ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ
দুর্নীতিবিরোধী সামাজিক আন্দোলন

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম: সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

মো. ওয়াহিদ আলম
নিহার রঞ্জন রায়
নাজমুল হুদা মিনা

২৩ আগস্ট, ২০১৫

প্রেক্ষাপট ও যৌক্তিকতা

- ভূমি মানুষের দৈনন্দিন জীবনধারণ, সামাজিক রীতিনীতি ও অর্থনৈতিক কর্মকাণ্ডের সাথে নিবিড়ভাবে সম্পর্কিত
- বাংলাদেশের সংবিধানের ৪২(১) অনুচ্ছেদে রাষ্ট্রের প্রত্যেক নাগরিকের সম্পত্তি অর্জন, ধারণ ও হস্তান্তরের অধিকার প্রদান
- ভূমি খাতের নানা ধরনের অনিয়ম-দুর্নীতির সংবাদ বিভিন্ন আঞ্চলিক ও জাতীয় দৈনিক পত্রিকা এবং ইলেকট্রনিক মিডিয়ায় নিয়মিতভাবে প্রকাশ
- ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি) পরিচালিত 'জাতীয় খানা জরিপ ২০১২' এর ফলাফল অনুযায়ী ভূমি তৃতীয় শীর্ষ দুর্নীতিগ্রস্ত খাত হিসেবে চিহ্নিত (৫৯ শতাংশ খানা দুর্নীতির শিকার, জাতীয়ভাবে মোট প্রাক্কলিত ঘুষের পরিমাণ ২,২৬১ কোটি টাকা)
- বর্তমানে দেশের বিভিন্ন আদালতে ৬০ শতাংশ মামলার উৎস ভূমি

প্রেক্ষাপট ও যৌক্তিকতা চলমান ...

- দ্রুত নগরায়ণ, শিল্পায়ন ও জলবায়ু পরিবর্তনের প্রভাবে সৃষ্ট চ্যালেঞ্জ মোকাবিলায় বিদ্যমান ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম সংশ্লিষ্ট সকল অংশীজনের মধ্যে উদ্বেগ ও শঙ্কার সৃষ্টি করেছে
- সপ্তম পঞ্চবার্ষিকী পরিকল্পনায় ভূমি অন্যতম অগ্রাধিকার খাত হিসেবে চিহ্নিত
- টিআইবি'র *'বিবেক'* প্রকল্পে ভূমি খাতকে অন্যতম কার্যক্ষেত্র হিসেবে গ্রহণ এবং এ খাতে সুশাসন প্রতিষ্ঠায় গবেষণা ও অ্যাডভোকেসি কার্যক্রম পরিচালনা

গবেষণার উদ্দেশ্য

প্রধান উদ্দেশ্য

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রমের ক্ষেত্রে সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ চিহ্নিত করা এবং গবেষণার ফলাফলের উপর ভিত্তি করে এসব চ্যালেঞ্জ থেকে উত্তরণের জন্য সুপারিশ প্রস্তাব করা

সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্য

- ভূমি ব্যবস্থাপনা কাঠামো ও সেবা কার্যক্রমে আইনি, প্রাতিষ্ঠানিক ও পদ্ধতিগত সীমাবদ্ধতা এবং প্রায়োগিক চ্যালেঞ্জ চিহ্নিত করা
- ভূমি ব্যবস্থাপনায় ও সেবা প্রদানে অনিয়ম-দুর্নীতির ক্ষেত্র ও ধরণ চিহ্নিত করা
- ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম উন্নতকরণ এবং অনিয়ম-দুর্নীতিরোধে সুপারিশ প্রস্তাব করা

গবেষণার পরিধি

- ভূমি ব্যবস্থাপনার প্রধান সেবাসমূহ যেমন-ভূমি জরিপ, নামজারি, ভূমি রেজিস্ট্রেশন, ভূমি উন্নয়ন কর, কৃষি খাস জমি বরাদ্দ, হাটবাজার ব্যবস্থাপনা, ভূমি সংক্রান্ত দেওয়ানি মামলা পরিচালনা ও নথিপত্র উত্তোলনে অনিয়ম-দুর্নীতি ও সুশাসনের চ্যালেঞ্জ গবেষণার আওতাভুক্ত

গবেষণা পদ্ধতি

গবেষণার ধরণ	▪ এটি একটি গুণগত গবেষণা ▪ গবেষণার উদ্দেশ্যের সাথে সামঞ্জস্য রেখে প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ উভয় উৎস হতে সংগৃহীত তথ্য যাচাই-বাছাই ও বিশ্লেষণ
প্রত্যক্ষ তথ্য সংগ্রহের পদ্ধতি	মুখ্য তথ্যদাতার সাক্ষাৎকার, দলগত আলোচনা ও পর্যবেক্ষণ
তথ্যদাতার ধরণ	ভূমি খাত সংশ্লিষ্ট নীতিনির্ধারক, সরকারি জ্যেষ্ঠ কর্মকর্তা, জেলা প্রশাসক, অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক, সহকারি কমিশনার (ভূমি), আইনজীবী, সাব-রেজিস্ট্রার, দলিল লেখক, সেটেলমেন্ট অফিসার, সার্ভেয়ার, তহশিলদার, স্থানীয় জনপ্রতিনিধি, গবেষক, বিশেষজ্ঞ, সাংবাদিক এবং ভূমি সেবাগ্রহীতা
পরোক্ষ তথ্যের উৎস	ভূমি সংশ্লিষ্ট আইন, বিধিমালা ও পরিপত্র, বই, গবেষণা প্রতিবেদন ও প্রবন্ধ, বিভিন্ন সময়ে সংবাদমাধ্যমে প্রকাশিত সংবাদ এবং সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানসমূহের ওয়েবসাইট
তথ্যের নির্ভরযোগ্যতা ও যথার্থতা	▪ বিভিন্ন উৎস হতে সংগৃহীত তথ্য যাচাই-বাছাই ও বিশ্লেষণ ▪ ভূমি মন্ত্রণালয়ের সাথে মতবিনিময় সভার মাধ্যমে তথ্যের যথার্থতা যাচাই
গবেষণার সময়কাল	অক্টোবর, ২০১৪ - জুলাই, ২০১৫

গত পাঁচ বছরে ভূমি খাতে গৃহীত উল্লেখযোগ্য পদক্ষেপ

- ম্যানুয়াল ভূমি জরিপের পরিবর্তে ডিজিটাল ভূমি জরিপের সিদ্ধান্ত গ্রহণ, ছয়টি উপজেলায় ডিজিটাল ভূমি জরিপ চলমান এবং চারটি সিটি করপোরেশন ও একটি উপজেলায় ডিজিটাল জরিপ প্রক্রিয়াধীন
- ডিজিটাল ভূমি ব্যবস্থাপনা প্রতিষ্ঠায় গৃহীত পাইলট প্রকল্পের আওতায় সাতটি জেলার ৪৫টি উপজেলায় মৌজা ম্যাপ, খতিয়ান ও নামজারির খতিয়ান ডিজিটাইজেশনের কাজ চলমান
- খতিয়ান ও মৌজা ম্যাপ স্ক্যান করে পিডিএফ আকারে ডাটাবেজে সংরক্ষণ এবং কোনো কোনো ক্ষেত্রে উপজেলা পর্যায়ে অনলাইনে উপস্থাপন
- অনলাইনে খতিয়ানের নকল উত্তোলনের আবেদন ও নামজারির আবেদন গ্রহণ এবং মোবাইলে এসএমএস-এর মাধ্যমে সেবাগ্রহীতাকে নামজারির অবস্থা অবহিতকরণ
- ২০টি উপজেলায় ২০টি তথ্য কেন্দ্র স্থাপন বাস্তবায়নাধীন
- অবস্থান ভেদে ভূমির শ্রেণি এবং ভূমি উন্নয়ন করের হার বৃদ্ধি
- সামাজিক নিরাপত্তা বেষ্টনীর আওতায় ১ লক্ষ ৪২ হাজার ৭৩টি ভূমিহীন পরিবারের মধ্যে ৬৯ হাজার ৫৯১ একর কৃষি খাস জমি বরাদ্দ
- চর উন্নয়ন ও বসতি স্থাপন প্রকল্পের আওতায় ৬ হাজার ১৮৫টি ভূমিহীন পরিবারের মধ্যে প্রায় ৯ হাজার একর খাস জমি বরাদ্দ

আইনি চ্যালেঞ্জসমূহ

আইন	চ্যালেঞ্জসমূহ
দেওয়ানি কার্যবিধি -১৯০৮	• ২০১২ সালে দেওয়ানি মামলার নিষ্পত্তিতে বিকল্প বিরোধ নিষ্পত্তি প্রক্রিয়া বাধ্যতামূলক করা হলেও এ সংশ্লিষ্ট বিধি প্রণীত না হওয়া
রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন-১৯৫০	• ল্যান্ডসার্ভে ট্রাইব্যুনালে এক সদস্য বিশিষ্ট বেঞ্চ গঠন ও জরিপ সংক্রান্ত বিচারের রায় প্রদানে সুনির্দিষ্ট সময়সীমার অনুপস্থিতি
কৃষি খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত নীতিমালা-১৯৯৭	• কৃষি খাস জমি পাওয়ার শর্ত হিসেবে বিধবা ও পরিত্যক্ত ভূমিহীন নারীদের সক্ষম পুত্র সন্তান থাকার বাধ্যবাধকতা

ভূমি প্রশাসন, ব্যবস্থাপনা ও প্রাতিষ্ঠানিক চ্যালেঞ্জসমূহ

ভূমি ব্যবস্থাপনায় সমন্বয়হীনতা

- ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবাসমূহ মূলত ভূমি মন্ত্রণালয়, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয় এবং জনপ্রশাসন মন্ত্রণালয়ের অধীন একাধিক প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামোর মাধ্যমে পরিচালিত
  - ভূমি সংক্রান্ত নীতিমালা প্রণয়ন, বাস্তবায়ন ও সেবা প্রদানে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোর মধ্যে সমন্বয়ের ঘাটতি
  - ভিন্ন ভিন্ন অফিস থেকে বিভিন্ন ভূমি সেবা প্রদানের ফলে অনেক ক্ষেত্রে সেবাগ্রহীতাদের অধিক সময়, ভ্রমণ ও ব্যয় বৃদ্ধি পাচ্ছে

জবাবদিহিতায় ঘাটতি

- ভূমি প্রশাসনের জবাবদিহিতা কাঠামো কেবল প্রশাসনিক দায়বদ্ধতার আলোকে পরিচালিত, অন্যদিকে অংশীজনের অংশগ্রহণের মাধ্যমে জবাবদিহিতা সৃষ্টির সুযোগ সীমিত
- মন্ত্রণালয় কর্তৃক মাঠ পর্যায়ে নজরদারির ঘাটতি
- মাঠ পর্যায়ে কর্মকর্তাদের অধীনস্থ অফিসে সুনির্দিষ্ট হারে মাঠ পরিদর্শনের বিধান পালিত না হওয়া
- বিভিন্ন পর্যায়ের মাসিক প্রতিবেদন সঠিকভাবে যাচাই-বাছাই না হওয়া

ভূমি প্রশাসন, ব্যবস্থাপনা ও প্রাতিষ্ঠানিক চ্যালেঞ্জসমূহ চলমান...

জনবলের ঘাটতি

- সহকারি কমিশনার (ভূমি), সহকারি সেটেলমেন্ট অফিসার, কানুনগো, সার্ভেয়ার ও তহশিলদার সহ মাঠ পর্যায়ে সকল স্তরে প্রায় ৮৮০০ পদ শূন্য রয়েছে, যা অনুমোদিত পদের প্রায় ৬০ শতাংশ
- ভূমি মন্ত্রণালয়ের প্রথম শ্রেণির কর্মকর্তা ও ভূমি জরিপ অধিদপ্তরের উপজেলা সেটলমেন্ট কর্মকর্তাদের যথাক্রমে ২৯ শতাংশ ও ২৭ শতাংশ পদ শূন্য রয়েছে
- নিবন্ধন পরিদপ্তরের অধীন ২১ শতাংশ সাব-রেজিস্ট্রার পদ শূন্য রয়েছে

মানবসম্পদ ব্যবস্থাপনায় ঘাটতি

- মন্ত্রণালয় ও মাঠ পর্যায়ে প্রশাসন ক্যাডারের কর্মকর্তাদের ঘন ঘন বদলি ও স্বল্পকালীন পদায়ন
- অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) ও সহকারি কমিশনারদের (ভূমি) ভূমি ব্যবস্থাপনার বাইরে বিবিধ দায়িত্ব পালন
- সহকারি কমিশনারদের (ভূমি) পেশাগত অভিজ্ঞতা ও দক্ষতার ঘাটতি
- অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) ও সহকারি কমিশনারদের (ভূমি) জনপ্রশাসন ও ভূমি মন্ত্রণালয় নিকট দ্বৈত দায়বদ্ধতা

ভূমি প্রশাসন, ব্যবস্থাপনা ও প্রাতিষ্ঠানিক চ্যালেঞ্জসমূহ চলমান...

বাজেট স্বল্পতা

- ভূমি মন্ত্রণালয়ে ২০১৪-১৫ অর্থবছরে ৮৩৪ কোটি টাকা বরাদ্দ এবং এ বাজেটের উন্নয়ন ব্যয় ১৬৩ কোটি টাকা যা বরাদ্দকৃত বাজেটের প্রায় ২০শতাংশ
    - অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ খাত যেমন স্থানীয় সরকার (৬.৩৯ শতাংশ), শিক্ষা (১০.৭ শতাংশ) ও স্বাস্থ্য (৪.৩০ শতাংশ) তুলনায় ভূমি খাতে (০.৩ শতাংশ) বাজেট বরাদ্দ অত্যন্ত কম
    - বিগত বছরসমূহে ভূমি খাতে তূলনামূলকভাবে বাজেট বরাদ্দ কমে যাওয়া (২০১৩-১৪, ২০১৪-১৫ ও ২০১৫-১৬ অর্থবছরে জাতীয় বাজেটের যথাক্রমে ০.৩৫ শতাংশ, ০.৩২ শতাংশ ও ০.৩০ শতাংশ)

অবকাঠামোর ঘাটতি

- জনবহুল এলাকা যেমন ঢাকা, চট্টগ্রাম, খুলনা, রাজশাহী ও ময়মনসিংহ জেলায় প্রয়োজনের তুলনায় ভূমি অফিসের অপ্রতুলতা
- উল্লেখযোগ্য সংখ্যক উপজেলা সেটেলমেন্ট অফিস ও ক্ষেত্রবিশেষে তহশিল অফিসের অনুপস্থিতি
- অনেক ক্ষেত্রে জরাজীর্ণ তহশিল অফিস, সাব-রেজিষ্ট্রি অফিস ও সেটেলমেন্ট অফিস

ভূমি প্রশাসন, ব্যবস্থাপনা ও প্রাতিষ্ঠানিক চ্যালেঞ্জসমূহ চলমান...

আসবাবপত্র, লজিস্টিকস, আধুনিক যন্ত্রপাতি ও যানবাহনের ঘাটতি

- উপজেলা ভূমি অফিস, সাব-রেজিস্ট্রি ও তহশিল অফিসে বিভিন্ন রেজিস্টার, বালাম বই ও ফাইল রাখার জন্য অসবাবপত্রের ঘাটতি
- উপজেলা ভূমি অফিস ও তহশিল অফিসে রেজিস্ট্রার বই, বালাম বই, দাখিলা বই ও বিভিন্ন ফরম এর অপর্যাপ্ত সরবরাহ
- জরিপে ব্যবহারের জন্য উচ্চমানের প্রযুক্তি, ছাপানোর যন্ত্র, কম্পিউটার, স্ক্যানার ও প্রিন্টারের ঘাটতি
- মাঠ পরিদর্শনের জন্য সহকারি কমিশনার (ভূমি) ও তহশিলদারদের যানবাহনের ঘাটতি

তথ্য সংরক্ষণ ও ব্যবস্থাপনায় ঘাটতি

- খতিয়ান ও ম্যাপসমূহ ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে প্রস্তুত ও সংরক্ষণ
- ভূমি ব্যবস্থাপনার তথ্যসমূহ একাধিক রেজিস্টারে ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে সংরক্ষণ ও ব্যবস্থাপনা
- অনেক ক্ষেত্রে সিএস, এসএ ও আরএস খতিয়ান ও ম্যাপসমূহ জরাজীর্ণ হয়ে যাওয়া
- বিভিন্ন দুর্যোগ ও নাশকতায় গুরুত্বপূর্ণ নথিপত্র নষ্ট হয়ে যাওয়ার ঝুঁকি

ভূমি প্রশাসন, ব্যবস্থাপনা ও প্রাতিষ্ঠানিক চ্যালেঞ্জসমূহ চলমান...

ভূমি খাতে ডিজিটালাইজেশনের ঘাটতি

- ডিজিটালাইজেশন এখনও পর্যন্ত সীমিত
- সমন্বিত ডিজিটালাইজেশন প্রক্রিয়ার অনুপস্থিতি
- ডিজিটালাইজেশনে দীর্ঘমেয়াদি পরিকল্পনার অনুপস্থিতি
- ডিজিটালাইজেশনে সীমিত রাজস্ব ব্যয় ও দাতা সংস্থার ওপর নির্ভরশীলতা

তথ্য সরবরাহের ঘাটতি

- অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার ও তহশিল অফিসে নাগরিক সনদের অনুপস্থিতি এবং বিভিন্ন সেবার ফি'র তালিকা প্রদর্শিত না থাকা
- অনেক ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রি অফিস ও তহশিল অফিসে সেবা সম্পর্কিত তথ্য সরবরাহে কোনো কর্মকর্তা দায়িত্বপ্রাপ্ত না হওয়া

অভিযোগ দায়ের ব্যবস্থার ঘাটতি

- ভূমি সংক্রান্ত কোন ধরনের অভিযোগ কোথায় এবং কার কাছে দায়ের করতে হবে সে সম্পর্কিত প্রচার-প্রচারণার ঘাটতি

ভূমি সেবায় পদ্ধতিগত সীমাবদ্ধতা ও চ্যালেঞ্জসমূহ

ভূমি জরিপ

- জরিপ প্রক্রিয়া অধিক সময়সাপেক্ষ
- ভূমি জরিপে অদক্ষ ও অস্থায়ী জনবল নিয়োগ

ভূমি উন্নয়ন কর

- ভূমি উন্নয়ন করের অপেক্ষাকৃত কম হার
- ভূমি মালিক কর্তৃক সারা দেশে নিজ পরিবারের অধীন মোট জমির পরিমাণ নির্ধারিত ফরমে পেশ করার বিধান

নামজারি

- নামজারি সম্পাদনে দশটি ধাপ বিদ্যমান
- পুনঃনির্ধারিত নামজারির ফি তুলনামূলকভাবে দরিদ্র জনগোষ্ঠীর জন্য উচ্চ
- ভূমি অফিসগুলোতে রেকর্ড সংক্রান্ত তথ্য থাকার পরও নামজারির জন্য একাধিক নথিপত্র সংযুক্তির বিধান

ভূমি সেবায় পদ্ধতিগত সীমাবদ্ধতা ও চ্যালেঞ্জসমূহ চলমান...

ভূমি রেজিস্ট্রেশন

- ভূমি রেজিস্ট্রেশন প্রক্রিয়ায় আটটি ধাপ বিদ্যমান
- দলিলের হুবহু নকল বালাম বইয়ে তোলার বিধান
- ভূমি রেজিস্ট্রেশন ফি'র উচ্চ হার
- সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে খতিয়ান সংক্রান্ত রেকর্ড না থাকা
- দলিল লেখকদের পারিশ্রমিক হার যুগোপযোগী না হওয়া

হাটবাজার ব্যবস্থাপনা ও ইজারা

- জেলা প্রশাসকের কার্যালয় ও স্থানীয় সরকার প্রতিষ্ঠানগুলোর মাধ্যমে দ্বৈতভাবে হাটবাজার ব্যবস্থাপনা

নথিপত্র উত্তোলন

- রেকর্ডের প্রত্যয়নকৃত কপি একমাত্র জেলা রেকর্ড রুম থেকে সংগ্রহের বিধান

ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি

ভূমি জরিপ ও খতিয়ান হস্তান্তর

- ভূমি জরিপের সময় জরিপকর্মী কর্তৃক জমির পরিমান কম দেখানো ও খতিয়ানে ভুল তথ্য সন্নিবেশের ভয় দেখিয়ে ভূমি মালিকদের কাছ থেকে ঘুষ গ্রহণ
- ডিজিটাল জরিপ চলাকালীন সময়ে কোনো কোনো এলাকায় ভূমি মালিকদের মাঠ পর্চা প্রদান না করে ঘুষের বিনিময়ে সেটেলমেন্ট অফিস বা গোপন স্থান থেকে প্রদান
- জরিপের সময় ভূমি মালিকদের অনুপস্থিতিতে উক্ত সম্পত্তি রাষ্ট্রীয় বা খাস সম্পত্তি হিসেবে অন্তর্ভুক্তির প্রবণতা
- কোনো কোনো ক্ষেত্রে প্রজাস্বত্ত্ব বিধিমালার ৩০ ও ৩১ ধারায় রেকর্ড সংশোধনের জন্য নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ গ্রহণ
- ঘুষের বিনিময়ে খাস জমি, অর্পিত সম্পত্তি, পরিত্যক্ত ও কোর্ট অব ওয়ার্ডস-এর সম্পত্তি দখলকারী ক্ষমতাবান ও প্রভাবশালীদের নামে রেকর্ড প্রস্তুত
- কোনো কোনো ক্ষেত্রে স্থানীয় রাজনৈতিক দলের নেতা ও প্রভাবশালীদের চাপে মাঠ পর্যায়ে জরিপের রিভিউ প্রক্রিয়া বাধাগ্রস্ত হওয়া

সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসের সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়

ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি চলমান...

নামজারি

- নিয়ম-বহির্ভূতভাবে উপজেলা ভূমি অফিসের পরিবর্তে তহশিল অফিসে নামজারির আবেদন গ্রহণ
- তহশিল অফিস কর্তৃক ঘুষের বিনিময়ে নামজারির প্যাকেজ নির্ধারণ
- কোনো কোনো ভূমি অফিসের কর্মকর্তাদের যোগসাজশে অবৈধভাবে দখলকৃত খাসজমি, কোর্ট অব ওয়ার্ডস-এর সম্পত্তি এবং অর্পিত ও পরিত্যক্ত সম্পত্তি ক্ষমতাবান ও রাজনৈতিকভাবে প্রভাবশালীদের নামে নামজারি
- নির্ধারিত সময়সীমার বাইরে নামজারির খতিয়ান প্রদান এবং দ্রুত নামজারির কার্যসম্পাদনে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ গ্রহণের প্রবণতা

রেজিস্ট্রেশন

- সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের কোনো কোনো কর্মকর্তা ও দলিল লেখকদের যোগসাজশে ঘুষ গ্রহণ ও বিভিন্ন ধরনের অনিয়ম (যেমন-জাল দলিল, দলিলে মিথ্যা তথ্য পরিবেশন ইত্যাদি)
- অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে নাগরিক সনদ, জনগুরুত্বপূর্ণ নোটিশ, রেজিস্ট্রেশন ফি'র তালিকা জনসাধারণের দৃষ্টিগোচর স্থানে প্রদর্শিত না থাকা
- কোনো কোনো ক্ষেত্রে দলিল লেখক ও ক্রেতার যোগসাজশে জমির মূল্য কম দেখানো ও জমির প্রকৃতি পরিবর্তন করে রেজিস্ট্রেশন ফি ফাঁকি দেওয়া

সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসের সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়

ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি চলমান...

রেজিস্ট্রেশন...

- অনেক ক্ষেত্রে হালনাগাদ নামজারির খতিয়ান ও ভূমি উন্নয়ন করের দাখিলা ছাড়াই ভূমি রেজিস্ট্রেশন
- দলিল লেখকদের উপর সাব-রেজিস্ট্রারদের নিয়ন্ত্রণমূলক দায়িত্ব থাকলেও তা কার্যকর না হওয়া
- দলিল লেখক কর্তৃক সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে সরকার নির্ধারিত ফি'র বাইরে উচ্চহারে ফি গ্রহণ
- জমি রেজিস্ট্রেশনের সময় সেবাগ্রহীতাদের জিম্মি করে দলিল লেখক সমিতির নামে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায়

ভূমি উন্নয়ন কর

- বিধিমালা না মেনে ভূমি মালিকদের কাছ থেকে অতিরিক্ত ভূমি উন্নয়ন কর আদায়
- ঘুষ গ্রহণের মাধ্যমে তহশিলদারদের একাংশের বাণিজ্যিকভাবে ব্যবহৃত ভূমির কর কম নির্ধারণ

সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসের সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়

ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি চলমান...

ভূমি উন্নয়ন কর....

- ক্ষমতাসীন রাজনৈতিক দলের সমর্থক বা স্থানীয় জনপ্রতিনিধিদের বকেয়া ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ে তহশিলদার কর্তৃক সার্টিফিকেট মামলা না করতে অনেক ক্ষেত্রে স্থানীয় প্রভাবশালী ও রাজনৈতিকভাবে ক্ষমতাবানদের চাপ প্রয়োগ
- তহশিলদার কর্তৃক নিয়মিত মাঠ পরিদর্শনের ভিত্তিতে সম্ভাব্য ভূমি কর প্রদানকারীদের চিহ্নিত না করা
- কর নির্ধারণে ভূমি মালিক কর্তৃক পরিবারভিত্তিক জমির পরিমাণের তথ্য উপস্থাপন পদ্ধতির কারণে উল্লেখযোগ্য সংখ্যক ভূমি মালিক কর্তৃক মালিকানা সংক্রান্ত তথ্য গোপন
- প্রয়োজনীয় সময়ে ভূমি উন্নয়ন করের হালনাগাদ দাখিলা উত্তোলনে সেবাগ্রহীতাদের জিম্মি করার প্রবণতা

নথিপত্র উত্তোলন

- জেলা রেকর্ড রুমে কর্মরত কর্মকর্তা-কর্মচারী কর্তৃক ঘুষ গ্রহণের মাধ্যমে সেবাগ্রহীতাদের খতিয়ানসহ অন্যান্য রেকর্ড সরবরাহ
- উপজেলা ভূমি অফিস ও ইউনিয়ন ভূমি অফিস হতে ঘুষের মাধ্যমে খতিয়ান ও অন্যান্য ভূমি তথ্য সরবরাহ

সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসের সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়

ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি চলমান...

নথিপত্র উত্তোলন....

- সেটেলমেন্ট অফিস কর্তৃক ঘুষের বিনিময়ে মৌজা ম্যাপ ও খতিয়ান প্রদান
- উপজেলা ভূমি অফিসের কোনো কোনো কর্মকর্তা-কর্মচারীর সাথে যোগসাজশে ভূমিদস্যু কর্তৃক জমির প্রকৃত রেকর্ড নষ্ট করা বা পাতা ছিঁড়ে ফেলা

উপরল্লিখিত ভূমি সেবাসমূহের প্রতিটি স্তরে উমেদার ও দালালের উপস্থিতি লক্ষণীয়

ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি চলমান...

কৃষি খাস জমি ব্যবস্থাপনা ও বন্দোবস্ত

- কৃষি খাস জমি বরাদ্দের জন্য তালিকা প্রস্তুতে অনিয়ম ও ঘুষের বিনিময়ে প্রকৃত ভূমিহীনদের পরিবর্তে ভূমি আছে এমন ব্যক্তি এবং প্রভাবশালীদের নামে খাস জমি বরাদ্দ
- কৃষি খাস জমি বরাদ্দের ক্ষেত্রে রাজনৈতিক নেতা, ইউনিয়ন পরিষদ চেয়ারম্যান ও মেম্বরদের প্রভাব ও স্বজনপ্রীতি
- উপজেলা ভূমি অফিস ও তহশিল অফিস কর্তৃক খাসজমি বরাদ্দের প্রচার-প্রচারণা না করা
- ঘুষের বিনিময়ে অবৈধভাবে খাস জমি দখলকারীদের বিরুদ্ধে উপজেলা ভূমি অফিস ও তহশিল অফিস কর্তৃক আইনি ব্যবস্থা গ্রহণ না করা
- মাঠ পর্যায়ে প্রভাবশালী ও কোনো কোনো ভূমি কর্মকর্তা কর্তৃক প্রভাব বিস্তারের মাধ্যমে খাস জমি ইজারা গ্রহণ এবং দীর্ঘদিন ধরে তা ভোগ করা
- কোনো কোনো ক্ষেত্রে অবৈধ খাস জমি দখলদার কর্তৃক মামলার মাধ্যমে আদালতের রায় প্রলম্বিত করা এবং ক্ষেত্রবিশেষে মামলার রায় না মেনে স্থানীয় ভূমি কর্মকর্তা, প্রভাবশালী ব্যক্তি এবং পুলিশের যোগসাজশে তা দখলে রাখা
- নদী শিকস্তী ও পয়স্তীতে সৃষ্ট বা বিলীন হওয়া খাস জমি চিহ্নিতকরণে নিয়মিত দিয়ারা জরিপ না করা

সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসের সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়

ভূমি সেবায় অনিয়ম-দুর্নীতি ও হয়রানি চলমান...

হাটবাজার ব্যবস্থাপনা

- হাটবাজারের জমি দখল করে ভূমি অফিসের যোগসাজশে প্রভাবশালীদের স্থায়ী অবকাঠামো বা বাসস্থান নির্মাণ এবং দখলকৃত জমির খতিয়ান বা মালিকানা সত্ত্ব তৈরি
- হাটবাজার ইজারা দেওয়ার পূর্বে প্রচার-প্রচারণার নিয়ম থাকলেও তা না করা
- অনেক ক্ষেত্রে ইউনিয়ন অথবা পৌরসভা থেকে ইচ্ছাকৃত টেন্ডার বিক্রি না করা এবং নিজেদের মনোনীত ব্যক্তি বা কোম্পানীকে ইজারা দেওয়া
- প্রভাবশালী, মেয়র এবং ব্যবসায়ীদের সিন্ডিকেটের মাধ্যমে কম মূল্যে হাটবাজার ইজারা নেওয়া
- বিভাগীয় কমিশনার ও জেলা প্রশাসক অফিসের উদ্যোগে হাটবাজার নিয়মিত পরিবীক্ষণ না করা

সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসের সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়

ভূমি সংক্রান্ত মামলা পরিচালনায় সীমাবদ্ধতা ও অনিয়ম-দুর্নীতি

সীমাবদ্ধতা

- ভূমি সংক্রান্ত দেওয়ানি মামলা পরিচালনায় আদালত ও ল্যান্ডসার্ভে ট্রাইব্যুনালের ক্ষেত্রে পর্যাপ্ত আদালত, বিচারক ও অবকাঠামোর ঘাটতি এবং ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে তথ্য সংরক্ষণ ও ব্যবস্থাপনা
- বর্তমানে বিভিন্ন আদালতে ভূমি সংক্রান্ত ১৮ লক্ষ মামলার জট
- আইনজীবীদের একাংশের মামলা পরিচালনার ক্ষেত্রে অভিজ্ঞতা ও দক্ষতার ঘাটতি

অনিয়ম-দুর্নীতি

- ভূমি সংক্রান্ত মামলার প্রতিটি স্তরে বাদী ও বিবাদীর কাছ থেকে সংশ্লিষ্ট কোর্ট অফিসিয়ালদের নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায়
- অধিকাংশ আইনজীবী কর্তৃক মামলার তারিখ ঘন ঘন পরিবর্তন করে সেবাগ্রহীতাদের হয়রানি এবং অতিরিক্ত অর্থ আদায়
- ক্ষেত্র বিশেষে সরকারি আইনজীবীদের একাংশ কর্তৃক মামলার প্রতিপক্ষের কাছ থেকে ঘুষ গ্রহণ করে সরকারের স্বার্থ বিসর্জন
- জিপি নিয়োগে দক্ষতার চেয়ে রাজনৈতিক পরিচয়ের প্রতি গুরুত্ব প্রদান

দেওয়ানি আদালতের সকল আইনজীবী ও কর্মকর্তা-কর্মচারীর ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়

ভূমি খাতে নারীর অবস্থান

- ভূমি সেবা নারীবান্ধব না হওয়া
  - নারীদের জন্য ভূমি অফিসের সেবা গ্রহণে আলাদা কোনো নির্দেশনা না থাকা
  - অধিকাংশ ক্ষেত্রে ভূমি অফিসে নারী সেবাগ্রহীতাদের গুরুত্ব না দেওয়ার পুরুষতান্ত্রিক মনোভাব
- ভূমি সেবা গ্রহণে নারীদের নিকট আত্মীয় ও দালালের উপর অধিক নির্ভরশীলতা
- ভূমি সেবা গ্রহণে পুরুষের তুলনায় নারীদের অধিক ঘুষ দিতে বাধ্য হওয়া

ভূমি সেবায় ও ভূমি সংক্রান্ত মামলা পরিচালনায় ঘুষ লেনদেন

সেবার ধরণ	ঘুষের পরিমাণ* (টাকায়)
ভূমি উন্নয়ন কর	১০০ - ১০ হাজার
নামজারি	৩ হাজার - ২ লক্ষ
রেজিস্ট্রেশন	১ হাজার - ৫০ হাজার
খতিয়ান ও নকশার নকল কপি উত্তোলন	২০০ - ১ হাজার
খতিয়ান ও নকশার প্রত্যয়নকৃত কপি উত্তোলন	৫০০ - ৩ হাজার
দলিলের নকল উত্তোলন	৮০০ - ২ হাজার
গ্রামাঞ্চলে ভূমি জরিপ (প্রতি বিঘা) শহরাঞ্চলে ভূমি জরিপ (প্রতি শতাংশ)	৫০০ - ১ হাজার ৩ হাজার - ৫ হাজার
জরিপের রেকর্ড সংশোধন	৪ হাজার - ৫ হাজার
হাটবাজার ইজারা	১০ হাজার - ২০ লক্ষ
হাটবাজারে অতিরিক্ত টোল গ্রহণের বিরুদ্ধে যে কোন তদন্ত ও প্রশাসনিক ব্যবস্থা প্রতিহতকরণে	১০ হাজার-২ লক্ষ
ভূমি সংক্রান্ত মামলা পরিচালনার বিভিন্ন ধাপ (মামলা দায়ের ও আরজি গঠন, সমনজারি, ইস্যু গঠন, শুনানীর তারিখ নির্ধারণ, শুনানী ও ডিক্রি প্রদান)	৩০০-১ হাজার

*ভূমির শ্রেণি ও অবস্থান ভেদে ঘুষের পরিমাণ নির্ভর করে

ভূমি ব্যবস্থাপনায় ও সেবা কার্যক্রমে সুশাসনের ঘাটতির কারণ, ফলাফল ও প্রভাব বিশ্লেষণ

কারণ	ফলাফল	প্রভাব
রাজনৈতিক সদিচ্ছার ঘাটতি	ভূমি প্রশাসনের প্রতিটি স্তরে ব্যাপকহারে অনিয়ম-দুর্নীতির বিস্তার	ভূমি খাতে অনিয়ম-দুর্নীতির প্রাতিষ্ঠানিকীকরণ
সার্বিক ভূমি ব্যবস্থাপনায় সমন্বয়হীনতা	ভূমি সেবাগ্রহণের প্রতিটি স্তরে সেবাগ্রহীতাদের হয়রানি	
জনবলের ঘাটতি	সেবাগ্রহীতাদের আর্থিক ক্ষতি	সাধারণ মানুষের জীবন জীবিকা, সামাজিক কল্যাণ ও নিরাপত্তা ব্যাহত
অপর্যাপ্ত বাজেট	সরকারের রাজস্ব ক্ষতি	
জবাবদিহিতার ঘাটতি	ভূমি মালিক ও রাষ্ট্রের ভূমি দখল ও আত্মসাৎ	
সংশ্লিষ্ট অংশীজনের অংশগ্রহণের ঘাটতি	ভূমি সংক্রান্ত বিরোধ ও মামলা বৃদ্ধি	
সেবা প্রদানে পদ্ধতিগত সীমাবদ্ধতা		
ভূমি ব্যবস্থাপনা ও বিভিন্ন সেবা প্রদান প্রক্রিয়ায় ডিজিটালাইজেশনের ঘাটতি		
স্বার্থান্বেষীদের প্রভাব বিস্তার		

ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবায় ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক চিহ্নিত চ্যালেঞ্জসমূহ

- ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধস্তন দপ্তরসমূহে বিদ্যমান অনুমোদিত জনবলের বিপরীতে অধিক শূন্য পদ থাকা
- প্রশিক্ষিত, দক্ষ এবং সেবা প্রদানে আগ্রহী জনবলের অভাব বিশেষ করে আধুনিক ডিজিটালাইজড ও অনলাইন সেবা প্রদানের উপযুক্ত কর্মীর অভাব
- বৃহৎ জেলা তথা ঢাকা, চট্টগ্রাম, খুলনা, ময়মনসিংহ ও রাজশাহী জেলায় একাধিক অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) এর পদ না থাকা
- মহানগর, পুরাতন জেলা শহর, পৌরসভা ও উপজেলা ল্যান্ড হোল্ডিং বৃদ্ধির সাথে সঙ্গতিপূর্ণ রাজস্ব সার্কেলসহ ইউনিয়ন ভূমি অফিস না থাকা
- আধুনিক ভূমি ব্যবস্থাপনার সহায়ক উপকরণ এবং যন্ত্রপাতির অভাব
- সুপারভাইজিং কর্মকর্তা কর্তৃক অধস্তনদের কার্যক্রম তদারকি ও জবাবদিহিতা নিশ্চিতকরণের অভাব
- অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব) এবং সহকারি কমিশনার (ভূমি) পদের কর্মকর্তাদের ভূমি মন্ত্রণালয়ে ন্যস্ত না থাকা
- মধ্যম ও নিম্ন ধাপের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের প্রেষণা, নীতি-নৈতিকতা ও মূল্যবোধের ঘাটতি

সার্বিক পর্যবেক্ষণ

- রাজনৈতিক সদিচ্ছার ঘাটতি
  - ✓ বিদ্যমান ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনায় সমন্বয়হীনতা দূরীকরণে কার্যকর পদক্ষেপের অনুপস্থিতি
  - ✓ নীতিনির্ধারণী পর্যায় থেকে খণ্ডিত ভূমি সংক্রান্ত নীতিমালা প্রণয়ন এবং টেকসই সমাধানের অনুপস্থিতি
  - ✓ অন্যান্য গুরুত্বপূর্ণ খাতের তুলনায় ভূমি খাতে বাজেট বরাদ্দ কম হওয়া
  - ✓ দীর্ঘদিন স্বল্প জনবল দ্বারা ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম পরিচালনা
  - ✓ ভূমি বিষয়ক নীতিমালা প্রণয়ন ও বাস্তবায়নে অন্যান্য অংশীজনের (বিভিন্ন এনজিও, পেশাজীবী সংগঠন, নাগরিক সমাজ ইত্যাদি) অংশগ্রহণের কার্যকর সুযোগ সৃষ্টি না হওয়া
- মন্ত্রণালয় থেকে মাঠ পর্যায়ে ভূমি ব্যবস্থাপনায় ফলপ্রসূ তদারকির ঘাটতি
- প্রাতিষ্ঠানিক ও পদ্ধতিগত সীমাবদ্ধতার কারণে দ্রুত ও হয়রানিমুক্ত সেবা দিতে না পারা
- ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবার প্রতিটি পর্যায়ে ব্যাপক অনিয়ম-দুর্নীতির উপস্থিতি ও দুর্নীতির প্রাতিষ্ঠানিকীকরণ
- বিভিন্ন পর্যায়ে নিয়োজিত কর্মকর্তা-কর্মচারীদের একাংশ এবং স্বার্থান্বেষী মহলের সাথে যোগসাজশের মাধ্যমে অনিয়ম-দুর্নীতিতে জড়িয়ে পড়ার প্রবণতা
- দীর্ঘমেয়াদি সমন্বিত পরিকল্পনা, পর্যাপ্ত প্রযুক্তি, দক্ষ জনবলের ঘাটতির কারণে ধীরগতির ডিজিটালাইজেশন প্রক্রিয়া

সুপারিশ

মুখ্য সুপারিশ

১. ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধীনে ভূমি সংক্রান্ত সকল প্রশাসনিক ও ব্যবস্থাপনা কাঠামো পরিচালনার জন্য একক অধিদপ্তর গড়ে তুলতে হবে

২. ডিজিটালাইজেশনের জন্য দীর্ঘমেয়াদী কর্মপরিকল্পনা প্রণয়ন ও সামগ্রিক ভূমি ব্যবস্থাপনা, রেজিস্ট্রেশন ও জরিপ ব্যবস্থায় সমন্বিত ডিজিটালাইজেশন নিশ্চিত করতে হবে

৩. জাতীয় বাজেটে ভূমি খাতের জন্য চাহিদা অনুযায়ী বরাদ্দ রাখতে হবে যা ভূমি খাতের ডিজিটালাইজেশন কর্মকাণ্ড, প্রয়োজনীয় অবকাঠামো নির্মাণ, আধুনিক যন্ত্রপাতি ক্রয় ও দৈনন্দিন অফিস ব্যবহার্যের জন্য ব্যয়িত হবে

অন্যান্য সুপারিশ

৪. ভূমি জরিপ কার্যক্রম, ভূমি প্রশাসন, নিবন্ধন পরিদপ্তর ও দেওয়ানি আদালতে প্রয়োজনীয় জনবল নিয়োগ দিতে হবে

৫. ভূমি সংশ্লিষ্ট কাজে অভিজ্ঞতা সম্পন্ন কর্মকর্তাদের পদায়ন ও পদন্নোতির ক্ষেত্রে ক্লাস্টার ভিত্তিক পদায়ন ও পদন্নোতি বিবেচনা করতে হবে

৬. উপজেলা পর্যায়ে সকল সেবা বিশেষ করে নামজারি, রেজিস্ট্রেশন, তথ্য সরবরাহ সেবাসহ অন্যান্য সেবা ওয়ান স্টপ সার্ভিসের মাধ্যমে প্রদান করতে হবে

সুপারিশ চলমান...

অন্যান্য সুপারিশ চলমান...

৭. ল্যান্ডসার্ভে ট্রাইবুনালে বিচারিক জাজসহ ব্যবস্থাপনা এবং ভূমি রেকর্ড ও জরিপ অধিদপ্তরের প্রতিনিধির সমন্বয়ে ৩ সদস্য বিশিষ্ট বেঞ্চ গঠন করতে হবে

৮. ২০১২ সালের বিকল্প বিরোধ নিষ্পত্তি আইনের-এর বিধিমালা প্রণয়ন করতে হবে

৯. নীতি প্রনয়ণ ও বাস্তবায়নের সকল স্তরে সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের অংশগ্রহণ (এনজিও, পেশাজীবী সংগঠন ও নাগরিক সমাজ) নিশ্চিত করতে প্রশাসনিক উদ্যোগ গ্রহণ করতে হবে এবং উপজেলা পর্যায়ে ভূমি সেবা কার্যক্রমের উপর গণশুনানির আয়োজন করতে হবে

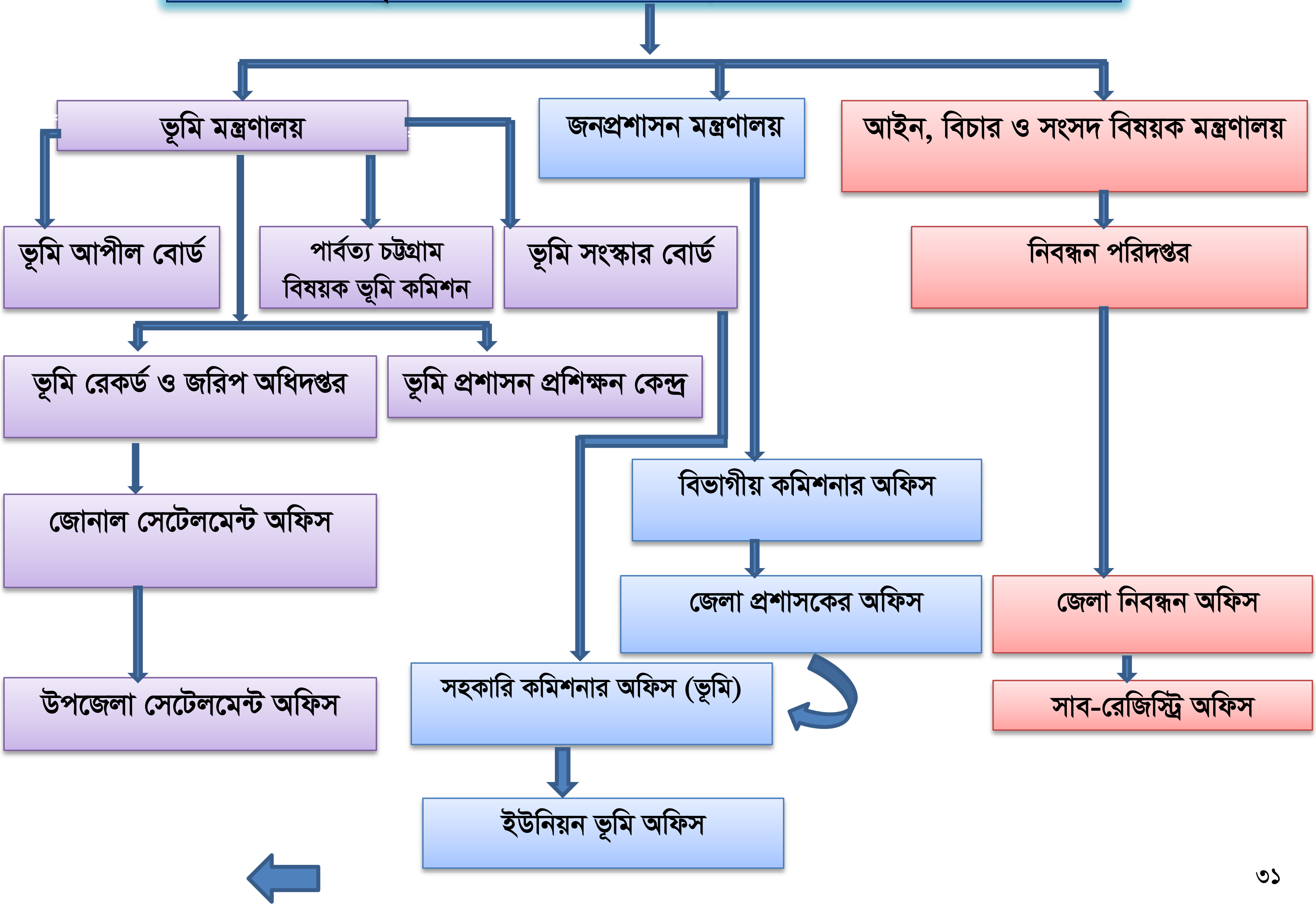
১০. জনসাধারণকে ভূমি বিষয়ে সচেতন করার লক্ষ্যে জেলা ও উপজেলা পর্যায়ে ভূমি মেলার আয়োজন করতে হবে

১১. সাম্প্রতিক সময়ে ঘোষিত নামজারির ফি'র উচ্চহার সংস্কার করে যুগোপযোগী ও যৌক্তিক ফি নির্ধারণ করতে হবে

১২. ভূমিহীন বিধবা ও পরিত্যক্ত নারীদের কৃষি খাস জমি পাওয়ার শর্ত হিসেবে সক্ষম পুত্র থাকার বাধ্যবাধকতা রহিত করতে হবে

ধন্যবাদ

ভূমি প্রশাসন ও ব্যবস্থাপনা কাঠামো



নামজারি প্রক্রিয়ার স্তরসমূহ

১. আবেদনকারী কর্তৃক উপজেলা ভূমি অফিসে নামজারির আবেদন দাখিল

২. উপজেলা ভূমি অফিস থেকে ভূমি সহকারি কর্মকর্তার নিকট তদন্তের প্রেরণ

৩.তদন্ত শেষে ভূমি সহকারী কর্মকর্তা কতৃক তদন্ত রিপোর্ট উপজেলা ভূমি অফিসে প্রেরণ

৪.সংশ্লিষ্ট নামজারি সহকারির নিকট হস্তান্তর

৫.সহকারি কমিশনার (ভূমি) নিকট হতে কানুনগোর মতামতের জন্য প্রেরণ

৬.পক্ষগণের শুনানী

৭.সার্ভেয়ারের সরেজমিন দখল সংক্রান্ত প্রতিবেদন (প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে)

৮. সহকারি কমিশনার (ভূমি) নিকট চূড়ান্ত অনুমোদনের জন্য উপাস্থাপনা

৯. সহকারি কমিশনার (ভূমি) কর্তৃক চূড়ান্ত অনুমোদন

১০.নামজারির ফি প্রদানপূর্বক খতিয়ান প্রদান

জমি রেজিস্ট্রেশন প্রক্রিয়া

১. উপজেলা ভূমি অফিস গিয়ে জমির রেকর্ড যাচাই

২. উপজেলা ভূমি অফিস নামজারির জন্য আবেদন

৩. উপজেলা ভূমি অফিস কর্তৃক জমির রেকর্ড তদন্ত

৪. উপজেলা ভূমি অফিস থেকে অনাপত্তিপত্র সংগ্রহ

৫.জমি হস্তান্তরের দলিল প্রস্তুত ও স্ট্যাম্প ফি প্রদান

৬.জমি রেজিস্ট্রেশনের ফি, ভ্যাটসহ অন্যান্য কর নির্ধারিত ব্যাংকে প্রদান

৭.জমি রেজিস্ট্রেশনের জন্য সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে আবেদন

৮. রেজিস্ট্রেশনের মাধ্যমে জমির মালিকানা পরিবর্তন এবং ভূমি সংশ্লিষ্ট রাজস্ব অফিসসমূহে অবহিতকরণ

ভূমি সংক্রান্ত বিভিন্ন কমিটিতে অংশীজনের অংশগ্রহন

কমিটির নাম	রাজনৈতিক নেতৃত্ব ও জনপ্রতিনিধি	সরকারি কর্মকর্তা	বেসরকারি পর্যায়ের অংশগ্রহণ
জাতীয় ভূমি ব্যবহার কমিটি	প্রধানমন্ত্রী ও অন্যান্য মন্ত্রী (১৬)	সংশ্লিষ্ট মন্ত্রণালয়ের সচিব (১৯)	এফবিসিসিআই-এর প্রতিনিধি (১)
জেলা জরিপ এবং সেটেলমেন্ট কমিটি	সকল উপজেলা চেয়ারম্যান, সংশ্লিষ্ট জেলার মিউনিসিপিলিটির মেয়র	সরকারি কর্মকর্তা (৫)	জেলা প্রেসক্লাবের সভাপতি (১)
জাতীয় খাস জমি ব্যবস্থাপনা কমিটি	মন্ত্রী এবং সংসদ সদস্য (৭)	সচিব এবং বিভিন্ন মন্ত্রণালয়ের ও পরিদপ্তরের উচ্চপদস্থ কর্মকর্তা (১৫)	কৃষি সংগঠনের প্রতিনিধি (২)
জেলা খাস জমি ব্যবস্থাপনা কমিটি	-	বিভিন্ন মন্ত্রণালয় ও অধিদপ্তরের সাথে সম্পৃক্ত জেলা পর্যায়ের কর্মকর্তা (৮)	কৃষি সংগঠনের প্রতিনিধি (২), সমবায় সমিতির প্রতিনিধি (১) এবং মুক্তিযোদ্ধা প্রতিনিধি (১)
উপজেলা খাস জমি ব্যবস্থাপনা কমিটি	উপজেলা চেয়ারম্যান	উপজেলা পর্যায়ের সরকারি কর্মকর্তা (৭)	কৃষি সংগঠনের প্রতিনিধি (২)ও অন্যান্য অংশীজন (৭)

ভূমি সেবায় উমেদার ও দালালের উপস্থিতি

জেলা রেকর্ড রুম
(দাপ্তরিক কাজে সহযোগীতা ও নথিপত্র উত্তোলনে ঘুষের প্যাকেজ নির্ধারণ)

উপজেলা ভূমি অফিস
(নামজারি সম্পাদনে ঘুষের প্যাকেজ নির্ধারণ ও নথিপত্র সরবরাহ)

উমেদার ও দালাল

উপজেলা সেটেলমেন্ট অফিস
(মাঠ পর্চা, নকশা ও ম্যাপ উত্তোলনে সহযোগীতা ও নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায়)

ইউনিয়ন ভূমি অফিস
(দাপ্তরিক কাজে সহযোগীতা , নামজারিতে ঘুষের প্যাকেজ নির্ধারণ, ভূমি উন্নয়ন কর কমানো, দাখিলা ও নথিপত্র সরবরাহ)

সাব-রেজিস্ট্রি অফিস
(দলিল লেখকদের জন্য ক্রেতা বিক্রেতা সংগ্রহ, দলিলের নকল উত্তোলনে ঘুষের প্যাকেজ নির্ধারণ)

জাতীয় বাজেটে বিভিন্ন খাতে বরাদ্দের হার (অর্থ বছর ২০১৫-১৬)