

বাংলাদেশ পৃথিবীর অন্যতম ঘনবসতিপূর্ণ একটি দেশ। এদেশের মোট আয়তন ১ লাখ ৪৭ হাজার ৫৭০ বর্গ কিলোমিটার। ১৫ কোটি জনসংখ্যাপূর্ণ বাংলাদেশের মাথাপিছু জমির পরিমাণ অত্যন্ত সীমিত। এ দেশে মাথাপিছু জমির পরিমাণ প্রায় .৩০ একর। এর মধ্যে রয়েছে বাড়ি- ঘর, নদ- নদী, পাহাড়- পর্বত, বন- জঙ্গল, রাস্তা- ঘাট, শিল্প- কারখানা, শহর, বন্দর ইত্যাদি। দেশের শতকরা ২৫ ভাগ আবাদি জমি মাত্র ২% লোকের মালিকানায়। পক্ষান্তরে ৪.৮% আবাদি ভূমি ৫০% চাষীর মালিকানায়। জিডিপিতে কৃষিখাতের অবদান ২০.৮৩% এবং মোট শ্রমশক্তির ৪৮.১০% কৃষক। ঘনবসতিপূর্ণ বাংলাদেশের চাষযোগ্য ভূমি জনসংখ্যার তুলনায় অপ্রতুল। জনসংখ্যার অত্যধিক চাপের কারণে বাংলাদেশে সব ধরনের জামির চাহিদা বেড়েই চলছে। কাজেই বাড়িঘর নির্মাণ করার জন্য এখানে জমি পাওয়া বেশ কষ্টকর। বিশেষ করে শহরাঞ্চলে আবাসিক সংকট নিরসনে জমি পাওয়া গেলেও তার দাম অনেক বেশি। অবস্থায় দালাল বা প্রতারকচক্র এসে কোনো আগ্রহী ক্রেতাকে “সস্তায় ভাল জমির” খবর দেন তখন জমি যাতে হাত ছাড়া না হয় তার জন্য ক্রেতা দ্রুত বায়না ও রেজিষ্ট্রি করে মূল্য পরিশোধ করে জমি দখল করতে যান।

জমি দখল করতে গিয়ে অনেক সময় ক্রেতা দেখেন যে,

- (১) বিক্রেতা ওই জমির প্রকৃত মালিক হিসেবে দখলকার ছিলেন না
- (২) ওই জমি নিয়ে অন্য অংশীদারদের সঙ্গে দীর্ঘদিনের বিবাদ চলেছে
- (৩) বিক্রেতা ইতিপূর্বে বার বার জমি বিক্রি করার পর তথ্য তার বিক্রি যোগ্য কোনো স্বত্ব ছিল না
- (৫) ইহা অর্পিত সম্পত্তি
- (৬) সরকার কর্তৃক হুকুম দখল হয়েছে
- (৭) যে ওয়ারিশ সূত্রে বিক্রেতা মালিকানা দাবি করেছে তা উপযুক্ত আদালত কর্তৃক প্রতিষ্ঠিত হয়নি। এ অবস্থায় ক্রেতার মাথায় বাজ পড়ার মত অবস্থা। দালাল বা প্রতারকচক্র ইতিমধ্যে গা- ঢাকা দিয়েছে। সরল ক্রেতা জমি উদ্ধারের জন্য দেওয়ানী আদালতের আশ্রয় নেন। দীর্ঘকাল মামলায় হাজিরা দিতে দিতে মামলা চূড়ান্ত হওয়ার আগেই ক্লাস্ত ও বিধ্বস্ত ক্রেতাকে সকলে নির্বুদ্ধিতার জন্য অপবাদ দেয়।

প্রবাসী অধ্যুষিত সিলেটের অনেকেই জমি কেনার জন্য দালালের মাধ্যমে ‘সস্তায় ফাঁদে পা দেন’। সব চেয়ে বেশি এ ফাঁদে পা দেন সদ্য বিদেশ হতে দেশে প্রত্যাবর্তনকারী ব্যক্তির। এবং সরকারি কর্মচারি ও কর্মকর্তারা। সীমিত সামর্থ্যের কারণে কর্মকর্তা ও কর্মচারগণ অনেক সময় সস্তায় জমি কেনার সুযোগ খুঁজেন এবং অনেক সময় সস্তায় কিনে দীর্ঘকাল বামেলায় ভোগেন। আবার অনেক সময় বিরোধপূর্ণ জমি উদ্ধারের জন্য কোনো কোনো পক্ষ সন্ত্রাসী ও ভাড়াটিয়া মাস্তানদের ব্যবহার করে। ফলে দাঙ্গা হাঙ্গামার সূত্রপাত হয়। দাঙ্গা হাঙ্গামার ফলে অনেকে খুন ও জখমপ্রাপ্ত হন। বিরোধপূর্ণ জমি দখলের সময় বাড়ি ঘরে হামলার ফলে মানুষের জীবন ও সম্পত্তি বিনষ্ট করা হয়। এভাবে জমি দখল করতে আইন শৃঙ্খলা পরিস্থিতির চরম অবনতি হয়। এর জন্য দায়ী সঠিক পদ্ধতি অনুসরণ না করে সমস্যাপূর্ণ জমি ক্রয় করা।

ভূমি মালিকানার উৎস :
ভূমি মালিকানার বিরোধ অনেকাংশে ভূমি মালিকানার উৎসের সাথে জড়িত। মালিকানার উৎস নিম্নোক্তভাবে হয়ে থাকে। যথা- ক) উত্তরাধিকার তথা ওয়ারিশ সূত্রে, খ) বিক্রয় ও ক্রয় সূত্রে, গ) ভূমি বন্দোবস্ত প্রাপ্তির সূত্রে, ঘ) নিলাম ক্রয় সূত্রে, ঙ) সিকস্তি ও পয়স্তি সূত্রে, চ) আদালতের রায় মূলে ছ) ভূমি অধিগ্রহণ মূলে জ) দান, ওয়াকফ, হেবা, উইল ইত্যাদি সূত্রে, ঝ) লিজ বা ইজারা দলিলমূলে, ঞ) বিনিময় বা এওয়াজ দলিলমূলে, ট) বন্ধকী দলিল সূত্রে, ঠ) ১৯৫০ সালের জমিদারি অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইনের ৮৬, ৮৭, ৮৯, ৯০, ৯১, ৯২, ৯৩, ৯৪, ৯৫, ৯৬, ৯৭, ১১৭, ১৪৩ ও ১৪৪ ধারা মূলে।

জমি ক্রয়ের পূর্বে ক্রেতা সাধারণের কর্তব্য :
জমি ক্রয়ের পূর্বে ক্রেতা কর্তৃক কিছু তথ্যাদি যাচাই বাছাই করে দেখা আবশ্যিক।

- ১। জমি বিক্রেতার প্রকৃত মালিকানা স্বত্ব আছে কিনা,
- ২। মালিকানার প্রমাণ হিসেবে বিক্রেতার নামে সর্বশেষ জরিপের এস,এ রেকর্ড অথবা আর,এস, রেকর্ড আছে কিনা। রেকর্ড/ খতিয়ানের মূল কপি বা সত্যায়িত কপি দেখে নিশ্চিত হতে হবে,
- ৩। বিক্রেতা যদি ক্রয় সূত্রে জমির মালিক হয়ে থাকেন তা হলে তার নামে মিউটেশন বা নামজারি করা হয়েছে কিনা,
- ৪। বিক্রি প্রস্তাবিত জমির দখল যাচাই করা,
- ৫। খাজনার দাখিলা যাচাই করা,
- ৬। বিক্রি প্রস্তাবিত জমির দাগ নম্বর এবং খতিয়ান নম্বর জেলা রেকর্ড রুমের রেকর্ড এবং উপসহকারী ভূমি অফিসের রেকর্ড যাচাই করে জমির মালিকানা সূত্র সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হবে,
- ৭। অনেক সময় অসাধু দালাল ও ভূমি মালিক সরেজমিনে এক জমি দেখায় এবং রেজিস্ট্রি করার সময় অন্য দাগ নম্বর রেজিস্ট্রি করে দেয়। এ অবস্থা হতে পরিত্রাণ পেতে হলে রেজিস্ট্রি করার পূর্বে রেকর্ড, নকশায় ও সরেজমিনে জমির দাগ নম্বর সনাক্ত করতে হবে,
- ৮। কৃষি জমি ক্রয়ের ক্ষেত্রে রেকর্ডীয় মালিকানায় অংশীদারগণ অগ্রক্রয়াদিকার প্রয়োগ করতে পারেন। সুতরাং অংশীদারদের সম্মতি সম্পর্কে নিশ্চিত হতে হবে,
- ৯। দখলহীন মালিকদের জমি ক্রয় অত্যন্ত ঝুঁকিপূর্ণ। এতে জমি দখলের জন্য দাঙ্গা ফ্যাসাদ এবং মামলা মকদ্দমায় জড়িত হওয়ার সম্ভাবনা থাকে,
- ১০। স্ট্যাম্প ফিস ফাঁকি দেয়ার উদ্দেশ্যে জমির বাজার মূল্য অপেক্ষা কম মূল্য নির্ধারণ করে দলিল রেজিস্ট্রি করলে স্ট্যাম্প আইনের ৬৪ ধারা মোতাবেক ক্রেতা/ বিক্রেতার শাস্তি হতে পারে,
- ১১। মালিকানা নিয়ে বিরোধ আছে এমন জমি ক্রয় করলে মামলা মোকদ্দমায় জড়িয়ে পড়ার ঝুঁকি আছে,
- ১২। বাজার মূল্যের চেয়ে অনেক কম দামে জমি বিক্রয়ের প্রস্তাব হলে তার মধ্যে সমস্যা নিহিত থাকার সম্ভাবনা বেশি। (সংশ্লিষ্ট সাব- রেজিস্ট্রার অফিস হতে জমির মূল্য এবং রেজিস্ট্রি সংক্রান্ত তথ্য পাওয়া যাবে),

১৩। শহর ও শহরতলীতে বিক্রির জন্য প্রস্তাবিত জমি সরকার কর্তৃক ইতিপূর্বে অধিগ্রহণ হয়েছে কিনা অথবা অধিগ্রহণের প্রস্তাবাধীন কিনা তা সংশ্লিষ্ট অফিস হতে যাচাই করে দেখা আবশ্যিক,
১৪। বিক্রেতার মালিকানা স্বত্ব ও দখল সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়ার উদ্দেশ্যে সংশ্লিষ্ট কাগজপত্র পরীক্ষা করে যাচাই করার জন্য আবশ্যিক হলে ভূমি বিষয়ে অভিজ্ঞ, সৎ ও নিষ্ঠাবান আইনজীবির পরামর্শ নেয়া উচিত,

১৫। কোন জমি প্রথম বিক্রির পর নামজারি করার পূর্বে যদি একাধিকবার বিক্রির মাধ্যমে হস্তান্তরিত হয়ে থাকে তা হলে সংশ্লিষ্ট সকল ভূয়া দলিল পরীক্ষা করে মৌজার নাম, ক্রেতা/ বিক্রেতা খতিয়ান ও দাগ নম্বর পরীক্ষা করে সর্বশেষ বিক্রেতার মালিকানা স্বত্ব সম্পর্কে নিশ্চিত হওয়া প্রয়োজন। (সংশ্লিষ্ট এসি ল্যান্ড অফিস অথবা জেলা প্রশাসকের কার্যালয় হতে দাগ সূচী, খতিয়ান, মৌজা ম্যাপ, জেএল নং, রেকর্ড, খাজনা, নামজারী, জরিপ সংক্রান্ত তথ্য এবং জমির প্রকৃতি জানা যাবে),

১৬। জমির খাজনা/ ভূমি কর অনাদায়ে নিলাম হয়েছে কিনা তা যাচাই করা আবশ্যিক,

১৭। জমি সিকস্তি হওয়ার কারণে মালিকানা বিলুপ্ত হয়েছে কিনা তা যাচাই করা আবশ্যিক, ১৮। সংশ্লিষ্ট জমি সরকার বা কোন সংস্থাকে ঋণ গ্রহণের মর্গেজ দেয়া আছে কিনা তা যাচাই করা আবশ্যিক,

১৯। বিক্রি প্রস্তাবিত জমিতে কোন বিরোধ বা মামলা মকদ্দমা আছে কিনা তা পার্শ্ববর্তী মালিকদের নিকট হতে অনুসন্ধান করে যাচাই করা যেতে পারে,

২০। এজমালি তথা যৌথ মালিকানা সম্পত্তি ক্রয় করার পূর্বে সংশ্লিষ্ট সকলের সম্মতি অথবা Power of Attorney(আমমোক্তার নামা) দেয়া আছে কিনা তা নিশ্চিত হওয়া আবশ্যিক, ২১। বিক্রয় প্রস্তাবিত জমি বিগত ৩০ বছরে কত বার হস্তান্তরিত হয়েছে তা সাবরেজিস্ট্রার অফিসে তল্লাশকারক দিয়ে যাচাই করা আবশ্যিক। ইহা ছাড়া ভূমি মন্ত্রণালয়ের ওয়েবসাইট এর মাধ্যমেও জমির মালিকানা সংক্রান্ত তথ্য জানা যেতে পারে। জমি ক্রয়ের পর ক্রেতা মালিকের কর্তব্য, জমি ক্রয়ের পর নতুন ভূমি মালিকের কতকগুলি আবশ্যিকীয় কর্তব্য আছে। এ কর্তব্য দ্রুত পালন না করলে মামলা মোকদ্দমায় জড়িয়ে পড়ার আশঙ্কা থাকে।

সুতরাং জমি ক্রয়ের পর একজন ভূমি মালিকের কর্তব্য হলো :

১। জমি রেজিস্ট্রি করার পর খরিদা জমি দখল, সীমানা নির্ধারণ এবং জমি ব্যবহার তথা চাষাবাদ বা বাড়িঘর নির্মাণ করা,

২। রেজিস্ট্রি অফিস হতে মূল দলিল গ্রহণ করা,

৩। মূল দলিল প্রাপ্তিতে বিলম্ব হওয়ার সম্ভাবনা থাকলে দলিলের সার্টিফাইড কপি নেওয়ার ব্যবস্থা করা,

৪। মিউটেশন/ নামজারি করার জন্য সহকারী কমিশনার (ভূমি) এর অফিসে দলিলের সত্যায়িত কপিসহ নির্ধারিত ফিস দিয়ে নির্ধারিত ফর্মে আবেদন করে মিউটেশন/ নামজারি করানোর ব্যবস্থা করা,

৫। মিউটেশন/ নামজারি মঞ্জুর হলে আদেশপত্রের সার্টিফাইড কপি এবং নতুন খতিয়ানের সার্টিফাইড পর্চা গ্রহণ করার ব্যবস্থা করা,
৬। মিউটেশন মোতাবেক জমির খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন কর নিয়মিত পরিশোধ করার ব্যবস্থা করা,
৭। জমি ক্রয়ের পর উহা বিক্রেতার দখলে রাখা অত্যন্ত বিপদজনক ও ঝুঁকিপূর্ণ। কারণ অসাধু মালিক কর্তৃক তার দখল দেখিয়ে অন্য ক্রেতার নিকট পুনরায় বিক্রি করার সুযোগ থাকে,
৮। মিউটেশন তথা নামজারি না করলে মালিক কর্তৃক পুনরায় জমি বিক্রি করার সুযোগ থাকে,
৯। মালিকানা প্রমাণের জন্য সাধারণত চারটি বিষয়ে উপর জোর দেওয়া যেতে পারে। যথা- ক) দলিল সঠিক আছে কিনা, খ) জমি দখলে আছে কিনা, গ) দাখিলা অর্থাৎ খাজনা দেয় কিনা (খাজনা দেওয়ার পূর্ব শর্ত হল মিউটেশন বা নামজারী) এবং ঘ) খতিয়ান ও পর্চার মধ্যে মিল আছে কিনা,
১০। নিয়মিত ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ না করলে জমি নিলাম হয়ে যেতে পারে,
১১। ভালভাবে সীমানা চিহ্নিত করে না রাখলে অন্যেরা অনধিকার প্রবেশ করার সুযোগ পাবে,
১১। ভূমি মালিকের দায়িত্ব ভূমির খাজনা/ কর নিয়মিত পরিশোধ করা, জমি ব্যবহার তথা চাষাবাদ বা অন্য কার্যক্রমে ব্যবহার ও রক্ষণাবেক্ষণ করা।
বাংলাদেশের প্রায় ৭০% লোক কোন না কোনভাবে ভূমির উপর নির্ভরশীল। এদেশে ভূমি একটি বেশ সংবেদনশীল ও স্থিতিশীল সেক্টর। বিভিন্ন কারণে ভূমি বিরোধ সৃষ্টি হয়, প্রধান কারণগুলির মধ্যে উল্লেখযোগ্য (ক) যৌথ পরিবারের মধ্যে ভাগবন্টন সংক্রান্ত বিরোধ (খ) ক্রয়কৃত জমির প্রকৃত মালিকানা সংক্রান্ত জটিলতা (গ) ক্রয়কৃত জমির দলিল সঠিকভাবে রেজিস্ট্রি না করা (ঘ) ভূমি অফিসের রেকর্ড সংগ্রহে জটিলতা/ত্রুটি (ঙ) পৈত্রিক সম্পত্তি বন্টনে স্বচ্ছতার অভাব (চ) যৌথ পরিবারে বিশেষভাবে মেয়ে সন্তানদের উত্তরাধিকার সূত্রে প্রাপ্ত সম্পত্তির যথাযথবন্টন না করা ইত্যাদি।

জমি- জমা সংক্রান্ত বিরোধ সমূহ দেওয়ানী আদালতে নিষ্পত্তি যোগ্য। দেওয়ানী আদালতে বিচার কার্য সম্পন্ন করতে দীর্ঘ সময়ের প্রয়োজন হয় যার ফলে সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিবর্গ নিজেরা শক্তি প্রয়োগের মাধ্যমে জমির দখল নিতে সচেষ্ট হন। ফলশ্রুতিতে জমির বিরোধকে কেন্দ্র করে এলাকায় দাঙ্গা-হাঙ্গামাসহ শান্তি ভঙ্গের আশংকা দেখা দেয়। দেখা গেছে বাংলাদেশে প্রায় ৬০% ফৌজদারী মামলা ভূমি সংক্রান্ত ঘটনা বা ঘটনার জের হিসাবে হয়ে থাকে। সুতরাং জমির ক্রয়- বিক্রয়ের ক্ষেত্রে সকলের অধিক যত্নবান ও সতর্ক হওয়া উচিত।

লেখা সৌজন্যে

মো. জেদান আল মুসা

লেখক, পুলিশ সুপার

রেঞ্জ ডিআইজি এর কার্যালয়, সিলেট।

Email : zedanlabiba1978@yahoo.com