত পুরাতন চা বাগানের জমি সেলামীবিহীন ইজারা দেওয়া যাইবে, তবে উক্ত ভূমির জন্য নির্ধারিত ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান করিতে হইবে ।

নতুন চা বাগানের জন্য খাসভূমি ইজারা

২৭৯। (১) খাস ভূমিতে নতুন চা বাগান সৃজনের জন্য ভূমি মন্ত্রণালয় বরাবর আবেদন করিতে হইবে এবং চা বোর্ড ও কালেক্টরের মতামত সংগ্রহ করিয়া ভূমি মন্ত্রণালয় সিদ্ধান্ত গ্রহণ করিবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, এই উদ্দেশ্যে কোন নিবন্ধিত কোম্পানি বা সংস্থাকে সর্বোচ্চ ২০০০ (দুই হাজার) একর এবং কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তি মালিকানাধীন প্রতিষ্ঠানকে চা বাগানের জন্য সর্বোচ্চ ৫০০ (পাঁচশত) একরের বেশি খাসভূমি ইজারা দেওয়া যাইবে না।

(২) ইজারা চুক্তি সম্পাদনের পর ইজারাগ্রহীতা ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক নির্ধারিত ভূমি উন্নয়ন কর প্রতি বৎসর পরিশোধ করিবে।

(৩) প্রাথমিকভাবে চা বাগানের ইজারা ২০ (বিশ) বছর মেয়াদী হইবে এবং পরবর্তী সময়ে কালেক্টর, ভূমি মন্ত্রণালয় এবং বাংলাদেশ চা বোর্ডের সন্তুষ্টি সাপেক্ষে এবং ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদনক্রমে ইজারা নবায়ন করা যাইবে।

(৪) কোন ব্যক্তি বা ব্যক্তি মালিকানাধীন প্রতিষ্ঠান বা কোম্পানি সরকারের অনুমতি ব্যতিরেকে খাস জমিতে চা বাগান সৃজন করিলে উহা ফৌজদারি অপরাধ হিসাবে গণ্য হইবে এবং উক্ত বাগান সরকারের অনুকূলে ন্যস্ত হইবে।

ইজারা চুক্তি বাতিল

২৮০। (১) চা বাগান ইজারাদারগণ বাগানের ভূমি কোন ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের নিকট সাবলীজ বা উপ-ইজারা, বিক্রয়, দান বা অন্য কোন প্রকার হস্তান্তর করিতে পারিবে না, যদি কেহ এই ধারার বিধান লঙ্ঘন করিয়া কোন প্রকার হস্তান্তর করে সেই ক্ষেত্রে উক্ত ইজারা বাতিল হইবে।

(২) ইজারাগ্রহীতা চুক্তিপত্রের কোন শর্ত লংঘন করিলে অথবা তাহা যথাযথভাবে পালন না করিলে সরকারের পূর্বানুমতিক্রমে কালেক্টর ইজারাদারকে ৩০ (ত্রিশ) দিনের নোটিশ প্রদানপূর্বক সংশ্লিষ্ট পক্ষকে শুনানির সুযোগ প্রদান করিয়া ইজারা বাতিলপূর্বক উক্ত ভূমি পুনঃগ্রহণ করিতে পারিবে এবং ইজারাগ্রহীতা বিনা ক্ষতিপূরণে উক্ত ভূমি হইতে উচ্ছেদযোগ্য হইবে।

(৩) কালেক্টরের ইজারা বাতিলের আদেশ দ্বারা সংক্ষুব্ধ ইজারাগ্রহীতা বিভাগীয় কমিশনারের নিকট ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে আপিল করিতে পারিবে এবং আপিল গ্রহণের ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে বিভাগীয় কমিশনার উহা নিষ্পত্তি করিবে।

(৪) বিভাগীয় কমিশনারের আদেশে সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি বা কর্তৃপক্ষ উক্ত আদেশের ৯০ (নব্বই) দিনের মধ্যে ভূমি মন্ত্রণালয়ে রিভিশন দায়ের করিতে পারিবে যাহা ভূমি মন্ত্রণালয় ১৮০ (একশত আশি) দিনের মধ্যে নিষ্পত্তি করিবে এবং ভূমি মন্ত্রণালয়ের সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত বলিয়া গণ্য হইবে।

শেয়ার বা মালিকানা হস্তান্তর

২৮১। (১) পর্যাপ্ত অভিজ্ঞতাসম্পন্ন প্রতিষ্ঠান বা সংস্থার ব্যবস্থাপনায় অনুমোদিত ইজারা মেয়াদের মধ্যে চা-কোম্পানির শেয়ার হস্তান্তরের অনুমোদন দেওয়া যাইবে।

(২) সরকারের পূর্বানুমতি ব্যতিরেকে কোন চা বাগানের ইজারা হস্তান্তর করিলে উহা বাতিল বলিয়া গণ্য হইবে।

(৩) কোম্পানী আইন, ১৯৯৪ (১৯৯৪ সনের ১৮ নং আইন) অনুযায়ী ইজারাধীন ভূমি বা চা বাগান, যে কোম্পানির মালিকানাধীন, সেই কোম্পানির শেয়ারহোল্ডারগণ সেই বাগানের শেয়ার হস্তান্তর করিতে পারিবে।

(৪) সরকারের পূর্বানুমতি ব্যতিরেকে বিদেশি বা অনিবাসী নাগরিকগণের নিকট চা বাগান এর শেয়ার হস্তান্তর করা যাইবে না এবং কোন বিদেশী কোম্পানি বা ব্যবসা প্রতিষ্ঠান এর নিকট চা বাগানের শেয়ার হস্তান্তরের ইচ্ছা পোষণ করিলে সরকার, বাংলাদেশ চা বোর্ড এবং সংশ্লিষ্ট কালেক্টরসহ বাংলাদেশ ব্যাংকের অনাপত্তি গ্রহণ সাপেক্ষে এইরূপ অনুমতি প্রদান করিতে পারিবে।

(৫) কোন ইজারাদার মৃত্যুবরণ করিলে তাহার ওয়ারিশ বা ওয়ারিশগণ তাহার স্থলাভিষিক্ত হইবে এবং উহা সম্পর্কে বাংলাদেশ চা বোর্ড, সংশ্লিষ্ট কালেক্টর ও ভূমি মন্ত্রণালয়কে অবহিত করিবে।

(৬) ইজারাধীন চা বাগানের ভূমি একটি সম্পূর্ণ অবিভাজ্য একক স্বত্ত্বা হিসাবে বজায় থাকিবে এবং ইজারাধীন চা বাগানের ভূমি বা উহার কোন অংশ অথবা ইজারাগ্রহীতা কোম্পানি বা প্রতিষ্ঠানের অনুরূপ শেয়ার হস্তান্তর কোনক্রমেই সংশ্লিষ্ট চা বাগানের সামগ্রিক স্বত্ত্বা বিনষ্ট বা ক্ষতিগ্রস্ত করিতে পারিবে না এবং এইরূপ ভূমির কোন অংশের বা শেয়ারের উত্তরাধিকারী বা ইজারাগ্রহীতা শুধু সহ-অংশীদার (Co-Sharer) হইতে পারিবে কিন্তু তাহার বা তাহাদের অংশ বা শেয়ার সরজমিনে আলাদা বা পৃথক করিয়া নেওয়ার কোন অধিকার থাকিবে না এবং এইরূপ কোন স্থলাভিষিক্ত অর্জন কেবল মূল ইজারা চুক্তি মেয়াদের অবশিষ্ট সময়ের জন্য বলবৎ থাকিবে।

ব্যক্তি মালিকানাধীন চা বাগান হস্তান্তর

২৮২। (১) সরকারের পূর্বানুমতিক্রমে ব্যক্তি মালিকানাধীন চা বাগান হস্তান্তর করা যাইবে :

তবে শর্ত থাকে যে, ভূমির বাজারমূল্য নির্ধারণপূর্বক উক্ত মূল্যের উপর ১০% অর্থ গ্রহীতাকে সরকারি কোষাগারে জমা প্রদান করিতে হইবে এবং হস্তান্তরের পর গ্রহীতা যথারীতি নির্ধারিত হারে ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করিবে।

(২) (১) উপ-ধারার অধীনে সম্পাদিত হস্তান্তরের ক্ষেত্রে হস্তান্তরগ্রহীতা চা বাগানের ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করিতে পারিবে না, চা বাগান বিনষ্ট হয় বা ধ্বংস হয় এইরূপ কার্যাদি সম্পাদন করিতে পারিবে না এবং চা উৎপাদনের সংঙ্গে সম্পর্কিত নহে এমন কোন অবকাঠামো নির্মাণ করিতে পারিবে না বা অন্য কোনরূপ ব্যবহারের উদ্দেশ্যে কোন কার্য সম্পাদন করিতে পারিবে না।

চা বাগানে হাট-বাজার প্রতিষ্ঠা

২৮৩। ইজারাকৃত চা বাগানের ভূমির উপর ইজারাগ্রহীতা কোন হাট বা বাজার প্রতিষ্ঠা করিতে পারিবে না, তবে জনস্বার্থে চা বাগানে অনুরূপ হাট বা বাজার স্থাপন প্রয়োজন হইলে সেই ক্ষেত্রে প্রয়োজনীয় পরিমাণ জমি কালেক্টরের নিকট সমর্পণ করিতে হইবে এবং উক্ত হাট-বাজার সম্পূর্ণরূপে সরকারি মালিকানায় থাকিবে।

ব্যক্তিগত ভূমিতে চা বাগান

২৮৪। ব্যক্তিগত ভূমিতে চা বাগান সৃজন করা যাইবেঃ

তবে শর্ত থাকে যে, উক্ত ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করিবার প্রয়োজন হইলে কালেক্টরের লিখিত অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে।

চা বাগানের ভূমির ব্যবহার

২৮৫। (১) চা বাগানের ইজারাধীন ভূমির উপরিস্থ বা ভূগর্ভস্থ সকল প্রাকৃতিক সম্পদের মালিকানা গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের নিকট সংরক্ষিত থাকিবে এবং এই ধরনের সম্পদের উপর ইজারাগ্রহীতার কোন অধিকার থাকিবে না।

(২) চা বাগানের জন্য বরাদ্দকৃত ভূমি চা চাষ ব্যতীত অন্য কোন ফসল আবাদ বা অন্য কোন কাজে ব্যবহার করা যাইবে না, তবে চা চাষের অনুপযোগী ভূমি কালেক্টর ও বাংলাদেশ চা বোর্ডের সুপারিশ সাপেক্ষে ও ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদনক্রমে আবাসিক বা বৃহৎ শিল্প ব্যতীত পরিবেশবান্ধব কৃষিভিত্তিক অন্য কাজে ব্যবহার করা যাইবে।

অতিরিক্ত ভূমি দখল

২৮৬। চা বাগানের ইজারাগ্রহীতা ইজারাধীন ভূমির অতিরিক্ত কোন খাস ভূমি দখলে রাখিতে পারিবে না, দখল করিলে সংশ্লিষ্ট কালেক্টর উহা পুনঃগ্রহণ করিবে।

প্রত্যর্পণ

২৮৭। ইজারাধীন চা বাগানের ভূমি বা উহার কোন অংশ জনস্বার্থে সরকারের প্রয়োজন হইলে ইজারাগ্রহীতা উহা সরকারের নিকট প্রত্যর্পণে বাধ্য থাকিবে এবং ইজারাগ্রহীতা উহার জন্য সংশ্লিষ্ট কালেক্টর কর্তৃক নির্ধারিত উপযুক্ত এবং যুক্তিসংগত ক্ষতিপূরণ পাইতে অধিকারী হইবে।

শ্রমিকদের সুবিধাদি

২৮৮। চা বাগানে নিযুক্ত শ্রমিকদের বসবাসের জন্য সকল প্রকার সুযোগ সুবিধাসহ বাসগৃহ প্রদানের ব্যবস্থা করিতে হইবে।

শ্রেণি পরিবর্তন

২৮৯। (১) চা বোর্ডের সুপারিশক্রমে ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনুমোদন সাপেক্ষে চা বাগানের জন্য বরাদ্দকৃত ভূমির শ্রেণি পরিবর্তন করা যাইবে।

(২) চা বাগানের অভ্যন্তরে পাহাড় বা টিলার কোনরূপ আকার আকৃতির পরিবর্তন করা যাইবে না।

(৩) ইজারাধীন চা বাগানের চৌহদ্দির মধ্যে গণ-ব্যবহার্য কোন ছড়া বা নদী বা খাল থাকিলে উহার গতিপথ পরিবর্তন বা বাধাগ্রস্থ করা যাইবে না, তবে উপযুক্ত কারণে এইরূপ গণ-ব্যবহার্য ছড়া বা নদী বা খালের গতিপথ পরিবর্তন করিতে হইলে বা বাগানের ভিতর দিয়া কোন রাস্তা নির্মাণ করিতে হইলে সরকারের অনুমতি গ্রহণ করিতে হইবে।

(৪) চা বাগানের মধ্যে অবস্থিত বালুমহাল বা পাথরমহাল হইতে বালু বা পাথর অপসারণ করা যাইবে না।

ত্রয়োদশ অধ্যায়

রাবার বাগান, ফলবাগান ইত্যাদি

রাবার বাগান, ফলবাগান ইত্যাদি

২৯০। (১) সরকারের খাসভূমিতে রাবার বাগান, ফলবাগান সৃজিত হইলে পরবর্তীতে তাহার শ্রেণি পরিবর্তন করা যাইবে না। (২) যে পাহাড় বা টিলায় রাবার বাগান বা ফল বাগান ইত্যাদি সৃজন করা হইবে বা হইয়াছে উহার প্রাকৃতিক অবস্থান বা সৌন্দর্য বা বৃক্ষরাজি বা জলাভূমি বা তাহার প্রাকৃতিক জলধারা বিনষ্ট বা ক্ষতিগ্রস্ত করা যাইবে না। (৩) খাস ভূমিতে রাবার বাগান বা ফলবাগান সৃজন করিবার জন্য কোন পাহাড় বা টিলা কর্তন করা যাইবে না।

সংরক্ষিত বা রক্ষিত বনভূমিতে রাবার বাগান

২৯১। সংরক্ষিত বা রক্ষিত বনভূমির মধ্যে কোন প্রকার বন ধ্বংস করিয়া সেখানে রাবার বাগান সৃজন করা যাইবে না।

রাবার বাগান ইত্যাদির তথ্য সংরক্ষণ

২৯২। দেশের সকল রাবার বাগান, ফলবাগানের রেকর্ডের তথ্য কো-অর্ডিনেটসহ ডিজিটাল পদ্ধতিতে সংরক্ষণ করিতে হইবে।

বন্দোবস্ত প্রদান

২৯৩। সরকার বিধি দ্বারা নির্ধারিত পদ্ধতিতে রাবার বা ফল বাগান সর্বোচ্চ ৩০ (ত্রিশ) বছর মেয়াদী ইজারা প্রদান করিতে পারিবে।

চতুর্দশ অধ্যায়

অর্পিত সম্পত্তি

অর্পিত সম্পত্তি

২৯৪। অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ (২০০১ সনের ১৬ নং আইন) মোতাবেক সকল অর্পিত সম্পত্তি উক্ত আইনের বিধান মোতাবেক প্রত্যর্পিত হইবে বা উক্ত আইনের ২৬ ধারা মোতাবেক খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে এবং The Enemy Property (Continuance of Emergency Provisions) Ordinance, 1969 (Ordinance No. I of 1969) এর ধারাবাহিকতায় The Enemy Property (Continuance of Emergency Provisions) Act, 1974 (Act No. XLV of 1974) ও অতঃপর উহার ধারাবাহিকতায় জারীকৃত The Vested and Non-Resident Property (Administration) Act, 1974 (Act No. XLVI of 1974) এর মাধ্যমে যে সকল সম্পত্তি সরকারের উপর অর্পিত হইয়া সরকারি ব্যবস্থাপনায় চলিয়া আসিয়াছে এবং অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ (২০০১ সালের ১৬ নং আইন) দ্বারা যাহা প্রত্যর্পিত হইয়াছে ঐরূপ সম্পত্তি অর্পিত হিসাবে পুনরায় সৃজন করা যাইবে নাঃ

তবে শর্ত থাকে যে, অর্পিত সম্পত্তি প্রত্যর্পণ আইন, ২০০১ (২০০১ সনের ১৬ নং আইন) এর বিধান মোতাবেক যে সকল সম্পত্তি প্রত্যর্পিত হইবে উহার উপর সরকারের স্বত্ব, স্বার্থ, অধিকার ও সকল দায়-দায়িত্ব বিলুপ্ত হইবে এবং অ-দাবীকৃত ও অপ্রমাণিত অর্পিত সম্পত্তি সরকারী সম্পত্তি হিসাবে সরকার বিক্রয় বা অন্য কোনভাবে হস্তান্তর বা সরকারের বিবেচনা মতে যে কোনভাবে ব্যবহার বা নিষ্পত্তি করিতে পারিবে।

পঞ্চদশ অধ্যায়

ওয়াক্‌ফ, দেবোত্তর, ট্রাস্ট সম্পর্কিত ভূ-সম্পত্তি, কোর্ট অব ওয়ার্ডস সম্পত্তি ইত্যাদি

ওয়াক্‌ফ সম্পত্তি

২৯৫। (১) ওয়াক্‌ফ সম্পত্তি The Waqfs Ordinance, 1962 (Ordinance No. I of 1962) মোতাবেক পরিচালিত হইবে।

(২) ওয়াক্‌ফ সম্পত্তি স্ব স্ব ওয়াক্‌ফ এস্টেটের নামে রেকর্ডভুক্ত হইয়া উহার স্বত্বলিপি বা খতিয়ান প্রস্তুত হইবে এবং উক্ত সম্পত্তি কোনক্রমেই কোন পরিচালক বা মোতওয়াল্লির ব্যক্তিগত নামে রেকর্ডভুক্ত হইবে না।

দেবোত্তর বা ট্রাস্টভুক্ত সম্পত্তির মালিকানা ও পরিচালনা

২৯৬। দেবোত্তর বা ট্রাস্টভুক্ত সম্পত্তি সংশ্লিষ্ট মন্দির, মঠ বা ট্রাস্টের নামে লিপিবদ্ধ হইয়া উহার খতিয়ান প্রস্তুত হইবে এবং স্ব স্ব ব্যবস্থাপনা কমিটি দ্বারা উহা পরিচালিত হইবে।

কোর্ট অব ওয়ার্ডস (Court of Wards)

২৯৭। (১) কোর্ট অব ওয়ার্ডস এ ন্যস্ত নিষ্কন্টক সকল সম্পত্তি দায়মুক্তভাবে সরকারের খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে।

(২) কোর্ট অব ওয়ার্ডস এ ন্যস্ত যে সকল সম্পত্তি লইয়া স্বত্বের মোকদ্দমা চলমান রহিয়াছে উহা কোর্ট অব ওয়ার্ডস এর অনুকূলে নিষ্পত্তি হইবার সঙ্গে সঙ্গে সরকারের খাস খতিয়ানভুক্ত হইবে।

ষোড়শ অধ্যায়

দখল ও নামজারি, অংশ বন্টন, নকশার ভুল, সীমানা নির্ধারণ, অবৈধ দখল উচ্ছেদ

বৈধ দখল ব্যতীত নামজারিতে বাধা

২৯৮। ক্রয় বা উত্তরাধিকার সূত্রে বা অন্য কোন প্রকার হস্তান্তর সূত্রে প্রাপ্ত হইয়া নামজারির আবেদন করা হইলে সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তা বিধি মোতাবেক আবেদনকারীর দখল নিশ্চিত না হইয়া নামপত্তন কার্যক্রম নিষ্পত্তি করিবে না :

তবে শর্ত থাকে যে, উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তিতে দখল না থাকিলেও নামজারিতে কোন বাধা থাকিবে না :

আরও শর্ত থাকে যে, আপাতঃ স্বত্বের প্রমাণ না থাকিলে কেবল দখলের ভিত্তিতে নামজারির আবেদন গ্রহণযোগ্য হইবে না।

উদাহরণ-১

জনৈক ‘ক’ তাহার স্ত্রী ‘খ’ এবং দুই পুত্র ‘গ’, ‘ঘ’ এবং এক কন্যা ‘ঙ’ কে ওয়ারিশ রাখিয়া মৃত্যুবরণ করে।

‘গ’ চাকরিসূত্রে দুবাই থাকায়, ‘খ’ উচ্চ শিক্ষার জন্য যুক্তরাজ্যে অবস্থান করায় এবং ‘ঙ’ বৈবাহিকসূত্রে তাহার স্বামীর সহিত ভিন্ন জেলায় বসবাস করায় তাহাদের প্রাপ্য অংশে কোন প্রত্যক্ষ দখল নাই। ‘গ’, ‘খ’ ও ‘ঙ’ এর এইরূপ প্রত্যক্ষ দখল না থাকিলেও যেহেতু ‘ক’ এর মৃত্যুর পর তাহার ত্যাজ্য সম্পত্তিতে তাহার ওয়ারিশগণ তাৎক্ষণিক মালিকানা লাভ করে এবং যেহেতু যৌথ মালিকানাধীন জমিতে একজন শরীকের দখলই সকল শরীকের দখল বলিয়া বিবেচিত হয়, সেহেতু তাহাদের সকলের নামে নামজারিতে কোনরূপ বাধা হইবে না।

উদাহরণ-২

জনৈক ‘ক’ তাহার দখলীয় ০.২০ একর জমি সম্পর্কে নামজারির নিমিত্ত সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তার নিকট আবেদন করিলেও উক্ত জমির মালিকানার সমর্থনে কোন দালিলিক প্রমাণ উপস্থাপনে ব্যর্থ হন।

যেহেতু উক্ত ভূমি বাবদ ‘ক’ এর আপাতঃ স্বত্বের কোন প্রমাণ নাই, সেহেতু দখল থাকিলেও তাহার নামজারির আবেদন প্রত্যাখান হইবে।

অংশ বন্টন

২৯৯। যে কোন প্রকারের শরীক বা সহ-শরীক বা যৌথ মালিকানাভুক্ত সম্পত্তির মালিকদের মধ্যে খতিয়ানের অংশ বন্টনে কোন করণিক বা আপাতগ্রাহ্য ভুল থাকিলে উহা উপযুক্ত শুনানির সুযোগ প্রদান করিয়া সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তা সংশোধন করিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, রাজস্ব কর্মকর্তার আদেশের বিরুদ্ধে সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি এখতিয়ার সম্পন্ন দেওয়ানি আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করিয়া প্রতিকার প্রার্থনা করিতে পারিবে।

নকশায় ভুল

৩০০। কোন মৌজা নকশায় কোন প্রমাণিত ভুল পরিলক্ষিত হইলে সংশ্লিষ্ট রাজস্ব কর্মকর্তা কালেক্টরের মাধ্যমে ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর বরাবর বিধি মোতাবেক সংশোধনের প্রস্তাব প্রেরণ করিবে এবং সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিকদের উহার একটি কপি বিতরণের মাধ্যমে অবহিত করিবে।

করণিক ও অন্যান্য ভুল

৩০১। চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত কোন খতিয়ানে করণিক ভুল, গাণিতিক ভুল বা প্রতারণামূলক কোন লিখন পাওয়া গেলে রাজস্ব কর্মকর্তা তদন্ত করিয়া উহা সংশোধন করিবে এবং ইহা ছাড়া কোন সরল বিশ্বাসেকৃত ভুল (Bonafide Mistake) উদঘাটিত হইলে উহা সংশোধনের জন্য স্বার্থ সংশ্লিষ্ট সকলকে অবহিত করিয়া কালেক্টরের নিকট সংশোধনী প্রস্তাব প্রেরণ করিলে কালেক্টর উহা সংশোধন করিবে:

তবে শর্ত থাকে যে, কালেক্টরের আদেশ দ্বারা সংক্ষুব্ধ ব্যক্তি ১৭৩ ধারার বিধান অনুসারে উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানী আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করিতে পারিবে।

সীমানা নির্ধারণ

৩০২। (১) যখন জরিপ কার্যক্রম চলমান নহে তখন পক্ষসমূহের মধ্যে সীমানা নির্ধারণে জটিলতার উদ্ভব হইলে উহা প্রতিকারের জন্য বিধি দ্বারা নির্ধারিত বদর ফি প্রদান সাপেক্ষে কালেক্টরের নিকট আবেদন করা যাইবে এবং কালেক্টর আবেদন প্রাপ্তির পর ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর কর্তৃক সরবরাহকৃত মার্ক রেজিস্টার বা কো-অর্ডিনেট রেজিস্টার ও মৌজা নকশাসহ সরেজমিনে পরীক্ষা করিয়া প্রতিবেদন দাখিলের জন্য তাহার অধীনে কর্মরত সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তাকে নির্দেশ দিবে।

(২) (১) উপ-ধারার অধীন প্রদত্ত প্রতিবেদন হইতে যদি প্রতীয়মান হয় যে, বিষয়টি কালেক্টর কর্তৃক সমাধানযোগ্য, সেই ক্ষেত্রে কালেক্টর নকশা, মার্ক রেজিস্টার দেখিয়া স্থানীয় চিহ্নের স্থানাঙ্ক বা সংশ্লিষ্ট দাগসমূহের সংযোগ বিন্দুর স্থানাঙ্ক সরেরজমিনে নির্ধারণ করিয়া এবং নির্ধারণকৃত বিন্দু হইতে রিলে করিয়া সঠিক সীমানা নির্ধারণ করিবে।

(৩) সীমানা নির্ধারণের পর কালেক্টর উহার একটি করিয়া ট্রেস কপি স্বাক্ষর করিয়া পক্ষগণকে সরবরাহ করিবে এবং সরেজমিনে সীমানা পিলার স্থাপন করিয়া উহার কো-অর্ডিনেটসহ বিস্তারিত বিবরণ মার্ক রেজিস্টারের মন্তব্য কলামে লিপিবদ্ধ করিবে।

(৪) কালেক্টর কর্তৃক সীমানা নির্ধারণে সংক্ষুব্ধ পক্ষ উপযুক্ত এখতিয়ারসম্পন্ন দেওয়ানি আদালতে মোকদ্দমা দায়ের করিতে পারিবে :

তবে শর্ত থাকে যে, এই ধারার (১) হইতে (৪) উপ-ধারায় যাহাই থাকুক না কেন, তাহা কোনক্রমেই দেওয়ানি আদালতের এখতিয়ারকে ক্ষুণ্ন করিবে না ।

(৫) দেওয়ানি আদালতে বিচারাধীন যে কোন মোকদ্দমায় সঠিক সিদ্ধান্তে উপনীত হইবার জন্য সহায়ক মনে করিলে স্ব-প্রণোদিত হইয়া বা মোকদ্দমার কোন পক্ষের আবেদনের প্রেক্ষিতে এই ধারার (১) ও (২) উপ-ধারার বিধান যথাসম্ভব অনুসরণ করিয়া

কালেক্টরকে এতদ্‌সংক্রান্ত প্রতিবেদন দাখিল করিবার জন্য আদেশ প্রদান করিতে পারিবে এবং এইরূপ প্রতিবেদনের ক্ষেত্রে The Evidence Act, 1872 (Act No. I of 1872) এর বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে।

সপ্তদশ অধ্যায়

বিধি প্রণয়ণ, রহিতকরণ ও হেফাজত

বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা

৩০৩। এই আইনের উদ্দেশ্য পূরণকল্পে সরকার, সরকারি গেজেট প্রজ্ঞাপন দ্বারা এক বা একাধিক বিধি প্রণয়ন করিতে পারিবে।

সরল বিশ্বাসে কৃত কার্যাদি রক্ষণ

৩০৪। এই আইন বা তদাধীন প্রণীত বিধির অধীন সরল বিশ্বাসে কৃত কোন কার্যের জন্য কোন ব্যক্তির বিরুদ্ধে কোন দেওয়ানি বা ফৌজদারি মামলা বা অন্য কোন প্রকার আইনগত কার্যধারা গ্রহণ করা যাইবে না।

ক্ষমতা অর্পণ

৩০৫। সরকার, সরকারি গেজেটে আদেশ দ্বারা, আদেশে বর্ণিত কারণ ও পরিস্থিতিতে, যে কোনো কর্মচারী বা কর্তৃপক্ষকে, আদেশ অনুযায়ী এই আইনের অধীন উহার কোনো ক্ষমতা বা দায়িত্ব পালনের জন্য নির্দেশ প্রদান করিতে পারিবে।

রহিতকরণ ও হেফাজত

৩০৬। (১) নিম্নলিখিত আইনসমূহ এতদ্বারা রহিত করা হইল, যথা-

ক. The Alluvion (amendment) Act, 1868

খ. The Survey Act, 1875

গ. The Alluvial Land Act, 1920 and all amendments

ঘ. The State Acquisition and Tenancy Act, 1950 and all amendments

ঙ. The Sairat Mahals (Management) Ordinance, 1959

চ. The Rent Receipt Ordinance, 1959

ছ. The Hats and Bazars (Establishment and Acquisition) Ordinance, 1959

জ. The Bangladesh Government Hats and Bazars (Management) (Repeal) Ordinance, 1975

ঝ. The Bangladesh Land Holding (Limitation) Order, 98/1972

ঞ. The Land Development Tax Ordinance, 1976 and all amendments

(২) উক্তরূপ রহিতকরণ সত্ত্বেও উক্ত কোন রহিতকৃত আইনগুলির অধীন-

(ক) কৃত কোন কাজ-কর্ম অথবা প্রণীত কোন বিধি, প্রবিধান, স্কীম, অথবা জারীকৃত কোন আদেশ, বিজ্ঞপ্তি বা প্রজ্ঞাপন অথবা নিয়োগকৃত কোন চেয়ারম্যান, সদস্য বা কর্মকর্তা অথবা গঠিত কোন আদালত, ট্রাইব্যুনাল, বোর্ড, কমিটি বা তহবিল, অথবা প্রদত্ত কোন নোটিশ, অথবা দায়েরকৃত কোন অভিযোগ, অথবা পেশকৃত কোন দরখাস্ত, অথবা মঞ্জুরিকৃত কোন অনুমতি, চাকরি বিধি বা অব্যাহতি, অথবা গৃহীত বা শুরুকৃত অন্য কোন ব্যবস্থা বা কার্যধারা, এই আইনের বিধানাবলীর সহিত সামঞ্জস্যপূর্ণ হওয়া সাপেক্ষে, রহিত বা সংশোধিত না হওয়া পর্যন্ত বলবৎ থাকিবে; এবং এই আইনের সংশ্লিষ্ট ধারার অধীনে কৃত, প্রণীত, জারীকৃত, নিয়োগকৃত, গঠিত, প্রদত্ত, রেজিস্ট্রিকৃত, নির্বাচিত, দায়েরকৃত, পেশকৃত, মঞ্জুরিকৃত, গৃহীত অথবা আরম্ভ হইয়াছে বলিয়া গণ্য হইবে ;

(খ) এই আইন প্রবর্তনের তারিখে কোন আদালত বা ট্রাইব্যুনালে বিচারাধীন কোন মামলা বা কার্যধারা চালু থাকিলে উহা এমনভাবে শুনানি ও নিষ্পন্ন হইবে, যেন উক্ত আইনসমূহ রহিত হয় নাই।

ইংরেজিতে অনূদিত পাঠ প্রকাশ

৩০৭। (১) এই আইন কার্যকর হইবার পর সরকার, সরকারি গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা, এই আইনের মূল বাংলা পাঠের ইংরেজিতে অনূদিত একটি নির্ভরযোগ্য পাঠ (Authentic English Text) প্রকাশ করিবে।

(২) মূল বাংলা পাঠ ও ইংরেজি পাঠের মধ্যে বিরোধের ক্ষেত্রে বাংলা পাঠ প্রাধান্য পাইবে।