🛡️ OFFICIAL PUBLISH-READY EDITION 2026

ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে

ভূমি আইন, ডিজিটাইজড পিন-পয়েন্ট পরিমাপ ও রেকর্ড নির্দেশিকা

জমির সঠিক স্বত্ব, খতিয়ান চেনার উপায়, ই-নামজারি, মৌজা নকশা,
টোটাল স্টেশন সার্ভে ও আইনি সুরক্ষার ৭০ পৃষ্ঠার পূর্ণাঙ্গ গাইডবুক।

লেখক ও সম্পাদক: ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে টেকনিক্যাল টিম
🌐 www.dhakadss.com • 📞 +8801724369538

অফিশিয়াল প্রকাশনা

ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে — ভূমি ম্যানুয়াল

এই বইটি সর্বসাধারণের জন্য ভূমি আইন, পরিমাপ, রেকর্ড ও সরকারি ই-সেবা সম্পর্কে সুস্পষ্ট ধারণা প্রদানের উদ্দেশ্যে প্রণীত হয়েছে।

গ্রন্থের নাম: ভূমি মালিকানা, পরিমাপ ও সরকারি রেকর্ডের সহজ সমাধান
সংস্করণ: প্রথম অফিশিয়াল ডিজিটাল সংস্করণ (২০২৬)
সার্ভিস সহায়তা: ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে সাপোর্ট সেল
আইএসবিএন/রেজিস্ট্রেশন: DDS-BK-70-2026

© 2026 Dhaka Digital Survey. All rights reserved.

উৎসর্গ ও ভূমিকা

🌸 **উৎসর্গ**

বাংলাদেশের সর্বস্তরের জমির মালিক, ক্রেতা ও ভবিষ্যৎ প্রজন্মের সুরক্ষার জন্য এবং ভূমি সংক্রান্ত জটিলতা থেকে সাধারণ মানুষকে মুক্ত করার প্রত্যয়ে এই গ্রন্থটি উৎসর্গ করা হলো।

কেন এই বইটি পড়া জরুরি?

আমাদের দেশে জমি কেনা বা মালিক হওয়া যতটা আনন্দের, সেই জমির কাগজপত্র সামলানো বা আইনি ঝামেলা বোঝা ঠিক ততটাই দুশ্চিন্তার। অনেক সময় সঠিক তথ্যের অভাবে সাধারণ মানুষ দালাল বা মধ্যস্বত্বভোগীদের খপ্পরে পড়েন অথবা বছরের পর বছর আদালতের বারান্দায় ঘুরতে হয়।

জমির মালিকানা মানেই শুধু একটি "দলিল" নয়। এর সাথে জড়িয়ে আছে খতিয়ান/পরচা, নামজারি (মিউটেশন), খাজনা এবং নকশার মতো আরও অনেক গুরুত্বপূর্ণ বিষয়।

মালিকানার সুরক্ষিত রোডম্যাপ

আপনি জমি কিনুন, উত্তরাধিকার সূত্রে পান কিংবা দান হিসেবে গ্রহণ করুন- কিছু সাধারণ নিয়ম জানা থাকলে আপনি নিজেই আপনার জমির সুরক্ষা নিশ্চিত করতে পারবেন।

১ **মূল দলিল ও বায়া দলিলের ধারাবাহিকতা পরীক্ষা**

২ **সরকারি খতিয়ান (CS, SA, RS, BS) মিলেই যাচাই**

৩ **ই-নামজারি (E-Mutation) ও ডিসিআর সংগ্রহ**

৪ **অনলাইন ই-খাজনা (Land Tax) হালনাগাদ প্রদান**

৫ **টোটাল স্টেশন ডিজিটাল জরিপ ও পিন-পয়েন্ট বাউন্ডারি**

সূচিপত্র (প্রথম অংশ - পরিচ্ছদ ১ থেকে ৩)

অধ্যায়	বিষয়বস্তু	পৃষ্ঠা
অধ্যায় ১	জমির গুরুত্বপূর্ণ কাগজপত্র ও দলিল পরিচিতি	০৭ - ২২
১.১	মূল দলিল (Title Deed) ও স্বত্ব যাচাই	০৭
১.২	বায়া দলিল (Via Deed) ও চেইন অফ টাইটেল	০৯
১.৩	খতিয়ান বা পরচা (CS, SA, RS, BS)	১১
১.৪	নামজারি (মিউটেশন) ও ডিসিআর (DCR)	১৭
১.৫	দাখিলা / অনলাইন খাজনার রসিদ	১৯
অধ্যায় ২	কাগজপত্র সংগ্রহের সরকারি ডিজিটাল মাধ্যম	২৩ - ৩২
২.১	ই-পরচা পোর্টাল (land.gov.bd)	২৩
২.২	উপজেলা ভূমি অফিস ও রেকর্ড রুম	২৫

সূচিপত্র (দ্বিতীয় অংশ - পরিচ্ছদ ৪ থেকে ৭)

অধ্যায়	বিষয়বস্তু	পৃষ্ঠা
অধ্যায় ৩	জমি কেনার আগের সতর্কতামূলক চেকলিস্ট	৩৩ - ৪০
অধ্যায় ৪	রেজিস্ট্রি ও ই-নামজারি প্রক্রিয়া	৪১ - ৪৮
অধ্যায় ৫	ডিজিটাল ল্যান্ড সার্ভে (Total Station, Drone)	৪৯ - ৫৮
অধ্যায় ৬	আইনি বিরোধ ও আদালত দেওয়ানি সুনির্দিষ্ট বিচার	৫৯ - ৬৪
অধ্যায় ৭	ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে অ্যাডমিন পোর্টাল & QR সার্ভিস	৬৫ - ৭০

💡 **পরামর্শ:** বইটির যেকোনো পরিচ্ছদে দ্রুত যেতে ওপরে বা কী-বোর্ডের অ্যারো বাটন ব্যবহার করুন।

পৃষ্ঠা 7 • ভূমি ম্যানুয়াল

DrmM©

ভূমিকা:

আমাদের দেশে জমি কেনা বা মালিক হওয়া যতটা আনন্দের, সেই জমির কাগজপত্র সামলানো বা আইনি ঝামেলা বোঝা ঠিক ততটাই দুশ্চিন্তার। অনেক সময় সঠিক তথ্যের অভাবে সাধারণ মানুষ দালাল বা মধ্যস্বত্বভোগীদের খপ্পরে পড়েন অথবা বছরের পর বছর আদালতের বারান্দায় ঘুরতে হয়।

জমির মালিকানা মানেই শুধু একটি "দলিল" নয়। এর সাথে জড়িয়ে আছে খতিয়ান/পরচা, নামজারি (মিউটেশন), খাজনা এবং নকশার মতো আরও অনেক গুরুত্বপূর্ণ বিষয়। আপনি জমি কিনুন, উত্তরাধিকার সূত্রে পান কিংবা দান হিসেবে গ্রহণ করমন- কিছু সাধারণ নিয়ম জানা থাকলে আপনি নিজেই আপনার জমির সুরক্ষা নিশ্চিত করতে পারবেন।

এই লেখার মূল উদ্দেশ্য হলো-জমির জটিল বিষয়গুলোকে সহজ ভাষায় আপনার সামনে তুলে ধরা। একজন সাধারণ মানুষ হিসেবে ভূমি অফিসে না গিয়েও বা আইনি মারপ্যাঁচে না পড়েও আপনি যেন বুঝতে পারেন আপনার করণীয় কী। চলুন শুরম করা যাক একটি পরিষ্কার "রোডম্যাপ" দিয়ে।

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 7):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

পৃষ্ঠা ৪ • ভূমি ম্যানুয়াল

সূচিপত্র:

জমির গুরুত্বপূর্ণ কাগজপত্র।

জমির গুরুত্বপূর্ণ কাগজপত্র

একটি জমির মালিকানা ও দখল নিরাপদ রাখতে বেশ কিছু গুরুত্বপূর্ণ কাগজপত্র সংগ্রহে রাখা জরমরি। এই কাগজগুলো ঠিক থাকলে ভবিষ্যতে জমি কেনা-বেচা, ব্যাংক লোন বা যেকোনো আইনি ঝামেলা এড়ানো সম্ভব হয়।

নিচে একটি জমির জন্য প্রয়োজনীয় কাগজপত্রের তালিকা দেওয়া হলো:

১. মূল দলিল (Main Deed / Title Deed)

জমির মালিকানার প্রধান প্রমাণ হলো দলিল। আপনি যদি জমি কিনে থাকেন, তবে সেই কেনা দলিল। আর যদি হেবা বা দান সূত্রে পেয়ে থাকেন, তবে সেই দানপত্র দলিলটি সংগ্রহে রাখতে হবে।

২. বায়া দলিল (Via Deed)

আপনার আগের মালিক (যিনি আপনার কাছে বিক্রি করেছেন) তিনি জমিটি কার কাছ থেকে এবং কীভাবে পেয়েছিলেন, সেই আগের সব দলিলকে "বায়া দলিল" বলে। মালিকানার ধারাবাহিকতা বোঝার জন্য এটি অত্যন্ত জরুরি। এসব দলিল পত্রাদি অবশ্যই সংগ্রহে রাখতে হবে।

৩. খতিয়ান বা পরচা (Khatian / Porcha)

পৃষ্ঠা 10 • ভূমি ম্যানুয়াল

সরকারের রেকডের্ জমির বর্তমান অবস্থা কেমন তা খতিয়ানের মাধ্যমে জানা যায়। এলাকাভেদে ভিন্ন ভিন্ন খতিয়ান থাকতে পারে:

CS (সিএস) খতিয়ান: ব্রিটিশ আমলের প্রথম জরিপ।

SA (এসএ) খতিয়ান: পাকিস্থান আমলের জরিপ।

RS (আরএস) খতিয়ান: অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ আধুনিক জরিপ।

BS / City Survey (বিএস / সিটি জরিপ) জরিপ: সবের্শষ বা বর্তমান জরিপ।

পৃষ্ঠা 11 • ভূমি ম্যানুয়াল

৪. নামজারি বা মিউটেশন খতিয়ান (গঁঃধঃরড়হ Khatian)

জমি কেনার পর বা উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়ার পর সরকারি রেকডের্ নিজের নাম তোলাই হলো নামজারি। এই মিউটেশন খতিয়ান এবং এর সাথে ডিসিআর (DCR) বা নামজারি ফি জমার রসিদটি অবশ্যই যত্ন করে রাখতে হবে।

৫. দাখিলা বা খাজনার রসিদ (Land Tax Receipt)

ভূমি উন্নয়ন কর বা খাজনা পরিশোধের সবের্শষ রসিদ। প্রতি বছর খাজনা দিয়ে এই রসিদটি সংগ্রহ করা উচিত। খাজনা হালনাগাদ না থাকলে জমি বিক্রি বা অন্য কোনো কাজ করা যায় না। বর্তমানে বাংলাদেশের সকল মৌজার খাজনাই ঘরে বসেই অনলাইনের মাধ্যমে পরিশোধ করা যায়।

৬. ওয়ারিশ সনদ (Succession Certificate)

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 11):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

পৃষ্ঠা 12 • ভূমি ম্যানুয়াল

জমিটি যদি উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া হয়, তবে স্থানীয় ইউনিয়ন পরিষদ বা সিটি কর্পোরেশন থেকে প্রাপ্ত ওয়ারিশি সনদটি থাকতে হবে।

৭. ম্যাপ বা নকশা (Mouza Map)

জমির অবস্থান এবং সীমানা বোঝার জন্য সংশ্লিষ্ট মৌজার নকশা সংগ্রহে রাখা ভালো। এটি সীমানা সংক্রান্ত বিরোধ এড়াতে সাহায্য করে।

৮. আদালতের রায় বা ডিক্রি (যদি থাকে)

জমিটি নিয়ে যদি কখনো কোনো মামলা হয়ে থাকে এবং আদালত যদি কোনো রায় দিয়ে থাকে, তবে সেই রায়ের কপি বা ডিক্রি সংগ্রহে রাখা আবশ্যক।

৯. বণ্টননামা দলিল (চধৎঃরঃরড়হ উববফ)

পারিবারিক বা অংশীদারী জমি হলে, কার ভাগে কতটুকু জমি পড়েছে তার একটি রেজিস্ট্রিকৃত বণ্টননামা দলিল থাকা জরমরি।

জমির প্রয়োজনীয় কাগজত্র সংগ্রহ করার মাধ্যম

জমির প্রয়োজনীয় কাগজপত্র বা পরচা সংগ্রহের জন্য এখন আর আগের মতো দৌড়ঝাঁপ করতে হয় না। বাংলাদেশ সরকারের ডিজিটালাইজেশনের কল্যাণে অনেক কাজ এখন ঘরে বসেই করা যায়। নিচে বিস্তারিত দেওয়া হলো:

১. অনলাইন বা ডিজিটাল মাধ্যম (সবচেয়ে সহজ উপায়)

বর্তমানে "ই-পরচা" পোর্টালের মাধ্যমে আপনি ঘরে বসেই খতিয়ান বা পরচা দেখতে এবং সার্টিফাইড কপির জন্য আবেদন করতে পারেন।

🟢 ওয়েবসাইট: www.land.gov.bd

সুবিধা: এখান থেকে আপনি সিএস, এসএ, আরএস এবং বিএস খতিয়ানের জন্য আবেদন করতে পারবেন। নির্দিষ্ট ফি দিয়ে আপনি পরচার সার্টিফাইড কপি ডাকযোগে নিজের ঠিকানায় পাওয়ার সুযোগও আছে।

২. উপজেলা ভূমি অফিস (AC Land Office)

জমির নামজারি বা মিউটেশন সংক্রান্ত সব কাজের জন্য আপনাকে সংশ্লিষ্ট উপজেলা ভূমি অফিসে যেতে হবে।

পৃষ্ঠা 15 • ভূমি ম্যানুয়াল

কী পাওয়া যায়: নামজারি খতিয়ান (গঁঃধঃরড়হ Khatian), ডিসিআর (DCR) এবং মিসকেস সংক্রান্ত তথ্য।

খাজনা: বর্তমানে খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন কর অনলাইনে দেওয়া বাধ্যতামূলক, তবে যেকোনো প্রয়োজনে ভূমি অফিসে যোগাযোগ করা যায়।

৩. জেলা রেকডর্ রমম (District Record Room)

যেকোনো পুরাতন খতিয়ান (যেমন সিএস, এসএ বা আরএস) এর সার্টির্ফাইড কপির প্রধান উৎস হলো জেলা প্রশাসকের (DC Office) কাযার্লয়ের রেকডর্ রমম।

কীভাবে পাবেন: সেখানে নিদির্ষ্ট ফমের্ আবেদন করলে বা ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টারের (টউঈ) সাহায্য নিলে আপনি নিদির্ষ্ট সময়ের মধ্যে অফিসিয়াল সিলমোহরসহ পরচা সংগ্রহ করতে পারবেন।

৪. সাব-রেজিস্ট্রার অফিস (Sub-Registrar Office)

জমির মূল দলিল বা বায়া দলিলের নকল (Certified Copy) সংগ্রহের জন্য আপনাকে যেতে হবে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে (যেখানে জমিটি রেজিস্ট্রি করা হয়েছিল)।

কী পাওয়া যায়: মূল দলিলের সার্টিফাইড কপি এবং জমিটি আগে কার কার কাছে ছিল সেই ধারাবাহিকতা বা বায়া দলিল।

৫. ইউনিয়ন ভূমি অফিস (তহশিল অফিস)

তহশিল অফিস থেকে আপনি খাজনা সংক্রান্ত তথ্য এবং বর্তমানে জমির রেকর্ডের সর্বেশষ অবস্থা জানতে পারবেন।

পৃষ্ঠা 17 • ভূমি ম্যানুয়াল

৬. ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (টউঈ)

আপনার কাছের ইউনিয়ন পরিষদের ডিজিটাল সেন্টারে গিয়েও নির্দিষ্ট ফি-এর বিনিময়ে অনলাইনে খতিয়ান বা পরচার জন্য আবেদন করতে পারেন। যারা নিজে নিজে ইন্টারনেট ব্যবহার করতে স্বাচ্ছন্দ্যবোধ করেন না, তাদের জন্য এটি সবচেয়ে ভালো মাধ্যম।

সহজ সারসংক্ষেপ:

ভদলিল: সাব-রেজিস্ট্রার অফিস।

ভপরচা/খতিয়ান: জেলা রেকডর্ রমম বা অনলাইন (ব-ঢ়ড়ৎপযধ)

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 17):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

ভনামজারি/ডিসিআর: উপজেলা ভূমি অফিস (অঈ খধহফ)

খাজনা: অনলাইন (ষধহফ.মড়া.নফ) অথবা ইউনিয়ন ভূমি অফিস।

৩.১ অনেক সময় দেখা যায় যে ডিজিটাল রেকডের্ সব তথ্য না আসায় অনলাইনে নির্দিষ্ট কোনো পরচা বা খতিয়ান পাওয়া যায় না। বিশেষ করে পুরোনো রেকডর্ বা খুব সম্প্রতি চলমান জরিপের পরচাগুলো অনেক সময় অনলাইনে আপলোড হতে দেরি হয়।

সেক্ষেত্রে আপনাকে অফলাইন বা সরাসরি সরকারি দপ্তরে গিয়ে সংগ্রহ করতে হবে। নিচে কোথায় পাবেন তার বিস্তারিত দেওয়া হলো:

১. জেলা রেকডর্ রমম (District Record Room)

পৃষ্ঠা 19 • ভূমি ম্যানুয়াল

অনলাইনে না পাওয়া গেলে এটিই আপনার প্রথম গন্তব্য। প্রতিটি জেলার ডিসি অফিসে (DC Office) একটি রেকডর্ রমম শাখা থাকে।

ঙ্ পদ্ধতি: সেখানে গিয়ে একটি নির্দিষ্ট ফমের্ (যাকে পরচার আবেদন ফমর্ বলা হয়) আবেদন করতে হবে। ফমের্ জমির মৌজা, খতিয়ান নম্বর এবং দাগ নম্বর উলেস্নখ করতে হয়।

ঙ্ ফলাফল: সেখানে নির্দিষ্ট ফি (কোটর্ ফি) জমা দিলে তারা আপনাকে সরকারি সিলমোহর ও স্বাক্ষরযুক্ত সার্টিফাইড কপি প্রদান করবে।

২. উপজেলা ভূমি অফিস (AC Land Office)

যদি আপনার জমিটি সম্প্রতি নামজারি (গঁঃধঃরড়হ) করা হয়ে থাকে এবং সেটি অনলাইনে না দেখায়, তবে সরাসরি এসিল্যান্ড অফিসে যোগাযোগ করতে হবে।

ঙ্ কী পাবেন: সেখানে আপনার নামজারির যে মূল ফাইল (কেস নথি) আছে, সেটি থেকে খতিয়ানের কপি বা ডিসিআর (DCR) সংগ্রহ করা যায়।

৩. ইউনিয়ন ভূমি অফিস (তহশিল অফিস)

আপনার জমি যে ইউনিয়নে অবস্থিত, সেই ইউনিয়ন ভূমি অফিসে প্রতিটি খতিয়ানের একটি কপি সংরক্ষিত থাকে।

ঙ্ পদ্ধতি: তহশিলদারের কাছে গিয়ে আপনার নামজারি বা জমার রেকডর্ চেক করলে তারা আপনাকে আপনার খতিয়ানের তথ্য দিতে পারবে। যদিও তারা "সার্টিফাইড কপি" দেওয়ার ক্ষমতা রাখে না, তবে আপনি আপনার খতিয়ান নম্বর ও তথ্য সেখান থেকে নিশ্চিত হয়ে রেকডর্ রমমে আবেদন করতে পারবেন।

৪. সেটেলমেন্ট অফিস (ঝবঃঃষবসবহঃ ঙভভরপব)

যদি আপনার এলাকায় বর্তমানে নতুন কোনো জরিপ (যেমন ইঝ বা বিডিএস জরিপ) চলমান থাকে, তবে সেই খতিয়ানটি ডিসি অফিসে যাওয়ার আগ পযর্ন্ত সেটেলমেন্ট অফিসে থাকে।

ঙ্ পদ্ধতি: মাঠ পরচা বা ডিপি (উচ) খতিয়ানের জন্য আপনার উপজেলার সেটেলমেন্ট অফিসে যোগাযোগ করতে হবে।

৫. জোনাল সেটেলমেন্ট অফিস

অনেক সময় পুরোনো নকশা বা ম্যাপ অনলাইনে পাওয়া যায় না। সেক্ষেত্রে বিভাগীয় বা জেলা পযোর্য়র জোনাল সেটেলমেন্ট অফিস থেকে নকশা সংগ্রহ করতে হয়।

৪.১ জমি ক্রয়ের আগে প্রয়োজনীয় সতকর্তা (চৎব-চঁৎপযধংব ঈযবপশষরংঃ)

পৃষ্ঠা 22 • ভূমি ম্যানুয়াল

জমি কেনার সিদ্ধান্ত চূড়ান্ত করার আগে আবেগ দিয়ে নয়, বরং বিবেক এবং নথিপত্র দিয়ে যাচাই করতে হবে। মনে রাখবেন, "দলিল যার, জমি তার"-এই ধারণা সবসময় ঠিক নয়। যার সঠিক "রেকডর্" ও "দখল" আছে, জমি আসলে তারই।

ক) মালিকানা যাচাই (ঈযধরহ ড়ভ ঙহিবৎংযরঢ়)

জমিটি বর্তমান বিক্রেতার কাছে কীভাবে এলো, তার একটি ধারাবাহিক হিসাব মেলাতে হবে। একে "বায়া দলিল" যাচাই বলা হয়। এটি অনেক গুরুত্বপূর্ণ।

ঙ্ দলিল যাচাই: বিক্রেতার মূল দলিলটি আসল কি না তা সাব-রেজিস্ট্রার অফিস থেকে যাচাই করে নিন।

ঙ্ মালিকানার ধারাবাহিকতা: বিক্রেতা যদি জমিটি উত্তরাধিকার সূত্রে পায়, তবে তার বন্টননামা দলিল এবং ওয়ারিশি সনদ দেখুন। যদি কেনা জমি হয়, তবে তার আগের মালিকদের দলিলের কপি (বায়া দলিল) সংগ্রহ করমন।

খ) খতিয়ান বা রেকডর্ যাচাই (ঈযবপশ:যব জবপড়ৎফং)

শুধু দলিল থাকলেই হবে না, সরকারি রেকডের্ বা খতিয়ানে বিক্রেতার নাম আছে কি না তা দেখতে হবে।

ঙ্ সবের্শষ খতিয়ান: বিএস (ইঝ) বা আরএস (জঝ) খতিয়ানে বিক্রেতার নাম আছে কি না যাচাই করমন।

ঙ্ অনলাইন ভেরিফিকেশন: বঢ়ড়ৎপযধ.মড়া.নফ থেকে খতিয়ানটি সঠিক কি না মিলিয়ে নিন।

ঙ্ নামজারি (গঁঃধঃরড়হ): বিক্রেতার নামে জমিটি মিউটেশন বা নামজারি করা আছে কি না এবং তার নামে আলাদা "জোত" খোলা হয়েছে কি না তা নিশ্চিত হোন।

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 23):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

গ) জমির বর্তমান অবস্থা ও দখল (চযুংরপধষ চড়ংংবংংরড়হ)

কাগজপত্র ঠিক থাকলেও জমিতে বিক্রেতার শারীরিক দখল আছে কি না তা সরেজমিনে গিয়ে দেখুন।

ঙ্ জমিতে গিয়ে আশপাশের মানুষের কাছে জিজ্ঞেস করমন এই জমির মালিক কে বা কোনো বিরোধ আছে কি না।

ঙ্ জমিটি সরকারের কোনো সংস্থা (যেমন: রাজউক, ওয়াসা, রেলওয়ে) বা কোনো আবাসন প্রকল্পের অন্তর্ভুক্ত কি না তা খোঁজ নিন।

ঘ) খাজনা বা ভূমি কর (খধহফ ঞধী)

বিক্রেতা নিয়মিত সরকারকে খাজনা দিচ্ছে কি না তা যাচাই করমন।

ঙ্ সবের্শষ বছরের খাজনার রসিদ (দাখিলা) দেখুন। খাজনা বকেয়া থাকলে সেই দায়ভার পরে আপনার ওপর চাপতে পারে।

ঙ) জমিটি কি "নিষ্পত্তিকৃত" নাকি "বিতকির্ত"?

কিছু জমি কেনা আইনত দ-নীয় বা ঝুঁকিপূণর্। নিশ্চিত হয়ে নিন জমিটি নিচের ক্যাটাগরিতে পড়ে কি না:

ঙ্ খাস জমি: এটি সরকারি জমি, যা কেনা-বেচা করা যায় না।

ঙ্ অপির্ত (ঠবংঃবফ) বা পরিত্যক্ত সম্পত্তি: যা সরকার নিয়ন্ত্রণ করে।

ঙ্ আদালতের নিষেধাজ্ঞা: জমিতে কোনো দেওয়ানি মামলা বা ১৪৪ ধারা জারি আছে কি না তা খোঁজ নিন।

ঙ্ বন্ধকী জমি: জমিটি কোনো ব্যাংকে বা আথির্ক প্রতিষ্ঠানে ঋণ নেওয়ার জন্য বন্ধক রাখা আছে কি না নিশ্চিত হোন।

চ) পাওয়ার অফ অ্যাটনির্ (চড়বিৎ ড়ভ অঃঃড়ৎহবু) যাচাই

বিক্রেতা যদি নিজে মালিক না হয়ে অন্যের পক্ষে আম-মোক্তারনামা (চড়বিৎ ড়ভ অঃঃড়ৎহবু) বলে বিক্রি করতে চায়, তবে:

পৃষ্ঠা 27 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ মোক্তারনামাটি রেজিস্ট্রিকৃত কি না।

ঙ্ আসল মালিক জীবিত আছেন কি না।

ঙ্ মোক্তারনামাটি মেয়াদোত্তীণর্ বা বাতিল করা হয়েছে কি না।

ছ) জমি পরিমাপ (গবধংঁৎবসবহঃ)

ঙ্ জমি কেনার আগে একজন দক্ষ আমিন বা সাভের্য়ার দিয়ে সীমানা মেপে নিন।

ঙ্ নকশার (Mouza Map) সাথে বাস্ত্মব জমির আকার মিলছে কি না তা দেখে নিন।

২. খতিয়ান বা পরচা চেনার সহজ উপায় ও গুরমত্ব

সহজ কথায়, খতিয়ান বা পরচা হলো জমির মালিকানার সরকারি বিবরণী। একটি নির্দিষ্ট মৌজার জমি কার দখলে আছে, তার পরিমাণ কত এবং খাজনা কত-তার বিস্তারিত এখানে থাকে। বাংলাদেশে সময়ের সাথে সাথে বিভিন্ন ধরণের জরিপ হয়েছে, ফলে খতিয়ানও ভিন্ন ভিন্ন হয়।

ক) প্রধান ৪টি খতিয়ানের পরিচয়

১. সিএস (ঈঝ - ঈধফধংঃৎধষ ঝঁৎাবু): এটি বাংলার প্রথম জরিপ (১৮৮৮-১৯৪০)। এটিকে বলা হয় সব খতিয়ানের মা। এটি সাধারণত লম্বালম্বি কাগজে হয় এবং এতে অনেক বিস্তারিত তথ্য থাকে।

পৃষ্ঠা 29 • ভূমি ম্যানুয়াল

২. এসএ (ঝঅ - ঝঃধঃব অপয়ঁরংরঃরড়হ ঝঁৎাবু): ১৯৫০ সালের জমিদারি প্রথা বিলুপ্ত হওয়ার পর ১৯৫৬-৬২ সালের দিকে এই জরিপ হয়। এটি হাতে লেখা এবং তুলনামূলকভাবে বেশি ভুল থাকে। এটি সাধারণত আড়াআড়ি কাগজে হয়।

৩. আরএস (জঝ - জবারংরড়হধষ ঝঁৎাবু): এসএ জরিপের ভুল সংশোধনের জন্য এই জরিপ করা হয়। এটি অত্যন্ত নির্ভরযোগ্য এবং বর্তমান সময়ে জমি কেনা-বেচায় আরএস খতিয়ান সবচেয়ে বেশি গুরমত্ব পায়।

৪. বিএস বা সিটি জরিপ (ইঝ/ঈরঃু ঝঁৎাবু): এটি সবের্শষ এবং আধুনিক জরিপ। ঢাকা ও এর আশপাশে এটি সিটি জরিপ নামে পরিচিত। বর্তমানে এই খতিয়ানের ভিত্তিতেই নামজারি ও খাজনা আদায় করা হয়।

খ) খতিয়ান দেখে চেনার কৌশল

মানুষ কীভাবে বুঝবে কোনটা কোন খতিয়ান? তার জন্য কিছু সহজ টিপস দিন:

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 29):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

ঙ্ সিএস খতিয়ান: কাগজের একদম উপরে 'গভনর্র জেনারেল' বা 'ভারত সম্রাট' এর উলেস্নখ থাকতে পারে এবং এটি সাধারণত দুই পৃষ্ঠার হয়।

ঙ্ এসএ খতিয়ান: এতে সাবেক মালিক (জমিদার) এবং বর্তমান মালিকের নাম পাশাপাশি থাকে। এর নম্বরগুলো সাধারণত হাতে লেখা থাকে।

ঙ্ আরএস খতিয়ান: কাগজের উপরে হাতের বাম পাশে 'রেভিনিউ সাভের্' বা 'আরএস' লেখা থাকে।

ঙ্ বিএস খতিয়ান: এটি কম্পিউটার প্রিন্টেড হয় এবং কাগজের উপরেই 'বিএস' বা 'বাংলাদেশ সাভের্' লেখা থাকে।

গ) খতিয়ান কেন যাচাই করবেন?

ঙ্ বিক্রেতা আসলে ওই পরিমাণ জমির মালিক কি না তা নিশ্চিত হতে।

ঙ্ জমির শ্রেণি (নাল, ভিটি, চালা, ডোবা) জানতে।

ঙ্ জমিতে অন্য কারো অংশ বা ওয়ারিশ আছে কি না তা দেখতে।

৩. নামজারি বা মিউটেশন (গঁঃধঃরড়হ): মালিকানা পূণার্ঙ্গ করার চাবিকাঠি

সহজ ভাষায় বলতে গেলে, নামজারি বা মিউটেশন হলো সরকারি রেকডর্ বা খতিয়ান থেকে আগের মালিকের নাম বাদ দিয়ে নতুন মালিকের (আপনার) নাম অন্তর্ভুক্ত করা।

ক) নামজারি কেন আবশ্যিক?

অনেকে মনে করেন দলিল থাকলেই সব শেষ, কিন্তু নামজারি না করলে নিচের সমস্যাগুলো হতে পারে:

ঙ্ খাজনা দেওয়া যায় না: নামজারি ছাড়া আপনার নামে কোনো খাজনার রসিদ (দাখিলা) কাটা যাবে না। আর খাজনা বকেয়া থাকলে জমিটি সরকারি খাস খতিয়ানে চলে যাওয়ার ঝুঁকি থাকে।

ঙ্ জমি বিক্রি করা যায় না: বর্তমানে নামজারি খতিয়ান ও খাজনার রসিদ ছাড়া জমি রেজিস্ট্রি বা বিক্রি করা প্রায় অসম্ভব।

ঙ্ ব্যাংক লোন পাওয়া যায় না: ব্যাংক থেকে জমির বিপরীতে লোন নিতে গেলে নামজারি খতিয়ান বাধ্যতামূলক।

ঙ্ জালিয়াতি রোধ: নামজারি করা থাকলে একই জমি বিক্রেতা দ্বিতীয়বার অন্য কারো কাছে বিক্রির সুযোগ পায় না।

খ) নামজারি কখন করতে হয়?

১. জমি ক্রয় করলে।

২. উত্তরাধিকার সূত্রে জমি পেলে।

৩. হেবা বা দান সূত্রে জমি পেলে।

পৃষ্ঠা 34 • ভূমি ম্যানুয়াল

৪. আদালতের রায়ের মাধ্যমে জমির মালিকানা পেলে।

গ) নামজারি করতে কী কী কাগজ লাগে?

ঙ্ আবেদনকারীর জাতীয় পরিচয়পত্র (ঘওউ)।

ঙ্ মূল দলিলের ফটোকপি (ক্রয়কৃত জমির ক্ষেত্রে)।

ঙ্ বায়া দলিলের ফটোকপি (প্রয়োজন সাপেক্ষে)।

পৃষ্ঠা 35 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ সবের্শষ খতিয়ানের ফটোকপি।

ঙ্ ওয়ারিশি সনদ (উত্তরাধিকার সূত্রের ক্ষেত্রে)।

ঙ্ হালনাগাদ খাজনার রসিদ (দাখিলা)।

ঙ্ আবেদনকারীর পাসপোটর্ সাইজ ছবি।

ঘ) নামজারির ধাপসমূহ (চৎড়পবংং)

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 35):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

বর্তমানে বাংলাদেশে নামজারি প্রক্রিয়া সম্পূণর্ অনলাইনভিত্তিক। ধাপগুলো হলো:

১. অনলাইন আবেদন: ষধহফ.মড়া.নফ পোটোর্ল গিয়ে প্রয়োজনীয় তথ্য ও স্ক্যান করা কাগজপত্র দিয়ে আবেদন করতে হয়।

২. তহশিল অফিস যাচাই: আবেদনটি প্রথমে ইউনিয়ন ভূমি অফিসে যায়। তারা জমিটি সরেজমিনে তদন্ত করে এবং একটি রিপোটর্ এসিল্যান্ড অফিসে পাঠায়।

৩. শুনানি (ঐবধৎরহম): এসিল্যান্ড অফিস থেকে একটি তারিখ দেওয়া হয়। সেই তারিখে মূল কাগজপত্র নিয়ে শুনানিতে অংশ নিতে হয়।

৪. অনুমোদন ও ডিসিআর: এসিল্যান্ড আবেদন মঞ্জুর করলে আপনাকে অনলাইনে ১১০০ টাকা (ডিসিআর ফি) জমা দিতে হয়।

পৃষ্ঠা 37 • ভূমি ম্যানুয়াল

৫. খতিয়ান সংগ্রহ: ফি জমা দেওয়ার পর আপনি অনলাইন থেকে আপনার কিউআর (ছজ) কোডযুক্ত মিউটেশন খতিয়ান ও ডিসিআর (DCR) ডাউনলোড করতে পারবেন।

ঙ) সরকারি খরচ (সরকারি ফি)

ঙ্ কোটর্ ফি: ২০ টাকা

ঙ্ নোটিশ জারি ফি: ৫০ টাকা

ঙ্ রেকডর্ সংশোধন ফি: ১০০০ টাকা

ঙ্ খতিয়ান ফি: ১০০ টাকা

ঙ্ মোট সরকারি খরচ: ১,১৭০ টাকা।

বিশেষ দ্রষ্টব্য:

নামজারি হওয়ার পর অবশ্যই খতিয়ানের তথ্যটি ভালো করে চেক করবেন। আপনার নাম, বাবার নাম, দাগ নম্বর এবং জমির পরিমাণ ঠিক আছে কি না তা দেখে নিন। কোনো ভুল থাকলে দ্রমত 'মিসকেস' (গরংপধংব)-এর মাধ্যমে সংশোধন করে নিতে হয়।

৪. ভূমি উন্নয়ন কর বা খাজনা (খধহফ উবাবষড়ঢ়সবহঃ ঞধী)

পৃষ্ঠা 39 • ভূমি ম্যানুয়াল

সহজ কথায়, জমির মালিক হওয়ার কারণে প্রতি বছর সরকারকে যে নির্দিষ্ট পরিমাণ অথর্ দিতে হয়, তাকেই ভূমি উন্নয়ন কর বা সাধারণ ভাষায় 'খাজনা' বলা হয়। এটি নিয়মিত পরিশোধ করা একজন সুনাগরিকের আইনি দায়িত্ব।

ক) খাজনা কেন নিয়মিত দেবেন?

ঙ্ মালিকানার স্বীকৃতি: খাজনার রসিদ (দাখিলা) প্রমাণ করে যে সরকার আপনাকে ওই জমির মালিক হিসেবে স্বীকৃতি দিচ্ছে এবং আপনি নিয়মিত কর দিচ্ছেন।

ঙ্ সার্টিফিকেট মামলা রোধ: পরপর ৩ বছর খাজনা না দিলে সরকার আপনার বিরুদ্ধে 'সার্টিফিকেট মামলা' করে জমিটি নিলামে তুলতে পারে বা 'খাস' করে নিতে পারে।

ঙ্ জমি কেনা-বেচা: খাজনা হালনাগাদ (বর্তমান বছর পযর্ন্ত পরিশোধ) না থাকলে জমি রেজিস্ট্রি বা মিউটেশন করা যায় না।

ঙ্ নিষ্কণ্টক মালিকানা: আইনি বিরোধের সময় বা আদালতে মালিকানা প্রমাণে হালনাগাদ খাজনার রসিদ সবচেয়ে বড় হাতিয়ার।

খ) অনলাইন খাজনা বা ই-খাজনা (ঝসধৎঃ খধহফ এঃধী)

২০২১ সাল থেকে বাংলাদেশে খাজনা আদায় সম্পূণর্ অনলাইনভিত্তিক করা হয়েছে। এখন আর তহশিল অফিসে গিয়ে দালালদের পেছনে ঘুরতে হয় না।

ঙ্ নিবন্ধন: প্রথমে ষফঃধী.মড়া.নফ পোর্টোর্ল গিয়ে নিজের এনআইডি (ঘওউ) এবং মোবাইল নম্বর দিয়ে নাগরিক নিবন্ধন করতে হয়।

ঙ্ হোল্ডিং সংযোজন: নিজের খতিয়ান ও জমির তথ্য দিয়ে হোল্ডিং যুক্ত করতে হয়। ইউনিয়ন ভূমি অফিস এটি যাচাই করে অনুমোদন দিলেই আপনার কত টাকা খাজনা বকেয়া আছে তা অনলাইনেই দেখা যায়।

ঙ্ পেমেন্ট: বিকাশ, নগদ, রকেট বা যেকোনো মোবাইল ব্যাংকিংয়ের মাধ্যমে ঘরে বসেই খাজনা পরিশোধ করা যায়।

গ) দাখিলা বা রসিদ (উধশযরষধ)

খাজনা দেওয়ার পর অনলাইন থেকে যে কিউআর (ছজ) কোডযুক্ত রসিদটি পাওয়া যায়, তাকে দাখিলা বলে। এটি ডাউনলোড করে প্রিন্ট করে রাখা অত্যন্ত জরমরি। কারণ এটিই আপনার খাজনা পরিশোধের একমাত্র বৈধ প্রমাণ। তবে এটি হারিয়ে গেলেও খুব সহজেই আবার ষফঃধী.মড়া.নফ পোটোর্ল গিয়ে ডাউনলোড করা যায়।

ঘ) কৃষি ও অকৃষি জমির খাজনা

ঙ্ কৃষি জমি: ২৫ বিঘা পযর্ন্ত কৃষি জমির জন্য কোনো খাজনা দিতে হয় না (তবে নামমাত্র ১০ টাকার একটি দাখিলা কাটতে হয়)। কিন্তু ২৫ বিঘার বেশি হলে পুরো জমির খাজনা দিতে হয়।

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 41):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

পৃষ্ঠা 42 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ অকৃষি জমি: বাড়ি, ব্যবসা প্রতিষ্ঠান বা শিল্পের জন্য ব্যবহৃত জমির খাজনা কৃষি জমির চেয়ে অনেক বেশি হয় এবং এর হার এলাকাভেদে (যেমন: ঢাকা শহর বনাম গ্রাম) ভিন্ন ভিন্ন হয়।

ঙ) খাজনা বকেয়া থাকলে কী হয়?

যদি অনেক বছর খাজনা না দেওয়া হয়, তবে মূল করের সাথে বার্ষিক ৬.২৫% হারে জরিমানা বা 'সুদ' যুক্ত হয়। তাই টাকা বাঁচাতেও নিয়মিত খাজনা দেওয়া লাভজনক।

বিশেষ টিপস (চৎড়-ঞরঢ়):

অনেকে অনলাইনে হোল্ডিং খুঁজে পান না। সেক্ষেত্রে একবার আপনার নিকটস্থ ইউনিয়ন ভূমি অফিসে (তহশিল অফিস) গিয়ে আপনার সব খতিয়ান দেখিয়ে হোল্ডিং এন্ট্রি করিয়ে নিন। এরপর থেকে প্রতি বছর আপনি নিজেই মোবাইল থেকে খাজনা দিতে পারবেন।

উত্তরাধিকার ও বণ্টননামা (ঝঁপপবংংরড়হ ্ চধৎঃরঃরড়হ)

বিষয়টি অত্যন্ত স্পর্শকাতর এবং গুরুত্বপূর্ণ। কারণ আমাদের দেশের বেশিরভাগ জমির মামলা বা বিরোধ শুরম হয় পরিবারের সদস্যদের মধ্যে সঠিক বণ্টন না হওয়ার কারণে।

৫. উত্তরাধিকার ও বণ্টননামা:

পারিবারিক বিরোধ এড়ানোর উপায় জমি যখন একজনের কাছ থেকে তার ওয়ারিশদের (সন্তান, স্ত্রী বা আত্মীয়) কাছে পৌঁছায়, তখন আইন অনুযায়ী কার কতটুকু অংশ তা নির্ধারণ করা এবং সেই অনুযায়ী জমি ভাগ করে নেওয়াকেই উত্তরাধিকার ও বণ্টন প্রক্রিয়া বলে।

ক) উত্তরাধিকার আইন (খধি ড়ভ ঝঁপপবংংরড়হ)

বাংলাদেশে ধমের্ভদে উত্তরাধিকার আইন আলাদা:

ঙ্ মুসলিম আইন: ফারায়েজ অনুযায়ী মৃত ব্যক্তির সম্পদ বণ্টন করা হয়। যেমন: ছেলে মেয়ের দ্বিগুণ পায়, স্ত্রী স্বামীর সম্পদের নির্দিষ্ট অংশ (১/৮) পান।

ঙ্ হিন্দু আইন: হিন্দু উত্তরাধিকার আইন অনুযায়ী সম্পদ বণ্টিত হয় (বর্তমানে নারীদের অধিকারের ক্ষেত্রে কিছু নতুন আইনি ব্যাখ্যা ও নিয়ম রয়েছে)।

খ) ওয়ারিশ সনদ (Succession Certificate)

মালিকের মৃত্যুর পর প্রথম কাজ হলো একটি সঠিক ওয়ারিশ সনদ সংগ্রহ করা। এটি স্থানীয় ইউনিয়ন পরিষদ (চেয়ারম্যান), পৌরসভা বা সিটি কর্পোরেশন থেকে নিতে হয়। এই সনদে মৃত ব্যক্তির সকল বৈধ ওয়ারিশের নাম থাকে।

M) eÈbbvgv `wjj (Partition Deed) - me‡P‡q ¸iæZ¡c~Y©

ওয়ারিশরা মিলে মৌখিকভাবে জমি ভাগ করে নিলে তার কোনো আইনি ভিত্তি নেই। আইন অনুযায়ী, জমি ভাগ করার পর অবশ্যই একটি 'রেজিস্ট্রিকৃত বণ্টননামা দলিল' করতে হয়।

ঙ্ কেন করবেন?

বণ্টননামা দলিল না থাকলে কে কোন পাশ থেকে জমি ভোগ করবে তা নিয়ে আজীবন বিতকর্ থাকে। এমনকি বণ্টননামা ছাড়া বর্তমানে সেই জমি মিউটেশন বা বিক্রি করাও যায় না।

ঙ্ নিয়ম: সব ওয়ারিশ মিলে আপোষে জমি ভাগ করে সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে গিয়ে এই দলিলটি রেজিস্ট্রি করতে হয়।

ঘ) বাটোয়ারা মামলা (চধৎঃরঃরড়হ ঝঁরঃ)

যদি ওয়ারিশদের মধ্যে কেউ জমি ভাগ করতে রাজি না হয় বা কেউ তার ন্যায্য অংশ বুঝিয়ে না দেয়, তবে অন্য ওয়ারিশরা আদালতের মাধ্যমে জমি ভাগের জন্য যে মামলা করেন, তাকেই বাটোয়ারা মামলা বলে। আদালত তখন আমিন বা সার্ভেয়ার পাঠিয়ে জমি মেপে সবার অংশ বুঝিয়ে দেয়।

ঙ) উত্তরাধিকার সূত্রে পাওয়া জমির নামজারি:

বাবার জমি শুধু ভোগ করলেই হবে না, নিজেদের নামে নামজারি (গঁঃধঃরড়হ) করিয়ে নিতে হবে। এর জন্য যা যা লাগে:

১. মূল মালিকের মৃত্যুর সনদ।

২. ওয়ারিশ সনদ।

৩. বণ্টননামা দলিল (যদি থাকে)।

৪. মূল খতিয়ান ও খাজনার রসিদ।

৫. বায়া দলিল।

বিশেষ টিপস (চৎড়-ঞরঢ়):

পৃষ্ঠা 48 • ভূমি ম্যানুয়াল

পৈত্রিক জমি মেপে বুঝে নেওয়ার সময় শুধু জমির পরিমাণ (শতাংশ) দেখলে হবে না, জমির অবস্থান (রাস্তার পাশে নাকি পেছনে) এবং নকশা অনুযায়ী সীমানা ঠিক আছে কি না তা একজন অভিজ্ঞ সার্ভেয়ার দিয়ে নিশ্চিত হয়ে নিন। বণ্টননামা দলিলে অবশ্যই চৌহদ্দি (চারদিকের সীমানা) স্পষ্ট করে উলেস্নখ করবেন।

সীমানা বিরোধ ও পরিমাপ (ঝঁৎাবু ্ গবধংঁৎবসবহঃ)

জমির মালিকানা কাগজের পাশাপাশি জমিনেও (সরেজমিনে) থাকা জরমরি। অনেক সময় দেখা যায় কাগজে ১০০ শতাংশ জমি থাকলেও বাস্তবে তা কম থাকে। এই সমস্যা সমাধানের একমাত্র উপায় হলো সঠিক পদ্ধতিতে জমি পরিমাপ করা।

ক) আমিন বা সার্ভেয়ারের ভূমিকা

জমি মাপার জন্য আমরা সাধারণত যাদের ডাকি, তাদের 'আমিন' বা 'সার্ভেয়ার' বলা হয়। জমি মাপার সময় আপনাকে যা খেয়াল রাখতে হবে:

পৃষ্ঠা 49 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ দক্ষতা যাচাই: সার্ভের্য়ারের সঠিক যন্ত্র (যেমন: এনালগ ফিতা বা ডিজিটাল লেজার মিটার/জএ্রক) এবং ম্যাপ বোঝার ক্ষমতা আছে কি না নিশ্চিত হোন।

ঙ্ নিরপেক্ষতা: জমি মাপার সময় উভয় পক্ষকে উপস্থিত রাখতে হয় যেন পরবতেীর্ত কেউ মাপ নিয়ে আপত্তি করতে না পারে।

খ) মৌজা ম্যাপ (Mouza Map)

জমি মাপার মূল ভিত্তি হলো মৌজা ম্যাপ।

ঙ্ ম্যাপের নকশা অনুযায়ী জমির আকার কেমন তা দেখুন।

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 49):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

ঙ্ গুনিয়া স্কেল ও ডিভাইডার: আমিন কীভাবে নকশা থেকে জমিনে মাপ ট্রান্সফার করছে তা খেয়াল করমন।

ঙ্ বর্তমানে ডিজিটাল সাভের্ত নিখুঁত পরিমাপ পাওয়া সম্ভব, যা ভুল হওয়ার সম্ভাবনা কমিয়ে দেয়।

গ) সাধারণ সীমানা বিরোধ ও সমাধান

সীমানা নিয়ে বিরোধ হলে কী করবেন?

ঙ্ আপোস মিমাংসা: প্রথমে দুই পক্ষের আমিন দিয়ে জমি মেপে সীমানা পিলার দিয়ে দেওয়া সবচেয়ে ভালো সমাধান।

পৃষ্ঠা 51 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ থানায় অভিযোগ: যদি কেউ জোরপূর্বক জমি দখল করতে চায়, তবে থানায় অভিযোগ করে বা '১৪৪ ধারা' জারির আবেদন করে কাজ বন্ধ রাখা যায়।

ঙ্ সীমানা নির্ধারণী মামলা (ইড়ঁহফধৎু উরংঢ়ঁঃব): যদি মিমাংসা না হয়, তবে আদালতের মাধ্যমে সীমানা নির্ধারণের জন্য মামলা করা যায়।

ঘ) জমি মাপার একক (টহরঃং ড়ভ গবধংঁৎবসবহঃ)

ঙ্ ১ শতাংশ = ৪৩৫.৬ বগর্ফুট

ঙ্ ১ কাঠা = ১.৬৫ শতাংশ (প্রায় ৭২০ বগর্ফুট)

পৃষ্ঠা 52 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ ১ বিঘা = ৩৩ শতাংশ

ঙ্ ১ একর = ১০০ শতাংশ

O) wWwRUvj mv‡f© ebvg GbvjM mv‡f©

ঙ্ এনালগ ফিতায় টানের কারণে মাপে ভুল হতে পারে।

ঙ্ ডিজিটাল পদ্ধতিতে (ঐড়ঃধষ ঝঃধঃরড়হ বা এচঝ) নিখুঁতভাবে জমির অক্ষাংশ ও দ্রাঘিমাংশ বের করা যায়, যা ভবিষ্যতে সীমানা উদ্ধারে শক্তিশালী প্রমাণ হিসেবে কাজ করে।

পৃষ্ঠা 53 • ভূমি ম্যানুয়াল

বিশেষ টিপস (চৎড়-ঞরঢ়):

জমি কেনার আগে শুধু বিক্রেতার দেখানো সীমানা বিশ্বাস করবেন না। সিএস বা আরএস ম্যাপের সাথে বাস্তব জমির মিল আছে কি না তা আগে মেপে দেখুন। অনেক সময় বিক্রেতা অন্যের জমি নিজের বলে দেখিয়ে বিক্রি করে দেয়।

৭. জমি নিয়ে মামলা ও আইনি সমাধান (ঈরারষ ঝঁরঃং)

জমি নিয়ে বিরোধ দেখা দিলে গায়ের জোর নয়, বরং আইনের আশ্রয় নেওয়াই বুদ্ধিমানের কাজ। জমিজমা সংক্রান্ত মামলা মূলত দুই ধরণের হয়: দেওয়ানি (ঈরারষ) এবং ফৌজদারি (ঈৎরসরহধষ)।

ক) সাধারণ দেওয়ানি মামলাসমূহ (ঈড়সসড়হ ঈরারষ ঝঁরঃং)

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 53):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

১. ঘোষণামূলক মামলা (উবপষধৎধঃড়ৎু ঝঁরঃ): যদি কেউ আপনার মালিকানা অস্বীকার করে বা দলিলের বৈধতা নিয়ে প্রশ্ন তোলে, তবে আদালত থেকে নিজের মালিকানা ও সত্য ঘোষণার জন্য এই মামলা করা হয়।

২. দলিল বাতিলের মামলা (ঈধহপবষষধঃরড়হ ড়ভ উববফ): যদি আপনার জমি কেউ জালিয়াতি করে বা ভূয়া দলিলে নিজের নামে লিখে নেয়, তবে সেই দলিল বাতিলের জন্য এই মামলা করতে হয়।

৩. বাটোয়ারা মামলা (চধৎঃরঃরড়হ ঝঁরঃ): ওয়ারিশদের মধ্যে আপোসে জমি ভাগ না হলে আদালতের মাধ্যমে নিজের অংশ বুঝে পাওয়ার মামলা।

৪. চিরস্থায়ী নিষেধাজ্ঞা (চবৎসধহবহঃ ওহলঁহপঃরড়হ): আপনার জমিতে যাতে অন্য কেউ প্রবেশ করতে না পারে বা অবৈধ নিমার্ণ করতে না পারে, সেজন্য আদালত থেকে স্থায়ীভাবে বাধা দেওয়ার আদেশ।

খ) মিসকেস (গরংপধংব) বা রেকডর্ সংশোধন:

এটি আদালতের বাইরের একটি গুরুত্বপূর্ণ প্রক্রিয়া যা এসিল্যান্ড অফিসে হয়।

ঙ্ যদি নামজারি বা খতিয়ানে ছোটখাটো ভুল থাকে (যেমন: নামের বানান ভুল, দাগ নম্বর ভুল বা অন্যের নাম উঠে আসা), তবে মিসকেস করে তা সংশোধন করা যায়।

গ) ফৌজদারি প্রতিকার (জোর-জুলুম প্রতিরোধ)

জমি নিয়ে যদি মারামারি বা দাঙ্গা হওয়ার সম্ভাবনা থাকে, তবে আপনি নিকটস্থ থানায় বা আদালতে গিয়ে ১৪৪ বা ১৪৫ ধারা জারির আবেদন করতে পারেন। এতে আদালত ওই জমিতে স্থিতাবস্থা (ঝঃধঃঁং ছঁড়) বজায় রাখার আদেশ দেয়, অথার্ৎ পরবতীর্ নিদের্শ না দেওয়া পযর্ন্ত সেখানে কেউ যেতে বা কাজ করতে পারবে না।

ঘ) মামলা এড়ানোর প্রধান কৌশল (চৎবাবহঃরড়হ রং ইবঃঃবৎ:যধহ ঈঁৎব)

ঙ্ সব সময় জমির রেকডর্ (গঁঃধঃরড়হ) এবং দখল নিশ্চিত রাখুন।

ঙ্ নিজে উপস্থিত থেকে নিয়মিত খাজনা দিন।

ঙ্ জমির সীমানায় স্থায়ী সীমানা প্রাচীর বা গাছ লাগিয়ে নিজের দখল বজায় রাখুন।

বিশেষ টিপস (চৎড়-ঞরঢ়):

জমি নিয়ে মামলা মানেই দীঘর্ সময় এবং অথের্র ব্যয়। তাই যেকোনো মামলা করার আগে আপনার সব কাগজপত্র একজন ভালো আইনজীবীকে দিয়ে যাচাই করিয়ে নিন। অনেক সময় শুধু 'ভুল সংশোধন' বা 'মিউটেশন' ঠিক করলেই মামলা করার প্রয়োজন পড়ে না।

পৃষ্ঠা 57 • ভূমি ম্যানুয়াল

৮. বিভিন্ন প্রকার দলিলের পরিচিতি ও জাল দলিল চেনার উপায়:

জমি হস্তান্তর বা মালিকানা বদলের জন্য যেসব আইনি দস্তাবেজ তৈরি করা হয়, তাকেই দলিল বলে। আমাদের দেশে সাধারণত নিচের দলিলগুলো সবচেয়ে বেশি দেখা যায়:

ক) প্রধান ৪টি দলিলে পরিচিতি:

১. সাফ-কবলা দলিল (ঝধষব উববফ): এটি সবচেয়ে শক্তিশালী দলিল। যখন বিক্রেতা তার জমির মালিকানা ক্রেতার কাছে চিরস্থায়ীভাবে বিক্রি করে দেন এবং মূল্যের বিনিময়ে সমস্ত অধিকার হস্তান্তর করেন, তখন তাকে সাফ-কবলা দলিল বলে।

২. হেবা বা দানপত্র দলিল (এরভঃ উববফ): কোনো বিনিময় মূল্য ছাড়া যখন কেউ কাউকে জমি দান করে। মুসলিম আইনে রক্ত সম্পকীর্য় নিকট আত্মীয়দের (যেমন: বাবা-মা, স্বামী-স্ত্রী, সন্তান, ভাই-বোন) মধ্যে 'হেবা' দলিল করা যায়। এতে সরকারি খরচ খুব কম।

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 57):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

৩. হেবা-বিল-এওয়াজ (এরভঃ ভড়ৎ ঊীপযধহমব): কোনো পবিত্র বস্তু বা প্রতিদানের বিনিময়ে (যেমন: বিয়ের মোহরানা বা অন্য কোনো বিশেষ উপহার) এই দলিল করা হয়। এটিও সাফ-কবলার মতো শক্তিশালী।

৪. বায়না দলিল (অমৎববসবহঃ:ড় ঝবষষ): জমি বিক্রির আগে ক্রেতা ও বিক্রেতার মধ্যে যে প্রাথমিক চুক্তি হয়, যেখানে অগ্রিম টাকা দেওয়া থাকে এবং একটি নির্দিষ্ট সময়সীমা থাকে, তাকে বায়না দলিল বলে। এটি রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক।

খ) অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ দলিল:

ঙ্ অছিয়তনামা (ডরষষ): মৃত্যুর পর সম্পদ কাকে দেওয়া হবে তার অগ্রিম ইচ্ছা। এটি মৃত্যুর পরেই কার্যকর হয়।

ঙ্ বণ্টননামা (চধৎঃরঃরড়হ উববফ): উত্তরাধিকারীদের মধ্যে জমি ভাগ করার দলিল (যা আমরা ৫ নম্বর পয়েন্টে বিস্তারিত আলোচনা করেছি)।

ঙ্ আম-মোক্তারনামা (চড়বিৎ ড়ভ অঃঃড়ৎহবু): যখন জমির মালিক নিজে উপস্থিত থাকতে পারেন না, তখন তার হয়ে অন্য কাউকে জমি পরিচালনা বা বিক্রির ক্ষমতা দেন। এটি খুব সাবধানে যাচাই করতে হয়।

গ) জাল দলিল চেনার সহজ উপায়:

একজন সচেতন নাগরিক হিসেবে কীভাবে বুঝবেন কোনো দলিল ভুয়া কি না?

১. সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে তলস্নাশি: দলিলের ভল্যুম নম্বর ও সাল দিয়ে সংশ্লিষ্ট রেজিস্ট্রি অফিসে তলস্নাশি দিন। মূল রেকডর্ বইয়ের তথ্যের সাথে দলিলের তথ্য না মিললে সেটি ভুয়া।

২. স্ট্যাম্পের তারিখ: দলিলের স্ট্যাম্প কবে কেনা হয়েছে এবং দলিল কবে রেজিস্ট্রি হয়েছে তা দেখুন। অনেক সময় অনেক বছর আগের স্ট্যাম্প জোগাড় করে ভুয়া দলিল করা হয়।

৩. স্বাক্ষর যাচাই: দলিলে থাকা স্বাক্ষর বা বৃদ্ধাঙ্গুলির ছাপ সন্দেহজনক কি না দেখুন।

৪. চেইন অফ ওনারশিপ: যদি দলিলে বায়া দলিলের উলেস্নখ না থাকে বা আগের রেকডের্র সাথে অমিল থাকে, তবে সতকর্ হোন।

ঘ) পাওয়ার অফ অ্যাটনির্ দলিলের ক্ষেত্রে সতকর্তা

পাওয়ার অফ অ্যাটনির্ মূলে জমি কেনার আগে অবশ্যই নিশ্চিত হোন:

ঙ্ দাতা (আসল মালিক) বর্তমানে জীবিত আছেন কি না।

ঙ্ পাওয়ারটি রেজিস্ট্রি করা এবং বর্তমানে বলবৎ আছে কি না।

ঙ্ জমি বিক্রির স্পষ্ট ক্ষমতা ওই দলিলে দেওয়া আছে কি না।

বিশেষ টিপস (চৎড়-ঞরঢ়):

মনে রাখবেন, দলিলের পেছনের পাতায় এনআইডি (ঘওউ) নম্বর এবং ফটো থাকা এখন বাধ্যতামূলক। পুরোনো দলিলের ক্ষেত্রে মূল দলিলের বালাম (রেকডর্ বুক) চেক করাই হলো জালিয়াতি থেকে বাঁচার একমাত্র শতভাগ কার্যকর উপায়।

১০. ভূমি সংক্রান্ত জরমরি তথ্যের অভিধান:

পৃষ্ঠা 62 • ভূমি ম্যানুয়াল

কঠিন শব্দের সহজ অথর্ ভূমি অফিসে বা দলিলে এমন কিছু শব্দ ব্যবহার করা হয় যা সাধারণ মানুষের কাছে বিদেশি ভাষার মতো মনে হতে পারে। নিচে বহুল ব্যবহৃত কিছু শব্দের সহজ ব্যাখ্যা দেওয়া হলো:

ক) ব্যক্তি ও সম্পকর্ সংক্রান্ত শব্দ

ঙ্ পিং (চ.): পিতা (দলিলে বা খতিয়ানে বাবার নামের আগে এটি থাকে)।

ঙ্ জং (ঔ.): স্বামী (বিবাহিত নারীর ক্ষেত্রে স্বামীর নামের আগে ব্যবহৃত হয়)।

ঙ্ সাং (ঝ.): সাকিন বা গ্রাম (বর্তমান ও স্থায়ী ঠিকানার ক্ষেত্রে ব্যবহৃত হয়)।

পৃষ্ঠা 63 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ মুতলক: অবিবাহিত।

খ) জমি ও দাগ সংক্রান্ত শব্দ

ঙ্ মৌজা: ভূমির প্রশাসনিক একক। সহজ কথায়, একটি গ্রাম বা এলাকার নির্দিষ্ট ম্যাপ ভিত্তিক নাম।

ঙ্ জে.এল নম্বর (ঔ.খ ঘড়): জুরিসডিকশন লিস্ট নম্বর। প্রতিটি মৌজার একটি নির্দিষ্ট ক্রমিক নম্বর থাকে।

ঙ্ দাগ নম্বর: মৌজা ম্যাপের প্রতিটি জমির খ-কে চিহ্নিত করার জন্য যে নম্বর দেওয়া হয়।

ঙ্ বাটা দাগ: জরিপের সময় কোনো দাগ নম্বর ভুলবশত বাদ পড়লে বা পরে জমির খ- বাড়লে মূল নম্বরের নিচে অন্য একটি নম্বর দিয়ে (যেমন: ৫০০/১০০১) তা প্রকাশ করা হয়। একেই বাটা দাগ বলে।

ঙ্ ছুট দাগ: জরিপের সময় ম্যাপে যদি কোনো দাগ নম্বর বাদ পড়ে যায়, তবে তাকে ছুট দাগ বলে।

গ) অধিকার ও নথিপত্র সংক্রান্ত শব্দ

ঙ্ খতিয়ান: জমির মালিকানার সংক্ষিপ্ত বিবরণী বা পরচা।

ঙ্ হিস্যা: জমির মালিকানায় কার কতটুকু অংশ (এটি সাধারণত দশমিক আকারে থাকে)।

পৃষ্ঠা 65 • ভূমি ম্যানুয়াল

ঙ্ চৌহদ্দি: জমির চারদিকের সীমানা (উত্তরে কে, দক্ষিণে কে-এভাবে বর্ণনা করা)।

ঙ্ দাখিলা: ভূমি উন্নয়ন কর বা খাজনা পরিশোধের রসিদ।

ঙ্ ডি.সি.আর (DCR): ডুপ্লিকেট কার্বন রসিদ। নামজারি বা অন্যান্য সরকারি ফি জমা দেওয়ার পর যে রসিদ দেওয়া হয়।

ঙ্ পত্তন: সরকার কর্তৃক কাউকে জমি বন্দোবস্ত দেওয়া।

ঙ্ বায়না: জমি বিক্রির আগে সম্পাদিত প্রাথমিক চুক্তি।

📸 **অফিশিয়াল ভিজ্যুয়াল ডায়াগ্রাম/ডকুমেন্ট চিত্র (পৃষ্ঠা 65):**
[ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে জিআইএস ও রেকর্ড সিলম্যাকার দ্বারা সার্টিফাইড তথ্যচিত্র]

ঘ) সাভের্ সংক্রান্ত শব্দ

ঙ্ আইল: জমির সীমানা।

ঙ্ নকশা: একটি মৌজার জমির চিত্র বা ম্যাপ।

ঙ্ সিকস্তি: নদীর গভের্ জমি বিলীন হয়ে যাওয়া।

ঙ্ পয়স্তি: নদী থেকে নতুন চর জেগে ওঠা বা জমি ফিরে পাওয়া।

মিসকেস (গরংপধংব): রেকডর্ ও নামজারির ভুল সংশোধনের উপায়

সহজ কথায়, ভূমি অফিসে চলমান কোনো প্রক্রিয়ায় ভুল হলে বা কারো অধিকার ÿুন্ন হলে তা সংশোধনের জন্য সহকারী কমিশনার (ভূমি) বা এসি ল্যান্ডের কাছে যে আবেদন করা হয়, তাকেই মিসকেস বা বিবিধ মামলা বলা হয়।

১. মিসকেস কখন প্রয়োজন হয়?

ঙ্ নামজারিতে ভুল থাকলে: নামজারি (গঁঃধঃরড়হ) হওয়ার পর যদি দেখেন আপনার নাম, বাবার নাম, দাগ নম্বর বা জমির পরিমাণে ভুল এসেছে।

ঙ্ প্রতারণামূলক নামজারি বাতিল: যদি আপনার জমি অন্য কেউ জালিয়াতি করে নিজের নামে নামজারি করে নেয়, তবে তা বাতিলের জন্য।

ঙ্ রেকডর্ সংশোধন: খতিয়ানে বা সরকারি রেকডের্ করণিক ভুল (ঈষবৎরপধষ ঊৎৎড়ৎ) থাকলে।

ঙ্ উত্তরাধিকার সূত্রে নামজারি: ওয়ারিশদের মধ্যে কেউ বাদ পড়লে বা কারো অংশ ভুল এলে।

ঙ্ বণ্টননামা অনুযায়ী সংশোধন: রেকডর্ বা খতিয়ান যদি রেজিস্ট্রিকৃত বণ্টননামা দলিলের সাথে না মেলে।

২. মিসকেস কোথায় করতে হয়?

মিসকেস বা বিবিধ মামলা করতে হয় সংশ্লিষ্ট উপজেলা ভূমি অফিসে (AC Land Office)। এসি ল্যান্ড এই মামলার বিচারক হিসেবে কাজ করেন।

ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে অনলাইন ভেরিফিকেশন

ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে থেকে প্রাপ্ত ক্লায়েন্টের ফিজিক্যাল সার্ভে রিপোর্টে প্রিন্ট করা QR কোড স্ক্যান করলে সরাসরি অনলাইন কপি ওপেন হবে।

🛡️ **100% ONLINE VERIFIED SURVEY REPORT BADGE**

কাস্টমার অনলাইনেই দলিলের মূল অটোক্যাড (.dwg) ও ড্রোন TIF ফাইলের জন্য আবেদন করতে পারবে।

ঢাকা ডিজিটাল সার্ভে

সারা বাংলাদেশে টোটাল স্টেশন ডিজিটাল জরিপ, জিপিএস বাউন্ডারি, সয়েল টেস্ট ও ড্রোন ম্যাপিং সেবা।

অফিসিয়াল হেল্পলাইন & বুকিং হটলাইন

📞 **+8801724369538**

🌐 www.dhakadss.com • ✉️ info@dhakadss.com

৭০ পৃষ্ঠার সম্পূর্ণ বই নির্দেশিকা সমাপ্ত ✓