

তাই দ্রব্য বা পণ্য নিয়ে ব্যবসা করার আগে এ সকল বিষয়ে বিস্তারিত ধারণা অর্জন করতে হবে। অন্যের কথার ওপর নির্ভর করে, এ ধরনের ব্যবসায় বিনিয়োগ খুবই ঝুঁকিপূর্ণ।

জমি বা ফ্ল্যাটে বিনিয়োগ স্বাভাবিক বিবেচনায় লাভজনক। নির্দিষ্ট সময় শেষে জমি বা ফ্ল্যাটের মূল্য বৃদ্ধি পায় এটা যেমন সত্যি, তেমনি এ ধরনের বিনিয়োগের আগে জমি বা ফ্ল্যাটের বিভিন্ন ধরনের দলিল ও কাগজপত্র সম্পর্কে, মালিকানা পরিবর্তনের বিধি-বিধান সম্পর্কে এবং জমি বা ফ্ল্যাটের ওপর আরোপিত সরকারি খাজনা সম্পর্কে ভালোভাবে জানতে হবে। এ সব বিষয় না জানলে অনেক ক্ষেত্রে জাল দলিল, ভুয়া কাগজপত্রের জন্য আর্থিক ক্ষতির পাশাপাশি আইনগত জটিলতাতেও পড়তে হয়।

জমি বা ফ্ল্যাটে বিনিয়োগের আগে একজন বিনিয়োগকারীর কিছু বিষয়ে স্চ্ছ ধারণা থাকতে হবে। আমরা এখন সেগুলো সম্পর্কে একটু জেনে নেব।

জমি বা ফ্ল্যাট-সংক্রান্ত কাগজপত্র বিভিন্ন দপ্তরের সঙ্গে পরিচয়

দলিল: যে কোনো প্রকার স্বত্ব বা মালিকানা হস্তান্তরের ক্ষেত্রে সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ প্রমাণক, যা দলিল নামে পরিচিত। এই দলিলের মাধ্যমে কোনো একটি জমি বা ফ্ল্যাটের উপর কোনো ব্যক্তি বা ব্যক্তিবর্গের মালিকানা নিশ্চিত হয়। একটি দলিলে ধারাবাহিকভাবে ক্রম মালিকানার তথ্যাদি, বিক্রেতা ও ক্রেতা বা বর্তমান মালিকের নাম, ঠিকানা, ছবি, স্বাক্ষর, আঙুলের ছাপ, এনআইডি নম্বর, জমির অবস্থান হিসেবে জেলা, উপজেলা, মৌজা, জে এল নম্বর সাবেক ও বর্তমান খতিয়ান নম্বর, সাবেক ও বর্তমান দাগ নম্বরসমূহ, জমির শ্রেণি, পরিমাণ, সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের নাম, সাব-রেজিস্ট্রারের স্বাক্ষর ও তারিখ, জমির দলিল নং ইত্যাদি তথ্যাদি সুস্পষ্টভাবে উল্লেখ থাকে। জমির মালিকানার দলিল সর্বদা সরকার মুদ্রিত জুডিশিয়াল স্ট্যাম্পের উপর প্রস্তুত করা হয় এবং সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে নির্দিষ্ট ফি জমা প্রদানের মাধ্যমে রেজিস্ট্রি সম্পন্ন হয়। রেজিস্ট্রিবিহীন মালিকানার দলিল আইনগতভাবে গ্রহণযোগ্য নয়।



চিত্র ১.৩: জমি মালিকানার দলিল

সাব-রেজিস্ট্রি অফিস: প্রতিটি উপজেলায় জমি রেজিস্ট্রি বা নিবন্ধন

এর জন্য নির্দিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রি অফিস রয়েছে। এই অফিসের মাধ্যমে জমির মালিকানা বদল হয় বা জমির উপর আইনগত মালিকানা সৃষ্টি হয়। উক্ত অফিস ব্যতীত অন্য কোনো দপ্তরে জমির মালিকানার দলিল রেজিস্ট্রি করা যায় না। একজন সাব-রেজিস্ট্রার উক্ত সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের প্রধান হিসাবে দায়িত্ব পালন করেন।

বিভিন্ন প্রকার খতিয়ানসমূহ

জরিপ বিভাগ কর্তৃক সরেজমিন জমি বা ভূমিতে গিয়ে জমির মালিকানার বিবরণ ও নকশা তৈরি করে, যে রেকর্ড তৈরি ও প্রকাশ করে তা হলো খতিয়ান। খতিয়ানে জমির বিস্তারিত বিবরণ উল্লেখ থাকে। সময়কালের ব্যবধানে বাংলাদেশের জমির ক্ষেত্রে বিভিন্ন প্রকার খতিয়ান প্রচলিত রয়েছে। জমি ক্রয়ের সময় এ সকল খতিয়ান ভালোভাবে যাচাই করতে হয়। জমি ক্রয়ের জন্য প্রয়োজনীয় খতিয়ানসমূহ হলো—

সিএস (cadastral survey) খতিয়ান

ব্রিটিশ শাসনামলের ১৮৯০ থেকে ১৯৪০ সাল পর্যন্ত বাংলাদেশে সিএস জরিপ কার্যক্রম পরিচালিত হয়। এটি বাংলাদেশের প্রথম ভূমি জরিপ। সিএস জরিপে প্রস্তুতকৃত রেকর্ড বা খতিয়ানের ১ম পৃষ্ঠার উপরিভাগে

জমিদারগণের নাম এবং খতিয়ানের নিচে দখলদার রায়ত বা প্রজার নাম লেখা থাকে। দ্বিতীয় পৃষ্ঠায় জমির দাগ নম্বর, শ্রেণি, পরিমাণ ইত্যাদি তথ্য থাকে।

মৌজার নাম- নম্বর : পরগনা : থানা : জেলা : থাক নং :

খতিয়ান	পৃষ্ঠা	রায়তের ক্রমিক নং	জমিদার	ফেব্রেরি খসড়া নম্বর ও সীমা			একর হিসাবে জমির পরিমাণ		খাজনা আদায়ী ভূমি			খাজনা বিহীন পরিমাণ			মোট ভূমির পরিমাণ			বর্তমান খাজনা		যে প্রকারের জোত ও দখলী স্বত্ব শূন্য রায়ত হইলে যতকাল জরিকৃত	১. খাজনা কাগজে ধার্য করা হইয়াছে তাহার বিবরণ ২. বিশেষ নিম্ন না অনুসরণ থাকলে জায	মন্তব্য
				নম্বর	বঙ্ক	সীমা	একক	ডেসিমাল	ভূমির রকম	ফা:	গ:	ক:	ফা:	গ:	ক:	ফা:	গ:	ক:	ফা:			
১	২	৩	৪	৫	৬	৭	৮	৯	১০	১১	১২	১৩	১৪	১৫	১৬	১৭	১৮	১৯	২০	২১	২২	

চিত্র ১.৪: সিএস খতিয়ান

এসএ (state acquisition) খতিয়ান

১৯৫৬ সাল থেকে ১৯৬২ সাল পর্যন্ত এই জরিপ পরিচালিত হয়। ১৯৫০ সালে জমিদারি প্রথার বিলোপ সাধিত হয়। জমিদারদের জমিদারিভুক্ত সম্পত্তি সরকার অধিগ্রহণ করে। উক্ত জমিদারদের জমির ক্ষতিপূরণ প্রদানের জন্য এবং ভূমি মালিকগণ/রায়তদের সরকারের নিয়ন্ত্রণে আনার জন্য জমিদারদের থেকে প্রাপ্ত তথ্যাদির ভিত্তিতে জমিদারদের পত্তন রেজিস্টার অনুযায়ী এই জরিপ বা খতিয়ান প্রণয়ন কার্যক্রম পরিচালিত হয়েছিল। এসএ জরিপে ভূমি মালিকের নাম, জমির বিবরণ সংবলিত হাতে লেখা রেকর্ড/খতিয়ান প্রস্তুত করা হয়। এসএ খতিয়ানের ওপরে বাম দিকে সাবেক খতিয়ান (সিএস খতিয়ান) এবং হাল খতিয়ান (এসএ খতিয়ান) নম্বর উল্লেখ থাকে।

বালান্সেস ফরম নং ৫৪৫৩-এ, মূলত খতিয়ান (পরিচালিত)

খতিয়ান নং	স্বত্বিকের নাম ও ঠিকানা	অংশ	দাগ নং	জমির শ্রেণী	দায়ের মোট পরিমাণ		দায়ের মোট অর খতিয়ানের হিসাব		দায়ের মোট অর খতিয়ানের জমির পরিমাণ		তারিখ	নম্বর
					এর	শর	এর	শর	এর	শর		
					কো	পা	কো	পা	কো	পা		

চিত্র ১.৫: এসএ খতিয়ান

আরএস (revisional survey) খতিয়ান

আরএস খতিয়ান বা জরিপের উদ্দেশ্য ছিল এসএ খতিয়ানের ভুল সংশোধন। এসএ জরিপের সময় সরেজমিনে জরিপ কার্যক্রম পরিচালনা হয়নি। জমিদারদের থেকে প্রাপ্ত তথ্যের ভিত্তিতে এসএ জরিপ বা খতিয়ান প্রস্তুত করা হয়েছিল, যার কারণে অনেক ভুল থেকে যায়। এই ভুল দূর করা এবং ইতোমধ্যে দীর্ঘ সময়ে জমির মালিকানা ও প্রকৃতির অনেক পরিবর্তন হয়ে যাওয়ায় তা হালনাগাদকরণের লক্ষ্যে সরকার দেশের বিভিন্ন অঞ্চলে সরেজমিনে এই ভূমি জরিপ পরিচালনা করে। আরএস জরিপে প্রস্তুতকৃত নকশা এবং রেকর্ড বা খতিয়ান নির্ভুল হিসাবে গ্রহণীয় ও নির্ভরযোগ্য।

বাংলাদেশ ফরম নং ৫৪৬২ (সংশোধিত)

খতিয়ান নং.....

জেলা.....		উপজেলা/খানা.....		মৌজা.....		জে. এল. নং.....		রেজি. নং.....			
মালিক, অকৃষি গ্রন্থ বা ইজারাদারের নাম ও ঠিকানা ১	অংশ ২	রাজস্ব ৩	দাগ নং ৪	জমির প্রেদি		দাগের মোট পরিমাপ		দাগের মধ্যে অত্র খতিয়ানের অংশ ৬	অংশনুজারি জমির পরিমাপ		দখল বিধায়ক বা অন্যান্য বিশেষ মন্তব্য ৯
				কুচি ৫(ক)	অকুচি ৫(খ)	একর ৬(ক)	শতাংশ ৬(খ)		একর ৮(ক)	শতাংশ ৮(খ)	
মোট জমি											

..... ধরামতে গেট বা পরিবর্তন

মাত্র মুদ্রাম্বা নং এবং সন।

[মঃ আঃ নং-৮৪/২০১১ ডাঃ-০১-০৪-২০১২]

গভর্নমেন্ট প্রিন্টিং প্রেস- প্রেসেস শাখা-১৫৯৭/২০১১/সেঃ-১১-০৬-২০১২-২০,০০,০০০ কপি।

চিত্র ১.৬: আরএস খতিয়ান

বিএস (Bangladesh survey) খতিয়ান

বিএস খতিয়ান হলো বাংলাদেশ আমলে হওয়া সর্বশেষ সরেজমিন জরিপ। যা ১৯৯৮ সাল থেকে সারা দেশে শুরু হয়। যা বাংলাদেশ সার্ভে বা বাংলাদেশ জরিপ নামে পরিচিত। এই বাংলাদেশ জরিপ মূলে হওয়া খতিয়ানের নামই বিএস খতিয়ান।

ডিপি পর্চা/খতিয়ান: ভূমি জরিপের সময় রেকর্ড প্রস্তুতকালে কয়েকটি খাপ যেমন: খানাপুরী, বুঝারত, তসদিক ইত্যাদি প্রক্রিয়া সম্পন্ন হলে যে খতিয়ান প্রকাশ করা হয়ে থাকে, তাকে খসড়া খতিয়ান বা ডিপি খতিয়ান বলে। এই খসড়া খতিয়ানের নামের ভুল, দাগ সূচিতে ভুল, দাগের সাথে নকশায় ভুল ইত্যাদি হয়ে থাকলে তা সংশোধন করা যায়। এই পর্চায় বা ডিপি খতিয়ানে জরিপ বিভাগের সীল, স্বাক্ষর ও নম্বর দেয়া থাকে।

চিত্র ১.৭: ডিপি পর্চা/খতিয়ান

মাঠ পর্চা: জমি জরিপ করার সময় জমির মালিকদের একটি প্রাথমিকভাবে জমির তথ্য সম্বলিত খতিয়ান প্রদান করা হয়ে থাকে, সেখানে জমির প্রাথমিক পরিচিতির তথ্য থাকে, তাকে মাঠ পর্চা বলে। এই মাঠ পর্চায় কোন ভুল-ভ্রান্তি থাকলে নির্ধারিত সময়ের মধ্যে নির্ধারিত প্রক্রিয়ায় সহজেই সংশোধন করে নেওয়া যায়। মাঠ পর্চার জরিপ বিভাগের সীল দেওয়া হয়ে থাকে।

এই খতিয়ানগুলো জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ের জেলা রেকর্ড রুম শাখায় সংরক্ষিত থাকে। জনগণ তার প্রয়োজন অনুযায়ী সেখান থেকে এ সকল খতিয়ানের নকল কপি সংগ্রহ করে থাকে। জরিপকালে মাঠ পর্চা জরিপ বিভাগে সংরক্ষিত থাকে এবং এক কপি জমির মালিককে প্রদান করা হয়।

উপজেলা ভূমি অফিস: প্রতিটি উপজেলায় একটি করে উপজেলা ভূমি অফিস বিদ্যমান রয়েছে। যার অফিস প্রধান সহকারী কমিশনার (ভূমি); তিনিই কোনো জমির প্রয়োজনীয় কাগজপত্রসহ আবেদনের প্রেক্ষিতে নতুন মালিকের নামে রেকর্ড করানোর জন্য অনুমোদন দিয়ে থাকেন, যাকে নামজারী বলা হয়। সংশ্লিষ্ট জমির উপজেলা ভূমি অফিস থেকেই নামজারী বা খতিয়ান সংশোধন করা হয়, অন্যত্র তা করা যায় না, নামজারী সম্পন্ন হওয়ার পর সরকার নির্ধারিত ফি প্রদানের দ্বারা নামজারী খতিয়ান এবং প্রদত্ত ফি এর জন্য ডুপ্লিকেট কার্বন রিসিট বা ডিসিআর কাগজপত্রসমূহ পাওয়া যায়।

ইউনিয়ন ভূমি অফিস: উপজেলা ভূমি অফিসের আওতায় ও নিয়ন্ত্রণে সমগ্র উপজেলার খাজনা আদায়সহ সরকারি সকল কর্মকাণ্ড বাস্তবায়ন করা হয়ে থাকে ইউনিয়ন ভূমি অফিসে। সেখানে কোনো জমির নামজারির পর উক্ত জমির উপর ধার্যকৃত সরকারি খাজনা গ্রহণ করে ইউনিয়ন ভূমি অফিস হতে তার রসিদ প্রদান করা হয়।

নামজারী খতিয়ান মিউটেসন: খতিয়ান হলো জমি-জমার হিসাব। একটি মৌজায় কোনো মালিকের যত জমি থাকে, সেই সকল জমি একত্রিত করে কিংবা বিক্রয়কৃত জমি ক্রেতার নামে পৃথক করে পৃথক নম্বর দিয়ে যে বিবরণ লিপিবদ্ধ করা হয়, তাই নামজারী খতিয়ান। এই বিবরণের মধ্যে মালিকের নাম, পিতার নাম, ঠিকানা, মালিকানার অংশ, জমির শ্রেণি, জমির পরিমাণ, দাগ নম্বর, খাজনার হার ইত্যাদির উল্লেখ থাকে। এই নামজারী

শিক্ষার্থী ২০২০

খতিয়ান সৃজনের কাজ উপজেলা ভূমি অফিসে সম্পন্ন হয়। অর্থাৎ কোনো ব্যক্তি ভূমির মালিকানা অর্জন করার পর নতুন ব্যক্তির নামে রেকর্ডভুক্ত করে রেকর্ড হালনাগাদ করণের আইনানুগ প্রক্রিয়া নামজারি বা মিউটেশন নামে পরিচিত।

মৌজা: সিএস জরিপের সময় প্রতিটি থানার অধীন, যে ভৌগোলিক এলাকা স্বতন্ত্রভাবে আলাদা পরিচিতি নম্বর দ্বারা পৃথক করা হয়, তা মৌজা নামে পরিচিত। জরিপ এবং ভূমি ব্যবস্থাপনার ইউনিট হলো মৌজা। গ্রাম, পাড়া ইত্যাদি মৌজাভুক্ত এলাকা।

জেএল নম্বর: থানা অথবা উপজেলাধীন মৌজাকে পর্যায়ক্রমিক নম্বর দ্বারা চিহ্নিত করা হয়। কোনো মৌজার এই পরিচিতিমূলক ক্রমিক নম্বরকে জেএল নম্বর অথবা জুরিসডিকশন লিস্ট নম্বর বলা হয়।

দাগ নম্বর: সাধারণত নকশায় জমির সীমানা, মালিকানা শ্রেণিভিত্তিক আলাদাভাবে চিহ্নিত করা হয়। বিভিন্ন মালিকের জমি মাঠে একসঙ্গে শ্রেণিভুক্ত হলেও নকশায় আলাদা দাগ নম্বর দ্বারা তা চিহ্নিত করা হয়। আবার একই মালিকের বিভিন্ন শ্রেণির জমি পাশাপাশি হলেও আলাদা শ্রেণিভুক্ত হওয়ার কারণে আলাদা দাগ নম্বর দিয়ে চিহ্নিত করা হয়। বিভিন্ন মালিকের অথবা একই মালিকের বিভিন্ন শ্রেণিভুক্ত জমিকে নকশায় যে পৃথক পরিচিতি নম্বর দ্বারা চিহ্নিত করা হয়, তা দাগ নম্বর বা প্লট নম্বর নামে পরিচিত।

ডিসিআর: ভূমি উন্নয়ন কর বা খাজনা আদায় ব্যতীত অন্যান্য সরকারি সকল পাওনা আদায় করে যে নির্ধারিত ফরমে রসিদ দেওয়া হয়, তাকেই ডিসিআর বা ডুপ্লিকেট কার্বন রিসিট বলা হয়। যেমন: নামজারির পর খতিয়ান সংশোধন ফি এই রসিদ মূলে আদায় করা হয়।

খাজনা: জমির মালিক কর্তৃক জমির ভোগ দখল করার জন্য সরকারের প্রদত্ত বার্ষিক ভাড়া খাজনা নামে পরিচিত।

খাজনা রসিদ বা দাখিলা: ভূমি মালিকের নিকট হতে ভূমি উন্নয়ন কর আদায় করার পর, ভূমির মালিককে যে নির্দিষ্ট ফরমে রসিদ দেওয়া হয় তাকে খাজনা রসিদ বা দাখিলা বলে।

নকশা বা ম্যাপ: নকশা অর্থ প্রতিচ্ছবি। সরেজমিনে কোনো ভূমি জরিপের মাধ্যমে প্রত্যেক মৌজার ভূমির মালিকানা, শ্রেণিবিন্যাস অর্থাৎ জমির বর্তমান অবস্থা অনুযায়ী নকশা প্রস্তুত করা হয়, যা জমির প্রতিচ্ছবি নামে পরিচিত।

জমি ক্রয়ের ক্ষেত্রে করণীয়

চিত্র ১.৮: ডুপ্লিকেট কার্বন রসিদ

চিত্র ১.৯: জমির খাজনা রসিদ

শিক্ষাবর্ষ ২০২৪

১. জরিপের মাধ্যমে প্রণীত রেকর্ড অর্থাৎ খতিয়ান ও নকশা যাচাই করা।
২. জমির মৌজা, জেএল নম্বর, খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর ও উক্ত দাগে মোট জমির পরিমাণ যাচাই করা।
৩. জমি ক্রয় করার আগে উক্ত জমির সিএস রেকর্ড, এসএ রেকর্ড, আরএস রেকর্ড অর্থাৎ সংশ্লিষ্ট সকল রেকর্ড এবং প্রয়োজনে মাঠ পর্চাগুলো ভালোভাবে যাচাই করা।
৪. বিক্রেতা যদি জমিটির ক্রয়সূত্রে মালিক হয়ে থাকেন, তবে তার ক্রয়ের দলিল, রেকর্ডের সঙ্গে মিল করে বিক্রেতার মালিকানা যথাযথ আছে কি না, তা যাচাই করে নিশ্চিত হওয়া।
৫. জমির বিক্রেতা উত্তরাধিকার সূত্রে জমিটি পেয়ে থাকলে সর্বশেষ জরিপের খতিয়ানে কিংবা নামজারি খতিয়ানে তার নাম আছে কি না, তা খতিয়ে দেখতে হবে। যদি সর্বশেষ বা নামজারি খতিয়ানে তার নাম না থাকে, তাহলে উক্ত বিক্রেতা যার কাছ থেকে জমিটি উত্তরাধিকার সূত্রে পেয়েছেন অর্থাৎ পিতা বা পরিবার থেকে পেলে পারিবারিক বন্টননামা আছে কি না, কিংবা তা না থাকলে সেক্ষেত্রে মূল মালিকের সঙ্গে বিক্রেতার নামের যোগসূত্র বা রক্তের সম্পর্ক আছে কি না, এবং প্রাপ্য স্বত্বের অংশ নিশ্চিত হওয়া।
৬. জমি বিক্রেতার কাছ থেকে বিক্রয় সংশ্লিষ্ট কাগজাদি যেমন: সকল প্রকার দলিল, খতিয়ান, খাজনার দাখিলা বা রশিদ, মাঠ পর্চা ইত্যাদির কপি সংগ্রহ করে দলিলগুলো জন্য সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে কিংবা প্রয়োজনে জেলা রেজিস্ট্রি অফিসে ও মাঠপর্চা, জরিপ খতিয়ানগুলো জরিপ অফিসে এবং নামজারি খতিয়ান, খাজনার দাখিলা সংশ্লিষ্ট ইউনিয়ন ভূমি অফিসে গিয়ে কাগজপত্রের সঠিকতা যাচাই করে নিতে হবে।
৭. ইউনিয়ন ভূমি অফিসে জমির খাজনা বকেয়া আছে কি না, তা নিশ্চিত হতে হবে। বকেয়া থাকলে এবং বকেয়া খাজনাসহ জমি ক্রয় করলে বকেয়া খাজনা পরিশোধের দায়দায়িত্ব ক্রেতার ওপর বর্তাবে। একই সঙ্গে অধিক সময়ের খাজনা বকেয়া থাকলে ক্রয়কৃত সম্পত্তি খাজনা অনাদায়ে সরকারের খাস সম্পত্তিতে অন্তর্ভুক্ত হয়ে যেতে পারে।
৮. উপজেলা ভূমি অফিস বা ইউনিয়ন ভূমি অফিস হতে জমি ক্রয় করার পূর্বে উক্ত জমি অর্পিত/পরিত্যক্ত/দেবোত্তর/খাস/সরকারিভাবে বিক্রয় নিষিদ্ধ সম্পত্তির তালিকাভুক্ত কি না কিংবা উক্ত জমি অধিগ্রহণভুক্ত কি না বা অধিগ্রহণের আওতাধীন কি না, তা জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ের ভূমি অধিগ্রহণ শাখা হতে জেনে নিতে হবে।
৯. সাব-রেজিস্ট্রি অফিস কিংবা জেলা রেজিস্ট্রি অফিস থেকে সর্বশেষ জমি বেচা-কেনার তথ্য জেনে নিতে হবে।
১০. যে জমিটি বিক্রি হতে যাচ্ছে, সেই জমিটি ঋণের দায়ে ব্যাংকে দায়বদ্ধ কি না, সেই বিষয়ে খোঁজ নিতে হবে।

জমি ক্রয়ের পর যা করণীয়

- দলিল রেজিস্ট্রির পর কোনো আমিন/সার্ভেয়ার দ্বারা ক্রয়কৃত জমি মেপে সীমানা নির্ধারণ করে আগের মালিকের কাছ থেকে দখল বুঝে নিতে হবে।
- জমিতে দখল প্রতিষ্ঠা/প্রমাণের জন্য জমির প্রকৃত ব্যবহার তথা চাষাবাদ, গাছ রোপণ, ঘরবাড়ি নির্মাণ ইত্যাদি করতে হবে এবং সীমানাপ্রাচীর নির্মাণ করতে হবে।
- যেহেতু মূল দলিল প্রাপ্তি সময়সাপেক্ষ বিষয়, সেহেতু দলিল সম্পাদনের পর দলিলের নকল উত্তোলন করে দ্রুত সংশ্লিষ্ট সহকারী কমিশনার (ভূমি) বরাবরে উপজেলা ভূমি অফিসে আবেদন জানাতে হবে এবং ক্রেতার নামে নামজারি/মিউটেশন করে নিতে হবে। কেননা, দখল ও নামজারি করতে দেরি করলে অসাধু বিক্রেতা ক্রেতার ক্রয়কৃত জমি অন্যত্র বিক্রি করে দিতে পারেন।
- সহকারী কমিশনার (ভূমি)-এর কার্যালয়ে নামজারি হলে নামজারি খতিয়ান এবং ডিসিআর সংগ্রহ করতে হবে। নামজারি খতিয়ান মূলে নতুন হোল্ডিংয়ে ভূমি উন্নয়ন কর (খাজনা) পরিশোধ করে রসিদ নিতে হবে। আগে এই রসিদ ইউনিয়ন ভূমি অফিস থেকে সংগ্রহ করা যেত, তবে বর্তমানে অনলাইনেই খাজনা পরিশোধ করা যায়। উক্ত প্রদত্ত খাজনার রসিদ কপি সংগ্রহ করে সংরক্ষণ করতে হবে।
- নিয়মিতভাবে প্রতিবছর ভূমি উন্নয়ন কর বা খাজনা পরিশোধ করতে হবে। তিন বছরের বেশি বকেয়া থাকলে সার্টিফিকেট মামলা হওয়াসহ জমি খাস হয়ে যেতে পারে।
- সময়মতো রেজিস্ট্রি অফিস থেকে মূল দলিল সংগ্রহ করে সংরক্ষণ করতে হবে।

‘নামজারি কিংবা খাজনা প্রদানের কাজ ভূমি মন্ত্রণালয় প্রদত্ত অনলাইন প্ল্যাটফর্ম ব্যবহার

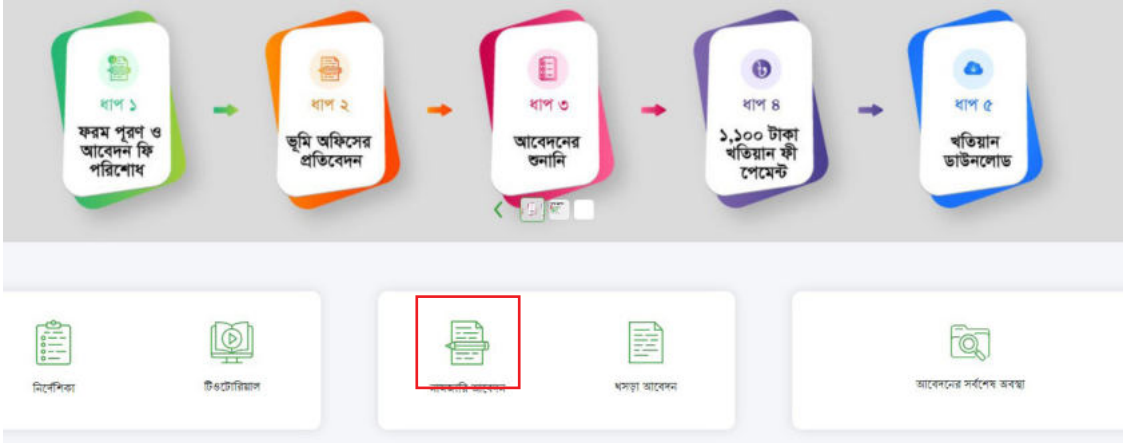
বর্তমানে নামজারি কিংবা খাজনা প্রদানের কাজে ভূমি মন্ত্রণালয়ের অনলাইন প্ল্যাটফর্ম ব্যবহার করা যায়। অনলাইনের মাধ্যমে নামজারি করা করা হলে, তাকে ই-নামজারি বলা হয়। বর্তমানে দেশের বিভিন্ন জায়গায় সাধারণ নামজারির পরিবর্তে ই-নামজারি বাধ্যতামূলক করা হয়েছে। ভবিষ্যতে এ দুটি কাজ অনলাইনের মাধ্যমেই করতে হবে। তাই এ বিষয়ে আমাদের ধারণা থাকা আবশ্যিক।

অনলাইনে জমি খারিজ (নামজারি) করার জন্য যেসব কাগজপত্র লাগবে-

- আবেদনকারীর ছবি
- আবেদনকারীর স্বাক্ষর
- জমি ক্রয় করার দলিল
- ওয়ারিশ সনদ (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে)
- সর্বশেষ খতিয়ান (ক্রয়কৃত জমির খতিয়ান)
- এনআইডি

অনলাইনে জমি খারিজ (নামজারি) করার নিয়ম ২০২৩

অনলাইনে জমি খারিজ/ই-নামজারি করার জন্য আমাদের প্রথমেই <https://mutation.land.gov.bd/> এই লিংকে প্রবেশ করতে হবে। প্রবেশ করার পর আমরা নিচের ছবিটির মতো দেখতে পাব। এখান থেকে লাল কালি চিহ্নিত অপশনটিতে ক্লিক করতে হবে।



চিত্র ১.১০: অনলাইনে নামজারির ওয়েবপেজের অংশবিশেষ

‘নামজারি আবেদন’ এই অপশনটিতে ক্লিক করার পর একটি ফরম প্রদর্শিত হবে। এখানে নিজের সঠিক তথ্য দিয়ে এই ফরমটি পূরণ করতে হবে। নিজের বিভাগ সিলেক্ট করে, নিজ জেলা সিলেক্ট করতে হবে। এরপর উপজেলা ও মৌজা সিলেক্ট করতে হবে। এছাড়া যেসব তথ্য চাওয়া হয়েছে এসব দিয়ে পরবর্তী পেজে যেতে হবে।

নামজারি আবেদন ফরমটি পূরণ করার পর আমাদের ‘পরবর্তী’ বাটনে ক্লিক করে পরবর্তী ধাপে যেতে হবে। পরবর্তী পেজে তফসিল ও গ্রহীতার তথ্য দিতে হবে। এরপর পরবর্তী পেজে দাতার তথ্য ও প্রয়োজনীয় তথ্য আপলোড করতে হবে। সবশেষে পেমেন্ট করতে হবে ও আবেদন সম্পন্ন করতে হবে।

নামজারি আবেদন

১. জমির মালিকানাধীন সুর -
 ক্রম ওয়ারিশ বেস ডিক্রি নিয়ম বন্দোবস্ত অধিগ্রহণ অন্যান্য

২. ক্রেতা বন্দি-এর তথ্য -
 ব্যক্তি মালিকানাধীন জমির জন্য আবেদন প্রাতিষ্ঠানিক মালিকানাধীন জমির জন্য আবেদন

৩. মৌজা নির্ধারণ করুন
 বিভাগ * জেলা * উপজেলা * মৌজা *

৪. আবেদন সংক্রান্ত ঘোষণা
 ৪.১ সর্বশেষ রেকর্ড অথবা নামজারি হতে জমির মালিকানাধীন ধারাবাহিকতা আছে কিনা ?
 হ্যাঁ না
 ৪.২ আবেদনকারীর দলিলমূলে মালিকানা দাবী ও হিসাব সঠিক আছে কি না ?
 হ্যাঁ না
 ৪.৩ জমিতে সরকারি স্বার্থ আছে কি না ?
 হ্যাঁ না
 ৪.৪ সর্বশেষ অর্থ বছরের ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করা আছে কি না?
 হ্যাঁ না
 ৪.৫ আবেদনে তফসিলসমূহ জমির সর্বশেষ জরিপের তথ্য

৪.৬ আবেদনে বর্ণিত তফসিল
 জমি এপার্টমেন্ট/ ফ্লোর স্পেস

৪.১০ এপ্রিভাইসের এই মৌজার বর্তমানে কোনো খতিয়ান আছে কিনা ?
 হ্যাঁ না

সাবমিট

চিত্র ১.১১: অনলাইনে নামজারির ফরম

অনলাইনে খারিজ (নামজারি) আবেদন করার পর বর্তমান অবস্থা জানার পদ্ধতি

অনলাইনের মাধ্যমে খারিজ আবেদন শেষ করার পর আমরা অনলাইনের মাধ্যমেই আবেদনের বর্তমান অবস্থা জানতে পারব। আমাদের আবেদন গৃহীত হয়েছে কি না এবং আবেদন বাতিল হলেও তা জানতে পারব। কী কারণে আবেদন বাতিল হয়েছে, এটিও জানতে পারব। খারিজ আবেদন অবস্থা জানতে আমাদের এই <https://mutation.land.gov.bd/search-application> ওয়েবসাইটে প্রবেশ করতে হবে।

অনলাইনে খারিজ অনুমোদন হলে পরবর্তী করণীয়

অনলাইনের মাধ্যমে জমি খারিজ আবেদন করার পর আমাদের আবেদন অনুমোদিত হলে শুনানিতে অংশগ্রহণ করতে হবে। আমরা সশরীর উপস্থিত হয়ে শুনানিতে অংশগ্রহণ করতে পারব। এছাড়া আমরা চাইলে অনলাইনের মাধ্যমে শুনানিতে অংশগ্রহণ করতে পারব।

অনলাইনে শুনানিতে অংশগ্রহণ করার পদ্ধতি

অনলাইনে জমির ই-নামজারি করার পর অনলাইনে শুনানিতে অংশগ্রহণ করতে <http://oh.lams.gov.bd/> এই ওয়েবসাইটে আমাদের প্রবেশ করে শুনানিতে অংশগ্রহণ করতে হবে। ওয়েবসাইটে প্রবেশ করে শুনানির জন্য অনুরোধ পাঠানো যায় এবং শুনানির তালিকাও দেখা যায়।

অনলাইনে জমি খারিজ করতে কত টাকা লাগে

অনলাইনে জমি খারিজ বা ই-নামজারির আবেদন করতে নির্দিষ্ট ফি দিতে হবে। প্রথমে আবেদন করার কোর্ট ফি বাবদ ২০ টাকা, নোটিশ জারি ফি বাবদ ৫০ টাকা মোট ৭০ টাকা পরিশোধ করতে হবে। আবেদন অনুমোদিত হওয়ার পর হালনাগাদ ফি বাবদ ১০০০ টাকা এবং প্রতি খতিয়ান সরবরাহ ফি বাবদ ১০০ টাকা অনলাইনে পরিশোধ করতে হবে। ফি পরিশোধ হয়ে গেলে অনলাইন থেকে কিউআর কোডযুক্ত অনলাইন ডিসিআর (ডুপ্লিকেট কার্বন রসিদ) সংগ্রহ করা যাবে।

বিভিন্ন বিনিয়োগের মুনাফা ও ঝুঁকি

বিনিয়োগের ক্ষেত্রে জমিজমা-সংক্রান্ত বেশ কিছু তথ্য সম্পর্কে আমরা জেনেছি। এবার আমরা কোথায় বিনিয়োগ করতে পারি সে সম্পর্কে জানার জন্য বিভিন্ন ধরনের বিনিয়োগ সংক্রান্ত তথ্য একটি ছকে একনজরে দেখে নিই:

ছক ১.৩: বিভিন্ন ধরনের বিনিয়োগ সুযোগের তথ্য ছক

গুপ	ক্রমিক	ইনস্ট্রুমেন্টের নাম	কে বিনিয়োগ করতে পারে	ন্যূনতম বিনিয়োগের পরিমাণ	প্রাপ্ত মুনাফার পরিমাণ	বিদ্যমান ঝুঁকি
ডেবট ইনস্ট্রুমেন্টস	১	৫ (পাঁচ) বছর মেয়াদি বাংলাদেশ সঞ্চয়পত্র	ব্যক্তি ও প্রতিষ্ঠান	১০ টাকা	অপেক্ষাকৃত বেশি	নেই
	২	পরিবার সঞ্চয়পত্র	নারী, প্রতিবন্ধী ও ৬৫ উর্ধ্ব পুরুষ	১০ হাজার টাকা	অপেক্ষাকৃত বেশি	নেই
	৩	পেনশনার সঞ্চয়পত্র	সরকারি, আধা সরকারি, স্বায়ত্তশাসিত, আধা স্বায়ত্তশাসিত প্রতিষ্ঠানের কর্মকর্তা/কর্মচারী, বাংলাদেশ সুপ্রিম কোর্টের মাননীয় বিচারপতি, সশস্ত্র বাহিনীর সদস্য এবং মৃত কর্মচারী/কর্মকর্তাদের পারিবারিক সদস্য	৫০ হাজার টাকা	অপেক্ষাকৃত বেশি	নেই
	৪	ওয়েজ আর্নার ডেভেলপমেন্ট বন্ড	প্রবাসী বাংলাদেশি এবং বাংলাদেশি বংশোদ্ভূত বিদেশি নাগরিক, বিদেশে কর্মরত সরকারি কর্মচারী/কর্মকর্তা	২৫ হাজার টাকা	অধিক	নেই
	৫	বাংলাদেশ প্রাইজবন্ড	ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান	১০০ টাকা	লটারি ভিত্তিক পুরস্কার	নেই
	৬	বাংলাদেশ সরকার ট্রেজারি বিল	বাংলাদেশি কোনো ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান	১ লক্ষ টাকা	অপেক্ষাকৃত কম	নেই
	৭	বাংলাদেশ সরকার ট্রেজারি বন্ড	বাংলাদেশি কোনো ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান এবং অনিবাসী ব্যক্তি	১ লক্ষ টাকা	অপেক্ষাকৃত কম	নেই
	৮	তফসিলি ব্যাংকের মেয়াদি আমানত/ফিজড ডিপোজিট	ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠান	যেকোনো পরিমাণ	মোটামুটি	কম