পলিসি ব্রিফ
৮৮ / ২০১৯
নভেম্বর ২০১৯

ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ
দুর্নীতিবিরোধী সামাজিক আন্দোলন

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি) দেশে সুশাসন প্রতিষ্ঠা এবং দুর্নীতি প্রতিরোধে সরকারের উদ্যোগের সহায়ক হিসেবে বহুমুখী গবেষণা ও গবেষণা ভিত্তিক অধিপরামর্শ কার্যক্রম পরিচালনা করে আসছে। এর ধারাবাহিকতায় টিআইবি সম্প্রতি "ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়" শীর্ষক একটি গবেষণা পরিচালনা করেছে যা ২০১৯ সালের ৯ সেপ্টেম্বর প্রকাশ করা হয়।

এ গবেষণায় দেখা যায় যে, ভূমি দলিল নিবন্ধন কার্যক্রমে স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতার ঘাটতির পাশাপাশি আইনি কাঠামোতে কিছু ক্ষেত্রে অস্পষ্টতা ও স্ববিরোধিতা, আইন প্রয়োগে সীমাবদ্ধতা, আন্তঃপ্রাতিষ্ঠানিক সমন্বয়ের ঘাটতি, জনবল স্বল্পতা, অপ্রতুল লজিস্টিকস ও আর্থিক বরাদ্দ, দুর্বল অবকাঠামো, ডিজিটাইজেশনের ঘাটতিসহ সুশাসনের ক্ষেত্রে নানা চ্যালেঞ্জ বিদ্যমান। এছাড়া দলিল নিবন্ধনে সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে বিভিন্নভাবে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করা হয়। এই আর্থিক দুর্নীতির সাথে বিভিন্ন অংশীজনের পারস্পরিক যোগসাজশ থাকায় অভ্যন্তরীণ জবাবদিহিতা কাঠামো যথাযথভাবে কাজ করে না এবং ভূমি নিবন্ধন সেবার প্রায় প্রতিটি পর্যায়েই অনিয়ম-দুর্নীতি প্রাতিষ্ঠানিক রূপ লাভ করেছে। এর পাশাপাশি সেবাগ্রহীতারা সময়ক্ষেপণসহ নানা ধরনের অনিয়ম ও হয়রানির শিকার হচ্ছে। অন্যদিকে, ভূমি ব্যবস্থাপনা সংশ্লিষ্ট বিভিন্ন মন্ত্রণালয় ও অধিদপ্তরের মধ্যে কার্যকর সমন্বয় না থাকায় ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবা প্রদানে অধিকতর চ্যালেঞ্জ তৈরি হয়েছে।

এ গবেষণায় প্রাপ্ত ফলাফলের ভিত্তিতে টিআইবি ভূমি নিবন্ধন সেবার যুগোপযোগী মান উন্নয়ন, অনিয়ম-দুর্নীতি রোধ এবং সুশাসন প্রতিষ্ঠার লক্ষ্যে সংশ্লিষ্ট কর্তৃপক্ষের বিবেচনার জন্য নিম্নের সুপারিশসমূহ প্রস্তাব করছে।

সুপারিশ

আইনি, পদ্ধতিগত ও প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা সংক্রান্ত

১. দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত প্রয়োজনীয় আইনি ও পদ্ধতিগত সংস্কার এবং আইনের বাস্তবায়ন নিশ্চিত করতে হবে। এ লক্ষ্যে

- ভূমি দলিল নিবন্ধনের পর সাব-রেজিস্ট্রার অফিস কর্তৃক ল্যান্ড ট্রান্সফার নোটিশ দ্রুত উপজেলা ভূমি অফিসে পাঠানো এবং উপজেলা ভূমি অফিস কর্তৃক রেকর্ড অব রাইটস বা খতিয়ান দ্রুত হালনাগাদ করে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নিয়মিত সরবরাহ নিশ্চিত করতে হবে;
- নকলনবীশ নিয়োগ বা তালিকাভুক্তি সংক্রান্ত নির্দেশনা নিবন্ধন আইনে বিধিবদ্ধ করতে হবে;
- 'সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা, ২০১০' সংস্কার করে বাস্তব মূল্যের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ করতে হবে; এবং
- নিবন্ধন 'ফি' বর্তমান প্রেক্ষাপট এবং সেবাগ্রহীতাদের সুবিধা বিবেচনা করে যুক্তিসঙ্গতভাবে পুনঃনির্ধারণ (বিশেষ করে কমানোর) করতে হবে।

২. জমির মালিকানা পরিবর্তনের দলিল করার ক্ষেত্রে সহকারী কমিশনার (ভূমি), সেটেলমেন্ট অফিস ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিস যুক্ত থাকে। দেশের পরিবর্তনশীল ভূমি ব্যবস্থাপনা অনুযায়ী যথাযথভাবে সম্পত্তি হস্তান্তর ও দলিল নিবন্ধনের জন্য সরকারের এই প্রতিষ্ঠানসমূহের মধ্যে আন্তঃসমন্বয় বৃদ্ধিতে একক মন্ত্রণালয়ের তত্ত্বাবধান ও নিয়ন্ত্রণ অত্যন্ত প্রয়োজন। এ লক্ষ্যে ভূমি নিবন্ধন কার্যক্রম এবং এ সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোকে ভূমি মন্ত্রণালয়ের অধীনে আনতে হবে।

৩. যথাযথ চাহিদা নিরূপণ সাপেক্ষে দেশের সকল সাব-রেজিস্ট্রার ও জেলা রেজিস্ট্রার অফিসের জন্য প্রয়োজনীয় আর্থিক বরাদ্দ, পর্যাপ্ত অবকাঠামো, লজিস্টিকস ও জনবল নিশ্চিত করতে হবে।

৪. জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কর্মচারী এবং নকলনবীশদের নিয়োগ, কর্মচারীদের বদলি ও পদোন্নতি এবং দলিল লেখকদের লাইসেন্স প্রাপ্তি স্বচ্ছ, দুর্নীতিমুক্ত এবং রাজনৈতিক প্রভাবমুক্ত করতে হবে।

৫. জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহের সকল কর্মকর্তা-কর্মচারীদের দক্ষতা বৃদ্ধির লক্ষ্যে প্রশিক্ষণের উদ্যোগ গ্রহণ করতে হবে।

৬. দলিল নিবন্ধন, দলিলের নকল তল্লাশী, উত্তোলন এবং নিবন্ধন সংক্রান্ত প্রয়োজনীয় তথ্য সরবরাহের মতো সেবা ওয়ানস্টপ সার্ভিসের মাধ্যমে প্রদান করতে হবে।

ডিজিটাইজেশন সংক্রান্ত

৭. ভূমি নিবন্ধন সেবা সহজীকরণ, জনবান্ধব এবং দুর্নীতিমুক্ত করতে এই সেবা সম্পূর্ণরূপে ডিজিটাইজেশন করতে হবে। এ লক্ষ্যে

- ই-নিবন্ধন ব্যবস্থা দ্রুত চালু করার পাশাপাশি প্রয়োজনীয় সকল প্রাতিষ্ঠানিক ও প্রযুক্তিগত সুবিধা নিশ্চিত করতে হবে।
- হালনাগাদ রেকর্ড অব রাইটস বা খতিয়ানের একটি কেন্দ্রিয় তথ্য ভাণ্ডার গড়ে তুলতে হবে যা জাতীয় পরিচয়পত্রের তথ্য ভাণ্ডারের সাথে সমন্বিত থাকবে এবং প্রত্যেক নাগরিকের ভূমির বিদ্যমান খতিয়ানের তথ্য প্রদর্শন করবে এবং এ তথ্য ভান্ডারে সাব-রেজিস্ট্রারদের তাৎক্ষণিক অভিগম্যতা থাকবে।

স্বচ্ছতা সংক্রান্ত

৮. দলিল নিবন্ধন কার্যক্রমে তথ্যের উন্মুক্ততা নিশ্চিতে আইনে উল্লেখিত বিভিন্ন বিজ্ঞপ্তি এবং তালিকা সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহের দৃষ্টিগোচর স্থানে প্রদর্শন নিশ্চিত করতে হবে। এছাড়া নাগরিক সনদ হালনাগাদ ও যুগোপযোগী করতে হবে এবং অফিস প্রাঙ্গণে তথ্য কর্মকর্তার নাম ও যোগাযোগ নম্বর প্রদর্শন করতে হবে।

৯. নিবন্ধন অধিদপ্তর কর্তৃক জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের ওপর নিয়মিত নিরীক্ষা সম্পাদন নিশ্চিতকরণ, নিবন্ধন অধিদপ্তরের সার্বিক কার্যক্রমের ওপর পৃথক বার্ষিক প্রতিবেদন প্রকাশ এবং নিবন্ধন অধিদপ্তরের ওয়েবসাইট হালনাগাদ করতে হবে।

জবাবদিহিতা সংক্রান্ত

১০. জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহের কর্মকর্তা-কর্মচারী, নকলনবীশ ও দলিল লেখকদের কার্যক্রম ও আচরণ নিয়মিত কঠোর তদারকির আওতায় আনতে হবে এবং তাদের জবাবদিহিতা নিশ্চিতে অফিসে আকস্মিক পরিদর্শন বৃদ্ধি, প্রতিবছর কর্মকর্তা-কর্মচারীদের হালনাগাদ আয় ও সম্পত্তির বিবরণ বাধ্যতামূলকভাবে প্রকাশ করতে হবে।

১১. সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহে মহাহিসাব নিরীক্ষক ও নিয়ন্ত্রকের কার্যালয় কর্তৃক নিয়মিত নিরীক্ষার ব্যবস্থা করতে হবে।

১২. জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহে অভিযোগ দায়ের ও নিষ্পত্তির কার্যকর ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে।

১৩. জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহে আনুষ্ঠানিক এবং যথাযথভাবে সুনির্দিষ্ট ফলোআপসহ গণশুনানীর ব্যবস্থা করতে হবে।

শুদ্ধাচার সংক্রান্ত

১৪. জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারী, নকলনবীশ, দলিল লেখক এবং ভূমি দলিল নিবন্ধনের সাথে সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের যে কোনো অনিয়ম-দুর্নীতি এবং আচরণবিধি লঙ্ঘনের ক্ষেত্রে দ্রুততার সাথে দৃষ্টান্তমূলক শাস্তির ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে।

১৫. জাতীয় শুদ্ধাচার কৌশল বাস্তবায়নে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে 'এথিকস কমিটি' গঠন, ফোকাল পয়েন্ট নির্ধারণ, সুনির্দিষ্ট সময়াবদ্ধ শুদ্ধাচার বাস্তবায়ন পরিকল্পনা প্রনয়ণ ও তদনুযায়ী বাস্তবায়ন এবং সকল পর্যায়ের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের এ বিষয়ক প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা করতে হবে।

পলিসি ব্রিফ প্রসঙ্গে

জাতীয় ও তৃণমূল পর্যায়ে নাগরিকদের দুর্নীতির বিরুদ্ধে সচেতন ও সক্রিয় করা এবং দেশে দুর্নীতিবিরোধী চাহিদা সৃষ্টির লক্ষ্যে ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি) ১৯৯৬ সাল থেকে বহুবিধ গবেষণা, প্রচারণা, অ্যাডভোকেসি ও জনসম্পৃক্ততামূলক কার্যক্রম বাস্তবায়ন করছে। জাতীয় পর্যায়ে নিবিড় অ্যাডভোকেসি কার্যক্রম গ্রহণ এবং স্থানীয় পর্যায়ে বিস্তৃত নাগরিক সম্পৃক্ততার মাধ্যমে 'বিল্ডিং ইন্টেগ্রিটি ব্লকস ফর ইফেক্টিভ চেইঞ্জ' প্রকল্পটি জাতীয় ও স্থানীয় পর্যায়ে বিদ্যমান নীতি, আইন ও নিয়ম-কানুন কার্যকর প্রয়োগের ক্ষেত্রে ক্রমাগত প্রচেষ্টা চালিয়ে যাচ্ছে।

টিআইবি এমন এক বাংলাদেশ দেখতে চায় যেখানে সরকার, রাজনীতি, ব্যবসা-বাণিজ্য, নাগরিক সমাজ ও সাধারণ মানুষের জীবন হবে দুর্নীতির প্রভাব থেকে মুক্ত। এ লক্ষ্যে নীতি ও প্রাতিষ্ঠানিক সংস্কার অনুঘটনে টিআইবি গবেষণা কার্যক্রম ও তার ভিত্তিতে কার্যকর নীতি প্রণয়নে অ্যাডভোকেসি ও নাগরিক সম্পৃক্ততামূলক কার্যক্রম পরিচালনা করে আসছে। এরই অংশ হিসেবে ধারাবাহিক ও সমসাময়িক বিভিন্ন বিষয়ের ওপর টিআইবি পলিসি ব্রিফ প্রণয়ন করে থাকে।

ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)
মাইডাস সেন্টার (লেভেল ৪ ও ৫), বাড়ি ০৫, সড়ক ১৬ (নতুন) ২৭ (পুরাতন), ধানমণ্ডি, ঢাকা ১২০৯। ফোন: +৮৮০ ২ ৯১২৪৭৮৮-৮৯, ৯১২৪৭৯২
ফ্যাক্স: +৮৮০ ২ ৯১২৪৯১৫, info@ti-bangladesh.org, www.ti-bangladesh.org, www.facebook.com/TIBangladesh