



ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র

ভূমি মন্ত্রণালয়

৩/এ নীলক্ষেত, কাটাবন ঢাল, ঢাকা-১২০৫। ফোন: ৯৬৬২৩৫৫

ভূমি-সেবা



ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র

ভূমি মন্ত্রণালয়

৩/এ নীলক্ষেত, কাটাবন ঢাল, ঢাকা-১২০৫। ফোন: ৯৬৬২৩৫৫

সার্বিক তত্ত্বাবধান	ঃ মোঃ আব্দুল হাই পরিচালক ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র
সমন্বয়	ঃ এ বি এম সিরাজুল হক উপ-পরিচালক ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র আব্দুল নাসের খান উপ-পরিচালক ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র
সার্বিক সহযোগিতায়	ঃ তাসলিমা মোস্তারী সহকারী পরিচালক, ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র ফারজানা রহমান সহকারী পরিচালক, ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র খান এ. সবুর খান সহকারী পরিচালক, ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র ফারাহ তানজিলা মতিন সহকারী পরিচালক, ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র
প্রচ্ছদ	ঃ ফারাহ তানজিলা মতিন সহকারী পরিচালক, ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র
প্রকাশকাল	ঃ জুন, ২০১৯
প্রকাশনায়	ঃ ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র
মুদ্রণে	ঃ স্বপ্নীল ১২ নীলক্ষেত, বাবুপুরা, কাটাবন, ঢাকা ফোন : ০১৮১৯ ৫০৫০৫০



সাইফুজ্জামান চৌধুরী এমপি

মন্ত্রী

ভূমি মন্ত্রণালয়

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা

বাণী

নাগরিক সেবায় সহকারী কমিশনার (ভূমি)গণের উল্লেখযোগ্য উদ্ভাবনী উদ্যোগসমূহকে ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র সংকলিত করে প্রকাশ করার পদক্ষেপ গ্রহণ করেছে জেনে আমি অত্যন্ত আনন্দিত।

বর্তমান সরকারের নির্বাচনী ইশতেহারে নগর ও শহরে পরিকল্পিত ভূমি ব্যবহার, উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনার উপর জোর দেয়া হয়েছে। সে চিন্তা থেকেই মাননীয় প্রধানমন্ত্রী জননেত্রী শেখ হাসিনার উদ্যোগে ভূমি সংক্রান্ত সেবা সহজীকরণের লক্ষ্যে সারাদেশের ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা পদ্ধতিকে অটোমেশনের আওতায় নিয়ে আসার কার্যক্রম চলছে। সেবাপ্রার্থী জনগণের হয়রানি লাঘবসহ ভূমি প্রশাসনে স্বচ্ছতা বৃদ্ধি ও গতিশীলতা আনয়নের লক্ষ্যে উদ্ভাবনী উদ্যোগসমূহে সরকার পৃষ্ঠপোষকতা দিয়ে আসছে। উৎসাহের সাথে লক্ষ্য করা যাচ্ছে যে, সাম্প্রতিক সময়ে সহকারী কমিশনার (ভূমি)গণ অনেক গুরুত্বপূর্ণ উদ্ভাবনী উদ্যোগ নিচ্ছেন এবং বাস্তবায়ন করছেন। ফলে ভূমি প্রশাসনে সেবা সহজীকরণসহ স্বচ্ছতা ও গতিশীলতা বৃদ্ধি পেয়েছে।

সহকারী কমিশনার (ভূমি)গণের উদ্ভাবনী উদ্যোগসমূহের সংকলনটি ভবিষ্যৎ সহকারী কমিশনার (ভূমি)গণকে ভূমি সেবা সহজীকরণে উদ্যোগী হতে উৎসাহ প্রদান করবে। এছাড়া, এটি তাঁদের নিকট একটি দিকনির্দেশক দলিল হিসেবে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা রাখবে বলে বিশ্বাস করি।

সহকারী কমিশনার (ভূমি)গণের নাগরিক সেবায় উল্লেখযোগ্য উদ্ভাবনী উদ্যোগসমূহের সংকলনটি প্রকাশনার উদ্যোগ গ্রহণের জন্য সংশ্লিষ্ট সকলকে অভিনন্দন জানাচ্ছি।

(সাইফুজ্জামান চৌধুরী)



মোঃ মাক্ছুদুর রহমান পাটওয়ারী

সচিব

ভূমি মন্ত্রণালয়

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার



বাণী

দক্ষ, স্বচ্ছ এবং জনবান্ধব ভূমি ব্যবস্থাপনা ভূমি মন্ত্রণালয়ের ভিশন। এ লক্ষ্য বাস্তবায়নে দক্ষ, আধুনিক ও টেকসই ভূমি ব্যবস্থাপনার মাধ্যমে ভূমির সর্বোত্তম ব্যবহার এবং ভূমি-সংক্রান্ত জনবান্ধব সেবা নিশ্চিতকরণে ভূমি মন্ত্রণালয় এবং এর আওতাধীন বিভিন্ন দপ্তর কর্তৃক বিভিন্ন উদ্যোগ বাস্তবায়ন করা হচ্ছে। এরই ধারাবাহিকতায় ভূমি মন্ত্রণালয় ভূমি-সেবা প্রদান নিশ্চিতকরণে ভূমি ব্যবস্থাপনার সঙ্গে সংশ্লিষ্ট সকল অফিসের উদ্ভাবনী উদ্যোগকে ব্যাপকভাবে উৎসাহ প্রদান করছে। সাম্প্রতিক সময়ে মাঠ পর্যায়ের বেশ কিছু তরুণ এবং উদ্যমী কর্মকর্তা জনবান্ধব ভূমি-সেবা প্রদান করে ভূমি ব্যবস্থাপনার ভাবমূর্তি উজ্জ্বল করতে বিভিন্ন উদ্ভাবনী উদ্যোগের মাধ্যমে উলেখযোগ্য অবদান রাখছেন। ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র ভূমি সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা/কর্মচারীদের প্রশিক্ষণ প্রদানের পাশাপাশি কর্মকর্তাদের উদ্ভাবনী চিন্তাসমূহ সংকলন করে প্রকাশ করার উদ্যোগ গ্রহণ করেছে। উহা অবশ্যই প্রশংসার দাবীদার। এতে নবযোগদানকৃত সহকারী কমিশনার (ভূমি)-গণ ভূমি ব্যবস্থাপনায় গৃহীত উদ্যোগসমূহ সম্পর্কে স্বচ্ছ ধারণা লাভ করে নিজ কর্মক্ষেত্রে সেবা সহজীকরণে আরও উদ্যমী হবেন এবং নতুন নতুন উদ্ভাবনী উদ্যোগ গ্রহণে মনোযোগী হবেন বলে আমার বিশ্বাস।

ভূমি রাজস্ব ব্যবস্থাপনায় মাঠ পর্যায়ে কর্মরত সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীর সর্বাঙ্গীন সুখ, শান্তি ও সমৃদ্ধি কামনা করছি।

(মোঃ মাক্ছুদুর রহমান পাটওয়ারী)



পরিচালক

ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র

ভূমি মন্ত্রণালয়

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

বাণী

১৯৮৭-৮৮ অর্থ বছরে 'ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কর্মসূচি' হিসেবে যে কার্যক্রম শুরু হয়েছিল সময়ের বিবর্তনে তা ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র হিসেবে উন্নীত হয়েছে। ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে জড়িত মাঠ পর্যায়ের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের কেন্দ্রের পাশাপাশি বিভাগীয় ও জেলা পর্যায়েও প্রশিক্ষণ প্রদান করে থাকে। কারণ তাদেরকে ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে সংশ্লিষ্ট সর্বশেষ আইন, বিধি, ম্যানুয়েল, পরিপত্র ও অন্যান্য বিষয়ে সর্বশেষ নির্দেশনা সম্পর্কে ভালভাবে জেনে দায়িত্ব পালন করতে হয় এবং একই সাথে ভূমি ব্যবস্থাপনায় আধুনিক কলা-কৌশলসহ সেবা সহজীকরণে উদ্ভাবনী চিন্তার প্রয়োগ ঘটাতে হয়।

ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র প্রশিক্ষণার্থীদের জন্য প্রশিক্ষণ কার্যক্রমের উপযোগিতা এবং কার্যকারিতার মান বজায় রাখার প্রতি অত্যন্ত মনোযোগী। ফলে প্রাতিষ্ঠানিক চাহিদা ও লক্ষ্য অনুযায়ী প্রশিক্ষণের মান নিয়মিতভাবে উন্নীত করা হচ্ছে। বর্তমানে প্রশিক্ষণ পদ্ধতিতে তাত্ত্বিক জ্ঞান প্রদানের চেয়ে ব্যবহারিক জ্ঞান প্রদানের উপর অধিক গুরুত্ব আরোপ করা হয়ে থাকে। ফলে প্রশিক্ষণ পদ্ধতিতে অংশগ্রহণমূলক আলোচনা, কেস স্টাডি, রোল প্লে, কর্মশালা/সেমিনার, মাঠ ভ্রমণ, ব্রেন স্টর্মিং, সিমুলেশন, গেম ইত্যাদি পদ্ধতির উপর বেশি গুরুত্ব দেওয়া হচ্ছে।

মাঠ পর্যায়ে অনেক তরুন, মেধাবী ও উদ্যমী কর্মকর্তা রয়েছেন যারা তাদের নতুন উদ্ভাবনী উদ্যোগ গ্রহণের মাধ্যমে জনসাধারণের জন্য সেবা প্রদানের পদ্ধতিতে স্বচ্ছতা আনয়নের লক্ষ্যে নিরলস প্রিশ্রম করে যাচ্ছেন। তেমন কিছু উদ্যোগ সংকলিত করে প্রকাশিত হলে নতুন যোগদানকৃত কর্মকর্তাগণ ও তাদের গতানুগতিক ধারার কাজের বাইরে গিয়ে স্ব স্ব উদ্ভাবনী চিন্তা কাজে লাগিয়ে নব উদ্যমে সেবা সহজীকরণের মাধ্যমে জনসেবায় ব্রতী হবে বলে আমার বিশ্বাস। এ বিষয়টি বিবেচনায় নিয়ে আমরা এ সংকলনটি প্রকাশ করছি। আমি দৃঢ়ভাবে বিশ্বাস করি আমাদের এ পরিকল্পনাটি সহকারী কমিশনার (ভূমি) গণের জনসেবার ক্ষেত্রে নতুন নতুন উদ্ভাবনী উদ্যোগ গ্রহণে অনুপ্রাণিত করবে।

(মোঃ আব্দুল হাই)



একটি মানচিত্রের বুকে
এক খন্ড জমি
আমার-আপনার পরিচয়

সারসংক্ষেপ

২০১৮-১৯ অর্থ বছরে ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্রের পক্ষ থেকে ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে সংশ্লিষ্ট মাঠ পর্যায়ে কর্মরত কর্মকর্তাগণকে তাদের নিজ নিজ দপ্তরে সেবা সহজীকরণে গৃহীত উদ্ভাবনীমূলক উদ্যোগ সম্পর্কিত লেখা প্রদানের অনুরোধ করা হয়। যার ফলশ্রুতিতে বহু তরুণ, উদ্যমী কর্মকর্তাগণের পাশাপাশি অনেক সিনিয়র কর্মকর্তাদের থেকেও ব্যাপক সাড়া পাওয়া যায়। এমন উল্লেখযোগ্য কিছু লেখা নিয়েই এই আয়োজন।



ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র

ভূমি মন্ত্রণালয়

৩/এ নীলক্ষেত, কাটাবন ঢাল, ঢাকা-১২০৫। ফোন: ৯৬৬২৩৫৫

m~wPcĪ

বিষয়

পৃষ্ঠা নং

১.	ডিজিটাল, সেবাবান্ধব ও নান্দনিক ভূমি অফিস চকরিয়া	০৯
২.	উদ্ভাবনমূলক কার্যক্রম (স্বপ্ন)	১৪
৩.	ভূমি প্রশাসনে উদ্ভাবন	১৬
৪.	চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রাম	২০
৫.	রেকর্ড রুম আধুনিকীকরণে 5s সিস্টেম	২২
৬.	“e-Pay Land Development Tax Project”	২৩
৭.	প্রশমন	২৫
৮.	“কুষ্টিয়ার রেকর্ডরুম থেকে খতিয়ানের নকলপ্রাপ্তি সহজীকরণ”	৩১
৯.	এসিল্যান্ডের ‘মাটির পরশ’	৩৪
১০.	ডিসিআর ও দাখিলার মাধ্যমে আদায়যোগ্য অর্থ শিওরক্যাশ মোবাইল-ব্যাকিং পদ্ধতিতে আদায়ের রূপরেখা	৩৭
১১.	স্বপ্নের পথে এগিয়ে যাই	৩৯
১২.	স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা হোক আধুনিক ভূমি ব্যবস্থাপনার মূল হাতিয়ার	৪১
১৩.	অধিগ্রহণ আইনের প্রবর্তন ও যুগোপযোগীকরণ	৪২
১৪.	ভূমি রাজস্ব বিপ্লব: বগুড়া মডেল	৪৫
১৫.	ভূমি ব্যবস্থাপনা-পার্বত্য চট্টগ্রাম	৪৭

ডিজিটাল, সেবাবান্ধব ও নান্দনিক ভূমি অফিস চকরিয়া

উপজেলা ভূমি অফিস, চকরিয়াকে জনবান্ধব, সেবামুখি, নান্দনিক ও ডিজিটাল অফিসে রূপান্তরের জন্য বিভিন্ন উদ্ভাবনী কার্যক্রম গ্রহণ করা হয়েছে। গত এক বছরে উপজেলা ভূমি অফিসে বিভিন্ন কর্মকাণ্ডে ডিজিটালাইজেশন এবং বিভিন্ন উদ্ভাবনী উদ্যোগ গ্রহণের মাধ্যমে সেবা প্রত্যাশীদের জন্য একটি জনবান্ধব অফিসে রূপান্তরিত করা হয়েছে। সরকারের ভিশন-২০২১ বাস্তবায়নে ডিজিটাল বাংলাদেশ বিগিমাণে উপজেলা ভূমি অফিসে বাস্তবায়িত বিভিন্ন উদ্ভাবনী উদ্যোগ নিম্নে তুলে ধরা হলো।

ডিজিটালাইজেশন

উন্মুক্ত বাতায়ন

উপজেলা ভূমি অফিস, চকরিয়ায় সেবা প্রত্যাশীদের জন্য একটি টাচস্ক্রিন কম্পিউটারের মাধ্যমে উন্মুক্ত বাতায়ন নামে ভূমি সম্পর্কিত সেবা/ তথ্য কুঞ্জ স্থাপন করা হয়েছে।

উপজেলা ভূমি অফিসে প্রতিদিন বিভিন্ন সেবাপ্রত্যাশী কয়েক শত জনগণ আসেন তাদের সংশ্লিষ্ট বিভিন্ন মামলার নথি যেমন- নামজারি মামলা, বিবিধ মামলা, বন্দোবস্ত মামলা ইত্যাদি নথি উপজেলা ভূমি অফিসে রেকর্ডরুমে আছে কিনা যা উর্ধ্বতন আদালতসমূহ যথা- অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) এর আদালত, অতিরিক্ত বিভাগীয় কমিশনার (রাজস্ব) এর আদালত এবং ভূমি আপীল বোর্ড কর্তৃক তলব করা হয়। পাশাপাশি সেবাপ্রত্যাশীরা প্রয়োজনীয় বিভিন্ন ডকুমেন্টের নকলের আবেদন করে থাকেন। উন্মুক্ত বাতায়ন এর মাধ্যমে সেবাপ্রত্যাশীরা একটি টাচস্ক্রিন কম্পিউটারে তাদের মামলা নাম্বার বা খতিয়ান নাম্বার দিলেই নথি/ ডকুমেন্টটি উপজেলা ভূমি অফিসের রেকর্ডরুমে আছে কিনা সরাসরি টাচস্ক্রিন মনিটরে দেখতে পারেন। এছাড়া 'ভূমি সেবা চকরিয়া' মোবাইল অ্যাপস এর সকল তথ্যাদি/ সেবা যেমন- চকরিয়া উপজেলার বি.আর.এস মৌজা ম্যাপ, খাস জমি/সরকারি সম্পত্তির তথ্য, অর্পিত সম্পত্তির তথ্য, ভূমি সম্পর্কিত বিভিন্ন সার্কুলার, আইন ও বিধি-বিধান, ই-নামজারির আবেদন করা সংক্রান্ত বিভিন্ন তথ্য জনসাধারণ "উন্মুক্ত বাতায়ন" এর মাধ্যমে পেয়ে থাকেন। জমি ক্রয়ের পূর্বে জায়গাটির রেকর্ডপত্র ঠিক আছে কিনা যাচাই এর জন্য অনেকেই উপজেলা ভূমি অফিসে আসেন। উন্মুক্ত বাতায়নের মাধ্যমে তাৎক্ষণিকভাবে রেকর্ডপত্র যাচাই করে নিশ্চিত হওয়া যাবে কাজিত জায়গাটি সরকারি/ খাস/ অর্পিত সম্পত্তি কিনা। উন্মুক্ত বাতায়নের মাধ্যমে নিম্নবর্ণিত সেবা/তথ্যসমূহ সেবা প্রত্যাশীরা পেয়ে থাকেন-



ই-নথি/ রেকর্ড রুমে নথি অনুসন্ধান

উন্মুক্ত বাতায়নে সেবা প্রত্যাশীগণ ভূমি অফিসে রেকর্ডরুমে সংরক্ষিত যেকোন মামলার নম্বর/খতিয়ান নম্বর দিলে তার কাঙ্ক্ষিত নথিটি ই-রেকর্ড রুমের কোন রেকে কত নম্বর সারিতে আছে তা অনায়াসেই দেখতে পারছেন।

খাস জমি/ সরকারি সম্পত্তি ও অর্পিত সম্পত্তি অনুসন্ধান

উন্মুক্ত বাতায়নে সেবা প্রত্যাশীগণ যেকোন মৌজার নাম/ দাগ নম্বর দিলেই উক্ত দাগের জমিটি খাস/ সরকারি সম্পত্তি হলে উক্ত দাগের মোট জমি, শ্রেণী এবং জমিটি কার নামে রেকর্ডভুক্ত রয়েছে তা অনায়াসেই দেখতে পারছেন। এছাড়া উন্মুক্ত বাতায়নে চকরিয়া উপজেলার অর্পিত সম্পত্তি সংক্রান্ত সকল তথ্য সেবা প্রত্যাশীগণ পেয়ে থাকেন।

ভূমি সেবা বিষয়ক ই-বুক

উপজেলা ভূমি অফিস থেকে প্রদত্ত বিভিন্ন ভূমি সম্পর্কিত সেবা যেমন- নামজারি ও জমাভাগ খতিয়ান সৃজন, কৃষি খাস জমি বন্দোবস্ত প্রদান, অর্পিত সম্পত্তির লীজ নবায়ন ইত্যাদি সেবা সম্পর্কিত প্রসেসম্যাপসহ বিস্তারিত তথ্য উন্মুক্ত বাতায়নের মাধ্যমে দেখার সুযোগ রয়েছে।

মৌজা ম্যাপ

চকরিয়া উপজেলার ৫৪ টি মৌজার বি.আর.এস জরীপের সকল মৌজাম্যাপ উন্মুক্ত বাতায়নের মাধ্যমে দেখার সুযোগ রয়েছে।

ভূমি সম্পর্কিত আইন ও বিধি-বিধান

ভূমি সম্পর্কিত বিভিন্ন আইন ও বিধি-বিধান উন্মুক্ত বাতায়নে সরাসরি দেখার সুযোগ রয়েছে।

নামজারি রিভিউ / বিবিধ মামলা সংক্রান্ত তথ্য

উন্মুক্ত বাতায়নে নামজারি রিভিউ / বিবিধ মামলার ডাটাবেজ তৈরী করে প্রদর্শন করা হচ্ছে। সেবা প্রত্যাশিগণ রিভিউ / বিবিধ মামলা সংক্রান্ত সকল তথ্য যথা- মামলা নম্বর, বাদীর নাম, সংশ্লিষ্ট নামজারি মামলা নম্বর, শুনানীর তারিখ, মামলার সর্বশেষ অবস্থা জানতে পারবেন। এছাড়া প্রতিদিন শুনানীর জন্য নির্ধারিত মামলার তালিকাসমূহ প্রদর্শন করা হয়।

সায়রাত মহাল

চকরিয়া উপজেলার সায়রাত মহাল যথা- বালুমহাল, জলমহাল, হাট-বাজার, চিংড়ি মহাল, খেয়াঘাট ইত্যাদি সংক্রান্ত সকল তথ্য (নাম, তফসিল, ইজারার মেয়াদ, ইজারা মূল্য) ডাটাবেজ আকারে উন্মুক্ত বাতায়নে প্রদর্শন করা হচ্ছে।

ভূমি সংক্রান্ত সচরাচর জিজ্ঞাসিত প্রশ্ন (FAQ)

ভূমি সম্পর্কিত সচরাচর জিজ্ঞাসিত প্রশ্নাবলি যেমন- নামজারি কি, নামজারি কেন প্রয়োজন, নামজারি কিভাবে করতে হয়, ভূমির রেজিস্ট্রেশন পদ্ধতি, জমি কেনার পূর্বে সাধারণ সতর্কতা, ভূমি উন্নয়ন কর কি, ভূমি উন্নয়ন ও উত্তরাধিকার হিসাবের নিয়ম ইত্যাদি প্রশ্নের উত্তর এই মেনিউতে সন্নিবেশিত করা হয়েছে।

ই-নামজারি

সেবা প্রত্যাশিগণ অন-লাইনের মাধ্যমে দাখিলকৃত নামজারির আবেদনের সর্বশেষ অবস্থা এই মেনিউতে প্রবেশ করে আবেদন নম্বর দিলে জানতে পারবেন।

জাতীয় তথ্য বাতায়ন

বাংলাদেশ জাতীয় তথ্য বাতায়ন এবং এর অধীন বিভাগীয় কমিশনার অফিস, চট্টগ্রাম, জেলা প্রশাসকের কার্যালয়, কক্সবাজার, উপজেলা নির্বাহী অফিসারের কার্যালয়, চকরিয়া এবং উপজেলা ভূমি অফিস, চকরিয়া এর ওয়েব সাইটে সকল তথ্য সেবা প্রত্যাশিগণ এই মেনিউর মাধ্যমে জানতে পারবেন।

উত্তরাধিকার ক্যালকুলেটর

উত্তরাধিকার ক্যালকুলেটরের মাধ্যমে যে কেউ সহজেই তাদের সম্পত্তির উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত অংশ বের করতে পারবেন।

ই-খতিয়ান

চকরিয়া উপজেলার সকল মৌজার বি.আর.এস জরিপের মূল খতিয়ান এবং সৃজিত খতিয়ানসমূহের কপি স্ক্যান করে প্রদর্শনের উদ্যোগ গ্রহণ করা হয়েছে।

মোবাইল অ্যাপস 'ভূমি সেবা চকরিয়া' চালু

চকরিয়া উপজেলার ভূমি সেবা সংক্রান্ত বিভিন্ন তথ্যাদি যেমন- খাস জমি/সরকারি সম্পত্তির তথ্য, অর্পিত সম্পত্তির তথ্য, ভূমি সম্পর্কিত বিভিন্ন সার্কুলার, বিধি-বিধান, ই-নামজারির আবেদন করা, সেবা বিষয়ক ই-বুক ইত্যাদি সেবা সম্বলিত একটি এনড্রয়েড মোবাইল অ্যাপস 'ভূমি সেবা চকরিয়া' চালু করা হয়েছে। এই মোবাইল অ্যাপস এর মাধ্যমে সেবাপ্রত্যাশী যেকোন নাগরিক এসিল্যান্ডকে সরাসরি তার পরামর্শ, অভিযোগ, মতামত প্রদান করতে পারবেন। পাশাপাশি 'ভূমি সেবা চকরিয়া' মোবাইল অ্যাপস এ উপজেলার যেকোন মৌজা ও দাগ নাম্বার সিলেক্ট করে দিলে বর্ণিত জায়গাটি খাস জমি/ অর্পিত সম্পত্তি/ সরকারি সংস্থার সম্পত্তি বা ব্যক্তি মালিকানাধীন ভূমি কিনা জানতে পারবেন।



ই-রেকর্ডরুম

ভূমি অফিসে সংরক্ষিত পুরাতন কিন্তু অতিব জরুরি বিভিন্ন মামলার নথি সূচু বিচারিক কার্যক্রম সম্পাদনের উদ্দেশ্যে উর্ধ্বতন আদালত কর্তৃক তলব করা হয় কিংবা সেবা প্রত্যাশীদের আবেদনের প্রেক্ষিতে নকল প্রদানের জন্য প্রায়শ নথি খুঁজে বের করার প্রয়োজন হয়। কিন্তু সেবা প্রত্যাশীরা তার নথিটি উপজেলা ভূমি অফিসে সংরক্ষিত আছে কিনা বা নথির অবস্থান কোথায় তা জানার জন্য পূর্বে দিনের পর দিন ভূমি অফিসে ঘোরাঘুরি করত। বর্তমানে ই-রেকর্ডরুম সফটওয়্যারের মাধ্যমে নথির অবস্থান সহজেই চিহ্নিত করা যাচ্ছে। উপজেলা ভূমি অফিসের বিভিন্ন মামলার নথি যথা- নামজারী ও জমাভাগ মামলা, বন্দোবস্ত মামলা, বিবিধ মামলার নথিসমূহ মামলার ক্রমিক নম্বর ও সাল ভিত্তিক সুবিন্যস্তভাবে রেকর্ডরুমে রাখা হয়েছে, যা ই-রেকর্ডরুম নামক একটি সফটওয়্যারের মাধ্যমে ব্যবস্থাপনা করা হচ্ছে। ফলে সফটওয়্যারে মৌজা সিলেক্ট করে দিয়ে মামলা নম্বর/খতিয়ান নম্বর লিখলেই রেকর্ডরুমের সংশ্লিষ্ট নথির অবস্থানের রেক নম্বর ও সারি নম্বর পাওয়া যায়। উর্ধ্বতন আদালত কর্তৃক তলবকৃত নথি রেকর্ডরুম থেকে বের করা এবং নতুন কোন নথি রেকর্ডরুমে রাখার জন্য সংশ্লিষ্ট সফটওয়্যারে এন্ট্রি করা হয়। ই-রেকর্ডরুমে এ পর্যন্ত ৬০,৮২৯ টি নথি তালিকাভুক্ত করা হয়েছে।

উদ্ভাবনমূলক কার্যক্রম (স্বপ্ন)

LIN (Land Identification Number-ভূমি পরিচিতি নম্বর)

ভূমি ব্যবস্থাপনার প্রধান দুর্বলতা হল সমন্বিত ভূমি তথ্য ব্যবস্থাপনা। বাংলাদেশে ভূমি মালিকগণের খতিয়ান নির্ভর ভূমি তথ্য ব্যবস্থাপনা পদ্ধতি প্রচলিত আছে। এ পদ্ধতিতে একজন নির্দিষ্ট ভূমি মালিকের যে কোন ভূমি সেবা গ্রহণের জন্য/জানার জন্য সংশ্লিষ্ট উপজেলার ইউনিয়ন ভূমি অফিসের নির্দিষ্ট মৌজার ১নং রেজিস্টার/২নং রেজিস্টার অনুসরণে ভিন্ন অন্য কোন পথ নেই। ভূমি মালিকগণের প্রত্যেকের জন্য ইউনিক (NID No/ Passport No/ Birth Certificate No) একটি পরিচিতির নম্বরের মাধ্যমে ন্যাশনাল ডাটাবেজ তৈরী করে সমন্বিত ভূমি ব্যবস্থাপনা সম্ভব। এরূপ একটি কার্যকর সিস্টেম হতে পারে LIN (Land Identification Number-ভূমি পরিচিতি নম্বর)।

LIN এর প্রধান বৈশিষ্ট্যসমূহ

- দেশব্যাপী এক ব্যক্তির এক LIN
- এক জায়গায় বসে দেশের যেকোন জায়গার ভূমি উন্নয়ন কর প্রদান এবং ই-দাখিলা গ্রহণ।
- LIN এর ফলে নামে-বেনামে জমি ক্রয়-বিক্রয় বন্ধ হবে এবং ভূমি ব্যবস্থাপনায় শৃঙ্খলা প্রতিষ্ঠিত হবে।
- কেউ সিলিং বহির্ভূত জমি ক্রয় করতে পারবেননা।
- NID/ Passport / Birth Certificate ডাটাবেজ এর সাথে লিঙ্ক স্থাপন করা থাকলে যেকোন সময় ভূমি যাচাই করা সম্ভব হবে।
- ই-মিউটেশন সাইটের সাথে LIN লিঙ্ক করা থাকলে সহকারী কমিশনার (ভূমি) কর্তৃক অনলাইনে নামজারী-জমাভাগ অনুমোদন হওয়ার সাথে সাথে বিক্রয়কারী LIN থেকে জমি বিয়োগ এবং জমি ক্রয়কারী LIN এর সাথে জমি সংযোজন হয়ে যাবে। এর ফলে স্বয়ংক্রিয়ভাবে ভূমি রেকর্ড হালনাগাদ করা যাবে।
- প্রত্যেক ভূমি মালিকের LIN প্রোফাইলে তাঁর ভূমির “ল্যান্ড ব্যালেন্স সীট” সংযুক্ত থাকবে যেখানে তাঁর মালিকানাধীন মোট জমির বিস্তারিত তথ্য এবং ভূমি হস্তান্তরের তথ্যও সংযুক্ত থাকবে।

LIN এর জন্য করণীয়

- LIN প্রোফাইল উপযোগী ইন্টার্যাক্টিভ সফটওয়্যার তৈরী করা।
- মৌজাভিত্তিক ১নং রেজিস্টারের কম্পিউটার ডাটাবেজ তৈরী করা এবং LIN প্রোফাইলে ইনপুট দেয়া।
- NID/ Passport/ Birth Certificate ডাটাবেজের সাথে LIN এর লিঙ্ক স্থাপন।
- অনলাইনে ভূমি উন্নয়ন কর প্রদানের ব্যবস্থা এবং একই সাথে ভূমি উন্নয়ন কর প্রদানের তথ্য LIN প্রোফাইলে সংযুক্ত করে ই-দাখিলা গ্রহণের ব্যবস্থা।
- অনলাইন ভূমি উন্নয়ন কর ক্যালকুলেটর সংযুক্ত করা এবং ভূমির ব্যবহার ভিত্তিক শ্রেণি ও পরিমাণের উপর ভিত্তি করে অনলাইনে ভূমি উন্নয়ন কর নির্ধারণ।
- ইউনিয়ন ভূমি সহকারী কর্মকর্তাগণ কর্তৃক রেকর্ডীয় শ্রেণির বর্তমান ব্যবহারিক শ্রেণির হালনাগাদকরণ।

LIN (Land Identification Number) নমুনা

LIN: NID No/ Passport No/ Birth Certificate No		ছবি
নাম	:	
পিতার নাম	:	
মাতার নাম	:	
স্থায়ী ঠিকানা	:	
বর্তমান ঠিকানা	:	
ফোন নং-	:	

জেলা	উপজেলা	মৌজা	হোল্ডিং	দাগ	শ্রেণি		জমির পরিমাণ	ভূমি উন্নয়ন কর		মন্তব্য (সর্বশেষ জরিপ এবং ভূমি হস্তান্তরের তথ্য)
					রেকর্ডীয়	ব্যবহার ভিত্তিক				

উপর্যুক্ত LIN সিস্টেমের মাধ্যমে ভূমি ব্যবস্থাপনায় পরিবর্তন আনা সম্ভব।

দিপন দেবনাথ
সহকারী কমিশনার (ভূমি)
চৌদ্দগ্রাম, কুমিল্লা।

“ভূমি প্রশাসনে উদ্ভাবন”

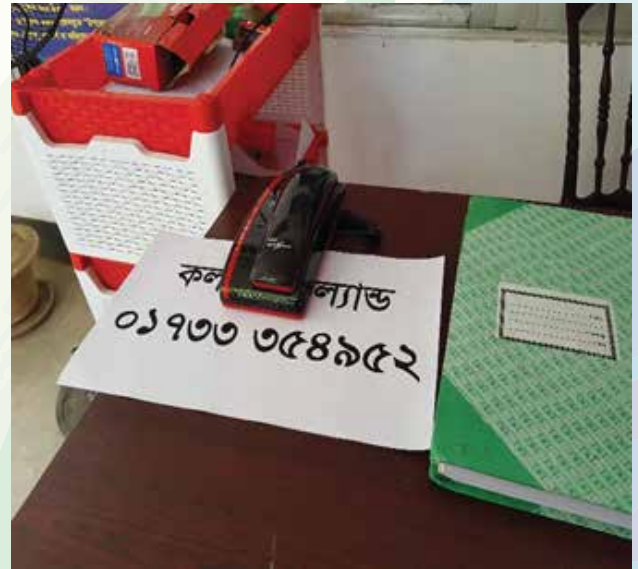
অবতরনিকাঃ

ভূমির সাথে মানুষের সম্পর্ক খুবই আত্মিক ও অবিচ্ছেদ্য এবং তারা একই সূত্রে গাঁথা। ভূমিতেই শুরু, ভূমিতেই শেষ। সামাজিক ও আর্থিক কাঠামো উভয়ের কেন্দ্র হলো ভূমি। ভূমি সম্পদের গুরুত্ব অপরিসীম এবং মানুষের মৌলিক প্রাকৃতিক সম্পদের মাঝে ভূমি সবচেয়ে গুরুত্বপূর্ণ। ভূমির সৃষ্টি ব্যবহার, সংরক্ষণ, নিয়ন্ত্রণ এবং ভূমি সংক্রান্ত জটিলতা নিরসনে ভূমি প্রশাসনের সৃষ্টি। বর্তমানে ডিজিটাল বাংলাদেশ গড়ার লক্ষ্যে এই ভূমি প্রশাসনকে আরও আধুনিকায়ন করা হচ্ছে। এ লক্ষ্য বাস্তবায়নে কুমিল্লা সদর দক্ষিণ, কুমিল্লা উপজেলা ভূমি প্রশাসন মাটি ও মানুষকে একইসূত্রে গাঁথার সংকল্প নিয়ে কাজ করছে। ফলশ্রুতিতে মানুষের দ্বারে দ্বারে ভূমি সেবা পৌঁছে যাচ্ছে।

গৃহিত উদ্ভাবনী কার্যক্রম

কল ও এসিল্যান্ড হেল্পলাইনঃ

অফিসে আগত সেবা প্রার্থীরা যাতে কোন হয়রানির সম্মুখীন হলে সরাসরি সহকারী কমিশনার (ভূমি)-কে সহজে জানাতে পারেন এজন্য সেবা ডেস্ক-এ টিএন্ডটি ফোন স্থাপন করা হয়েছে। এর ফলে, সহকারী কমিশনার (ভূমি) অফিসের বাইরে অবস্থান করলেও সেবাপ্রার্থীরা সহজেই যে কোন প্রয়োজনে মোবাইল নম্বরে যোগাযোগ করতে পারেন। (মোবাইল নম্বর ০১৭৩৩ ৩৫৪৯৫২)। এছাড়াও একটি হেল্প লাইন নাম্বার (০১৮৫২ ৩৭৪৪৮৮) আছে যার মাধ্যমে নামজারী প্রার্থী তার নামজারী ও জমাখারিজ এর সর্বশেষ অবস্থা সম্পর্কে জানতে পারেন।



উদ্যোগের পরিপ্রেক্ষিত

দেশের সরকারি সেবা খাতের মধ্যে শীর্ষ খাতগুলোর অন্যতম ভূমি প্রশাসন। সরকারি বিভিন্ন গুরুত্বপূর্ণ কাজে, পরিদর্শন, তদন্ত বা প্রটোকলে সহকারী কমিশনার (ভূমি)-কে অনেক সময় অফিসের বাইরে থাকতে হয়। এসময় জনগণ যাতে কোন হয়রানির শিকার না হয় এজন্য অফিস প্রাঙ্গণে সিসি ক্যামেরা স্থাপন করা হয়। কর্মকর্তা/কর্মচারীদের সেবা প্রত্যাশীদের প্রতি আন্তরিকতা ও সেবার মান নিশ্চিত এবং দালালদের দৌরাভ্য দূর করার লক্ষ্যে ০১ ফেব্রুয়ারি ২০১৮ তারিখে কুমিল্লা সদর দক্ষিণ উপজেলা ভূমি অফিস প্রাঙ্গণে সিসি ক্যামেরা স্থাপন করা হয়।

সুবিধা :

- ১। সিসি ক্যামেরার মাধ্যমে মোবাইলে সার্বক্ষনিক অফিসের কার্যক্রম পর্যবেক্ষণে রাখা যায়।
- ২। এছাড়া, ভূমি অফিসে রক্ষিত বিভিন্ন গুরুত্বপূর্ণ রেকর্ডপত্রের ও রেকর্ডরুমের ২৪ ঘন্টা নিরাপত্তায় এটি গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা রাখছে।
- ৩। অফিসের সকল কর্মচারীরা সিসি ক্যামেরার আওতায় থাকায় জনগণের ভোগান্তি দূর হয়েছে। একই সঙ্গে বন্ধ হয়েছে দালালদের উপস্থিতি।

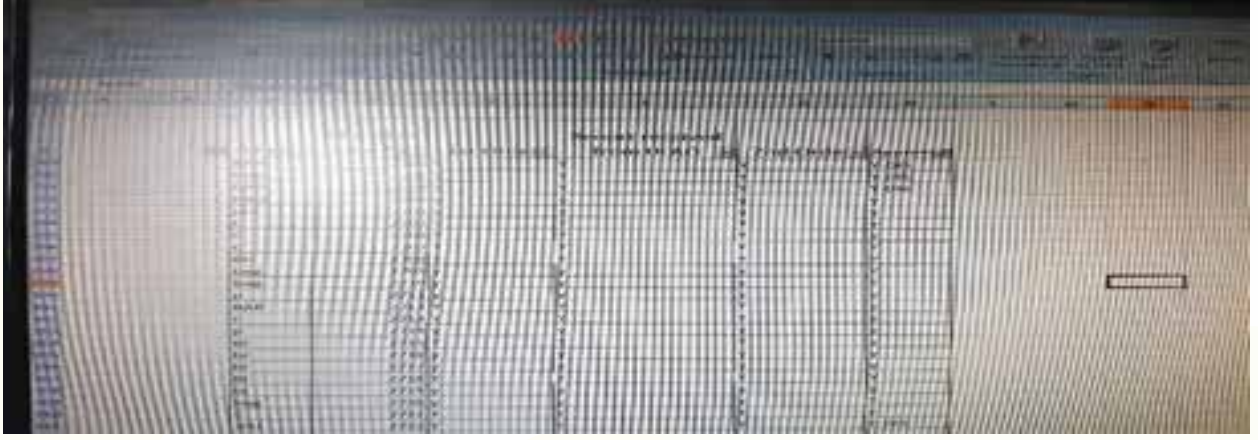


মাঠ পর্যায়ে গণশুনানীর ব্যবস্থা গ্রহণ :

উপজেলার গণমানুষের ভূমি সংক্রান্ত সেবার মান, অভিযোগ, পরামর্শ ইত্যাদি বিষয়ে ইউনিয়ন ভিত্তিক মাইকিং ও সোস্যাল মিডিয়ার মাধ্যমে জনগণকে অবহিত করার মাধ্যমে পূর্ব ঘোষিত সময়ে ইউনিয়ন ভূমি অফিসসমূহে গণশুনানী গ্রহণ করা হয়।

মিউটেশন ডাটাবেজ রেজিস্টার এবং ফরোয়ার্ড ডায়রি- এর সফট কপি সংরক্ষণ উদ্যোগের পরিপ্রেক্ষিত :

- ১। হার্ডকপি ফরোয়ার্ড ডায়রি দিয়ে ইউনিয়ন ভূমি অফিস হতে অনিষ্পন্ন নামজারী মোকদ্দমার তথ্য মনিটরিং করা কষ্টসাধ্য হয়ে উঠেছিল। ফলে, ইউনিয়ন ভূমি অফিসগুলোতে অনিষ্পন্ন কেসের তালিকা বেড়ে যাচ্ছিলো। এর ফলে, জনগণের ভোগান্তি।
- ২। এছাড়া, সহকারী কমিশনার কর্তৃক কোন কেস নথি অনুমোদিত হলেও জনগণ বা সেবা প্রার্থী প্রায়ই সে তথ্য জানতে পারতেনা। কতিপয় কর্মচারী সেবা প্রার্থীকে তার নামজারী কেস নিষ্পন্ন হলেও তথ্য গোপন করতো হয়রানি করার উদ্দেশ্যে।
- ৩। সহকারী কমিশনার (ভূমি)-র জন্য অনিষ্পন্ন কেস মনিটরিং করা কষ্টসাধ্য ও সময় সাপেক্ষ ছিল।



সুবিধা:

- ১। একক্লিকেই অনিষ্পন্ন নামজারী মোকদ্দমার তথ্য মনিটরিং করা ও উদ্যোগ গ্রহণ করা সম্ভব হচ্ছে। এর ফলে, বর্তমানে ইউনিয়ন ভূমি অফিস গুলোতে কোন অনিষ্পন্ন নামজারী প্রস্তাব নেই। এতে করে, জনগণের হয়রানি বন্ধ হয়েছে।
- ২। ক্রমানুসারে নথি নিষ্পন্ন করা নিশ্চিত হয়েছে।
- ৩। নথির গতিবিধি ডিজিটলাইজড হয়েছে।
- ৪। অফিস ব্যাবস্থাপনা সহজ হয়েছে।

এস.এম.এস-এর মাধ্যমে সেবা নিশ্চিতকরন :

১৪ এপ্রিল ২০১৮ তারিখ হতে কুমিল্লা সদর দক্ষিণ উপজেলা ভূমি অফিসে নামজারী ও মিস কেসের ক্ষেত্রে সেবা প্রার্থীদের জন্য এ সুবিধা চালু করা হয়েছে। এর ফলে, একজন সেবা প্রার্থী তিন ধাপে এসএমএস পেয়ে থাকেন:

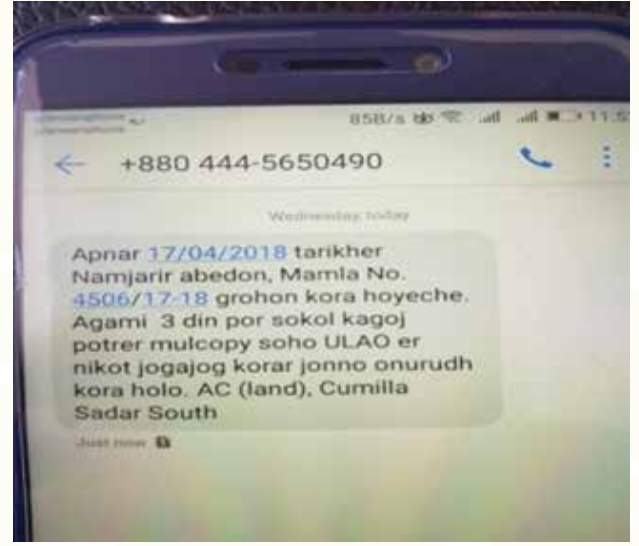
- ক) আবেদন জমা দেয়ার পর;
- খ) ইউনিয়ন ভূমি অফিস হতে তার নামজারী/ মিস কেস নথির প্রস্তাব/ প্রতিবেদন আসার পর
শুনানির তারিখ সহ এসএমএস; এবং
- গ) আবেদন নিষ্পত্তির পর এসএমএস।

উদ্যোগের পরিপ্রেক্ষিত:

কুমিল্লা সদর দক্ষিণ উপজেলা ভূমি অফিসের আওতায় প্রায় ২৯৯.৫৭৪ বর্গকিলোমিটার এলাকা রয়েছে। উপজেলা ভূমি অফিস হতে সবচেয়ে দূরবর্তী ইউনিয়ন আনুমানিক প্রায় ২৫ কিলোমিটার দূরে। এর ফলে, কোন নামজারী মোকদ্দমার তথ্য জানতে হলে সেবা প্রার্থীকে দূর-দূরান্ত থেকে উপজেলা ভূমি অফিসে আসতে হতো। সেবা প্রার্থীদের উপজেলা ভূমি অফিসে আসতে একই সঙ্গে সময়ও অর্থের অপচয় হতো। সেবা প্রার্থীদের time, cost, visit সাশ্রয় করতে এ উদ্যোগ নেয়া হয়।

সুবিধা:

- ১। সেবা প্রার্থীকে আর তার কেস নথির খোঁজ নিতে দূর-দুরান্ত থেকে উপজেলা ভূমি অফিসে আসতে হয়না। এতে তার time, cost, visit সাশ্রয় হয়েছে।
- ২। একজন সেবা প্রার্থী তার কেস নথিটি কবে গৃহীত হয়েছে, কোন পর্যায়ে আছে সে- বিষয়ে Proactively জানতে পারছে।
- ৩। কুমিল্লা সদর দক্ষিণ উপজেলা ভূমি অফিসের সেবা Reactive থেকে Proactive ও Citizen-friendly হচ্ছে।



সাবেক সহকারী কমিশনার (ভূমি)
কুমিল্লা সদর দক্ষিণ উপজেলা

চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রাম

ভূমির সাথে এদেশীয় মানুষের সম্পর্ক অতি প্রাচীন ও নিবিড় এবং সামাজিক বিষয়সমূহের সাথেও ওতোপ্রতোভাবে জড়িত। বর্তমানে বাংলাদেশ বিশ্বের সবচেয়ে ঘনবসতিপূর্ণ দেশ এবং জমি অতি মূল্যবান স্থাবর সম্পত্তি হিসেবে বিবেচিত হওয়ায় এখানে জমি সংক্রান্ত বিরোধসমূহ অত্যন্ত বৈচিত্রময় ও জটিল হয়ে থাকে। এসকল চ্যালেঞ্জসমূহের মধ্যেও জনগণের মাঝে ভূমি সেবা ন্যূনতম সময়ে, সহজে পৌঁছে দেয়ার লক্ষ্যে ভূমি সংস্কার বোর্ড ও ভূমি মন্ত্রণালয়ের নির্দেশনা অনুযায়ী দেশব্যাপী সহকারী কমিশনার (ভূমি)গণ নিরলসভাবে কাজ করে যাচ্ছে। ইতোমধ্যেই ভূমি ব্যবস্থাপনায় গত এক দশকে নজীরবিহীনভাবে ইতিবাচক পরিবর্তন সাধিত হয়েছে। চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামে বিভিন্ন ইনোভেশনে উদ্যোগ গ্রহণ ও বাস্তবায়নের মাধ্যমে ভূমি সেবাকে আরও সহজতর করা হয়েছে এবং ভূমি অফিসকে জনগণের কাছে অতি সহজে যোগাযোগলভ্য করে তোলা হয়েছে।

নিজস্ব ওয়েবসাইটঃ ইতোমধ্যেই চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামের একটি নিজস্ব ওয়েবসাইট তৈরি করা হয়েছে, যার ঠিকানা হচ্ছেঃ <http://acland-chandgaonctg.gov.bd/> এই ওয়েবসাইটে সেবাগ্রহীতাদের জন্য রয়েছে অব্যাহত সেবা গ্রহণের সুযোগ। এ সার্কেল ভূমি অফিসের অন্তর্গত বি.এস জরিপ এবং নামজারির মাধ্যমে সৃজিত সকল খতিয়ান, দাগসূচি, মৌজা ম্যাপ স্ক্যান করে ওয়েবসাইটে আপলোড করা হয়েছে এবং আপলোড কার্যক্রম নিয়মিতভাবে চলমান আছে। সেবাগ্রহীতাদের খতিয়ান জন্য স্বশরীরে অফিসে আসার ওয়েবসাইটের মাধ্যমে ঘরে সত্যতা যাচাই করা অতি



এর ফলে সংশ্লিষ্ট তথ্য জানার প্রয়োজন হয় না, বসেই খতিয়ানের সহজেই সম্ভব হচ্ছে।

নিজস্ব সার্ভার স্থাপনঃ অফিস, চট্টগ্রামের রয়েছে এর ফলে এই সার্কেল ভূমি খতিয়ান প্রতিদিন নিজস্ব সম্ভব হচ্ছে। ফলে বসেই অভাবনীয় ভূমি সেবা

চাঁদগাও সার্কেল ভূমি একটি নিজস্ব সার্ভার অফিসে সৃজিত সকল সার্ভারে আপলোড করা সেবাগ্রহীতাগণ ঘরে গ্রহণ করতে পারছে।

অপেক্ষা কক্ষঃ চাঁদগাও চট্টগ্রামের নীচতলায় সেবাগ্রহীতাদের জন্য একটি অপেক্ষা কক্ষ প্রস্তুত করা হয়েছে। সেবাগ্রহীতাগণ ভূমি সেবা গ্রহণের জন্য অফিসে আসার পরে প্রয়োজনানুযায়ী এখানে বিশ্রাম নেয়ার সুযোগ পাচ্ছেন।

ওয়ানস্টপ সার্ভিস সেন্টারঃ অপেক্ষা কক্ষে স্থাপন করা হয়েছে একটি ওয়ানস্টপ সার্ভিস সেন্টার। ওয়ানস্টপ সার্ভিস সেন্টারে জমির তথ্য, খতিয়ান যাচাই, আর.এস ও বি.এস দাগের তুলনামূলক তথ্য পাওয়ার জন্য প্রয়োজনীয় তথ্য দিলে সেবাগ্রহীতাগণ তাদের চাহিত তথ্য পরীক্ষা করতে পারছেন। এরফলে এ সংক্রান্ত তথ্য পাবার জন্য কারও দ্বারস্থ হতে হচ্ছে না।

টেলিকথন জনিত সেবাঃ চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামের প্রবেশদ্বারে ইন্টারকম সার্ভিস স্থাপন করা হয়েছে। ৮০১ নম্বরে ডায়াল করে সেবাগ্রহীতাগণ সরাসরি সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর সাথে কথা বলতে পারছেন। এরফলে অফিসের প্রবেশমুখে অনাকাঙ্ক্ষিত ব্যক্তিদের দ্বারা বিভ্রান্ত হওয়ার অবকাশ দূরীভূত হয়েছে।

রাজস্ব আদালতের এজলাস নির্মাণঃ মিস কেস শুনানীর জন্য অতি সম্প্রতি স্থাপিত হয়েছে রাজস্ব আদালতের এজলাস। সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর অফিস কক্ষে শুনানী গ্রহণের বিকল্প হিসেবে এটি স্থাপিত হয়েছে এবং

উন্মুক্ত আদালতে মামলার শুনানী গ্রহণ ও তাৎক্ষণিকভাবে মিস মামলার আদেশ প্রদান করা হচ্ছে। এর ফলে জনগণের মাঝে ভূমি সেবা গ্রহণের সময় হাস পেয়েছে।

কনফারেন্স কক্ষঃ চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামের কর্মচারীবৃন্দ ও এর অধীনস্থ ভূমি অফিসের ভূমি সহকারী, ভূমি উপসহকারীবৃন্দের উপস্থিতিতে প্রতি মাসে রাজস্ব সভা অনুষ্ঠিত হয়। রাজস্ব সভা সুচারুভাবে সম্পন্ন করা লক্ষ্যে একটি সম্মেলন কক্ষ প্রস্তুত করা হয়েছে।

মনোত্রাম সম্বলিত খতিয়ানঃ খতিয়ান জালিয়াতি রোধে চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামে ব্যবহৃত হচ্ছে নিজস্ব ডিজাইনকৃত খতিয়ান। নিজস্ব ব্যবস্থাপনায় জলছাপ মুদ্রিত কাগজে খতিয়ান প্রিন্ট হওয়ার জন্য খতিয়ান জালিয়াতি প্রতিরোধ করা সম্ভব হচ্ছে।

অফিসিয়াল খামের ব্যবহারঃ সেবাপ্রার্থীদের খতিয়ান ও ডিসিয়ার প্রদানের সময় নিজস্ব অফিশিয়াল খামে খতিয়ান প্রদান করা হচ্ছে যা ইতোমধ্যেই সেবাপ্রার্থীদের মধ্যে অত্যন্ত প্রশংসিত হয়েছে।

রেকর্ডরুম ব্যবস্থাপনাঃ চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামের রেকর্ডরুমটি অত্যন্ত আধুনিকভাবে ব্যবস্থাপনাধীন রয়েছে। ম্যাট্রিক্স ব্যবস্থাপনার মাধ্যমে নথিসমূহ সুসজ্জিত থাকার কারণে সফটওয়্যারে নথি নম্বর প্রদানের সাথে সাথেই রেকর্ডরুমে নথির প্রকৃত অবস্থান বের করা যাচ্ছে। এর ফলে অতি সহজেই নথি খুঁজে বের করা যাচ্ছে এবং নির্ধারিত সময়ের মধ্যেই উচ্চতর আদালতে নথি প্রেরণ করা সম্ভব হচ্ছে।

ই-নামজারিঃ চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামে গত অক্টোবর, ২০১৮ থেকে ই-নামজারি কার্যক্রম চালু হয়েছে এবং অত্যন্ত সাফল্যের সাথে চট্টগ্রাম বিভাগীয় পর্যায়ে শীর্ষস্থানে অবস্থান করছে।

চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রামের গৃহীত উদ্যোগসমূহের ফলে ইতোমধ্যে এখানের ভূমি সেবা প্রদানের ক্ষেত্রে ইতিবাচক পরিবর্তন এসেছে। নিকট ভবিষ্যতে আরও কিছু উদ্যোগের বাস্তবায়ন সম্পন্ন হবে। এভাবে ভূমি সেবাকে আরও আধুনিক, সহজবোধ্য ও সহজলভ্য করার এই গতিশীল কার্যধারা অব্যাহত থাকবে নিরন্তর।

মোঃ ফোরকান এলাহি অনুপম
সহকারী কমিশনার (ভূমি)
চাঁদগাও সার্কেল ভূমি অফিস, চট্টগ্রাম

রেকর্ড রুম আধুনিকীকরণে 5s সিস্টেম

প্রথমে 5s সিস্টেম নিয়ে একটি আলোকপাত করা যাক। 5s একটি জাপানি ম্যানেজমেন্ট মেথড। বিংশ শতাব্দীর মাঝামাঝি সময়ে Toyota মোটর কোম্পানি Toyota Production System এর একটি অংশ হিসেবে সর্বপ্রথম 5s এর ব্যবহার শুরু করে। ৫টি জাপানি শব্দের সমন্বয়ে 5s নামকরণ করা হয়েছে। ৫ টি জাপানি শব্দ যথাক্রমে seiri (বাছাই), seiton (বিন্যস্তকরণ), seisō (পরিচ্ছন্নকরণ), seiketsu (প্রমিতকরণ), এবং shitsuke (টেকসই)। শব্দগুলো এ ম্যানেজমেন্ট টেকনিকের ০৫টি ধাপকে নির্দেশ করে। প্রথমদিকে ম্যানুফেকচারিং কোম্পানিতে উৎপাদন বৃদ্ধির লক্ষ্যে এটি ব্যবহৃত হলেও পরবর্তিতে সার্ভিস ওরিয়েন্টেড কোম্পানি এবং সরকারি প্রতিষ্ঠানগুলোতে জনপ্রিয় হয়ে উঠে 5s সিস্টেম।

বর্তমানে 5s আধুনিক অফিস ম্যানেজমেন্টে বহুল ব্যবহৃত একটি সাশ্রয়ী সহজ ফাইল ম্যানেজমেন্ট সিস্টেম। চাঁদপুর জেলার মতলব উত্তর উপজেলা ভূমি অফিসে 5s ব্যবহার করে ৫৫,০০০ নথি সুবিন্যস্তকরণ এর মাধ্যমে রেকর্ড রুম আধুনিকীকরণ করা হয়েছে। উপজেলা ও ইউনিয়ন ভূমি অফিসের ১৬-২০ গ্রেডের কর্মচারীদের অক্লান্ত পরিশ্রমে আধুনিক ম্যানেজমেন্ট কৌশল অবলম্বনে রেকর্ড রুম সুসজ্জিত করার কাজ বাস্তবায়িত হয়েছে। 5s সিস্টেম অনুকরণে প্রথম ধাপে (বাছাই) রেকর্ড রুমে সংরক্ষিত নথিগুলোর মধ্যে প্রয়োজনীয় ফাইলগুলো বাছাই করা হয় এবং অপ্রয়োজনীয় কাগজপত্র আলাদা করা হয়। দ্বিতীয় ধাপে (বিন্যস্তকরণ) নথিগুলো সাল অনুযায়ী বিভক্ত করে মামলা নম্বর অনুযায়ী ৫০টি করে বান্ডিল করা হয় এবং প্রতিটি বান্ডিলের সাথে সাল, মামলা নম্বর সম্বলিত ট্যাগ লাগানো হয়। এরপর ১৬ টি লোহার রেকে বান্ডিলগুলো অর্ধবছর অনুযায়ী সাজানো হয় এবং রেকগুলোকে ক্রমিক নম্বর দিয়ে ক্রমানুযায়ী সাজানো হয়। তৃতীয় ধাপে (পরিচ্ছন্নকরণ) অফিসের পরিচ্ছন্ন কর্মীদের সহায়তায় রেকর্ড রুমটি নিয়মিত পরিষ্কার পরিছন্ন রাখার ব্যবস্থা করা হচ্ছে। চতুর্থ ধাপে (প্রমিতকরণ) এখন থেকে নতুন নথিগুলো রেকর্ড রুমে স্থানান্তরের ক্ষেত্রে পূর্বের ০৩টি ধাপকে অনুসরণ করা হচ্ছে এবং সবশেষে সিস্টেমটি টেকসই করার লক্ষ্যে অফিসে একটি 5s টিম গঠন করা হয়েছে। রেকর্ড রুম আধুনিকীকরণ করার ফলে নামজারি মামলাসহ অফিসের গুরুত্বপূর্ণ নথিগুলো দীর্ঘদিন অক্ষত অবস্থায় সংরক্ষণ করা সম্ভব হবে এবং মাত্র কয়েক মিনিটে ৫৫০০০ টি নথি হতে যেকোন ১টি নথি খুব সহজে খুঁজে বেড় করা যাবে, যা অদূর ভবিষ্যতে দ্রুততম সময়ে সেবা প্রদানে সহায়ক হবে। সর্বোপরি ভূমি সংক্রান্ত সেবায় শতভাগ স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা নিশ্চিত করার পথে আরো একধাপ এগিয়ে গেল উপজেলা ভূমি অফিস, মতলব উত্তর।

ভূমি মন্ত্রণালয়ের অতিরিক্ত সচিব জনাব মোঃ তাজুল ইসলাম চৌধুরী গত ০৬ ডিসেম্বর ২০১৮ খ্রি. উপজেলা ভূমি অফিস, মতলব উত্তর পরিদর্শন করেন। এসময় তিনি রেকর্ড রুম আধুনিকীকরণ এর শুভ উদ্বোধন করেন। তিনি এ ব্যবস্থাপনার প্রশংসা করেন। তিনি তাঁর পরিদর্শন প্রতিবেদনে উল্লেখ করেন যে, “অত্র অফিসের রেকর্ড রুমে প্রায় ৫৫,০০০ নথি সাল অনুযায়ী ৫০টি করে বান্ডিল করে সুশৃঙ্খলভাবে সাজানো হয়েছে। জেলার সকল উপজেলা ভূমি অফিসের রেকর্ড রুমসহ দেশের অন্যান্য ভূমি অফিসের রেকর্ড রুম এটিকে মডেল হিসেবে বিবেচনা করতে পারে। এধারা অব্যাহত রাখার জন্য পরামর্শ দেয়া হল”।

শুভাশিস ঘোষ
সহকারী কমিশনার (ভূমি)
মতলব উত্তর, চাঁদপুর

e-Pay Land Development Tax Project

১। প্রেক্ষাপটঃ

ভূমি উন্নয়ন করের দাবির পরিমাণ জানা বাংলাদেশের প্রতিটি নাগরিকের অধিকার। কিন্তু বাংলাদেশের প্রেক্ষাপটে ভূমি উন্নয়ন করের পরিমাণ জানা এবং এর পরিশোধ প্রক্রিয়া নিয়ে জনসাধারণের যথেষ্ট নেতিবাচক ধারণা রয়েছে। উপজেলা ভূমি অফিস, পবা, রাজশাহীর ইউনিয়ন ভিত্তিক গনশুনানীকালে ভূমি মালিকগণ অভিযোগ করেন, ভূমি উন্নয়ন করের দাবি জানা এবং এর নির্ধারণ প্রক্রিয়া নিয়ে তারা অন্ধকারে রয়েছেন। ইউনিয়ন ভূমি অফিসের স্টাফদের কাছে জিজ্ঞেস করা ছাড়া অন্য কোন মাধ্যমে ভূমি উন্নয়ন করের দাবির পরিমাণ জানার কোন ব্যবস্থা নেই। তথ্য অবাধ ও উন্মুক্ত না থাকার কারণে এই ক্ষেত্রে বিভিন্ন প্রকার হয়রানি ও দুর্নীতির অভিযোগ আছে। সেবা প্রদানকারী ও সেবা গ্রহীতার মধ্যে এক ধরনের আস্থাহীনতা কাজ করে। যার কারণে ভূমি ব্যবস্থাপনায় সরকারের সুনাম ক্ষুণ্ণ হচ্ছে। ভূমি মালিকগণ ঘরে বসে তাদের হোল্ডিং এর ভূমি উন্নয়ন করের পরিমাণ অবহিত হতে পারলে এবং অফিসে না এসে কর পরিশোধ করে দাখিলা প্রাপ্ত হলে, ভূমির মালিকের টাইম, কস্ট ও ভিজিট অনেক কমে



যাবে। সেবা গ্রাহকদের হয়রানি কমবে এবং ভূমি ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে সরকারের সুনাম বৃদ্ধি পাবে। উপর্যুক্ত বাস্তবতা বিবেচনায় “e-Pay Land Development Tax” প্রকল্পটি গ্রহণ করা হয়।

২। টেকসই অবস্থা

বাংলাদেশ টেলিযোগাযোগ নিয়ন্ত্রণ কমিশন (বিটিআরসি)-এর তথ্য মতে, আগষ্ট ২০১৮ খ্রিঃ পর্যন্ত বাংলাদেশে মোবাইল সংযোগকারীর সংখ্যা ১৫ কোটি ৭ লাখ ২০ হাজার। ইন্টারনেট ব্যবহারকারীর সংখ্যা ৯ কোটি ৫ লাখ। এদের মধ্যে ৮ কোটি ৪৭ লাখ মোবাইল ফোন ইন্টারনেট ব্যবহারকারী, ৫৭ লাখ ৩৩ হাজার ব্রডব্যান্ড ব্যবহারকারী এবং বাকি ৮৩ হাজার ওয়াইম্যাক্স ব্যবহারকারী (তথ্যসূত্র: ইউএনবি)। মোবাইলে ইন্টারনেট ব্যবহারকারীদের প্রত্যেকটি ফোনসেট স্মার্ট ফোন। স্মার্ট ফোনের কারণে মোবাইল অ্যাপ সেবা জনপ্রিয় হয়ে উঠেছে। ভূমির খাজনা পরিশোধে ভূমি মালিকদের হয়রানি, সময়, খরচ ও যাতায়াত কমানোর জন্য আমরা e-Land Office নামক মোবাইল অ্যাপ তৈরি করেছি। আমরা পর্যবেক্ষণ করেছি, প্রত্যেকটি গ্রামে কমপক্ষে ২০ জনের কাছে স্মার্টফোন আছে। প্রত্যেকটি বাজারে অন-লাইনের দোকান আছে। প্রত্যেকটি ইউনিয়নে ইউ ডি সি আছে। বাংলাদেশের প্রান্তিক পর্যায় পর্যন্ত ডিজিটাল বা অন-লাইন প্ল্যাটফর্ম থাকায় সকল জনগণ আমাদের e-Pay Land Development Tax” সুবিধা পেয়ে থাকবেন। সহজ ও জনবান্ধব হওয়ায় e-Pay Land Development Tax” প্রকল্পটি একটি টেকসই প্রকল্প।

৩। ব্যবহৃত সৃজনশীল পদ্ধতিসমূহ:

প্রথমত: একটি সুপারিকম্প্লিট এক্সেল শীটে মৌজাভিত্তিক প্রত্যেকটি হোল্ডিং এর দাবি নির্ধারণ করা হয়। আমাদের প্রস্তুতকৃত e-Paz LD Tax Software টি এক্সেল শীটে প্রস্তুতকৃত দাবির ফরমেটকে ইনপুট আকারে গ্রহন করে। ইনপুটে প্রদত্ত তথ্যগুলো আউটপুট হিসেবে Mobile App ও Web-site এর মাধ্যমে সেবা গ্রাহকগণ দেখতে পান।

দ্বিতীয়ঃ ইউনিয়ন ভূমি অফিসের জন্য নির্ধারিত দাখিলা বইয়ের দাখিলা নম্বরগুলো ক্রমিক অনুসারে সফট-ওয়্যারে সংরক্ষণ করা হয়। ভূমি মালিক নির্ধারিত বিকাশ একাউন্টে টাকা পাঠালে ও টাকা প্রাপ্তি নিশ্চিত হলে সফট-ওয়্যারে সংরক্ষিত দাখিলা বইয়ের দাখিলা নম্বরগুলো থেকে একটি দাখিলা নম্বর অটো কনফারমেশন ম্যাসেজের মাধ্যমে ভূমির মালিকের কাছে পাঠানো হয়। টাকা প্রাপ্তি নিশ্চিত হলে সংশ্লিষ্ট হোল্ডিং এর সংশ্লিষ্ট দাখিলা নম্বর (ম্যাসেজে পাঠানো দাখিলা নাম্বার) দেখে ইউনিয়ন ভূমি সহকারী কর্মকর্তা ম্যানুয়ালি দাখিলা রশিদ লিখেন। এরপর ই-মেইল বা ডাক বা সরাসরি দাখিলা রশিদ প্রদান করা হয়।

৪। জনবান্ধব প্রকল্পঃ

প্রযুক্তি ব্যবহার করে জনগণের দোরগোড়ায় সরকারি সেবা পৌঁছে দেওয়া হলো ডিজিটাল বাংলাদেশের অন্যতম ভিশন। আমাদের e-Pay Land Development Tax” প্রকল্পের মাধ্যমে একজন সেবা গ্রাহক ঘরে বসে প্রযুক্তির মাধ্যমে তার ভূমি উন্নয়ন করার দাবি জানতে পারছেন এবং দাবি পরিশোধ করে দাখিলা রশিদ ও পাচ্ছেন। মোবাইল এ্যাপ এর নির্ধারিত বিকাশ একাউন্টে টাকা পাঠালে সেবা গ্রাহককে এস.এম.এম এর মাধ্যমে টাকা পাওয়ার নিশ্চয়তা ও দাখিলা নম্বর পাঠানো হয়। দুর্নীতিমুক্ত, দ্রুত ও সহজে সেবা পাওয়ার কারণে এই প্রকল্পটি সেবা গ্রাহকদের নিকট জনপ্রিয় হয়ে উঠেছে। সেবাটি এ্যাপ ভিত্তিক হওয়ায় প্রায় সকল ভূমি মালিক সহজে খাজনার পরিমাণ জানতে ও পরিশোধ করতে পারছেন। পুরো প্রকল্পটি সেবা গ্রাহকদের ভূমি উন্নয়ন করার দাবি পরিশোধে বিভিন্ন অসুবিধা/হয়রানি দূর করার জন্য গ্রহণ করা হয়েছে। বর্তমানে অধিকাংশ মানুষের হাতে স্মার্ট ফোন আছে। আমরা বিশেষ ক্যাম্পেইন এর মাধ্যমে স্মার্ট ফোনে e-Land Office মোবাইল অ্যাপটি ইনস্টল করার ব্যবস্থা করেছি। আমরা গণশুনানি ও বিশেষ ক্যাম্পেইন এর মাধ্যমে জনগণের দোরগোড়ায় সেবাটি পৌঁছে দেওয়ার প্রচেষ্টা চালিয়ে যাচ্ছি। স্বনামধন্য জাতীয় ও স্থানীয় পত্রিকা আমাদের এই সেবাকে জনসাধারণের নিকট উপস্থাপন করেছে। এই প্রকল্পের মাধ্যমে (১) ঘরে বসে ভূমি উন্নয়ন করার দাবি জানা ও দাবি পরিশোধ (২) ভূমি উন্নয়ন কর সেবার পুরো প্রক্রিয়াকে সহজিকরণ (৩) জনগণের ক্ষমতায়ন (৪) ভূমির মালিকের সময়, খরচ ও অফিসে যাতায়াত কমানো (৫) দাবি নির্ধারণ ও আদায় স্বচ্ছ, উন্মুক্ত ও দুর্নীতিমুক্ত করা সম্ভব হয়েছে।

বর্তমান সরকারের নির্বাচনী ইশতেহার, ২০১৮ এর ৩.৫ নং অনুচ্ছেদে দুর্নীতির বিরুদ্ধে জিরো টলারেন্স নীতির প্রত্যয় ব্যক্ত করা হয়েছে এবং একই সাথে দুর্নীতি দমনে আধুনিক তথ্য প্রযুক্তির সহজলভ্যতা ও প্রায়োগিক ব্যবহারের জন্য বলা হয়েছে। SDG এর লক্ষ্যমাত্রা ১৬.৫ বলা হয়েছে- ‘সকল ধরনের দুর্নীতি ও ঘুষ পর্যাণ্ত পরিমাণে হ্রাস করতে হবে’। SDG এর লক্ষ্যমাত্রা ১৬.৬ বলা হয়েছে- ‘সকল পর্যায়ে জবাবদিহিতা ও স্বচ্ছতার মাধ্যমে কার্যকরভাবে প্রাতিষ্ঠানিক উন্নতি ঘটাতে হবে’। এই প্রকল্পটি Vision-2021, SDG এর লক্ষ্যমাত্রা ১৬.৫ এবং ১৬.৬, বর্তমান সরকারের নির্বাচনী ইশতেহার, ২০১৮ এর ৩.৫ নং অনুচ্ছেদ এবং the 7th Five Year Plan (7FYP) কার্যকরভাবে বাস্তবায়নে সহায়ক হবে বলে আমরা দৃঢ়ভাবে বিশ্বাস করি।

নূরুল হাই মোহাম্মদ আনাছ
সহকারী কমিশনার (ভূমি)
পবা, রাজশাহী

প্রশমন

ভূমিকা:

বাংলাদেশে ৮০% ভূমি ব্যবস্থাপনা করা হয় উপজেলা ভূমি অফিস হতে ও এর আওতাধীন ইউনিয়ন ভূমি অফিস হতে। এসকল অফিস হতে ভূমি সংক্রান্ত বিভিন্ন সেবা দেওয়া হয়। ফলে এসব অফিসের গুরুত্ব অনেক। আবার দক্ষ জনবলের অভাব, পর্যাপ্ত লোকবলের অভাব, কর্মরত কর্মকর্তা ও কর্মচারীর আন্তরিকতার অভাব ও সেবা প্রদানের সিস্টেমের কারণে মানুষের ভোগান্তিও অনেক বেশী। তবে আমরা যারা এই সেবা প্রদান ব্যবস্থার সাথে প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষভাবে জড়িত তারা যদি আন্তরিক হই এবং সেবা প্রার্থীর জায়গায় নিজেকে কল্পনা করে সেবা দেই তাহলে এ ভোগান্তি অনেক হ্রাস পাবে এবং ভূমি অফিস সম্পর্কে সাধারণ মানুষের চিন্তা ও ধারণার ইতিবাচক পরিবর্তন অবশ্যই আশা করা যায়।

উদ্ভাবনমূলক উদ্যোগ:

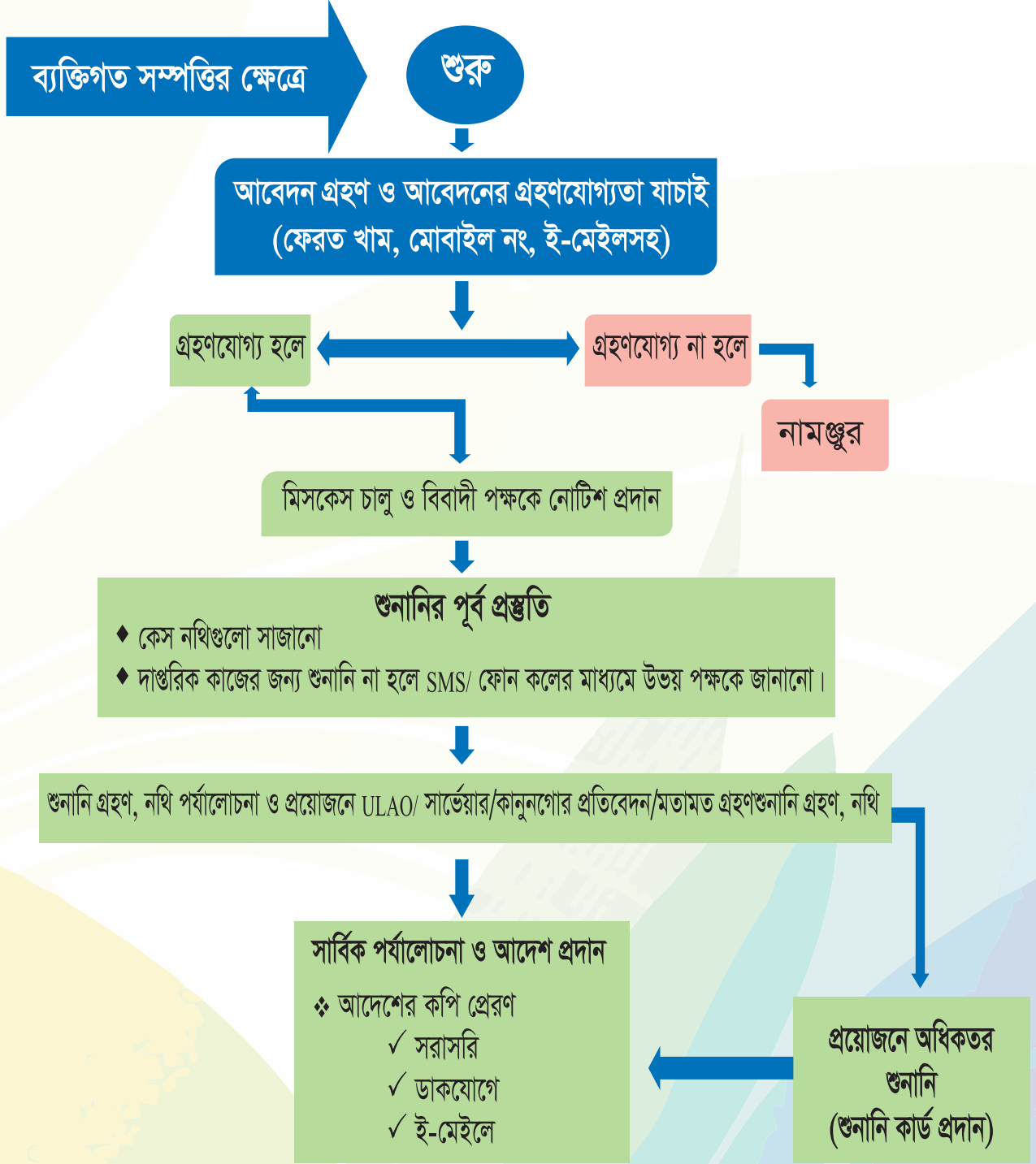
a2i এর উদ্যোগে এবং বিভাগীয় কমিশনার অফিস রাজশাহীর সহায়তায় ৫ (পাঁচ) দিনব্যাপী “সেবা গ্রহীতাদের ভোগান্তি কাল্পিত মাত্রায় হ্রাস করা ও সেবা প্রদান প্রক্রিয়া সহজীকরণ” বিষয়ক কর্মশলায় অংশগ্রহণ করি। এ কর্মশলায় উপজেলা ভূমি অফিসে বিদ্যমান একটি সেবা প্রদান প্রক্রিয়া সহজীকরণ প্রকল্প নেওয়া হয়। যার শিরোনাম :- ‘মিস কেস/নামজারী রিভিউ কেস নিষ্পত্তি প্রক্রিয়া সহজীকরণ’।

উদ্দেশ্য:

- (১) সেবা গ্রহীতাদের TCV কাল্পিত মাত্রায় হ্রাস করা;
- (২) ভূমি অফিসের ভাবমূর্তি উজ্জল করা; এবং
- (৩) প্রাপ্ত আবেদন যৌক্তিক সময়ের মধ্যে দ্রুত নিষ্পত্তি করা;

উদ্যোগ চার্টের মাধ্যমে উপস্থাপন:

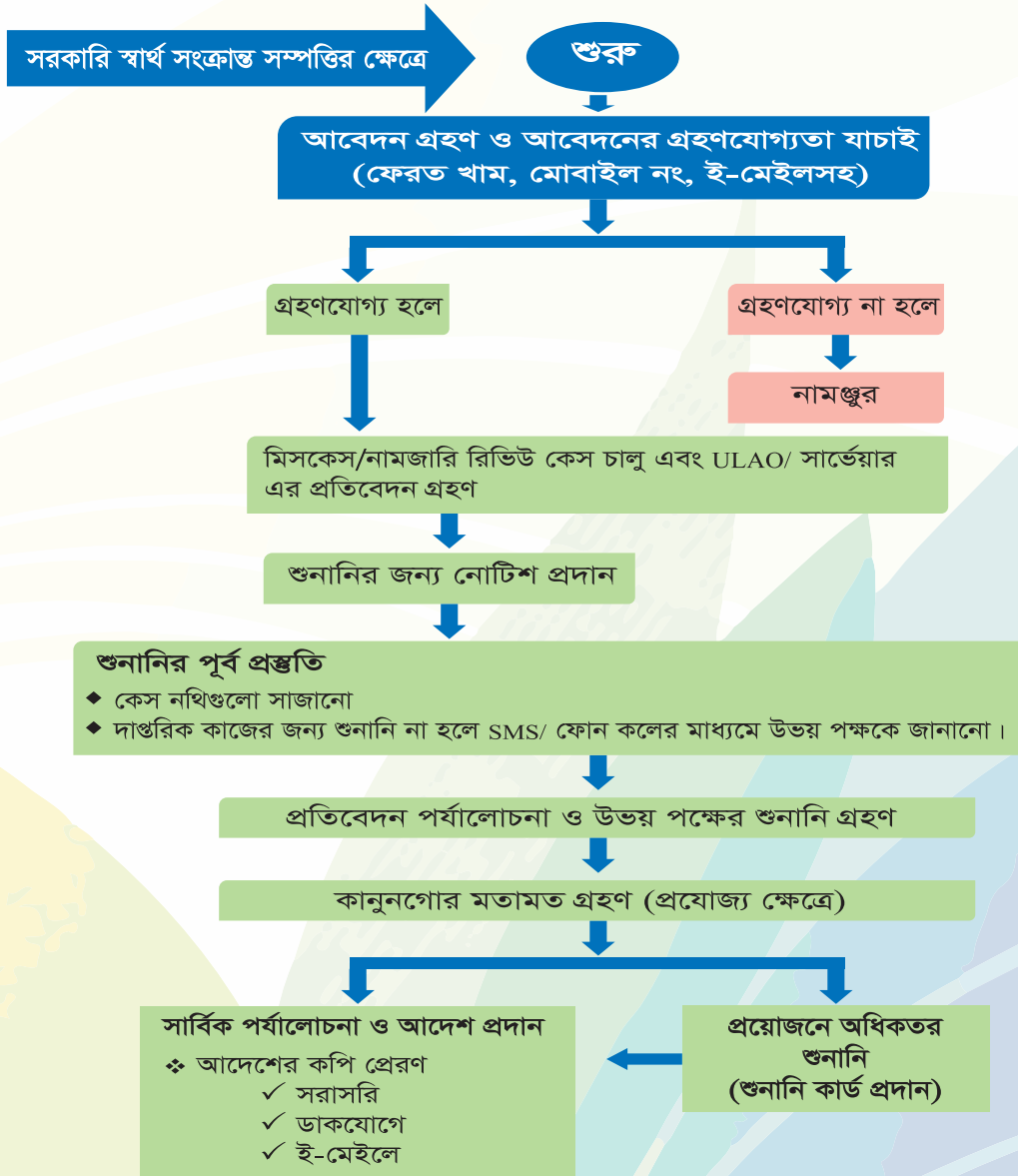


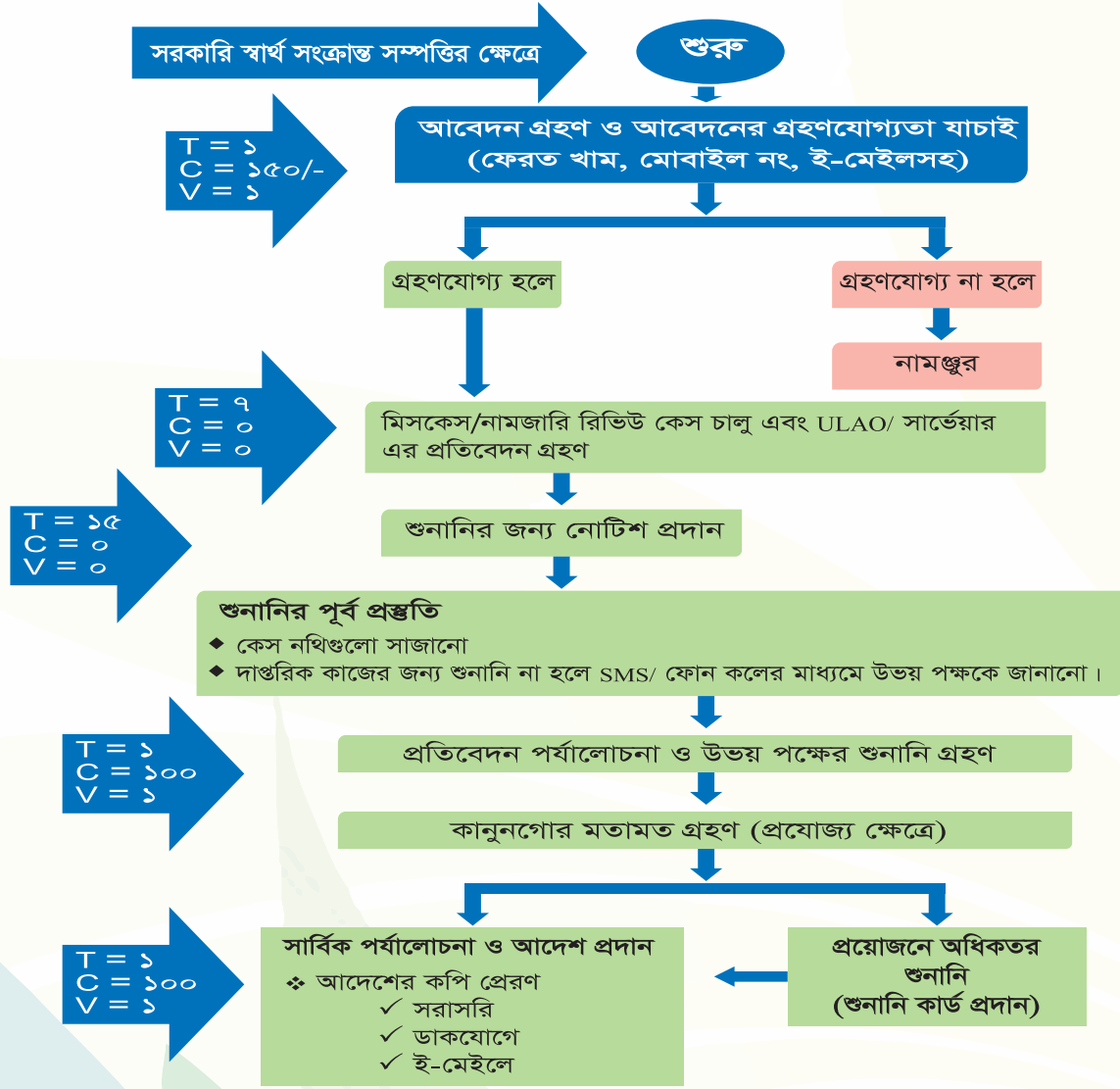




আইডিয়াটি বাস্তবায়নে পূর্বের
এবং পরের অবস্থা

	T	C	V
পূর্বে	৭৮ দিন	৫,০০০/-	১১ বার
পরে	২৪ দিন	৩৫০/-	৩ বার
প্রত্যাশিত ফলাফল (হ্রাস পেয়েছে)	৫৬ দিন	৪,৭৩০/-	৮ বার





আইডিয়াটি বাস্তবায়নে পূর্বের এবং পরের অবস্থা

	T	C	V
পূর্বে	৭৮ দিন	৫,০০০/-	১১ বার
পরে	২৫ দিন	৩৫০/-	৩ বার
প্রত্যাশিত ফলাফল (হ্রাস পেয়েছে)	৫৬ দিন	৪,৭৩০/-	৮ বার

উদ্যোগ গ্রহণের পূর্বের অবস্থা:

উদ্যোগ নেওয়ার পূর্বে কোন সেবা গ্রহীতা মিস কেস/নামজারী রিভিউ কেস এর আবেদন করলে তা ভালভাবে যাচাই-বাছাই না করে অর্থাৎ আবেদনের গ্রহণ যোগ্যতা যাচাই না করেই সংশ্লিষ্ট ULAO কে সেরেস্তাগত প্রতিবেদন দাখিল করতে বলা হতো। এরপর বিভিন্নভাবে তদবির না করলে সে রিপোর্ট আর আসতো না। ফলে দিনের পর দিন মিস কেস/নামজারী রিভিউ কেস বেড়েই যেত। অন্যদিকে প্রয়োজনীয় তথ্য, প্রতিবেদনের অভাবে কেসগুলো নিষ্পত্তি করা যেতো না। ফলে মানুষের TCV অস্বাভাবিক ভাবে বেড়ে যেত এবং ভূমি অফিসের ভাব মূর্তি ক্ষুণ্ণ হতো। এমনও দেখা গেছে ৪-৬ বছর বা ক্ষেত্র বিশেষে তার চেয়েও বেশি সময় এসব কেস অনিষ্পন্ন থেকে যেত। এ থেকেই বোঝা যায় সেবা প্রার্থীদের ভোগান্তি কতখানি হতো।

উদ্যোগ গ্রহণের পরের অবস্থা:

এই উদ্যোগ নেওয়ার পর হতে কোন আবেদনকারী মিস কেস/নামজারী রিভিউ কেস এর আবেদন করলে তার সঠিকতা ও গ্রহণযোগ্যতা আছে কিনা তা পুঙ্খানুপুঙ্খ ভাবে যাচাই করা হয় এবং সরকারি স্বার্থযুক্ত সম্পত্তি ও ব্যক্তিগত সম্পত্তি চিহ্নিত করা হয়। আবেদনকারী একটি সাদা এক পাতার কাগজে আবেদন করল আর তা দিয়ে কেস চালু করা ঠিক নয়। কারণ বাদীকেই তার দাবীর বিষয় প্রমাণ করতে হবে। আর এজন্য তারই দায়িত্ব পূর্ণাঙ্গভাবে প্রয়োজনীয় কাগজপত্রসহ আবেদন করা। আবেদনের গ্রহণযোগ্যতা যাচাই করার কারণে অনেকেই আবেদন করতে ব্যর্থ হয়। কারণ তার কাছে প্রয়োজনীয় কাগজপত্র নেই বা থাকেনা। উপজেলা ভূমি অফিস, পুঠিয়ার রেজিস্টার যাচাই করে দেখা গেল উদ্যোগটি গ্রহণের পরে মিস কেস/নামজারী রিভিউ কেস দায়ের এবং নিষ্পত্তির হার সন্তোষজনক। এতে সেবার মান বেড়েছে এবং সেবা প্রার্থীদের TCV কাঙ্ক্ষিত মাত্রায় হ্রাস পেয়েছে।

উপসংহার:

a2i এর উদ্যোগে এবং বিভাগীয় কমিশনার অফিস, রাজশাহীর সহায়তায় ৫দিনব্যাপী সেই কর্মশালায় অংশগ্রহণ করে আমরা যারা AC Land ছিলাম তারা এই উদ্যোগ নিয়েছিলাম। গৃহীত উদ্যোগ উপজেলা ভূমি অফিস, পুঠিয়াতে বাস্তবায়ন করে AC Land হিসেবে ব্যক্তিগতভাবে আমি অত্যন্ত আনন্দিত। কারণ এর মাধ্যমে সেবা প্রার্থীগণ স্বল্প সময়ের মধ্যে এই সেবা পাচ্ছেন। পাশাপাশি ভূমি অফিসের ভাবমূর্তি উজ্জল হচ্ছে। অফিসে রক্ষিত সেবা গ্রহীতাদের মন্তব্য রেজিস্টার দেখলেই তা সহজে বোঝা যায়। আমি বিশ্বাস করি আমরা যদি এই প্রক্রিয়া বাংলাদেশের প্রতিটি উপজেলা ভূমি অফিসে সঠিকভাবে ও আন্তরিকতার সাথে বাস্তবায়ন করতে পারি তাহলে গোটা দেশেই মিস কেস/নামজারী রিভিউ কেস দায়ের ও নিষ্পত্তির ক্ষেত্রে চোখে পড়ার মত ইতিবাচক পরিবর্তন পরিলক্ষিত হবে এবং ভূমি ব্যবস্থাপনা বিভাগের ভাবমূর্তি অনেক উজ্জল হবে। সর্বোপরি সেবা প্রার্থীদের TCV কাঙ্ক্ষিত মাত্রায় হ্রাস পাবে।

মোঃ জাহিদ হাসান সিদ্দিকী
সহকারী কমিশনার (ভূমি)
পুঠিয়া, রাজশাহী

কুষ্টিয়ার রেকর্ডরুম থেকে খতিয়ানের নকলপ্রাপ্তি সহজীকরণ

খতিয়ানের নকল একটি অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ বিষয়। কারণ এটি মামলা-মোকদ্দমা, নামজারি, দলিল রেজিস্ট্রেশন, ব্যাংক থেকে ঋণ গ্রহণসহ অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ কাজে ব্যবহৃত হয়। দ্রুত খতিয়ানের নকল পাওয়া জনগনের অধিকার। এক্ষেত্রে প্রধান সমস্যা ছিল বার বার জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ের রেকর্ডরুমে আসতে হয়, আইনজীবির সহকারীর দারস্থ হওয়া এবং সর্বোপরি অসাধু চক্রের শিকার হওয়া ইত্যাদি। এ সকল সমস্যাকে মাথায় রেখে খতিয়ানের নকল প্রাপ্তি সহজীকরণের বিষয়টি হাতে নেওয়া হয়।

আইডিয়াঃ

অনলাইনে আবেদন গ্রহণের মাধ্যমে খতিয়ানের নকল প্রাপ্তি সহজীকরণ (ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) এর মাধ্যমে আবেদন গ্রহণ)

খতিয়ানের নকল প্রাপ্তির ক্ষেত্রে যে সমস্ত সমস্যা বিদ্যমান ছিলঃ

- প্রত্যন্ত এলাকা থেকে খতিয়ানের নকল প্রাপ্তির জন্য জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ে আসা যাওয়া সময় সাপেক্ষ ও ব্যয়বহুল;
- একবার এসে আবেদন করে নেওয়ার জন্য আবার আসা;
- খতিয়ান সম্পর্কে সঠিক ধারণা না থাকায় আইনজীবির সহকারীদের দ্বারস্থ হওয়া; এবং
- বার বার আসা যাওয়ার কারণে অসাধু চক্রের পাল্লায় পরা।

সমস্যার মূল কারণঃ

খতিয়ানের নকল প্রাপ্তির ক্ষেত্রে ডিজিটাল পদ্ধতির ব্যবহার না করা।

আইডিয়াটি বাস্তবায়নের জন্য যে সকল পদক্ষেপ গ্রহণ করা হয়ঃ

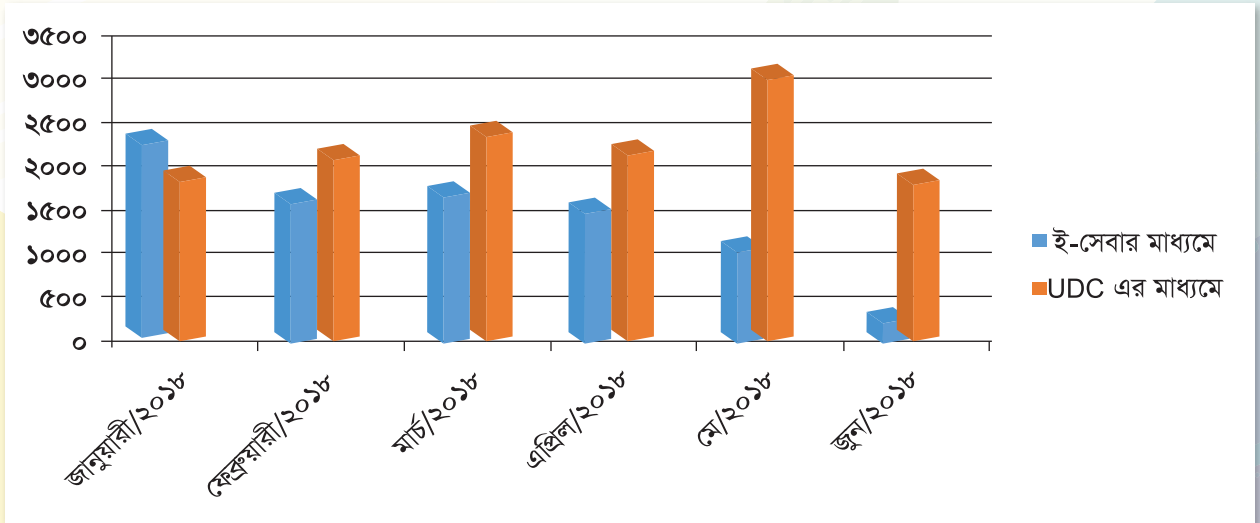
- কুষ্টিয়া জেলার ৬৫ টি ইউনিয়নের ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) ও ২ টি সাব-সেন্টারকে খতিয়ানের আবেদন করার জন্য আইডি নম্বর প্রদান;
- জনগনকে ইউনিয়নের ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) এর মাধ্যমে খতিয়ানের আবেদন করতে উদ্বুদ্ধকরণ;
- জেলা ই-সেবা কেন্দ্রের মাধ্যমে গৃহীত খতিয়ানের আবেদন সংখ্যা কমানো;
- আইডিয়াটি বাস্তবায়নের জন্য ছয় মাস (জানুয়ারি-জুন) মেয়াদী পরিকল্পনা গ্রহণ, যাতে ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) এর মাধ্যমে খতিয়ানের আবেদন বৃদ্ধি পায়; এবং
- জুলাই মাস থেকে খতিয়ানের সকল আবেদন ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC)-এর মাধ্যমে গ্রহণ করার সিদ্ধান্ত।

আইডিয়া গৃহীত হওয়ার পরের বাস্তব চিত্রঃ

ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) এবং ই-সেবা কেন্দ্রের মাধ্যমে পর্চার আবেদনের তুলনামূলক বিবরণ

মাসের নাম/সাল	ই- সেবার মাধ্যমে আবেদনের সংখ্যা	ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টারের (UDC) মাধ্যমে আবেদনের সংখ্যা
জানুয়ারী/১৮	২৪৫৪ টি	১৯৮৯ টি
ফেব্রুয়ারী/১৮	১৭৪৫ টি	২২৩৩ টি
মার্চ/২০১৮	১৮০৩ টি	২৫১৬ টি
এপ্রিল/১৮	১৬৪৫ টি	২২৯৩ টি
মে/১৮	১১৮৯ টি	৩১৭৯ টি
জুন/১৮	৩২৪ টি	১৯৪৪ টি
সর্বমোট	৯১৬০ টি	১৪১৬৪ টি

ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) এবং ই-সেবা কেন্দ্রের মাধ্যমে পর্চার আবেদনের তুলনামূলক চিত্র



উল্লেখ্য, জুলাই মাস থেকে খতিয়ানের সকল আবেদন ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) এর মাধ্যমে গ্রহণ করা হচ্ছে।

আইডিয়াটি বাস্তবায়নের ফলে প্রত্যাশিত যে সুবিধাগুলো পাওয়া গিয়েছে :

- ❑ সেবা গ্রহিতা যে ইউনিয়নে বসবাস করে সেই ইউনিয়নে বসে সেবা গ্রহণ করতে পারছে।
- ❑ সেবা গ্রহিতাকে জেলা প্রশাসকের কার্যালয়ে বারংবার আসতে হচ্ছে না।
- ❑ সেবা গ্রহিতার সময় ও খরচের অপচয় রোধ হচ্ছে।
- ❑ আইনজীবির সহকারীদের সাহায্য নিতে হচ্ছে না।
- ❑ আসাধু চক্রের পালায় পরার সুযোগ থাকছে না।

সহজীকরণ :

ইউনিয়ন ডিজিটাল সেন্টার (UDC) এর মাধ্যমে আবেদন করে সেবা গ্রহিতা যেই ইউনিয়নে বসবাস করে সেই ইউনিয়ন থেকেই সেবা গ্রহণ করতে পারে। এতে দ্রুত সেবা গ্রহীতাদের সময় (Time), খরচ (Cost) এবং পরিদর্শন (Visit) কমে যাচ্ছে এবং সেবা সহজীকরণ (Service Simplification) হচ্ছে।

পার্থ প্রতিম শীল
সহকারী কমিশনার
জেলা প্রশাসকের কার্যালয়, কুষ্টিয়া।

এসিল্যান্ডের ‘মাটির পরশ’

সহকারী কমিশনার (ভূমি), কুমারখালী এর কার্যালয়ে সাম্প্রতিক সময়ে কিছু উদ্ভাবন ও উত্তম চর্চার কর্মসূচি গ্রহণ করা হয়েছে, যেগুলো ভূমিসেবাকে আরও বেশি জনবান্ধব ও হয়রানিমুক্ত করতে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করেছে। দায়িত্ব গ্রহণের পর থেকে (১০ অক্টোবর ২০১৭) সহকারী কমিশনার (ভূমি) মুহাম্মদ মুছাবেবুল ইসলাম জনবান্ধব ভূমিসেবা প্রদানের স্বার্থে জনমুখী যে সকল পদক্ষেপ গ্রহণ করেছেন সেগুলো সরেজমিন পরিদর্শন / তথ্যগ্রহণ করা হয়।

এসিল্যান্ডের কার্যালয়ে ঢুকলেই বাম হাতে সাদা কগজে লেখা একটি নোটিশ পাওয়া যাবে। এসিল্যান্ড নিজের ফোন নম্বরটি উল্লেখ করে লিখে রেখেছেন “আমার সাথে দেখা করার ক্ষেত্রে কোনো অনুমতির প্রয়োজন নেই। যে কোনো প্রয়োজনে সরাসরি কথা বলুন।” শুরুতেই এই নোটিশটি দেখার সাথে সাথে ভূমি অফিস সংক্রান্ত নাগরিকের ভীতি কমে যাবে। এসিল্যান্ড অফিসে থাকা অবস্থায় যে কেউ নির্দিধায় সরাসরি তার সাথে কথা বলে পরামর্শ নিতে পারেন। অফিসে ঢুকতে ডান হাতে দেখা যাবে বিশাল দেয়াল জুড়ে টানানো ‘সিটিজেনস চার্টার’/‘সেবা প্রদান প্রতিশ্রুতি’ যেখানে ভূমি অফিস থেকে প্রদেয় সকল প্রকার সেবার তালিকা, প্রয়োজনীয় কাগজপত্রের বিবরণ ও প্রাপ্তিস্থান, প্রয়োজনীয় সরকারি খরচ ও দায়িত্বশীল কর্মকর্তার নাম ও ফোন নম্বর রয়েছে। একটু সামনেই ‘ফরম গ্যালারি’ যেখানে সেবা সংক্রান্ত যাবতীয় আবেদন ফরম রাখা আছে এবং তার পাশেই ‘সততা বাক্স’ যেখানে নিজ দায়িত্বে প্রয়োজনীয় টাকা রেখে প্রয়োজনীয় কোর্ট ফি ক্রয় করা যায়। একটু সামনেই চমৎকারভাবে সাজানো একটি অভ্যর্থনা টেবিল যার নাম দেয়া হয়েছে ‘সেবা ডেস্ক’। আবেদনকারী নিজে আবেদন ফরমটি পূরণ করে প্রয়োজনীয় কোর্ট ফি লাগিয়ে ‘সেবা ডেস্ক’ এ জমা দিয়ে দিতে পারবেন।

নামজারিসহ সকল বিবিধ মামলার সরাসরি শুনানি গ্রহণ করে এসিল্যান্ড নিষ্পত্তি করেন। নামজারিসহ অন্যান্য যে কোনো সেবা গ্রহণে নাগরিককে যেন কোনো হয়রানির শিকার হতে না হয় কিংবা সরকারি ফি এর চেয়ে যেন বেশি ফি দিতে না হয় সে বিষয়টি এসিল্যান্ড নিজে তদারকি করেন। শুনানিতে আগত সকল সেবাপ্রত্যাশী নাগরিকের বসার জন্য তৈরি করা হয়েছে ‘মাটির পরশ’ নামে চমৎকার একটি অপেক্ষাগার। নাগরিকের অপেক্ষার সময়টি ক্লাস্তিহীন করার লক্ষ্যে ‘মাটির পরশ’ এ রয়েছে সুপেয় পানি, পরিচ্ছন্ন ওয়াশরুম, পত্রিকা পড়ার টেবিল ও টেলিভিশন। ‘ভূমি লাইব্রেরি’ নামে একটি বুকশেলফ রাখা আছে যেখানে ভূমি আইন ও সেবা সংক্রান্ত বিষয়ে অর্ধশতাধিক পুস্তক রাখা আছে। সেবাপ্রত্যাশী নাগরিক চাইলে বুকশেলফ থেকে পুস্তক নিয়ে দীর্ঘ সময় বসে ভূমি বিষয়ক জ্ঞানার্জন করতে পারেন। তাছাড়া প্রতি বুধবার ‘মাটির পরশ’ এ সেবা প্রত্যাশী যে কোনো নাগরিক কোনো আবেদন ছাড়াই সরাসরি ‘গণশুনানি’তে এসিল্যান্ডের সাথে কথা বলতে পারেন এবং একই দিন বিকাল ০৪.০০ টা থেকে ০৫.০০ টা পর্যন্ত ‘মাটির পরশ’ এ কমপক্ষে ০৫ জন আগ্রহী নাগরিকের উপস্থিতি সাপেক্ষে ‘ভূমি-বার্তা’ নামে ভূমি বিষয়ক মৌলিক জ্ঞানার্জনের ক্লাশ পরিচালনা করার উদ্যোগ নেয়া হয়েছে।

সবুজায়নের মাধ্যমে অফিসের সার্বিক পরিবেশ পরিচ্ছন্ন করা হয়েছে। রেকর্ডরুমে রক্ষিত পুরাতন নথিসমূহ সহজে খুঁজে পাওয়া এবং সুন্দর সুরক্ষা নিশ্চিত করার লক্ষ্যে অত্যন্ত পরিচ্ছন্নভাবে রেকর্ডরুম সাজানো হয়েছে। অফিসের নিরাপত্তা ও স্বচ্ছতা নিশ্চিত করার লক্ষ্যে সকল রুমে সিসি ক্যামেরা, পিএবিএক্স (ইন্টারকম) ও কর্মকর্তা/কর্মচারীদের অফিসে সঠিক সময়ে উপস্থিতি নিশ্চিত করার লক্ষ্যে স্থাপন করা হয়েছে ডিজিটাল হাজিরা মেশিন। শতভাগ নামজারির আবেদন এখন অনলাইনে ‘ই-নামজারি’ কর্মসূচির আওতায় গ্রহণ করা হচ্ছে।

সেবাপ্রত্যাশী নাগরিকগণ নামজারিসহ অন্যান্য সেবা নির্ধারিত সময়ে পাচ্ছেন। এ বিষয়ে জনগণের ফিডব্যাক/মতামত গ্রহণের জন্য অফিসের দৃশ্যমান জায়গায় ‘সম্ভষ্টি বাক্স’ ও ‘অভিযোগ বাক্স’ স্থাপন করা হয়েছে। অফিসের বিভিন্ন দেয়ালে চিকামারা, সাইনবোর্ড বুলানো ও একাধিক প্রচারপত্রের মাধ্যমে জনসচেতনতামূলক প্রচার ও নাগরিকে মতামত জানানোর জন্য উর্দ্ধতন কর্তৃপক্ষের মোবাইল নম্বর প্রচার করা হচ্ছে। ফেসবুক পেজের মাধ্যমে অভিযোগ গ্রহণ ও তাৎক্ষণিক সমাধানের উদ্যোগ অব্যাহত রয়েছে। জনগণের অভিযোগ ও মতামত গ্রহণের জন্য ইউনিয়ন পর্যায়ে স্থানীয় জনপ্রতিনিধিদের উপস্থিতিতে আয়োজন করা হচ্ছে ভূমি বিষয়ক গণশুনানি। বিভিন্ন শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের শিক্ষার্থী-শিক্ষক ও অন্যান্য সরকারি-বেসরকারি পেশাজীবী নাগরিকের উপস্থিতিতে এ যাবত অন্তত ১০টি ভূমি বিষয়ক জ্ঞানার্জন ক্লাস ‘ভূমি-বার্তা’ পরিচালিত হয়েছে। ‘ভূমি-বার্তা’ ক্লাসের মাধ্যমে ভূমি বিষয় মৌলিক বিষয় যেমন- মৌজা, দাগ নং, খতিয়ান/পর্চা, ভূমি উন্নয়ন কর, খাস জমি, উত্তরাধিকার আইন সংক্রান্ত ধারণা প্রদান করা হয় যা ইতোমধ্যে অনেক প্রশংসা ও নাগরিক সম্ভষ্টি অর্জন করতে সক্ষম হয়েছে।

ভূমিসেবা বিষয়ে অধিক জনসচেতনতা সৃষ্টির লক্ষ্যে ‘ভূমি-বার্তা’ নামে একটি মোবাইল এ্যাপলিকেশন ও ‘LandSchool’ নামে একটি ইউটিউব চ্যানেল চালু করার পরিকল্পনা রয়েছে।

‘মাটির পরশ’

ডিজিটাল বাংলাদেশ বিনির্মাণ তথা ‘ভিশন ২০২১’ ও ‘ভিশন ২০৪১’ বাস্তবায়নে দেশের সেবা খাতসমূহকে আরও বেশি জনবান্ধব ও সেবা পদ্ধতি সহজীকরণ অত্যাবশ্যিক। দেশের সর্বস্তরের সকল নাগরিক সরাসরি ভূমিসেবার অংশীজন। সরকারের উন্নয়ন অগ্রযাত্রার সাথে সাথে এখন ভূমি অফিসগুলোতেও নানা উদ্ভাবন ও উত্তম চর্চার মাধ্যমে নাগরিক সেবাকে উন্নত ও সহজীকরণ করার উদ্যোগ গ্রহণ করা হচ্ছে।

সহকারী কমিশনার (ভূমি), কুমারখালী এর কার্যালয়ে সাম্প্রতিক সময়ে কিছু উদ্ভাবন ও উত্তম চর্চার কর্মসূচি গ্রহণ করা হয়েছে, যেগুলো ভূমিসেবাকে আরও বেশি জনবান্ধব ও হররানিমুক্ত করতে গুরুত্বপূর্ণ ভূমিকা পালন করছে। দায়িত্ব গ্রহণের পর থেকে (১০ অক্টোবর ২০১৭) সহকারী কমিশনার (ভূমি) মুহাম্মদ মুছাঝেবরুল ইসলাম জনবান্ধব ভূমিসেবা প্রদানের স্বার্থে জনমুখী যে সকল পদক্ষেপ গ্রহণ করেছেন সেগুলো সরেজমিন পরিদর্শন / তথ্যগ্রহণ করা হয়।

সিটিজেন’স চার্টার: এসি ল্যান্ডের অফিসে ঢুকেই ডান হাতে দেখতে পাবেন ‘সিটিজেনস চার্টার’/‘সেবা প্রদান প্রতিশ্রুতি’ যেখানে ভূমি অফিস থেকে প্রদেয় সকল প্রকার সেবার তালিকা, প্রয়োজনীয় কাগজপত্রের বিবরণ ও প্রাপ্তিস্থান, প্রয়োজনীয় সরকারি খরচ ও দায়িত্বশীল কর্মকর্তার নাম ও ফোন নম্বর পাবেন।

ফরম গ্যালারি: ‘ফরম গ্যালারি’তে সেবা সংক্রান্ত যাবতীয় আবেদন ফরম রাখা আছে এবং পাশে ‘সততা বাক্স’ এ রাখা আছে কোর্ট ফি। আবেদনকারী নিজে আবেদন ফরমটি পূরণ করে প্রয়োজনীয় কোর্ট ফি লাগিয়ে ‘সেবা ডেস্ক’ এ জমা দিয়ে দিতে পারবেন।

সেবা ডেস্ক: চমৎকারভাবে সাজানো ওয়ানস্টপ সার্ভিস এর আদলে সেবা ডেস্ক। নাগরিকের সকল প্রকারের আবেদন জমা প্রদান এবং সকল প্রকার ডেলিভারি গ্রহণের জন্য বানানো হয়েছে এই ডেস্কটি।

সেবা প্রত্যাশীদের বসার জন্য রুম ‘মাটির পরশ’: শুনানিতে আগত সকল সেবাপ্রত্যাশী নাগরিকের বসার জন্য তৈরি করা হয়েছে ‘মাটির পরশ’ নামে চমৎকার একটি অপেক্ষাগার। নাগরিকের অপেক্ষার সময়টি ক্লাস্তিহীন করার লক্ষ্যে ‘মাটির পরশ’ এ রাখা হয় সুপেয় পানি, রয়েছে সুন্দর ওয়াশরুম, পত্রিকা পড়ার টেবিল ও টেলিভিশন।

‘ভূমি লাইব্রেরি’: মাটির পরশে ভূমি লাইব্রেরি নামে একটি বুকশেল্ফ রাখা আছে যেখানে ভূমি আইন ও সেবা সংক্রান্ত বিষয়ে অর্ধশতাধিক পুস্তক রাখা আছে। সেবাপ্রত্যাশী নাগরিক চাইলে বুকশেল্ফ থেকে পুস্তক নিয়ে দীর্ঘ সময় বসে ভূমি বিষয়ক জ্ঞানার্জন করতে পারেন।

গণশুনানি: প্রতি বুধবার ‘মাটির পরশ’ এ সেবা প্রত্যাশী যে কোনো নাগরিক কোনো আবেদন ছাড়াই সরাসরি ‘গণশুনানি’তে এসিল্যান্ডের সাথে কথা বলতে পারেন।

সবুজ অফিস: সবুজায়নের মাধ্যমে অফিসের সার্বিক পরিবেশ পরিচ্ছন্ন করা হয়েছে। অফিস প্রাঙ্গণে নানা প্রজাতির শোভাবর্ধক ফুলের গাছ লাগানো হয়েছে।

সিসি ক্যামেরা: অফিসের নিরাপত্তা ও স্বচ্ছতা নিশ্চিত করার লক্ষ্যে সকলরুমে সিসি ক্যামেরা স্থাপন করা হয়েছে।

ভূমি বিষয়ক মৌলিক ক্লাস ‘ভূমি-বার্তা’: বিভিন্ন শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের শিক্ষার্থী-শিক্ষক ও অন্যান্য সরকারি-বেসকারি পেশাজীবী নাগরিকের উপস্থিতিতে নিয়মিত ভূমি বিষয়ক জ্ঞানার্জন ক্লাস ‘ভূমি-বার্তা’ পরিচালিত হচ্ছে। ‘ভূমি-বার্তা’ ক্লাসের মাধ্যমে ভূমি বিষয় মৌলিক বিষয় যেমন- মৌজা, দাগ নং, খতিয়ান/পর্চা, ভূমি উন্নয়ন কর, খাস জমি, উত্তরাধিকার আইন সংক্রান্ত ধারণা প্রদান করা হয় যা ইতোমধ্যে অনেক প্রশংসা ও নাগরিক সন্তুষ্টি অর্জন করতে সক্ষম হয়েছে।

ই-নামজারি: ভূমি সেবাকে ডিজিটাইজড করার ক্ষেত্রে সরকারিভাবে পরিচালিত অনলাইনে নামজারির আবেদন ও নিষ্পত্তি তথা শতভাগ ই-নামজারি কার্যক্রম পরিচালিত হচ্ছে।

মুহাম্মদ মুছাবেবুল ইসলাম
সাবেক সহকারী কমিশনার (ভূমি), কুমারখালী

ডিসিআর ও দাখিলার মাধ্যমে আদায়যোগ্য অর্থ শিওরক্যাশ মোবাইল-ব্যাংকিং পদ্ধতিতে আদায়ের রূপরেখা

কুষ্টিয়া সদর উপজেলায় ভূমিসেবা সংক্রান্ত সরকারি ফি ক্যাশ গ্রহণের পরিবর্তে রূপালী ব্যাংকের শিওরক্যাশ এর মাধ্যমে মোবাইল ব্যাংকিং পদ্ধতিতে গ্রহণের একটি পরীক্ষামূলক পদক্ষেপ গ্রহণ করা হয়েছে। উপজেলা ভূমি অফিসের নামে একটি নতুন ওয়েবসাইট, “ভূমি সেবা” নামে একটি মোবাইল অ্যাপলিকেশন ও একটি Kiosk সার্ভিস সেন্টার ইতমধ্যে তৈরি করা হয়েছে। প্রস্তাবিত পদ্ধতিটি বাস্তবায়ন সম্ভব হলে সেবা প্রত্যাশী জনগণ ঘরে বসেই ওয়েবসাইট মোবাইল অ্যাপলিকেশন এর মাধ্যমে তার সংশ্লিষ্ট হোল্ডিংয়ের ভূমি উন্নয়ন করের দাবি সম্পর্কে জানতে পারবেন এবং শিওরক্যাশের মাধ্যমে টাকা পরিশোধপূর্বক ভূমি অফিস থেকে সরাসরি ডাকযোগে দাখিলা গ্রহণ করতে পারবেন।

প্রাথমিক ধারণা: উপজেলা ভূমি অফিস ও পৌর ভূমি অফিসকে পাইলটিং করে রূপালী ব্যাংক লিমিটেডের শিওরক্যাশ এর সাথে ইতোমধ্যে চুক্তিবদ্ধ হয়ে দুটি অফিসের নামে পৃথক দুটি শিওরক্যাশ মার্চেন্ট একাউন্ট খোলা হয়েছে এবং একই সাথে রূপালী ব্যাংক, কুষ্টিয়া শাখায় দুটি অফিসের নামে দুটি চলতি হিসাব খোলা হয়েছে। সেবাগ্রহীতাগণ যে কোন শিওরক্যাশ এজেন্টের মাধ্যমে নামজারি বা ভূমি উন্নয়ন করের টাকা প্রদান করতে পারবেন। শিওরক্যাশ একাউন্টে জমাকৃত টাকা প্রতিদিন অটোমেটিক্যালি রূপালী ব্যাংকের সংশ্লিষ্ট চলতি হিসাবে জমা হবে এবং সপ্তাহে ০১/০২ দিন চলতি হিসাবে জমাকৃত টাকা চালান এডভাইসের মাধ্যমে সোনালী ব্যাংকের নির্ধারিত কোডে জমা করা হবে।

শিওরক্যাশে টাকা জমা প্রদান প্রক্রিয়া: শিওরক্যাশের যে কোন এজেন্টের মাধ্যমে কোথাও টাকা পাঠানোর ক্ষেত্রে সেবা গ্রহীতার মোবাইল নম্বর ও একটি কাস্টমার আইডি ইনপুট দেয়ার সুযোগ থাকে। ভূমি সেবা সংক্রান্ত টাকা প্রদানের ক্ষেত্রে সেবাগ্রহীতার নামজারি কেস নম্বর কিংবা ভূমি উন্নয়ন করের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট মৌজার নামের সাথে হোল্ডিং নম্বর কাস্টমার আইডি হিসেবে ইনপুট দেয়ার সুযোগ থাকবে। সেবাগ্রহীতাগণের সুবিধার্থে প্রাথমিক ভাবে শিওরক্যাশের মাধ্যমে টাকা প্রদানের ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট শিওরক্যাশ একাউন্ট নম্বর, নামজারি কেস নম্বর বা মৌজা ও হোল্ডিং নম্বর এবং প্রদেয় টাকার পরিমাণ সম্বলিত একটি স্লিপ ভূমি অফিস থেকেই সেবাগ্রহীতাগণকে সরবরাহ করা হবে যেটি শিওরক্যাশ এজেন্টকে প্রদর্শন করে সহজেই তিনি টাকা জমা প্রদান করতে পারবেন।

ভূমি অফিস যেভাবে কাজ করবে: উপজেলা ভূমি অফিস ও পৌর ভূমি অফিসের বিপরীতে পরিচালিত দুটি শিওরক্যাশ একাউন্টের বিপরীতে উভয় অফিসেই পৃথক দুটি অনলাইন ওয়ালেট থাকবে যেটি ইউজার আইডি ও পাসওয়ার্ড এর মাধ্যমে ব্যবহৃত হবে। যে কোন সেবাগ্রহীতা কোন টাকা জমা প্রদান করলে তাৎক্ষণিকভাবেই ভূমি অফিস থেকে তাদের অনলাইন ওয়ালেটে আপডেট পাওয়া যাবে এবং সেটি দেখেই সাথে সাথে ডিসিআর বা দাখিলা প্রদান করা সম্ভব হবে। শিওরক্যাশ ওয়ালেটে জমাকৃত সকল টাকা প্রতিদিনই রূপালী ব্যাংকের ব্যাংকিং পদ্ধতিতে ভূমি অফিসের চলতি হিসেবে জমা হবে। শিওরক্যাশ ওয়ালেটে জমাকৃত টাকা কেবলমাত্র সংশ্লিষ্ট চলতি হিসেবে ট্রান্সফার ছাড়া অন্য কোনভাবে ক্যাশ উত্তোলন করা যাবে না। সপ্তাহে ১/২ দিন রূপালী ব্যাংক চলতি হিসাবের একটি স্টেটমেন্ট গ্রহণ করে অফিসের সংশ্লিষ্ট রেজিস্টার এর সাথে মিলিয়ে জমাকৃত টাকা চালান এডভাইসের মাধ্যমে সোনালী ব্যাংকের নির্ধারিত কোডে জমা প্রদান করা হবে।

নতুন ওয়েবসাইট, মোবাইল অ্যাপলিকেশন ও kiosk সার্ভিস সেন্টার: ই-ব্যাংকিং এর মাধ্যমে সরকারি আদায় কর্মসূচিকে আরও বেশি জনবান্ধব ও টেকসই করার লক্ষে কুষ্টিয়া সদর উপজেলা ভূমি অফিসের উদ্যোগে একটি নতুন ওয়েবসাইট, “ভূমি- সেবা” নামে একটি মোবাইল অ্যাপলিকেশন ও একটি kiosk সার্ভিস সেন্টার তৈরি করা

হয়েছে। আগামী দুই সপ্তাহের মধ্যেই ওয়েবসাইট ও মোবাইল অ্যাপলিকেশনটি সর্বস্তরের সেবাগ্রহীতাগণ লাইভ দেখতে/ইস্টল করতে পারবেন এবং আগামী সপ্তাহেই উপজেলা ভূমি অফিসে kiosk সার্ভিস সেন্টার স্থাপন করা হবে। কুষ্টিয়া পৌর ভূমি অফিসের প্রায় ১০ হাজার হোল্ডিং ইতোমধ্যে মাইক্রোসফট এক্সেল এর মাধ্যমে ডাটাবেজ তৈরি করা হয়েছে এবং এই সকল হোল্ডিংসমূহকে ওয়েবসাইট, মোবাইল অ্যাপলিকেশন ও kiosk সার্ভিস সেন্টারে আপলোড করা থাকবে তাতে সংশ্লিষ্ট সেবাপ্রত্যাশী অনলাইনের মাধ্যমে তার হোল্ডিংয়ে ভূমি উন্নয়ন করার দাবির পরিমাণ জানতে পারবেন এবং শিওরক্যাশ একাউন্টের মাধ্যমে টাকা পরিশোধ করে সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিস থেকে সরাসরি বা ডাকযোগে দাখিলা গ্রহণ করতে পারবেন।

বাড়ি বসেই ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধের সুযোগ: কুষ্টিয়া পৌর ভূমি অফিসের প্রায় ১০ হাজার হোল্ডিংয়ের যাবতীয় তথ্যসহ ইতোমধ্যে এক্সেল এর মাধ্যমে ডাটাবেজ তৈরি করা হয়েছে এবং এই সকল হোল্ডিংসমূহকে ওয়েবসাইট, মোবাইল অ্যাপলিকেশন ও kiosk সার্ভিস সেন্টারে আপলোড করা থাকবে। একজন সেবাগ্রহীতা চাইলে তার বাড়িতে বসে মোবাইল অ্যাপলিকেশনের মাধ্যমে তার হোল্ডিংয়ে ভূমি উন্নয়ন করার দাবির পরিমাণ জানতে পারবেন এবং তিনি শিওরক্যাশ একাউন্টে টাকা প্রদানপূর্বক ট্রানজাকশন আইডিসহ তার ঠিকানা মোবাইল অ্যাপলিকেশনে ইনপুট দিলেই ভূমি অফিসের সংশ্লিষ্ট ওয়ালেটে ট্রানজাকশন আইডি যাচাইপূর্বক প্রদত্ত ঠিকানায় দাখিলা পাঠিয়ে দেয়া হবে।

সার্বিক সুবিধাসমূহ:

- পর্যাক্রমে সকল মৌজার সকল হোল্ডিংয়ের ডাটাবেজ হয়ে যাবে, সে ক্ষেত্রে অর্থ বছরের শুরুতে সঠিকভাবে এবং দ্রুত রিটার্ন ০৩ প্রস্তুত করা সহজ।
- জনগন অনলাইনের মাধ্যমে ভূমি উন্নয়ন করার দাবি জানতে পারবেন।
- ভূমি অফিসে না এসে ভূমি উন্নয়ন কর প্রদানের সুযোগ।
- ভূমি অফিসের কর্মকর্তাদের হাতে অতি মাত্রায় ক্যাশ ধরে রাখার সুযোগ থাকবে না।
- সরকারি টাকা আদায়ের স্বচ্ছতা নিশ্চিত হবে।
- সর্বোপরি দুর্নীতি মোকাবেলা ও সেবাপদ্ধতি সহজীকরণ সম্ভব হবে।
- ভূমিসেবায় জনগনের আস্থা ও বিশ্বাস দৃঢ় হবে।

কুষ্টিয়া সদর উপজেলা ভূমি অফিসে চলমান অন্যান্য উদ্ভাবনী উদ্যোগসমূহ:

- ভিপি লিজ নবায়ন কার্ড।
- শিক্ষা প্রতিষ্ঠানসহ বিভিন্ন শ্রেণী-পেশার জনগনের অংশগ্রহণে ভূমি বিষয়ক মৌলিক জ্ঞানার্জন ক্লাস “ভূমি-বার্তা”।
- ভূমি লাইব্রেরি।
- ইউনিয়ন পর্যায়ে গনশুনানি।
- LandSchool BD নামে ইউটিউব চ্যানেল পরিচালনা ও ভূমিসেবা বিষয়ক বিভিন্ন ভিডিও বার্তা প্রচার।
- সরকারি সিদ্ধান্ত বাস্তবায়নে শতভাগ ই-নামজারি নিশ্চিতকরণ।
- নামজারিসহ সকল বিবিধ মামলা এসিল্যান্ড কর্তৃক শতভাগ শুনানির মাধ্যমে নিষ্পত্তিকরণ।
- ভূমি অফিসকে শতভাগ সিসি ক্যামেরার আওতায় আনা।
- অফিসের সকল রুমে pabx ইন্টারকম স্থাপন।
- সকল ইউনিয়ন ভূমি অফিসে ওয়াইফাই রাউটার স্থাপন।
- সকল সহকর্মীদের পরিচিতিমূলক কার্ড প্রদান।

মুহাম্মদ মুছাবেবুল ইসলাম
সহকারী কমিশনার (ভূমি), কুষ্টিয়া সদর

স্বপ্নের পথে এগিয়ে যাই

এসিল্যান্ড হিসেবে শেরপুর জেলায় যোগদান করেছি ২১ মে, ২০১৮ খ্রি. অর্থাৎ নতুন এই পথচলার প্রায় দেড় মাস পূর্ণ হ'ল। এরই মধ্যে জানলাম এসিল্যান্ড হিসেবে ভূমি অফিসে নতুন কোন ইনোভেশন / উদ্ভাবন, ভাল উদ্যোগ গ্রহণ করেছি কী না এ বিষয়ে লিখতে হবে। এত অল্প সময়ে কোন কিছু করা যায় কী না তা বুঝে উঠার আগেই এই চিঠিখানা হাতে পেলাম। তবে এটা ভেবে ভাল লাগল যে, বাস্তবায়নাত্মক / পরিকল্পনাত্মক কার্যক্রম কিংবা নতুন কোন স্বপ্ন নিয়েও এতে লেখা যাবে। পথচলার এই ছোট পরিসরে শুরুতেই যে কাজটি করার চেষ্টা করেছি তা হল, স্টাফদের মোটিভেট করা। জানিনা কতটুকু করতে পেরেছি, তবে চেষ্টা চলছে, চলবে।

এসিল্যান্ড হিসেবে যোগদানের পূর্বে ভেবেছিলাম নামজারী করা, এসএফ পাঠানো, তদন্ত প্রতিবেদন পাঠানো এসবই হয়তো একজন এসিল্যান্ডের কাজ। বাস্তবের ছোঁয়া লাগতেই ভুল ভাঙ্গল। এসিল্যান্ডের গণ্ডি শুধু নামজারী, এসএফ প্রেরণেই সীমাবদ্ধ নয়; বরং ল্যান্ড অফিসকে সুন্দরভাবে পরিচালনা করতে নামজারীর ক্ষেত্রে আবেদনগ্রহণ পর্যায় থেকে ভূমি উন্নয়ন কর আদায় পর্যন্ত কিংবা মিস কেস পরিচালনা, ভূমিহীন বাছাই, বন্দোবস্ত প্রস্তাব প্রেরণ, গৃহহীনদের পুনর্বাসনের লক্ষ্যে গুচ্ছগ্রাম, আবাসন প্রকল্প, আশ্রয়ন প্রকল্প নির্মাণে সরকারকে সহযোগিতা করা, বাস্তবচিত্র তুলে ধরা, তদন্ত কার্যক্রম পরিচালনা করা, শুনানী গ্রহণ, আইনানুগ পরামর্শ প্রদান করা, অফিসের প্রশাসনিক কার্যক্রম পরিচালনা করা, সরকারি স্বার্থ সংরক্ষণ করা এসব কিছুতেই একজন এসিল্যান্ডকে হতে হয় অত্যন্ত তৎপর। এছাড়াও উপজেলার আইন-শৃঙ্খলা পরিস্থিতি স্থিতিশীল রাখতে মোবাইল কোর্ট পরিচালনাও করতে হয়।

আজকাল সবকিছুতেই ডিজিটাইজেশনের হাতছানি। কত শত এ্যাপ, সফটওয়্যার... এতসব বড় বড় বিষয়ের কাছে যাওয়ার সৌভাগ্য এখনো হয়নি। তাই ছোট একটা কাজে হাত দিয়ে সাড়া দিয়েছি নবযাত্রার হাতছানিতে। চারদিকে যখন TVC অর্থাৎ Time, Visit, Cost কমানোর আশ্রয় চেষ্টা চলমান সেখানে আমরাই বা কেন পিছিয়ে থাকব? যখন জানি-

“ছোট ছোট বালুকণা বিন্দু বিন্দু জল
গড়ে তোলে মহাদেশ সাগর অতল।”

অতল সাগরের মত বিশাল কিছু হবে কিনা জানি না, তবে ভূমি ব্যবস্থাপনার গুরুত্বপূর্ণ রেজিস্টারগুলোর সফট কপি তৈরি করার চেষ্টা করছি। প্রথমেই হাতে নিয়েছি ৮নং রেজিস্টার যেটা ভূমি অফিসে ‘খাস জমি রেজিস্টার’ হিসেবে পরিচিত। খাস জমির সুষ্ঠু ব্যবস্থাপনার জন্য এ রেজিস্টারটি খুবই গুরুত্বপূর্ণ এবং এর ৪টি অংশে খাস জমির বিস্তারিত বিবরণ লিপিবদ্ধ থাকে। এই রেজিস্টারে ১ম অংশে আছে জনগণের ব্যবহার্য জমি, রাস্তা, হালট, পানীয় জলের পুকুর, বাঁধ, ঈদগাহ মাঠ, মসজিদ, মন্দির, গির্জা, কূপ ইত্যাদি যা কোনভাবেই বন্দোবস্তযোগ্য নয়। কারণ এতে পাবলিক ইজমেন্ট জড়িত; ২য় অংশে আছে কৃষি ও অকৃষি খাস জমি যা বন্দোবস্তযোগ্য; ৩য় অংশে আছে সরকারের ক্রয়কৃত বা পুনঃগ্রহণকৃত (অধিগ্রহণকৃত) সরকারের মালিকানাধীন জমি এবং ৪র্থ অংশে আছে নদী সিকন্তি খাস জমি। শত কাজের ভীড়ে ভুলক্রমেও ব্যতিক্রম ঘটলেই সর্বনাশ!

অথচ মাঠে নেমে দেখলাম অফিসের অনেক গুরুত্বপূর্ণ নথিই ছেঁড়া, পোকায় কাটা, রেজিস্টারগুলোও ভীষণ পুরনো ও ছেঁড়া, অনেক লিখা পড়ে গিয়েছে সেলাইয়ের মাঝে, ঝাপসা হয়ে গিয়েছে অনেক শব্দ, অক্ষর; ছিঁড়েও গিয়েছে অনেক পাতা। প্রথমে নজর দিলাম ছেঁড়া রেজিস্টারগুলো বাঁধাইয়ের দিকে। একই সাথে মনের কোণে উঁকি দিল একটা ভাবনা-রেজিস্টারগুলো ডিজিটাল করলে কেমন হয়! মনের আহ্বান উপেক্ষা করা অনেক শক্ত হয় জানি। তাই

নিজেই শুরু করলাম ৮নং রেজিস্টারের তথ্যগুলো কম্পিউটারের ওয়ার্ড ফাইলে বন্দী করার কাজ। হয়ত অনেকেই বলবেন এটা কি এসিল্যান্ডের কাজ! হয়তো না। তবে আমার অফিসের এইকাজের উদ্বোধনটা না হয় আমার হাত দিয়েই হ'ল। বর্তমানে এই চলমান কাজের বেশ কয়েকজন স্টাফকে সংযুক্ত করেছি। তারাও খুব আগ্রহের সাথেই কাজটিকে এগিয়ে নিয়ে যাচ্ছে। এটি সম্পূর্ণ হলে কম্পিউটারের মাউসে একটি মাত্র ক্লিকে মাত্র পাঁচ কি ছয় মিনিট অথবা তার চেয়েও কম সময়ের মধ্যে অফিসের এসিল্যান্ডসহ সংশ্লিষ্ট কর্মচারী রেজিস্টারগুলোর গুরুত্বপূর্ণ তথ্য পেতে পারে নিমিষেই। নিঃসন্দেহে এ কাজ সফল হলে ভূমি অফিসে আগমনকারী প্রার্থীদেরসহ সেবাদানের পাশাপাশি অফিসিয়াল অন্যান্য কাজের গতি ও নির্ভুলতা আরও বাড়বে বলে আমার দৃঢ় বিশ্বাস। পর্যায়ক্রমে অন্যান্য রেজিস্টারগুলোও ডিজিটাল করার ইচ্ছা রয়েছে। জানি এ কাজ শ্রমসাধ্য; তবে আন্তরিকতার সাথে কাজ করলে কষ্টের কাজও আনন্দের মনে হয়; শুধু কাজের মজাটা খুঁজে নিতে হয়।

নতুন কিছু করার জন্য না হয় একটু শ্রম দিলাম সবাই মিলে। ডিজিটাল স্বপ্নের সোনার বাংলাদেশ গড়ার লক্ষ্যে যে অগ্রযাত্রা তার অংশীদার হতে চাই আমরা সকলেই। তাই অব্যাহত থাকবে আমাদের এই ক্ষুদ্র প্রয়াস।

তাহমিনা তারিন
সহকারী কমিশনার (ভূমি)
নকলা, শেরপুর

“স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা হোক আধুনিক ভূমি ব্যবস্থাপনার মূল হাতিয়ার”

নানাবিধ কারণে ভূমি ব্যবস্থাপনার সাথে সম্পৃক্ত কর্মকর্তা কর্মচারীদের সুনাম যখন অস্তমিত হতে চলছিল তখন বর্তমান প্রজন্মের কিছু তরুণ কর্মকর্তার ইনোভেটিভ আইডিয়া সেই কলঙ্কে দূর করে আমাদেরকে আলোর মুখ দেখিয়েছে। এরই ধারাবাহিকতায় সহকারী কমিশনার (ভূমি), সাদুল্লাপুর হিসেবে যখন আমি দায়িত্ব গ্রহণ করি তখন আমার অফিসটাকে নিয়ে সর্বক্ষণ ভাবতাম। কি করে অফিসটাকে আরো জনবান্ধব, মনোরম ও আধুনিক করা যায় প্রথম দিন থেকেই এই চিন্তা মাথায় ছিল। বর্তমানে পুরো অফিসটাকে সি.সি ক্যামেরার আওতায় আনা হয়েছে যাতে আমার অফিসে সেবা প্রত্যাশীগণ কোন হয়রানির শিকার হচ্ছে কি না এবং বাহিরের কোন লোক দ্বারা অফিসের নিরাপত্তা বিঘ্নিত হচ্ছে কি না তা মনিটরিং করা যায়। অফিসের সামনে একটি বিশাল খোলা জায়গা ছিল যেখানে একটি ফলের বাগান এবং একটি চমৎকার ফুলের বাগান তৈরি করা হয়েছে। যে অফিসটি একসময় ছিল জঙ্গলে পূর্ণ, সেই অফিসে বর্তমানে সৌন্দর্য উপভোগ করার জন্য বাহির থেকে লোকজন আসে। অফিসের পরিবেশ দেখে লোকজন যখন প্রশংসা করে তখন পরিশ্রম স্বার্থক হয়েছে বলে ভাল লাগে। অফিসে একটি সুপারিসর বিশ্রামাগার স্থাপন করা হয়েছে এবং যেখানে লোকজন আরামদায়ক পরিবেশে বিশ্রাম নিতে পারে। বিদ্যমান রেকর্ড রুমটিকে আধুনিকায়নের লক্ষ্যে পদক্ষেপ গ্রহণ করা হয়েছে। রেকর্ডপত্রগুলোকে সাল অনুযায়ী সাজানো হয়েছে। অফিসের পিছন দিকে একটা মজা পুকুর রয়েছে, যার চারদিকে মাটি কেটে একটি ‘ওয়াক ওয়ে’ নির্মাণের পরিকল্পনা রয়েছে। যদি এটা করা সম্ভব হয়, তবে সাদুল্লাপুর উপজেলা ভূমি অফিস হতে পারে এই উপজেলার একটি বিনোদনের উপলক্ষ।

সঞ্জয় কুমার মহন্ত
সহকারী কমিশনার (ভূমি)
সাদুল্লাপুর, গাইবান্ধা

অধিগ্রহণ আইনের প্রবর্তন ও যুগোপযোগীকরণ

মির্জা তারিক হিকমত
সদস্য (অর্থ) [যুগ্মসচিব]
জাতীয় শিক্ষাক্রম ও পাঠ্যপুস্তক বোর্ড।

জাতীয় উন্নয়ন কর্মকাণ্ডে ভূ-সম্পত্তির প্রয়োজনীয়তা অনস্বীকার্য। অধিগ্রহণের মাধ্যমে যথাসময়ে প্রয়োজনীয় ভূমি প্রাপ্তি উন্নয়ন কর্মকাণ্ড সুষ্ঠু বাস্তবায়নে সহায়ক ভূমিকা পালন করে থাকে। ভূমি অধিগ্রহণ বলতে জনপ্রয়োজনে বা জনস্বার্থে উন্নয়ন প্রকল্পসমূহ বাস্তবায়নের নিমিত্ত রাষ্ট্র কর্তৃক ক্ষতিপূরণ বা পুনর্বাসন বা উভয়ের বিনিময়ে ব্যক্তি বা সংস্থার জন্য স্থাবর সম্পত্তির স্বত্ব ও দখল গ্রহণকে বুঝায়। অধিগ্রহণ প্রক্রিয়ায় ভূমি প্রাপ্তির জন্য বাংলাদেশ সরকার দুটি উৎস থেকে ক্ষমতাপ্রাপ্ত। প্রথমত: বাংলাদেশ সংবিধানের ৪২ অনুচ্ছেদ এবং দ্বিতীয়ত: বিদ্যমান অধিগ্রহণ আইন।

রাষ্ট্র কর্তৃক স্থাবর সম্পত্তি আইনের আওতায় অধিগ্রহণের ইতিহাস বাংলাদেশ ও সন্নিহিত রাষ্ট্রসমূহে প্রায় দুই শতাব্দী বছর পুরনো। ১৮২৪ সালের ১ নং বঙ্গীয় প্রবিধান হলো এধরনের প্রাচীনতম বিধিবদ্ধ আইন। রাস্তা, খাল ও অন্যান্য জনপ্রয়োজনে স্থাবর সম্পত্তির যথাযথ মূল্য নির্ধারণের জন্য এ প্রবিধান চালু করা হয়। ১৮৩৯ সালে বোম্বে প্রেসিডেন্সি এবং ১৮৫২ সালে মাদ্রাজ প্রেসিডেন্সির জন্য অধিগ্রহণ সংক্রান্ত আইন প্রণীত হয়। বৃটিশ শাসনামলে ১৮৫০ সালের ৪২ নং আইনের মাধ্যমে রেলপথ নির্মাণের জন্য ভূমি অধিগ্রহণ আইনি কাঠামোর আওতাভুক্ত হয়। বৃটিশ ভারতের বিভিন্ন প্রেসিডেন্সিতে প্রয়োগযোগ্য অধিগ্রহণ সংক্রান্ত প্রবিধান/আইনসমূহ একত্রিত ও সংহত করে ১৮৫৭ সালে ৬ নং আইন চালু করা হয়। এ আইনে ক্ষতিপূরণ নির্ধারণে বিরোধ নিষ্পত্তির লক্ষ্যে আরবিট্রেটর এর বিধান সংযুক্ত করা হয়। সেচ, নৌপরিবহণ, ডক ও পোতাশ্রয়ের ভূমি অধিগ্রহণের জন্য ১৮৬৩ সালে নতুন আইন প্রণীত হয়। প্রচলিত আইনসমূহ পরিমার্জন ও সংহতকরণের মাধ্যমে ১৯৭০ সালে নতুন আইন পাশ হয় এবং ক্ষতিপূরণ নির্ধারণে বিরোধ নিষ্পত্তির লক্ষ্যে আরবিট্রেটর এর পরিবর্তে দেওয়ানি আদালতের বিধান সংযুক্ত করা হয়। ঊনবিংশ শতাব্দীতে বৃটিশ ভারতে জনপ্রয়োজনে স্থাবর সম্পত্তি প্রয়োজন হওয়ায় অধিগ্রহণ সংক্রান্ত বিভিন্ন আইন পাশ হলেও ভূমি অধিগ্রহণ আইন, ১৮৯৪ পাশের মাধ্যমে এ অঞ্চলে পূর্ণাঙ্গ অধিগ্রহণ আইন চালু হয়। আইনটি ভারতে ২০১১ সালে পাশ হওয়া নতুন আইন প্রবর্তনের পূর্ব পর্যন্ত চালু ছিল।

১৯৪৭ সালে দেশবিভাগের পর তৎকালীন পূর্ব পাকিস্তানের সরকারি দপ্তর ও সরকারি কর্মচারিগণের আবাসিক প্রয়োজনে সম্পত্তি (জরুরী) হুকুমদখল অধ্যাদেশ, ১৯৪৭ স্বল্প মেয়াদের জন্য জারি করা হয়। পরবর্তীতে অধিগ্রহণের ব্যাপ্তি ও অপরিহার্যতা বিবেচনা করে সম্পত্তি (জরুরী) হুকুমদখল আইন, ১৯৪৮ পাশ করা হয়। এ আইনে স্থাবর ও অস্থাবর উভয় প্রকার সম্পত্তি হুকুমদখলের জন্য সংক্ষিপ্ত প্রক্রিয়ার ব্যবস্থা রাখা হয়। সম্পত্তি (জরুরী) হুকুমদখল আইনে ‘হুকুমদখল’ ও ‘অধিগ্রহণ’ এর দ্বি-স্তর প্রক্রিয়ায় কার্যক্রম চূড়ান্ত হওয়ার বিধান যুক্ত করা হয়। প্রথমে প্রত্যাশী সংস্থার অনুকূলে স্থাবর সম্পত্তি হুকুমদখল করা হতো এবং পরবর্তীতে অধিগ্রহণের মাধ্যমে দখল চূড়ান্ত করা হতো। এ আইনের আওতায় রুজুকৃত অনেক কেস এখনো চূড়ান্তকরণ প্রক্রিয়া সম্পন্ন হয়নি। অধিগ্রহণ ব্যবস্থাপনার স্বার্থে সকল জেলা প্রশাসকের উচিত দ্রুত এ কেসসমূহ নিষ্পত্তির কার্যকর উদ্যোগ গ্রহণ করা।

সম্পত্তি (জরুরী) হুকুমদখল আইন, ১৯৪৮ চালু হওয়ার পরেও ভূমি অধিগ্রহণ আইন, ১৮৯৪ পূর্ব পাকিস্তানে সীমিত পর্যায়ে চালু ছিল। টাউন ইমপ্রুভমেন্ট এ্যাক্ট, ১৯৫৩ এর আওতায় অধিগ্রহণ কার্যক্রম ভূমি অধিগ্রহণ আইন, ১৮৯৪ অনুযায়ী সম্পন্ন হয়েছে। ভূমি অধিগ্রহণ আইন পুনঃপর্যালোচনা করে ১৯৮২ সালে স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও

হুকুমদখল অধ্যাদেশ জারি করা হয়। এ আইনে ‘হুকুমদখল’ ও ‘অধিগ্রহণ’ দুটি ভিন্ন প্রক্রিয়া হিসেবে বিবেচনা করা হয়। বর্তমান সরকারের উচ্চ অর্থনৈতিক প্রবৃদ্ধি ও টেকসই উন্নয়ন অভিলক্ষ্য অর্জনের নিমিত্ত সকল উন্নয়ন প্রকল্পে ভূমি অধিগ্রহণ কার্যক্রম দ্রুত সম্পন্নের লক্ষ্যে পূর্ববর্তী অধ্যাদেশ সংশোধন, পরিমার্জন ও যুগোপযোগী করে ২১ সেপ্টেম্বর ২০১৭ তারিখে স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইন, ২০১৭ পাশ করা হয়। তবে সম্পত্তি (জরুরী) হুকুমদখল অধ্যাদেশ, ১৯৪৭ এবং স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইন, ২০১৭ এর মধ্যবর্তী সময়ে গুরুত্বপূর্ণ প্রকল্প ও বিশেষ কারণে অধিগ্রহণ আইন প্রণীত ও প্রয়োগ হয়েছিল। সেগুলো-

- সম্পত্তি (জরুরী) হুকুমদখল আইন, ১৯৪৮
- জলাভূমি অধিগ্রহণ আইন, ১৯৫০
- টাউন ইমপ্রুভমেন্ট এ্যাক্ট, ১৯৫৩
- পার্বত্য চট্টগ্রাম (ভূমি অধিগ্রহণ) রেগুলেশন, ১৯৫৮
- স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল অধ্যাদেশ, ১৯৮২
- সম্পত্তি জরুরী অধিগ্রহণ আইন, ১৯৮৯
- যমুনা বহুমুখী সেতু প্রকল্প (ভূমি অধিগ্রহণ) আইন, ১৯৯৫
- পদ্মা বহুমুখী সেতু প্রকল্প (ভূমি অধিগ্রহণ) আইন, ২০০৯
- ঢাকা এলিভেটেড এক্সপ্রেসওয়ে প্রকল্প (ভূমি অধিগ্রহণ) আইন, ২০১১
- পায়রা বন্দর প্রকল্প (ভূমি অধিগ্রহণ) আইন, ২০১৬

স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইন, ২০১৭ টি প্রণয়নকালে জাতীয় গুরুত্বপূর্ণ প্রকল্পের জন্য প্রণীত বিশেষ আইনসমূহ, অধিগ্রহণে বিভিন্ন ধরনের ভূমির অপরিহার্যতা, অধিগ্রহণ কার্যক্রমে সুশাসন নিশ্চিতকরণ, ভূমি মালিকদের অধিগ্রহণের কার্যক্রমে অধিকার, বাস্তবায়িত পরিবারের পুনর্বাসনসহ ন্যায্য ক্ষতিপূরণের বিষয়ে নজর দেয়া হয়েছে। স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইন, ২০১৭ এর গুরুত্বপূর্ণ দিকসমূহ হলো-

- জাতীয় গুরুত্বপূর্ণ প্রকল্পসমূহের জন্য প্রণীত বিশেষ বিধান সম্বলিত অধিগ্রহণ আইনের ধারাসমূহ প্রস্তাবিত আইনে অন্তর্ভুক্তকরণ;
- অসং উদ্দেশ্যে রোধকল্পে অধিগ্রহণের জন্য প্রস্তাবিত সম্পত্তির অবস্থা ও অবস্থানের ভিডিও চিত্রসহ যৌথতালিকা প্রণয়নের ব্যবস্থা;
- যৌথ তালিকা অধিকতর গ্রহণযোগ্য করার নিমিত্ত স্বার্থসংশ্লিষ্ট ব্যক্তিসহ যৌথ তালিকা প্রণয়নের ব্যবস্থা;
- যৌথ তালিকার বিরুদ্ধে কমিশনারের নিকট আপিলের ব্যবস্থা;
- ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তিবর্গ যাতে উপযুক্ত ক্ষতিপূরণ পায় সেজন্য ক্ষতিপূরণের হার পুনঃনির্ধারণসহ বাস্তবায়িত পরিবারকে পুনর্বাসনের ব্যবস্থা;
- জাতীয় গুরুত্বপূর্ণ প্রকল্পসমূহের ভূমি অধিগ্রহণ কার্যক্রম দ্রুত সম্পন্নের জন্য সময় নির্দিষ্টকরণসহ প্রকল্প স্থান নির্বাচনের পরে সংশ্লিষ্ট এলাকার ভূমি ক্রয়-বিক্রয় ও অবকাঠামো নির্মাণ নিয়ন্ত্রণের ব্যবস্থা;
- যে উদ্দেশ্যে অধিগ্রহণ করা হয়েছে সে কাজে ব্যবহৃত না হলে, পতিত থাকলে, প্রয়োজন না থাকলে সে ক্ষেত্রে পুনঃগ্রহণ (Resume) এর বিষয় আইনে অন্তর্ভুক্তকরণ;
- গেজেট নোটিফিকেশনের জন্য সময় নির্ধারণ;
- একান্ত অপরিহার্য ক্ষেত্রে ধর্মীয় উপাসনালয়, কবরাস্থান, শ্মশান ইত্যাদি অধিগ্রহণের ব্যবস্থাকরণ।

অধিক জনঘনত্বের কারণে বাংলাদেশে ভূমি খুবই মূল্যবান সম্পদ। ভূমি শুধুমাত্র সম্পদই নয়, এটি একজন মানুষের ক্ষমতা, অহঙ্কার ও সামাজিক মর্যাদার পরিমাপক। বংশানুক্রমিক ভূমির সাথে মানুষের সম্পর্ক অত্যন্ত গভীর এবং বংশানুক্রমিক ভূমির বিনিময় মূল্য টাকা দিয়ে পরিশোধ করা সম্ভব নয়। প্রত্যাশী সংস্থাকে অধিগ্রহণ প্রস্তাব প্রনয়নকালে স্মরণ রাখতে হবে অধিগ্রহণ প্রক্রিয়ার মাধ্যমে যে স্থাবর সম্পত্তির স্বত্ব ও দখল হস্তান্তর হবে ভূমি মালিকগণ তা স্বেচ্ছায় ও প্রকল্পের চাহিদা মোতাবেক জমি বিক্রয়ে আগ্রহী নয়। খাদ্য নিরাপত্তার বিষয়টি বিবেচনা করে অধিগ্রহণ প্রস্তাবভুক্ত ভূমি যাতে যতদূর সম্ভব অনুর্বর হয় তা নিশ্চিত করতে হবে। ‘ভিশন ২০৪১’-এর লক্ষ্য অর্জনের জন্য বিভিন্ন অবকাঠামো নির্মাণে ভূমির প্রয়োজন। পরিকল্পিত সময়ের মধ্যে প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য নির্ধারিত সময়ের মধ্যে প্রত্যাশী সংস্থাকে ভূমির দখল হস্তান্তর অপরিহার্য। স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইন, ২০১৭ ভূমি সংক্রান্ত আইন হলেও এর সঠিক ও সময়াবদ্ধ বাস্তবায়নের ওপর উন্নয়নের গতি ত্বরান্বিত হওয়া অনেকাংশে নির্ভর করে। ২০১৭ সালের স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইনে অধিগ্রহণের প্রতিটি স্তরে জেলা প্রশাসকের কার্যক্রম নির্ধারণ করা আছে। অধিগ্রহণ কার্যক্রমের ধাপসমূহ যথাযথভাবে অনুধাবন ও প্রয়োগ করতে সক্ষম হলে নির্ধারিত সময়ের মধ্যে সম্পত্তির স্বত্ব ও দখল হস্তান্তর সম্ভব। অধিগ্রহণে ক্ষতিপূরণ নির্ধারণ ও বিতরণে আর্থিক অনিয়মের অভিযোগ সব মহল থেকেই উচ্চারিত হয়। ভূমি মন্ত্রণালয় স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইন, ২০১৭ এর পূর্ণ বা আংশিক প্রয়োগ ডিজিটাল ব্যবস্থার মাধ্যমে সম্পাদনের উদ্যোগ গ্রহণ করতে পারে এবং এর মাধ্যমে স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হুকুমদখল আইন, ২০১৭ এর যথাযথ প্রয়োগ নিশ্চিত করা যাবে বলে আশা করা যায়।

ভূমি রাজস্ব বিপ্লব: বগুড়া মডেল

মোহাম্মাদ মুনির চৌধুরী

সাবেক এডিসি (রাজস্ব), বগুড়া

বর্তমানে, মহাপরিচালক

জাতীয় বিজ্ঞান ও প্রযুক্তি জাদুঘর, ঢাকা

ভূমি রাজস্ব দেশের অর্থনীতির গুরুত্বপূর্ণ খাত হলেও ভূমি প্রশাসনে জনবল স্বল্পতা, যানবাহন ও লজিস্টিক্সের অভাব, ভূমি মালিকদের সাথে যোগাযোগ শূন্যতা, সংশ্লিষ্টদের উদাসীনতা ইত্যাদি বহুবিধ কারণে ভূমি সেক্টর রাজস্ব আদায়ে বড় অবদান রাখতে পারছেন না। কিন্তু অনুকূল পরিবেশ ও ব্যবস্থাপনা পেলে ভূমি রাজস্ব খাত অসীম সম্ভাবনার দ্বার উন্মোচন করতে পারে, বগুড়া মডেল তার অনন্য দৃষ্টান্ত। ভূমি মালিকরা কর পরিশোধের বিপক্ষে নয়। বরং দীর্ঘদিনের অব্যবস্থাপনা মানুষকে কর বিমুখ করে তুলেছে। ভূমি কর আদায় অভিযানে মাঠে সম্পৃক্ত থেকে তৃণমূল পর্যায়ে ঘুরে ঘুরে দেখেছি, মানুষ ভূমি কর দিতে চায়, তবে তারা জটিলতা ও হয়রানিরও অবসান চায়। সহজ সরল গ্রামের মানুষ ভূমি কর নির্ধারণের জটিলতা এবং বকেয়া করের উপর সুদের হিসাব সম্পর্কে সম্পূর্ণ অজ্ঞ। ভূমি কর দেয়ার মাধ্যমে ভূমি মালিকানার বিষয়টি যে নিশ্চিত হয়ে যায়, সে বিষয়েও জনগণ অসচেতন। ভূমি কর পরিশোধের পর প্রদত্ত দাখিলা ভূমি মালিকের মালিকানার স্বীকৃতি বহন করে। আর্থসামাজিক উন্নয়নের ফলে বাংলাদেশের গ্রামগুলো পরিণত হচ্ছে শহরে। গ্রামীণ অর্থনীতি বিকশিত হওয়ায় সাধারণ কৃষি বা পতিত জমি রূপান্তরিত হচ্ছে বাণিজ্যিক জমিতে। কৃষি জমিতে অকৃষি কর্মকাণ্ড বাড়ছে। কৃষি জমি রূপান্তরিত হচ্ছে শহর, নগর ও বন্দরে। জমির বহুমুখী ব্যবহারের কারণে এর অর্থনৈতিক উপযোগিতা যেভাবে বাড়ছে, সেভাবে পাল্লা দিয়ে ভূমি রাজস্বের পরিমাণ বাড়ছেন। গত ২০০৭-২০০৮ এবং ২০০৮৭-২০০৯ অর্থবছরে বগুড়া জেলায় ভূমিরাজস্ব বৃদ্ধির লক্ষ্যে পরিচালিত বিশেষ অভিযান এক মাইলফলক। গত ২০০৭-২০০৮ অর্থবছরে বগুড়ায় Operation Revenue Revolution শীর্ষক এক বিশেষ অভিযান শুরু করা হয়েছিল। এতে অতীতের সব রেকর্ড ভঙ্গ করে রাজস্ব আদায় হয় মোট দাবীর ১৮৮%। এ অভিযানে সমগ্র রাজশাহী বিভাগের ১৬ জেলার মধ্যে বগুড়া শীর্ষ স্থান লাভ করে। পরবর্তী ২০০৮-২০০৯ অর্থবছরে Operation Enrich Economy by Land Revenue শীর্ষক ভূমিকর আদায়ে আবার নতুন মাত্রায় অভিযান শুরু করা হয়। এ অভিযানের লক্ষ্য ছিল শহর ও গ্রামগঞ্জের প্রতিটি করযোগ্য ভূমি মালিককে করের আওতায় আনা। কর আদায়ের এ অভিযানকে চিরাচরিত প্রথায় ভূমি অফিসে সীমিত না রেখে মাঠে ছড়িয়ে দেয়া হয়। বগুড়া শহরে এবং গ্রামগঞ্জের পাড়া ও মহল্লায় স্থাপন করা হয় শতাধিক ভ্রাম্যমান রাজস্ব আদায় ক্যাম্প। রাত দিন ব্যাপক মাইকিং ও প্রচারাভিযান চালানো হয়। কর আদায়ের সুবিধার্থে ইউনিয়ন পর্যায়ের ৯৮টি ভূমি অফিস ভোর থেকে রাত পর্যন্ত খোলা রাখা হয়। কর্মচাপ্তলে মুখরিত হয় এসব অফিস। এতে ভূমি মালিকদের মধ্যে বিপুল সাড়া পড়ে যায়। ভূমি প্রশাসনের কর্মীরা বাড়ি বাড়ি যেয়ে রাজস্ব আদায় শুরু করেন। যেসব ভূমি মালিক কর পরিশোধে একেবারেই অনিচ্ছুক ছিলেন, তাদেরকে কর পরিশোধে বাধ্য করা হয়। এতে ২৬ বছরের খেলাপীও ধরা পড়ে। অভিযানে জেলা প্রশাসনের ম্যাজিস্ট্রেটরা মাঠে নামায় বড় বড় কর খেলাপীরা কর পরিশোধে বাধ্য হয়। বিরামহীন এ অভিযানে ক্লাস্তি আসেনি কারো। গ্রাম ও নগর জুড়ে ভূমি প্রশাসনের কর্মীবাহিনীর উপস্থিতি ও সক্রিয় তৎপরতা জনসাধারণকে অনুপ্রাণিত করে। অভিযানে অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব)কে মাঠে পেয়ে ভূমি প্রশাসনের কর্মকর্তা ও কর্মচারীরা ব্যাপকভাবে অনুপ্রাণিত হয়।

বগুড়া রাজস্ব অভিযানের মূল বৈশিষ্ট্য ছিল:-

(ক) Door to Door Drive এর মাধ্যমে কর আদায় করা। (খ) সর্বস্তরের কর্মকর্তা কর্মচারীদের অভিযানে সম্পৃক্ত করা। (গ) কর না দেয়ার পরিণতি সম্পর্কে জনগণকে সতর্ক করা। (ঘ) কর দেয়ার সুফল সম্পর্কে জনগণকে সচেতন করা। (ঙ) কর ধার্যের নিয়ম-পদ্ধতি জনগণকে অবহিত করা। (চ) কর আদায়ে ব্যর্থতার জন্য কর্মকর্তা কর্মচারীদের মধ্যে জবাবদিহিতা সৃষ্টি করা। (ছ) কর পরিশোধে জনগণের মধ্যে বিদ্যমান নেতিবাচক ধারণা দূর করা। (জ) দূনীতি ও দরকষাকষির মাধ্যমে কর পরিশোধের প্রবণতা বন্ধ করা।

এ অভিযানের মধ্য দিয়ে ভূমি ব্যবস্থাপনার অন্তর্নিহিত সমস্যাগুলোও বেরিয়ে আসে, যেমন: (১) গ্রামেগঞ্জে শত শত পাকা ঘরবাড়ী গড়ে উঠলেও সেগুলি করের অন্তর্ভুক্ত করা হয়নি। (২) অধিকাংশ শিল্প বাণিজ্যিক স্থাপনা সরেজমিনে পরিদর্শন/পরিমাপ না করে হোল্ডিং খোলা হয়েছে। (৩) নতুনভাবে সৃষ্ট অনেক বাণিজ্যিক প্রতিষ্ঠান/স্থাপনা হোল্ডিংভুক্ত করা হয়নি। (৪) জমির ব্যবহার ভিত্তিক পরিবর্তন ঘটলেও ভূমি রেকর্ডে তার প্রতিফলন ঘটেনি। (৫) অনেক জমিতে নতুন নতুন শিল্প বাণিজ্যিক স্থাপনা তৈরী হলেও সেগুলি পূর্বতন মালিকের নামে রেকর্ডভুক্ত রয়েছে। (৬) পোল্ট্রি, নাসারী, হ্যাচারী, রাইসমিল, ইটভাটা, মার্কেট ও শিল্প প্রতিষ্ঠানসহ বিপুল সংখ্যক শিল্প বাণিজ্যিক ও আবাসিক স্থাপনার নামজারি হয়নি। (৭) বহু আবাসিক ভবনকে বাণিজ্যিক প্রতিষ্ঠান রূপে ভাড়া দেয়া হলেও আবাসিক হারে কর আদায় করা হচ্ছে। (৮) ২৫ বিঘার উর্দ্বের অসংখ্য ভূমি মালিক হোল্ডিং বিভাজন তথা মালিকানা বিভক্ত করে কর ফাঁকি দিচ্ছেন। (৯) গ্রামে-গঞ্জে বিপুল সংখ্যক পুকুর প্রজেক্ট হিসেবে বাণিজ্যিক ভিত্তিতে মৎস্য চাষ করা হলেও সেসব থেকে সাধারণ কৃষি হারে কর আদায় করা হচ্ছে। (১০) বিপুল সংখ্যক মালিক ভূমি কর বকেয়া রেখে জমির মালিকানা পরিবর্তন করেছে। (১১) ভূমি অফিসে ভূমি মালিকানার হোল্ডিং' এর সঠিক পরিসংখ্যান নেই।

এ অভিযানে প্রাপ্ত অভিজ্ঞতা হলো, অধিকাংশ ভূমি মালিক জানেন না, ভূমি উন্নয়ন কর কি, কেন তা পরিশোধ করতে হয় এবং কোন্ কোন্ শ্রেণীর জমি বা স্থাপনার উপর এ কর কি হারে প্রযোজ্য। তাই ভূমি রাজস্ব আদায়ে স্থবিরতা দূর করতে হলে ভূমি প্রশাসন কর্মীদের মাঠে নামতে হবে। গ্রাম বাংলায় এখন কাদা মাটি পেরিয়ে পথ চলার দুর্ভোগ নেই। গ্রামীন যোগাযোগ অবকাঠামো বর্তমানে অনেক উন্নত। ফলে ভূমি মালিকদের আয়ত্বে আনা আরও সহজ। ভূমি প্রশাসনের কর্মকর্তা ও কর্মচারীরা সততা ও দেশপ্রেমে উজ্জীবিত হয়ে কর ফাঁকির ঘটনা রোধ করতে পারলে ভূমি রাজস্ব আদায়ের পরিমাণ ১০-১৫ হাজার কোটি টাকায় উন্নীত করা সম্ভব। এভাবে অর্থনীতিকে সমৃদ্ধ করা সম্ভব ভূমি রাজস্বের অবদানে।

ভূমি ব্যবস্থাপনা- পার্বত্য চট্টগ্রাম

এ.আর.এম. খালেকুজ্জামান

প্রোগ্রাম অফিসার, ৪৮- নদী সমীক্ষা প্রকল্প,

জাতীয় নদী রক্ষা কমিশন।

সাবেক উপ পরিচালক(উপ সচিব), এলএটিসি।

পার্বত্য চট্টগ্রাম ২১.২৫-২৩.৪৫ উত্তর অক্ষাংশ এবং ৯১.৪৫-৯২.৫২ দ্রাঘিমাংশে অবস্থিত একটি বিশেষ প্রশাসনিক অঞ্চল। ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে না হওয়ায় এখানে ভূমির রেকর্ডীয় মালিকানা নেই। মূলত পার্বত্য চট্টগ্রাম রেগুলেশন, ১৯০০ এর বিধান মোতাবেক বিগত একশত বছরের অধিক সময় ধরে এখানে ভূমি ব্যবস্থিত হচ্ছে। কেবলমাত্র উক্ত রেগুলেশনের তফসিলে অন্তর্ভুক্ত আইনগুলিই এখানে প্রযোজ্য ও বলবৎযোগ্য। জেলা প্রশাসক উক্ত রেগুলেশনের বিধিবিধান ও সময়ে সময়ে প্রদত্ত সরকারি সার্কুলার মোতাবেক ভূমি ব্যবস্থাপনা পরিচালনা করেন। ভূমি সংক্রান্ত বিষয়ে পার্বত্য জেলা পরিষদসমূহের কিছু ক্ষমতা ও কর্তৃত্ব রয়েছে। পার্বত্য এলাকায় অবস্থিত হাট-বাজার পরিচালনা এবং এর টোল আদায়ের জন্য রয়েছে পৃথক বাজার ফান্ড রুলস। ভূমি হুকুম দখলের জন্যও এখানে পৃথক আইন আছে। দেশের অন্যান্য স্থানের ন্যায় এখানে ভূমি উন্নয়ন কর প্রদেয় না হলেও ব্রিটিশ সরকার কর্তৃক ধার্যকৃত হারেই খাজনা ও জুম কর আদায় করা হয়। ইউনিয়ন ভূমি সহকারী অফিসারের(তহসিলদার) বিপরীতে এখানে রয়েছে সার্কেল চীফ ও হেডম্যান পদ্ধতি। ভূমি বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য উচ্চ ক্ষমতা সম্পন্ন ‘পার্বত্য চট্টগ্রাম ভূমি বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন’ রয়েছে। এ সকল কারণে পার্বত্য চট্টগ্রামের ভূমি ব্যবস্থাপনা দেশের অন্যান্য স্থানের তুলনায় ভিন্ন ও পৃথক ধরনের।

১। পার্বত্য জেলা প্রশাসন এবং ভূমি ব্যবস্থাপনাঃ পার্বত্য চট্টগ্রামের কয়েকটি উপজেলায় সহকারী কমিশনার(ভূমি) পদ থাকলেও এখানে ইউনিয়ন পর্যায়ে কোন ভূমি অফিস নেই। হেডম্যান ও সার্কেল চীফদের মাধ্যমে মৌজাভিত্তিক ভূমি ব্যবস্থাপনা কার্যক্রম পরিচালিত হয়। যে সকল উপজেলায় এসি(ল্যান্ড) পদ নেই সেখানে উপজেলা নির্বাহী অফিসার উক্ত দায়িত্ব পালন করেন। এখানে জমি ও অন্যান্য দলিল রেজিস্ট্রেশন সংক্রান্ত কাজ জেলা প্রশাসকের দায়িত্বভুক্ত। জেলা প্রশাসকের ভূমি বিষয়ক প্রধান কাজগুলি হচ্ছে-

- (ক) জমির মালিকানার রেকর্ড সংরক্ষণ এবং হেডম্যানের মাধ্যমে খাজনা ও কর আদায়।
- (খ) খাস জমি বন্দোবস্ত ও ব্যবস্থাপনা।
- (গ) এসি(ল্যান্ড) ও হেডম্যান এর মাধ্যমে খাজনা ও জুমকর আদায় ও তাদের কাজ তদারক।
- (ঘ) খাস জমি ও সরকারি অন্যান্য সম্পত্তি হতে অবৈধ দখল উচ্ছেদ।
- (ঙ) ভূমি হুকুম দখল সংক্রান্ত কার্যক্রম পরিচালনা।
- (চ) ওয়াকফ, দেবোত্তর ও ট্রাস্ট সম্পত্তি তত্ত্বাবধান।
- (ছ) আন্তর্জাতিক ও জেলা সীমানা সংক্রান্ত কার্যাবলী।

পার্বত্য চট্টগ্রাম রেগুলেশন, ১৯০০ এর ৩৪ বিধিতে ভূমি বন্দোবস্তের বিধান রয়েছে। ৩১ মার্চ, ১৯৭৯ খ্রিষ্টাব্দে তৎকালীন ভূমি প্রশাসন মন্ত্রণালয়ের নোটিফিকেশন, নং এস, আর, ও -৭২-এল/৭৯ মূলে ৩৪ এর ১ উপবিধি প্রতিস্থাপনের কারণে এ বিধি অনুযায়ী চাষের জন্য ৫.০০ একর ও বনবিধী আবাদের জন্য আরো ৫.০০ একর জমি জেলা প্রশাসক বিনা সালামিতে বন্দোবস্ত দিতে পারেন। বাণিজ্যিক কাজে বা রাবার বা ফল বাগান সৃজনের জন্য জেলা প্রশাসক ২৫.০০ একর পর্যন্ত, বিভাগীয় কমিশনার ১০০.০০ একর পর্যন্ত এবং সরকার যে কোন পরিমাণ জমি

বন্দোবস্ত দিতে পারেন। পাহাড়ে ধাপ কেটে বা সাধারণভাবে আবাদ করার জন্যও জমি বন্দোবস্ত দেয়ার ব্যবস্থা থাকায় রাবার বাগান, ফলবাগান, চাষাবাদ, বাণিজ্যিক কাজ ও বসতি স্থাপনের জন্য নৃ-গোষ্ঠীর পাশাপাশি সমতলের অধিবাসীরা পাহাড়ি ভূমি বন্দোবস্ত গ্রহণ ও বসতি স্থাপনে উৎসাহিত হয়। ৩৪ বিধি ছাড়াও ৪১ হতে ৪৬ বিধিতে জুমকর, খাজনা ইত্যাদির বিধান রয়েছে। এসি (ল্যান্ড)/ ইউএনও এর মাধ্যমে হেডম্যান বন্দোবস্ত প্রস্তাব জেলা প্রশাসক বরাবরে প্রেরণ করেন। পার্বত্য জেলা পরিষদ আইন অনুযায়ী বন্দোবস্ত প্রস্তাব চূড়ান্ত করার পূর্বে জেলা পরিষদের অনুমোদন নিতে হয়। পার্বত্য চট্টগ্রামে জুমচাষ নিয়ন্ত্রণ এবং বিধি জারি ও বলবতের জন্য ডেপুটি কমিশনার ক্ষমতাবান। যথোপযুক্ত কারণ বিদ্যমান থাকলে তিনি যে কোন এলাকায় জুমচাষ বা জুমচাষের এলাকা পরিবর্তন বা বন্ধ করতে পারবেন।

২। চট্টগ্রাম বিভাগীয় প্রশাসন এবং ভূমি ব্যবস্থাপনাঃ চট্টগ্রামের বিভাগীয় কমিশনার দেশের অন্যান্য জেলার অনুরূপ তাঁর অধীনস্থ পার্বত্য তিন জেলার সাধারণ প্রশাসন, আইন শৃঙ্খলা এবং অধীনস্থ দপ্তরের কাজ তত্ত্বাবধান ও নিয়ন্ত্রণ ছাড়াও হেডম্যান ও সার্কেল চীফদের কাজকর্মও তত্ত্বাবধান করতে পারেন। ১১ বিধি অনুযায়ী আইনজীবী ও এজেন্ট নিয়োগ এবং ৩৪ বিধি অনুযায়ী ভূমি বন্দোবস্তের ক্ষেত্রে বিভাগীয় কমিশনারের আপিল ও অন্যান্য ক্ষমতা রয়েছে। পার্বত্য চট্টগ্রাম রেগুলেশন এর ১৭ ধারা মোতাবেক ভূমি প্রশাসন ও ভূমি সংস্কার বিষয় ছাড়া অন্য যে কোন অফিসারের যে কোন আদেশ বিভাগীয় কমিশনার রিভাইজ করতে পারেন।

৩। জেলা পরিষদ আইনে ভূমি সংক্রান্ত বিধানঃ পরিবর্তিত পরিস্থিতিতে উপজাতিসহ পার্বত্য চট্টগ্রামের সকল নাগরিকের রাজনৈতিক, সামাজিক, সাংস্কৃতিক, শিক্ষা ও অর্থনৈতিক অধিকার সমুল্লত এবং আর্থ সামাজিক উন্নয়ন প্রক্রিয়া ত্বরান্বিত করার প্রয়োজনে এবং শান্তি চুক্তি বাস্তবায়নের অংশ হিসেবে এ তিনটি পার্বত্য জেলা পরিষদ আইন রদ ও রহিত করে ১৯৯৮ খ্রিষ্টাব্দের ৯, ১০ ও ১১নং আইনমূলে যথাক্রমে রাঙ্গামাটি, খাগড়াছড়ি ও বান্দরবান পার্বত্য জেলা পরিষদের জন্য পৃথক তিনটি আইন জারি হয়। আইনগুলি প্রায় একই হলেও সমতল জেলার আইনের সঙ্গে এগুলির অনেক পার্থক্য রয়েছে। এ আইনের ৬৪ ও ৬৫ ধারা অনুযায়ী পার্বত্য জেলা পরিষদের পূর্বানুমোদন ব্যতিরেকে খাসসহ যে কোন জমি বন্দোবস্ত, ক্রয়-বিক্রয় বা হস্তান্তর এবং পরিষদের নিয়ন্ত্রণ ও আওতাধীন জমি, পাহাড় ও বনাঞ্চল পরিষদের সম্মতি ছাড়া সরকার কর্তৃক অধিগ্রহণ বা হস্তান্তর করা যায় না। সহকারী কমিশনার (ভূমি)সহ ভূমি অফিসের কাজকর্ম পরিষদ তত্ত্বাবধান ও নিয়ন্ত্রণ করতে পারবে। আবাদযোগ্য ভূমির ভূমি উন্নয়ন কর পরিষদ আদায় করবে এবং ওই অর্থ পরিষদের তহবিলেই জমা হবে।

৪। বাজার ফান্ড প্রশাসনঃ পার্বত্য চট্টগ্রামে অবস্থিত হাট-বাজার নিয়ন্ত্রণ, ব্যবস্থাপনা ও উন্নয়নের জন্য ১৯৩৭ খ্রিঃ বাজার ফান্ড রুলস নামক একটি বিধি প্রণীত হয়। ওই বিধি অনুযায়ী পদাধিকার বলে জেলা প্রশাসক ফান্ডের প্রশাসক ছিলেন। বাজার ফান্ডের কর্মকর্তা কর্মচারী নিয়োগ এবং সার্বিক তত্ত্বাবধান বিভাগীয় কমিশনারের দায়িত্ব ছিল। ১৯৮৯ খ্রিষ্টাব্দে বাজার ফান্ড ব্যবস্থাপনা পার্বত্য জেলা পরিষদে ন্যস্ত হয়। বর্তমানে তিন পার্বত্য জেলা পরিষদের আওতাধীন তিনটি পৃথক “বাজার ফান্ড প্রশাসকের দপ্তর” পার্বত্য এলাকার হাট-বাজারগুলি পরিচালনা করেন। একজন সহকারী কমিশনার (ভূমি) ও কিছু স্থায়ী কর্মচারী দৈনন্দিন দাপ্তরিক কার্যাবলী নির্বাহের জন্য নিয়োজিত আছে। জেলা পরিষদ চেয়ারম্যান বাজার ফান্ডের প্রশাসক হিসেবে সার্বিক কাজকর্ম তদারক করেন। বাজার হতে খাজনা, টোল ইত্যাদি আদায় এবং আইন শৃঙ্খলা ঠিক রাখার জন্য প্রত্যেক বাজারে একজন কমিশন এজেন্ট নিয়োগ করা হয়, যিনি “বাজার চৌধুরি” নামে পরিচিত। পার্বত্য চট্টগ্রামে হাট-বাজার হতে প্রাপ্ত আয় সরাসরি বাজার ফান্ড তহবিলের মাধ্যমে জেলা পরিষদ তহবিলে স্থানান্তরিত হয়। এ আয় হতে সরকারি খাতে কোন টাকা বা অংশ জমা হয় না। বাজার ফান্ডের অর্থ দ্বারা হাট-বাজার উন্নয়ন ছাড়াও পার্বত্য জেলা পরিষদ বিভিন্ন

উন্নয়নমূলক প্রকল্প বাস্তবায়ন করে। খাগড়াছড়ি, রাঙ্গামাটি ও বান্দরবান জেলায় যথাক্রমে ৩৪, ৩৭ ও ৩১টি একুনে ১০২টি স্বীকৃত হাট বাজার রয়েছে। বাজার ফান্ডের অওতার বাইরেও বর্তমানে অনেক ছোট ছোট বাজার, ব্যক্তিগত মার্কেট, সড়কমোড়ে দোকান পাট ইত্যাদি গড়ে উঠেছে, যা বাজার ফান্ড ব্যবস্থাপনার আওতায় আনা হয়নি।

৫। সার্কেল চীফ, হেডম্যান ও কার্বারীর ভূমি বিষয়ক কার্যক্রমঃ ব্রিটিশ শাসনের আগে উপজাতি রাজাগণ নিজ নিজ উপজাতি পরিবারগুলোর রাজা ছিলেন। উপজাতি পরিবারগুলো জুম চাষের কারণে একই স্থানে বেশি দিন বসবাস করত না বিধায় রাজা এলাকা ভিত্তিক রাজস্বের পরিবর্তে পরিবার ভিত্তিক রাজস্ব নিতেন। ১৯০০ খ্রিষ্টাব্দের রেগুলেশনে উপজাতি রাজাদের পদবি হয়েছে সার্কেল চীফ। রেগুলেশনের ৩৮, ৪০, ৪২, ৪৭ বিধিতে সার্কেল চীফের ভূমি বিষয়ক কাজ, দায়িত্ব ও ক্ষমতা বর্ণিত হয়েছে। বিধি অনুযায়ী সার্কেল চীফ তাঁর নিজ মৌজা বা যে কোন একটি মৌজার হেডম্যান হিসেবে এবং অন্যান্য সকল মৌজার চীফ হিসাবে হেডম্যানদের কাজকর্ম তত্ত্বাবধান করেন। হেডম্যানরা জুমকর ও গ্রোবল্যান্ডের (বনবীথি) আদায়কৃত খাজনার হিস্যা রাজাকে প্রদান করে। রাজা বা সার্কেল চীফ প্রতি বছর চৈত্র মাসের শেষে বা সুবিধাজনক সময়ে রাজ পূর্ণ্যাহ অনুষ্ঠানের মাধ্যমে হেডম্যানের নিকট হতে তাঁর প্রাপ্য রাজস্ব বুঝে নেন এবং প্রজারা রাজ দর্শন লাভ করে ধন্য হয়। পূর্বে চাকমা রাজা চারজন দেওয়ানের মাধ্যমে খাজনা আদায় করতেন। দেওয়ানদের অধীনে ছিল তালুকদার। ব্রিটিশ সরকার দেওয়ান ও তালুকদার প্রথা ১৮৯৫ খ্রিষ্টাব্দে বাতিল করেন।

পার্বত্য এলাকায় তহসিল অফিস না থাকায় হেডম্যানই তহসিলদারের অনুরূপ দায়িত্ব পালন করেন। ২৫ জানুয়ারি ১৮৭০ খ্রিষ্টাব্দে বিভাগীয় কমিশনারের পত্র নং ২৯৫ মূলে পার্বত্য চট্টগ্রামকে মৌজায় বিভাজন করা হয় ও প্রত্যেক মৌজায় একজন হেডম্যান বা রোয়াজা নিয়োগের ব্যবস্থা হয়। প্রথমদিকে হেডম্যান বা রোয়াজাকে গ্রামবাসীরা মনোনয়ন দিতেন এবং রাজা নিয়োগ অনুমোদন করতেন। পার্বত্য চট্টগ্রাম রেগুলেশন ১৯০০ এর ৪৮ বিধি মোতাবেক হেডম্যানদের ডেপুটি কমিশনার নিয়োগ করেন এবং সার্কেল চীফ তাঁদের নিয়োগ অনুমোদন করেন। তাঁরা জুমট্যাক্স ও খাজনা আদায় ছাড়াও আইন শৃঙ্খলা রক্ষার দায়িত্ব পালন করেন। হেডম্যানদের জন্য ডেপুটি কমিশনারের আদেশ পালন বাধ্যতামূলক। ৪১.ক বিধি অনুযায়ী হেডম্যান তাঁর মৌজায় অবস্থিত যাবতীয় সম্পদ সংরক্ষণের জন্য দায়ী। হেডম্যান নিম্ন লিখিত রেজিস্টার বা খাতা পত্র সংরক্ষণ করেন।

- (ক) মৌজার খতিয়ান বহি বা জমাবন্দি রেজিস্টার- ইহা সরকারি ১নং রেজিস্টারের অনুরূপ। এখানে বন্দোবস্ত গ্রহীতার নাম, ঠিকানা, জমির দাগ নং বা চৌহদ্দি, পরিমাণ ও খাজনার বিবরণ লিপিবদ্ধ হয়।
- (খ) খাজনা আদায়ের রেজিস্টার ও দাখিলা বহি- জমাবন্দি রেজিস্টার অনুযায়ী প্রজার খাজনা ও আদায়ের বিবরণ লেখা ও দাখিলা বহি হতে রশিদ প্রদান করা হয়।
- (গ) ভিটাবাড়ি বন্দোবস্তের রেজিস্টার- পার্বত্য চট্টগ্রাম শাসন বিধির ৫০(১) বিধি অনুযায়ী হেডম্যান তাঁর অধীনস্থ প্রজাকে ত্রিশ শতক জমি বসবাসের জন্য বন্দোবস্ত দিতে পারে; অনুরূপ জমির বিবরণ এ রেজিস্টারে লেখা হয়। জেলা প্রশাসকের অনুমতিক্রমে ত্রিশ শতকের অধিক জমি বন্দোবস্ত দেয়া যায়।
- (ঘ) জুম ট্যাক্স আদায় রেজিস্টার- জুম চাষীদের পরিবার প্রতি বছরে ছয় টাকা ট্যাঙ দিতে হয়। আদায়কৃত ট্যাক্স এর হিসাব ও প্রজার বিবরণ এখানে লেখা হয়।
- (ঙ) মৌজা নকশা - পার্বত্য চট্টগ্রামে অদ্যাবধি সার্ভে না হওয়ায় অনুমোদিত কোন জরিপ নকশা নাই। বিভিন্ন সময়ে স্থানীয় সার্ভেয়ার দ্বারা কিছু কাঁচা নকশা তৈরি হয়েছে, জমি চিহ্নিত করার কাজে বর্তমানে ওই নকশাগুলো ব্যবহৃত হয়।
- (চ) পরিবার প্রধানদের তালিকা- জুম ট্যাক্স আদায় এবং মৌজায় প্রজার হ্রাস বৃদ্ধির রিপোর্ট প্রেরণে এ তালিকা প্রয়োজন হয়।

প্রত্যেক মৌজার ভূমি রাজস্বের দাবি ও লোকসংখ্যা বিবেচনায় সর্বোচ্চ ৫ জন কার্বারী (গ্রাম বা পাড়া প্রধান) নিয়োগের নিয়ম রয়েছে। সরকার প্রত্যেক হেডম্যান ও কার্বারীকে মাসিক সম্মানী ভাতা প্রদান করে। বর্তমানে তিনটি পার্বত্য জেলায় ৩৭৮টি মৌজায় ৩৭৮ জন হেডম্যান ও কমবেশি ২৩৫৬ জন কার্বারী রয়েছেন। কার্বারীগণ রাজস্ব আদায় ও আইন শৃঙ্খলা রক্ষায় হেডম্যানকে সহায়তাসহ স্থানীয় শালিস বিচার করেন।

৬। পার্বত্য জেলায় ভূমি হুকুম দখলঃ পার্বত্য এলাকায় ভূমি অধিগ্রহণ সমতল জেলার চেয়ে ভিন্ন যা ১৯০০ খ্রিষ্টাব্দের রেগুলেশনের ৫৮ বিধি এবং ‘দি চিটাগাং হিল-ট্রাস্টস (ল্যান্ড একুইজিশন) রেগুলেশন, ১৯৫৮’ অনুযায়ী পরিচালিত হয়। উক্ত রেগুলেশনের ৩(১) ধারা মোতাবেক ডেপুটি কমিশনার ভূমি অধিগ্রহণের জন্য লিখিত আদেশ জারি করেন। অনুরূপ আদেশের কপি ৩(২) ধারা মোতাবেক ভূমি মালিককে প্রদান করা হয়। নোটিশ জারির তারিখ হতে প্রস্তাবিত ভূমি অধিগ্রহণ হয়েছে মর্মে ধরা হয় এবং ডেপুটি কমিশনার প্রয়োজনে ভূমি দখলে নিতে পারেন। ৪(১) ধারা অনুযায়ী অধিগ্রহণকৃত ভূমির বাজারদর, ওই জমিতে অবস্থিত ঘরবাড়ি, বৃক্ষ, বাঁশ, শস্য ইত্যাদির ক্ষয়ক্ষতি, অন্যান্য সম্পত্তির ক্ষয়ক্ষতি, বাসস্থান বা ব্যবসা হতে উচ্চদের ক্ষয়ক্ষতি ইত্যাদি বিষয় বিবেচনা করে জেলা প্রশাসক অধিগ্রহণকৃত ভূমির ক্ষতিপূরণ এর পরিমাণ নির্ধারণ করেন। জমির বাজার মূল্যের সাথে নির্ধারিত হারে অতিরিক্ত অর্থ প্রদান করা হয়। এ রেগুলেশনের ৫ ধারা অনুযায়ী ডেপুটি কমিশনারের আদেশের বিরুদ্ধে কমিশনার বরাবরে ৩০ দিনের মধ্যে আপিল করা যায়। ভূমি আপিল বোর্ড দরখাস্তের ভিত্তিতে কমিশনারের আদেশ রিভিউ করতে পারেন।

৭। ভূমির খাজনা ও জুমকরঃ উপবিধি ৩৪(১) ও ৪৩ বিধি অনুযায়ী বন্দোবস্ত প্রদত্ত সকল সরকারি ভূমিসহ সকল প্রজা হতে খাজনা আদায় হেডম্যানের দায়িত্ব। জেলা প্রশাসক উপযুক্ত এবং পর্যাপ্ত কারণ প্রদর্শন করে গ্রোবল্যান্ড বা চাষিলা জমি যে কোন ক্ষেত্রে খাজনা মওকুফ করতে পারবেন।

চাষিলা জমির একর প্রতি বার্ষিক খাজনা ১ম(তিন ফসলী), ২য়(দু’ ফসলী), ও ৩য়(এক ফসলী) শ্রেণির জমির জন্য যথাক্রমে ৩, ২ ও ১ টাকা মাত্র। আদায়কৃত খাজনা সরকারি তহবিলে জমা হবে। ৪৬ বিধি অনুযায়ী প্রত্যেক মৌজা হেডম্যান সন্তোষজনক কর্ম সম্পাদন সাপেক্ষে পারিতোষিক হিসাবে খাজনা আদায়ের কমিশন প্রতি বছর নিম্নবর্ণিত হারে পাবেন।

(ক) খাজনার দাবি ৫০০ টাকা বা কম হলে- সমগ্র চাষিলা খাজনার দাবির ১০% যাহা ৫০ হতে ১০০ টাকার মধ্যে হবে।

(খ) খাজনার দাবি ৫০০ টাকার উপরে হলে চাষিলা খাজনার দাবির ৩% কিন্তু সর্বনিম্ন ১৬ টাকা।

গ্রোভ ল্যান্ড বা বনবিধীর খাজনা- বনবিধী আবাদের জন্য একর প্রতি খাজনা এক টাকা। তন্মধ্যে ০.৪২% সার্কেল চীফ, ০.৩৮% হেডম্যান এবং বাকি ০.২০% সরকার প্রাপ্য হয়।

জুমচাষীর পরিবার প্রতি খাজনা বার্ষিক ৬.০০ টাকা। উক্ত ৬.০০ টাকার মধ্যে সার্কেল চীফ ২.৫০ টাকা, হেডম্যান ২.২৫ টাকা এবং সরকারের প্রাপ্য ১.২৫ টাকা।

৮। ভূমি হস্তান্তর, রেজিস্ট্রেশন ও মিউটেশনঃ উপজাতিরা মৌখিকভাবেই বংশ পরম্পরায় জমি বিক্রি বা হস্তান্তর করতেন। রেজিস্ট্রেশনের জন্য স্টাম্প পেপারের প্রয়োজন না থাকায় কার্টিজ পেপার বা সাদা কাগজেও আগে হস্তলিখিত বা কাঁচা দলিল সম্পাদিত হতো। ১০০ টাকার অধিক মূল্যের সম্পত্তি ‘রেজিস্ট্রেশন আইনে’ রেজিস্ট্রি করা বাধ্যতামূলক বিধায় বর্তমানে ভূমির হস্তান্তর দলিল রেজিস্ট্রি হচ্ছে।

পার্বত্য চট্টগ্রাম রেগুলেশন এর ৫৮ বিধি অনুযায়ী জেলা প্রশাসক কর্তৃক জমি ও অন্যান্য সম্পত্তি রেজিস্ট্রার কার্যক্রম পরিচালিত হয়। জমি রেজিস্ট্রার পর রেজিস্টার্ড দলিল মূলে বা ভূমি মালিকের মৃত্যুতে তার ওয়ারিশদের নামে নামজারির স্বাভাবিক পদ্ধতিতে নামজারি করা হয়। তবে এখানে অধিকাংশ জমির নির্দিষ্ট দাগ নম্বর না থাকায় চৌহদ্দির ভিত্তিতেও নামজারি করা হয়।

৯। পার্বত্য ভূমির জরিপ ও রেকর্ডঃ পার্বত্য চট্টগ্রামে অধ্যাবদি ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে করা হয়নি। এ বিষয়ে ভূমি খতিয়ান (পার্বত্য চট্টগ্রাম) অধ্যাদেশ, ১৯৮৪ জারি এবং ভূমি বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশন গঠিত হলেও স্থানীয় বিরোধিতার কারণে জরিপ কাজ সম্ভব হচ্ছে না। উল্লেখ্য ভূমি জরিপ বা ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে না হওয়ায় এখানে জমির সরকারি বা আইন সম্মত দাগ নম্বর ও নকশা বা ম্যাপ নেই। জমির স্বীকৃত কোন দাগ নম্বর না থাকায় ভূমি বিরোধ নিষ্পত্তি অত্যন্ত জটিল। পাহাড়ি এলাকা বিধায় সমতল ভূমির ন্যায় ক্ষেত্র পরিমাপ এখানে প্রযোজ্য নয়। এখানে কনটোর নকশা প্রয়োজন বিধায় জমি চিহ্নিতকরণও সহজ কাজ নয়। সার্ভে না করে জমির মালিকানা সঠিকভাবে রেকর্ড করা সম্ভব নয়। তবে পার্বত্য এলাকায় ভূমি জরিপের জন্য নতুন একটি আইন প্রণয়নের কাজ চূড়ান্ত পর্যায়ে রয়েছে।

১০। পার্বত্য চট্টগ্রাম ভূমি বিরোধ নিষ্পত্তি কমিশনঃ শান্তিচুক্তির ঘ খন্ডের ৪, ৫ ও ৬ অনুচ্ছেদ মোতাবেক পার্বত্য চট্টগ্রামের রাঙ্গামাটি, খাগড়াছড়ি ও বান্দরবান জেলার জায়গা জমি সংক্রান্ত বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য নয় সদস্য বিশিষ্ট একটি কমিশন গঠন করা হয়। কমিশনের মেয়াদ ছিল তিন বছর। এতদবিষয়ে ভূমি মন্ত্রণালয় হতে স্মারক নং- (১) ভূঃমঃ/শা-২ (জরিপ) ৩৩/৯৭-২৪৯ তারিখ ৩/৬/১৯৯৯; (২) ভূঃমঃ/শা-২ (ল্যান্ড কমিশন)- ৪/৯৯/১৩৩ তারিখ-১৭-০৬-১৯৯৯ এবং সংশোধনী স্মারক নং- ভূঃমঃ/শা-২ (ল্যান্ড কমিশন) ৪/৯৯/১৩২ তারিখ- ০৫/০৪/২০০০ খ্রিঃ জারি হয়েছে।

কমিশনের প্রথম চেয়ারম্যান হিসেবে অবসরপ্রাপ্ত বিচারপতি আনোয়ারুল হক চৌধুরীকে নিয়োগ দেয়া হলেও শান্তি চুক্তির (ঘ) অনুচ্ছেদ মোতাবেক পার্বত্য আঞ্চলিক পরিষদ তাঁর নিয়োগ অনুমোদন না করায় তিনি দায়িত্ব নিতে পারেননি। তিনি মৃত্যুবরণ করায় ৫ এপ্রিল ২০০০ খ্রিঃ অবসরপ্রাপ্ত বিচারপতি আবদুল করিমকে উক্ত পদে তিন বছরের জন্য নিয়োগ দেয়া হয়। কিন্তু কমিশনের জন্য বিধি বিধান প্রণীত না হওয়ায় এবং আঞ্চলিক পরিষদ সম্মতি না দেয়ায় তিনিও কাজ শুরু করতে না পেরে পদত্যাগ করেন। সরকার অবসরপ্রাপ্ত বিচারপতি কাজী ওবায়দুল হককে কমিশনের তৃতীয় চেয়ারম্যান নিয়োগ করেন।

কমিশন আইনে কমিশনের গঠন, কমিশনের কার্যালয়, কমিশনের মেয়াদ, কমিশনের কার্যাবলী ও ক্ষমতা, কমিশনের বৈঠকে কোরাম ও কর্মপদ্ধতি, বৈঠক ভাতা, কমিশনে আবেদন দাখিল, আবেদনের প্রতিপক্ষ, কমিশন কর্তৃক সাক্ষ্য গ্রহণ, কমিশন কর্তৃক ক্ষমতা অর্পণ, কমিশনের সিদ্ধান্তের আইনগত প্রকৃতি এবং চূড়ান্ততা, কমিশনের সিদ্ধান্ত বাস্তবায়নে বিধি প্রণয়নের ক্ষমতা, কমিশনের অবমাননা ও ইনডেমনিটির বিষয় সন্নিবেশিত হয়। পরবর্তী সময়ে আরো ৩জন চেয়ারম্যান দায়িত্ব পালন করলেও বিরোধ নিষ্পত্তির কাজ খুব বেশি অগ্রসর হয়নি। ভূমির নকশা এবং পর্চা ছাড়া পার্বত্য ভূমি কমিশনের পক্ষে বিরোধ নিষ্পত্তিও অত্যন্ত কঠিন কাজ।

এক নজরে ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্রের সাম্প্রতিক কার্যক্রম



৯ম বেসিক ভূমি ব্যবস্থাপনা কোর্সের প্রশিক্ষার্থীদের সাথে বিশেষ অধিবেশনে গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকারের মাননীয় ভূমিমন্ত্রী জনাব সাইফুজ্জামান চৌধুরী।



“জাতীয় পাঠ্যক্রমে ভূমি সংক্রান্ত বিষয় অন্তর্ভুক্তিকরণ এর প্রয়োজনীয়তা” বিষয়ে ১২/১২/২০১৮ তারিখে ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্রে অনুষ্ঠিত সেমিনার। উক্ত সেমিনারে বক্তব্য প্রদান করছেন জনাব মোঃ মাক্ছুদুর রহমান পাটওয়ারী, সচিব, ভূমি মন্ত্রণালয় এবং সেমিনারে উপস্থিত ছিলেন চেয়ারম্যান, ভূমি আপীল বোর্ড, চেয়ারম্যান, ভূমি সংস্কার বোর্ড, প্রফেসর ড. মোহাম্মদ কায়কোবাদ, বুয়েট এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তর, মাধ্যমিক ও উচ্চ মাধ্যমিক শিক্ষা বোর্ড, বাংলাদেশ মাদরাসা শিক্ষা বোর্ড, ঢাকা, মাধ্যমিক ও উচ্চ শিক্ষা অধিদপ্তর, মন্ত্রিপরিষদ বিভাগ ও বাংলাদেশ পুলিশ এর প্রতিনিধিবৃন্দ।





ভূমি ব্যবস্থাপনা বিষয়ক ই লার্নিং কোর্সের উদ্বোধনী অনুষ্ঠানে সম্মানিত ভূমি সচিব জনাব মোঃ মাক্ছুদুর রহমান পাটওয়ারী এছাড়াও উপস্থিত আছেন আইসিটি ডিভিশনাবীন এটুআই এর প্রতিনিধি এবং এলএটিসি অনুষদবন্দ ।



সাহিত্যকালীন অধিবেশনে জনাব কবির বিন আনোয়ার, সচিব, পানি সম্পদ মন্ত্রণালয় ।



সাক্ষ্যকালীন অধিবেশনে জনাব ড: ফরাস উদ্দিন, বাংলাদেশ ব্যাংকের সাবেক গভর্নর ।



সাক্ষ্যকালীন অধিবেশনে জনাব আইনুন নিশাত, পরিবেশ বিশেষজ্ঞ ও প্রফেসর এমিরিটাস, ব্র্যাক বিশ্ববিদ্যালয়, ঢাকা, জনাব মোহাম্মদ মুনীর চৌধুরী, মহা-পরিচালক (অতিরিক্ত সচিব), জাতীয় বিজ্ঞান ও প্রযুক্তি যাদুঘর, এবং সৈয়দা রিজওয়ানা হাসান, প্রধান নির্বাহী, বেলা ।



সাক্ষ্যকালীন অধিবেশনে জনাব পবন চৌধুরী, নির্বাহী চেয়ারম্যান (সচিব), বেঙ্গা, প্রধানমন্ত্রীর কার্যালয়।



রূপকল্প ২০২১ এর আলোকে কোর্স কারিকুলাম রিভিউ কর্মশালা ২০১৯।



ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্র কর্তৃক আয়োজিত রূপকল্প ২০২১ ও ২০৪১ বাস্তবায়নে “ভূমি ব্যবস্থাপনার চ্যালেঞ্জ: উত্তরনের উপায়” বিষয়ক কর্মশালা। মৌলভীবাজার, সিলেট।



অভিজ্ঞতা বিনিময় সভা, ভূমি ব্যবস্থাপনা প্রশিক্ষণ কেন্দ্র, নেপাল।



ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্রের প্রথম বৈদেশিক অভিজ্ঞতা বিনিময় সফরে নেপালের
ল্যান্ড ম্যানেজমেন্ট ট্রেনিং সেন্টার এ অনুষদসহ অন্যান্য কর্মকর্তাবৃন্দ।



ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্রের প্রথম বৈদেশিক অভিজ্ঞতা বিনিময় সফরে নেপালের
ল্যান্ড ম্যানেজমেন্ট ট্রেনিং সেন্টার এ অনুষদসহ অন্যান্য কর্মকর্তাবৃন্দ।



ভূমি প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্রের প্রথম বৈদেশিক অভিজ্ঞতা বিনিময় সফরে
নেপালের কাঠমান্ডু বিশ্ববিদ্যালয়ে অনু্ষদসহ অন্যান্য কর্মকর্তাবৃন্দ ।



এলএটিসি লাইব্রেরি, যার পুস্তক সংখ্যা ছয় হাজারের অধিক ।



এলএটিসির কম্পিউটার ল্যাব ।



এলএটিসি ভবনের ৪র্থ তলায় মোট ১০০ জন প্রশিক্ষার্থী এর আসন ব্যবস্থাসহ উন্নতমানের দুইটি ডাইনিং রয়েছে ।

The screenshot shows a web browser window with the URL app.latic.gov.bd. The page title is 'LATC - ORTMS'. The main content area is titled 'LATC Form - 1: Online Application Form for Participating Training on Land Management and Others'. The form is divided into several sections:

- Applying for:** A dropdown menu.
- Section: Trainee info.:** Fields for Name (in English), Date of Birth (with a date format example: YYYY-MM-DD), TIN (TIN#), Father's name, Mother's name, and NID/Voter ID No.
- Section: Service Details:** Fields for BCS Code/Other, Present Designation, Date of First joining in Govt. Service, Basic Salary, Present work office, BCS Batch, Core ID, Date of First joining in Current Position, and Salary Grade.
- Section: Personal Details:** Fields for Mobile No., Blood Group, Marital Status, E-mail Address, Religion, Gender, and Nationality.
- Section: Present Address:** Fields for Geo. Address, House & Road No./Name, Village, Division, Post Office, and District.

At the bottom of the page, there is a copyright notice: 'Copyright © 2018 LATC | Developed & Maintained by Promis'.

প্রশিক্ষার্থীগণ নমিনেশন পাওয়ার পর latic.gov.bd ওয়েব সাইটে 'অনলাইন রেজিস্ট্রেশন' এ ক্লিক করে ফরমটি পূরণ করতে পারেন। প্রশিক্ষার্থীগণ অনলাইনে রেজিস্ট্রেশন ফরম পূরণ করার পর এসএমএস এ একটি কোড সরবরাহ করা হয়। উক্ত কোড দ্বারা অনলাইনে সরবরাহকৃত হ্যাড আউট রেজিস্ট্রিকৃত প্রশিক্ষার্থীগণ পড়তে এবং ডাউন লোড করতে পারবেন, যা কোর্স শুরুর পূর্বেই সরবরাহ করা হয়।

