# ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

**সার-সংক্ষেপ**

**৯ সেপ্টেম্বর ২০১৯**

**ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)**

# ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়


**গবেষণা উপদেষ্টা**
**ড. ইফতেখারুজ্জামান**, *নির্বাহী পরিচালক, ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ (টিআইবি)*
**অধ্যাপক ড. সুমাইয়া খায়ের**, *উপদেষ্টা - নির্বাহী ব্যবস্থাপনা, টিআইবি*
**মোহাম্মদ রফিকুল হাসান**, *পরিচালক - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*

**গবেষণা তত্ত্বাবধান**
আবু সাঈদ মো. জুয়েল মিয়া, *সিনিয়র প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*

**গবেষণা পরিচালনা এবং প্রতিবেদন প্রণয়ন**
নিহার রঞ্জন রায়, *ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*
শাম্মী লায়লা ইসলাম, *প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*

**মাঠ পর্যায়ে তথ্য সংগ্রহ**
মো. খোরশেদ আলম, *ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*
মো. রবিউল ইসলাম, *ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*
জাফর সাদিক চৌধুরী, *সাবেক ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*
মো. গোলাম মোস্তফা, *সাবেক ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*
মাহমুদ হাসান তালুকদার, *সাবেক ডেপুটি প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*
মো. আলী হোসেন, *অ্যাসিস্টেন্ট প্রোগ্রাম ম্যানেজার - রিসার্চ অ্যান্ড পলিসি, টিআইবি*

**তথ্য সংগ্রহে সহযোগিতা (খন্ডকালীন)**
তমালিকা পাল, ইন্টার্ন, টিআইবি



**কৃতজ্ঞতা জ্ঞাপন**
গবেষণা সংক্রান্ত গুরুত্বপূর্ণ তথ্য ও মতামত দিয়ে সহায়তা করার জন্য সম্মানিত তথ্যদাতা, সংশ্লিষ্ট সরকারি ও বেসরকারি অংশীজন, গণমাধ্যমকর্মী ও এ বিষয়ে বিশেষজ্ঞদের আন্তরিক ধন্যবাদ ও কৃতজ্ঞতা জানাই। এ গবেষণার ধারণাপত্র প্রস্তুত এবং গবেষণা পদ্ধতি নির্ধারণে টিআইবি'র সাবেক সিনিয়র প্রোগ্রাম ম্যানেজার মো. ওয়াহিদ আলমের অবদানের জন্য কৃতজ্ঞতা প্রকাশ করছি এবং গবেষণার বিভিন্ন পর্যায়ে পরামর্শ প্রদান ও প্রতিবেদনের গুণগতমান উন্নয়নে সহযোগিতার জন্য টিআইবি'র সহকর্মীদের জানাই অশেষ ধন্যবাদ।



**যোগাযোগ**
ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ
মাইডাস সেন্টার (লেভেল ৪ ও ৫)
বাড়ি # ৫, সড়ক # ১৬ (নতুন) ২৭ (পুরাতন), ধানমন্ডি, ঢাকা ১২০৯
ফোন: ৮৮০-২-৯১২৪৭৮৮-৮৯, ৯১২৪৭৯২
ফ্যাক্স: ৮৮০-২-৯১২৪৯১৫
ই-মেইল: info@ti-bangladesh.org
ওয়েবসাইট:www.ti-bangladesh.org

# ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

## সার-সংক্ষেপ

### ১. ভূমিকা

#### ১.১ প্রেক্ষাপট

বাংলাদেশের সংবিধানের ৪২(১) অনুচ্ছেদে রাষ্ট্রের প্রত্যেক নাগরিকের সম্পত্তি অর্জন, ধারণ ও হস্তান্তরের অধিকার প্রদান করা হয়েছে। সম্পত্তি অর্জন, ধারণ ও হস্তান্তরের ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধন একটি অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ প্রক্রিয়া। দলিল নিবন্ধনের মূল উদ্দেশ্য হচ্ছে দলিলের বিশুদ্ধতার চূড়ান্ত নিশ্চয়তা প্রদান করা; সম্পত্তি হস্তান্তর সম্পর্কে সর্বসাধারণকে জ্ঞাতকরণ; জালিয়াতি রোধ; কোনো সম্পত্তি পূর্বে হস্তান্তরিত হয়েছিল কি না তা অনুসন্ধানে তথ্যভান্ডার থেকে সহায়তা প্রদান; এবং স্বত্বের দলিলের নিরাপত্তা প্রদান এবং মূল দলিল খোয়া গেলে বা ধ্বংসপ্রাপ্ত হলে মূল দলিলের অস্তিত্ব প্রমাণার্থে সহায়তা প্রদান করা।

উপমহাদেশে ১৮৬৪ সালে দলিল নিবন্ধন পদ্ধতির প্রবর্তন হয় এবং পরবর্তীতে 'নিবন্ধন আইন-১৯০৮' অনুযায়ী মূল্য নির্বিশেষে সব ধরনের সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য নিবন্ধন বাধ্যতামূলক করা হয়। নিবন্ধন আইন ১৯০৮ এর ১৭ ধারা অনুযায়ী বাধ্যতামূলকভাবে নিবন্ধনযোগ্য দলিলগুলো হচ্ছে মূল্য নির্বিশেষে সব ধরনের স্থাবর সম্পত্তি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে সাফ কবলা দলিল; হেবা/দানপত্র দলিল; বন্ধকী দলিল; সম্পত্তির বাটোয়ারা দলিল; বায়না চুক্তির দলিল; এওয়াজ বদল দলিল; আমমোক্তারনামা; উইল ইত্যাদি। বাধ্যতামূলকভাবে নিবন্ধনযোগ্য দলিলের ক্ষেত্রে নিবন্ধন না হলে ঐ দলিল নিয়ে কোনো আদান-প্রদান প্রমাণিত হয় না।

নিবন্ধন বিভাগ এই উপমহাদেশের প্রাচীনতম সরকারি প্রতিষ্ঠানগুলোর একটি। এ প্রতিষ্ঠানের অধীনে বিভিন্ন দলিল নিবন্ধন কার্যক্রম এবং সম্পত্তি হস্তান্তর সম্পর্কিত রেকর্ডপত্রাদি সংরক্ষিত হয়ে আসছে। ২০১৮ সালে নিবন্ধন পরিদপ্তরকে অধিদপ্তরে উন্নীত করা হয়। এ অধিদপ্তরের অধীন সারা দেশে ৪৯৭টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিস এবং ৬১টি জেলা রেজিস্ট্রার অফিস নিবন্ধন কার্যক্রমের দায়িত্ব পালন করছে। নিবন্ধন অধিদপ্তরের মাধ্যমে সরকার উল্লেখযোগ্য পরিমাণ রাজস্ব আহরণ করে। ২০১৭-২০১৮ অর্থবছরে নিবন্ধন অধিদপ্তরের অধীনে ৩৬ লক্ষ ৭২ হাজার ৪২৮টি দলিল নিবন্ধন হয়েছে এবং এ থেকে মোট রাজস্ব আয় হয়েছে ১২,৪৩২ কোটি ৯৯ লক্ষ ৭২,৭৩১ টাকা।

দলিল নিবন্ধন সেবা সহজীকরণ এবং নাগরিক সুবিধা বৃদ্ধিতে বিভিন্ন গুরুত্বপূর্ণ উদ্যোগ গ্রহণ করা হয়েছে। এগুলোর মধ্যে রয়েছে- 'নিবন্ধন আইন-১৯০৮' এর যুগোপযোগী হালনাগাদ সংশোধন, 'নিবন্ধন ম্যানুয়াল-২০১৪', 'নিবন্ধন বিধিমালা-২০১৪' ও 'পাওয়ার অব অ্যাটর্নী বিধিমালা-২০১৫' প্রণয়ন এবং 'সর্বনিম্ন বাজারমূল্য বিধিমালা-২০১০' এর হালনাগাদকরণ, দলিলের গতানুগতিক ভাষা পরিবর্তন করে সহজতর করা, দলিল লেখার সুনির্দিষ্ট ফরমেট চালু করা, দলিল কম্পিউটারে কম্পোজ করার উদ্যোগ গ্রহণ এবং দলিল নিবন্ধন ফি, স্ট্যাম্প শুল্কসহ যাবতীয় কর ও শুল্ক পে-অর্ডারে পরিশোধের উদ্যোগ গ্রহণ, সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নাগরিক সনদ ও বিভিন্ন দলিলের ফি, স্ট্যাম্প ও আনুষঙ্গিক কর পরিশোধের হারের তালিকা দৃষ্টিগোচর স্থানে স্থায়ীভাবে প্রদর্শনের পদক্ষেপ গ্রহণ, রেকর্ডরুমের সুরক্ষা বৃদ্ধিতে সিসি ক্যামেরা স্থাপন, জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রারদের পেশাগত দক্ষতা বৃদ্ধির লক্ষ্যে দেশে ও বিদেশে প্রশিক্ষণের উদ্যোগ গ্রহণ ইত্যাদি।

এ ধরনের নানা সংস্কার কার্যক্রম ও ইতিবাচক উদ্যোগ থাকা সত্ত্বেও বিভিন্ন গবেষণা প্রতিবেদন ও গণমাধ্যমে দেশের ভূমি নিবন্ধন সেবা কার্যক্রমে বিভিন্ন ধরনের অনিয়ম, সুশাসনের ঘাটতি ও সীমাবদ্ধতার চিত্র উঠে আসে। টিআইবি কর্তৃক পরিচালিত সেবা খাতে দুর্নীতি শীর্ষক বিভিন্ন জাতীয় খানা জরিপসমূহে (১৯৯৭-২০১৭) ভূমি নিবন্ধন সেবা ধারাবাহিকভাবে দুর্নীতিপ্রবণ হিসেবে চিহ্নিত হয়েছে। সর্বশেষ ২০১৭ সালের খানা জরিপের ফলাফল অনুযায়ী ৪২.৫% খানা সাব-রেজিস্ট্রার অফিস থেকে সেবা গ্রহণের সময় দুর্নীতির শিকার হয়েছে এবং এদের মধ্যে ২৮.৩% খানাকে গড়ে ১১,৮৫২ টাকা ঘুষ দিতে হয়েছে। এছাড়া টিআইবি'র 'ভূমি ব্যবস্থাপনা ও সেবা কার্যক্রম: সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়' (২০১৫) শীর্ষক গবেষণায় এবং নয়টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের ওপর পরিচালিত বেইজলাইন জরিপে (২০১৫-২০১৭) ভূমি দলিল নিবন্ধন কার্যক্রমে নানা ধরনের অনিয়ম-দুর্নীতির চিত্র উঠে এসেছে।

### ১.২ গবেষণার যৌক্তিকতা

প্রথমত, দুর্নীতিমুক্ত ও জনবান্ধব ভূমি নিবন্ধন সেবা নিশ্চিতে নিবন্ধন সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোতে সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ চিহ্নিত করে সেগুলো দূর করা অত্যন্ত জরুরী। দ্বিতীয়ত, ভূমি খাতের ওপর বিভিন্ন গবেষণায় ভূমি দলিল নিবন্ধনে নানা ধরনের অনিয়ম-দুর্নীতির চিত্র আংশিকভাবে উঠে আসলেও সুনির্দিষ্টভাবে এই সেবার ওপর সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ চিহ্নিত করে নিবিড় গবেষণার অপ্রতুলতা রয়েছে। তৃতীয়ত, ভূমি খাত টিআইবির কার্যক্রমের অগ্রাধিকারমূলক একটি খাত। টিআইবি দীর্ঘদিন যাবৎ দেশের ভূমি সেবা খাত নিয়ে বিভিন্ন গবেষণা এবং তার আলোকে নীতিনির্ধারণী পর্যায়ে অ্যাডভোকেসি কার্যক্রম পরিচালনা করে আসছে। ভূমি নিবন্ধন কার্যক্রম ভূমি সেবা খাতের একটি গুরুত্বপূর্ণ অংশ। এ সকল কার্যক্রমের ধারাবাহিকতায় দলিল নিন্ধনের গুরুত্ব বিবেচনায় দেশের নিবন্ধন অধিদপ্তর তথা নিবন্ধন অফিসগুলোতে সুশাসন নিশ্চিতকরণের গুরুত্ব অনুধাবন করে এবং সহায়ক ভূমিকা পালনে বিরাজমান সমস্যা চিহ্নিতকরণ ও তা থেকে উত্তরণের উপায় অনুসন্ধানে এই গবেষণা কার্যক্রম গ্রহণ করা হয়েছে।

### ১.৩ গবেষণার উদ্দেশ্য

এ গবেষণার প্রধান উদ্দেশ্য ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ চিহ্নিত করা এবং এসব চ্যালেঞ্জ থেকে উত্তরণের জন্য সুপারিশ প্রস্তাব করা। এ গবেষণার সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্যসমূহ হচ্ছে:

১. ভূমি দলিল নিবন্ধন সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোর প্রাতিষ্ঠানিক ও আইনি সীমাবদ্ধতা চিহ্নিত করা;
২. ভূমি দলিল নিবন্ধন কার্যে অনিয়ম-দুর্নীতির ধরন, কারণ ও প্রভাব নিরূপণ করা; এবং
৩. ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবা কার্যক্রমে বিদ্যমান সুশাসনের চ্যালেঞ্জ থেকে উত্তরণের জন্য সুপারিশ প্রস্তাব করা।

### ১.৪ গবেষণা পরিধি

দেশে যত ধরনের দলিল নিবন্ধিত হয় তার অধিকাংশ ভূমি সংক্রান্ত। এ গবেষণায় শুধুমাত্র ভূমি সংক্রান্ত নিবন্ধন অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। নিবন্ধন সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠান হিসেবে নিবন্ধন অধিদপ্তর ও এর আওতাধীন জেলা রেজিস্ট্রার অফিস ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে সম্পাদিত ভূমি বা সম্পত্তি নিবন্ধন কার্যক্রম এ গবেষণায় অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।

### ১.৫ গবেষণা পদ্ধতি

এটি মূলত একটি গুণগত গবেষণা। গুণগত পদ্ধতি ব্যবহার করে এ গবেষণার তথ্য সংগ্রহ ও বিশ্লেষণ করা হয়েছে। গবেষণায় প্রত্যক্ষ ও পরোক্ষ উভয় উৎস থেকে তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে। তথ্য সংগ্রহের এলাকা ও প্রতিষ্ঠান নির্বাচনে প্রথম পর্যায়ে দেশের আটটি বিভাগ থেকে মোট ১৬টি (প্রতিটি থেকে দু'টি করে) জেলার রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন করা হয়েছে। এক্ষেত্রে প্রতিটি বিভাগের আওতাধীন সকল জেলা রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর মধ্যে এক বছরে সম্পাদিত সর্বোচ্চ ও সর্বনিম্ন দলিল নিবন্ধনের সংখ্যার ভিত্তিতে দু'টি করে জেলা রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন করা হয়েছে। দ্বিতীয় পর্যায়ে, ১৬টি জেলা রেজিস্ট্রার অফিসের আওতাধীন সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর মধ্যে থেকে কমপক্ষে দু'টি এবং কোথাও কোথাও তিনটি করে মোট ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন করা হয়। এক্ষেত্রে প্রতিটি জেলা রেজিস্ট্রার অফিসের আওতাধীন সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর মধ্যে এক বছরে সম্পাদিত সর্বোচ্চ ও সর্বনিম্ন দলিল নিবন্ধনের সংখ্যার ভিত্তিতে দু'টি করে মোট ৩২টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন করা হয়েছে। এছাড়া অবস্থান ও বৈচিত্র্যগত (জেলা রেজিস্ট্রার অফিস ভবনে অবস্থিত সাব-রেজিস্ট্রার অফিস, জেলায় নিবন্ধন সংখ্যার বিবেচনায় দ্বিতীয় সর্বোচ্চ সাব-রেজিস্ট্রার অফিস, নদী ভাঙন এলাকা, সীমান্তবর্তী এলাকা ইত্যাদি) গুরুত্ব বিবেচনায় আরো ৯টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন করা হয়েছে। এ গবেষণায় নিবন্ধন অধিদপ্তরের কর্মকর্তা-কর্মচারী, জেলা রেজিস্ট্রার, সাব-রেজিস্ট্রার, জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কর্মচারী (অফিস সহকারী, মোহরার, টিসি মোহরারসহ অন্যান্য), রেকর্ডকিপার, নকলনবীশ, দলিল লেখক, আইনজীবী, সেবাগ্রহীতা, সহকারী কমিশনার (ভূমি), ইউনিয়ন ভূমি সহকারী, সার্ভেয়ার, দুর্নীতি দমন কমিশনের কর্মকর্তা (স্থানীয় ও জাতীয় পর্যায়ে), ব্যাংক কর্মকর্তা, রিয়েল এস্টেট প্রতিনিধি, এনজিও প্রতিনিধি, গণমাধ্যমকর্মী এবং সংশ্লিষ্ট অন্যান্য অংশীজনের নিকট থেকে সাক্ষাৎকারের মাধ্যমে গবেষণার জন্য তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে। এ গবেষণায় সুশাসনের প্রধান কয়েকটি নির্দেশকের (সক্ষমতা, স্বচ্ছতা, জবাবদিহিতা ও শুদ্ধাচার) আলোকে নির্বাচিত জেলা ও উপজেলায় অবস্থিত জেলা রেজিস্ট্রার অফিস ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে সম্পাদিত ভূমি বা সম্পত্তি নিবন্ধন কার্যক্রম সম্পর্কিত তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে। তথ্য সংগ্রহের জন্য বিভিন্ন ধরনের গুণগত তথ্য সংগ্রহ পদ্ধতি যেমন- মুখ্য তথ্যদাতার সাক্ষাৎকার ও পর্যবেক্ষণ ব্যবহার করা হয়েছে। তথ্য সংগ্রহের জন্য চেকলিস্ট ব্যবহার করা হয়েছে। জুলাই ২০১৮ - আগস্ট ২০১৯ সময়ের মধ্যে এ গবেষণার তথ্য সংগ্রহ, বিশ্লেষণ এবং প্রতিবেদন প্রণয়নের কাজ সম্পন্ন করা হয়। এ গবেষণায় উপস্থাপিত পর্যবেক্ষণ নিবন্ধন সেবা সংশ্লিষ্ট সকল অংশীজন তথা সকল জেলা রেজিস্ট্রার, সাব- রেজিস্ট্রার, মোহরার, অন্যান্য কর্মচারী, নকল নবীশ, দলিল লেখক, সেবাগ্রহীতা ও অন্যান্য অংশীজনের ক্ষেত্রে সমানভাবে প্রযোজ্য নয়, তবে দলিল নিবন্ধন সেবায় বিদ্যমান সুশাসনের চ্যালেঞ্জ সম্পর্কে একটি নির্দেশনা প্রদান করে।

## ২. গবেষণার ফলাফল

**২.১ আইনি ও প্রায়োগিক সীমাবদ্ধতা:** আইন অনুযায়ী নিবন্ধনের জন্য জমির মালিকানা যাচাইয়ে যে বাধ্যবাধকতা ও পদ্ধতি রয়েছে তা যথাযথভাবে অনুসরণ ও বাস্তবায়নে ঘাটতি রয়েছে। যেমন- অনেক সময় সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে জমির খতিয়ান বা রেকর্ড অব রাইটস-এর হালনাগাদ কপি না থাকায় সাব-রেজিস্ট্রারগণ দলিলের সাথে উপস্থাপিত খতিয়ানের কপি বৈধ কি অবৈধ তা সহজে যাচাই করতে পারেন না। ফলে জাল দলিল তৈরির ঝুঁকি সৃষ্টি হয়। অন্যদিকে, আইনে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নকলনবীশ নিয়োগ বা তালিকাভুক্তকরণ সংক্রান্ত নির্দেশনা বিধিবদ্ধ নেই। এছাড়া, নিবন্ধন বিধিমালা ২০১৪ এর অষ্টম অধ্যায়ের ৪২ নম্বর বিধিতে বলা হয়েছে যে, নিবন্ধনকারী কর্মকর্তা তার নিকট আনীত দলিলের বৈধতার সাথে কোনোভাবেই সম্পৃক্ত নয় এবং দলিলটি সকল নিয়ম মেনে উপস্থাপিত হওয়া সাপেক্ষে তিনি সন্তুষ্ট হলে সম্ভাব্য ফলাফলের প্রতি দৃকপাত না করে (প্রতারণামূলক বা সরকারি নীতির পরিপন্থী হলেও) দলিলটি নিবন্ধন করতে বাধ্য থাকবেন। এর ফলে অন্য পক্ষের ক্ষতির আশংকা থাকে। এছাড়া, সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা ২০১০ অনুযায়ী সম্পত্তির একটি বাজার মূল্য নির্ধারণ করা হয় এবং এর ওপর ভিত্তি করে নিবন্ধন 'ফি' ধার্য হয়ে থাকে। কিন্তু কোনো কোনো ক্ষেত্রে নির্ধারিত বাজার মূল্য সম্পত্তির প্রকৃত বা বাস্তব মূল্যের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ নয়। দেখা যায় যে, কোথাও কোথাও সম্পত্তির প্রকৃত বা বাস্তব মূল্য মৌজার শ্রেণিভিত্তিক গড় মূল্যের চেয়ে কম। এক্ষেত্রে ক্রেতাকে অতিরিক্ত নিবন্ধন ফি দিতে হয় এবং সেবাগ্রহীতারা ক্ষতির সম্মুখীন হয়। অপরদিকে দেখা যায় যে, কোথাও কোথাও সম্পত্তির প্রকৃত বা বাস্তব মূল্য নির্ধারিত বাজার মূল্যের থেকে অনেক বেশি। এক্ষেত্রে ক্রেতা দলিলে প্রকৃত ক্রয় মূল্য না দেখিয়ে নির্ধারিত বাজার মূল্য উল্লেখ করে। ফলে প্রকৃত বিক্রয় মূল্যের তুলনায় কম টাকা নিবন্ধন ফি দিতে হয় এবং এক্ষেত্রে সরকার যথাযথ রাজস্ব থেকে বঞ্চিত হয়।

**২.২ অবকাঠামোগত ঘাটতি:** অনেক ক্ষেত্রেই রেজিস্ট্রেশন সেবা প্রদানকারী প্রতিষ্ঠানগুলোর অবকাঠামোগত দুর্বলতা, সীমাবদ্ধতা বা অপ্রতুলতা রয়েছে। অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিস পুরনো ও জরাজীর্ণ ভবনে কার্যক্রম পরিচালনা করছে। গবেষণার আওতাভুক্ত ৪১টি সাব-রেজিষ্ট্রার অফিসের মধ্যে ২৭টি অফিসই পুরোনো ও জরাজীর্ণ ভবনে অবস্থিত। ভবনগুলো পর্যবেক্ষণে দেখা যায় যে, এর বিভিন্ন অংশ ভাঙ্গা, দেয়ালে ফাটল, প্লাস্টার খসে পড়েছে, ছাদ চুঁইয়ে পানি পড়ছে এবং স্যাঁতসেঁতে অবস্থায় রয়েছে যেখানে প্রচুর মেরামত ও সংস্কার কার্যের প্রয়োজনীয়তা রয়েছে। এছাড়া অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে কাজের পরিধি ও নিয়োজিত লোকবলের তুলনায় কক্ষের অপ্রতুলতা রয়েছে, বিশেষ করে নকলনবীশদের ক্ষেত্রবিশেষে ২০-২৫ জনকে একটি কক্ষে এমনকি সিঁড়ির নিচে ও বারান্দায় বসে কাজ করতে হয়। একইভাবে, অধিকাংশ জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে দলিল সংরক্ষণের জন্য নির্ধারিত রেকর্ডরুমগুলো পুরনো ও প্রয়োজনের তুলনায় অপরিসর এবং কক্ষগুলো স্যাঁতসেঁতে থাকায় পোকামাকড়ের (উইপোকা) উপদ্রবে গুরুত্বপূর্ণ দলিল ও বিভিন্ন নথিপত্র ক্ষতিগ্রস্ত হওয়ার ঝুঁকিতে থাকে।

**২.৩ লজিস্টিকস ঘাটতি:** জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর অবকাঠামোগত ঘাটতির পাশাপাশি প্রয়োজনীয় উপকরণেরও (আসবাবপত্র, কম্পিউটার, প্রিন্টার, ফরম, বিভিন্ন ধরনের রেজিস্টার, ইনডেক্স, রেকর্ডরুমের জন্য কেরোসিন, ন্যাপথলিন ও যানবাহন ইত্যাদি) ঘাটতি রয়েছে। গবেষণার আওতাভুক্ত ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের মধ্যে ৩২টিতেই এমন চিত্র দেখা যায়। দাপ্তরিক কাজ পরিচালনার জন্য পর্যাপ্ত সংখ্যক চেয়ার, টেবিল, আলমারিসহ প্রয়োজনীয় আসবাবপত্র নেই। আবার অনেক ক্ষেত্রে বিদ্যমান আসবাবপত্রের অবস্থা জরাজীর্ণ এবং ব্যবহারের অনুপোযোগী। প্রয়োজনীয় সংখ্যক আলমারি না থাকার কারণে গুরুত্বপূর্ণ দলিল ও বালামসমূহ অফিসের বিভিন্ন স্থানে (আলমারির ওপরে, মেঝেতে ইত্যাদি স্থানে) খোলা অবস্থায় রাখা হয়। কর্মকর্তাদের তথ্যমতে, সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের আসবাবপত্র বিশেষ করে টেবিল চেয়ার স্বল্পতার কারণে নকলনবীশদের নিজেদেরই চেয়ার, টেবিল ক্রয় করে নিয়ে এসে কাজ করতে হয়। এছাড়া অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিসেই "বালাম বই" বা বুক ভলিউম স্বল্পতা রয়েছে। গবেষণার আওতাভুক্ত ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের মধ্যে ১৮টিতেই এমন চিত্র দেখা যায়। সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে "বালাম বই" বা বুক ভলিউমের স্বল্পতা বা ঘাটতি থাকায় নকলনবীশরা মূল দলিল থেকে কপি করে যথাসময়ে বালাম বইতে তুলতে পারে না এবং এর ফলে একদিকে সেবাগ্রহীতাদের দলিল পেতে দীর্ঘসময় অপেক্ষা করতে হয়, অন্যদিকে কাজ না থাকায় নকলনবীশরাও সেসময় পারিশ্রমিক পায় না।

**২.৪ বাজেট ঘাটতি:** সার্বিকভাবে নিবন্ধন সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোর জন্য আর্থিক বরাদ্দের স্বল্পতা রয়েছে। দেখা যায় স্থানীয় পর্যায় থেকে চাহিদা নিরূপণ সাপেক্ষে মন্ত্রণালয়ে আর্থিক চাহিদা প্রেরণের চর্চা নেই। সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর জন্য প্রয়োজনের তুলনায় স্বল্প পরিমাণ বাজেট (লজিস্টিকস, কন্টিনজেন্সি বাবদ) বরাদ্দ দেওয়ায় অফিসের দাপ্তরিক কাজ পরিচালনা করা দুরূহ। কিছু ক্ষেত্রে স্থানীয় পর্যায়ে বাজেট পৌছাতে দেরি হওয়ায় বাড়ি ভাড়া, বিদ্যুৎ বিল বকেয়া থাকে। কিছু ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের দাপ্তরিক ব্যয়

মেটানোর জন্য দলিল লেখক সমিতির ওপর অনিয়মতান্ত্রিক নির্ভরশীলতা তৈরি হয় যা দুর্নীতির ঝুঁকি সৃষ্টি করে। অপরদিকে বিভিন্ন ভাতা বর্তমান সময়ের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ নয়। যেমন- কমিশন করার জন্য প্রতি কিলোমিটারে ১০ টাকা যাতায়াত ভাতা এবং প্রতি ৩০০ শব্দ লেখার জন্য নকলনবীশদের পারিশ্রমিক ২৪ টাকা।

**২.৫ ভূমি নিবন্ধন সেবায় ডিজিটাইজেশনের ঘাটতি:** ভূমি নিবন্ধন সেবা এখনও ডিজিটাইজেশন হয়নি। ভূমি নিবন্ধন সেবা সংক্রান্ত কোনো ডাটাবেজ নেই। এর ফলে এ সেবা সংক্রান্ত প্রয়োজনীয় তথ্য সহজে খুঁজে পাওয়া ও যাচাইয়ের ক্ষেত্রে প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি হয়। এর ফলে ক্ষেত্রবিশেষে জাল দলিল সহজে চিহ্নিত করা যায় না এবং নিবন্ধনের পর মূল দলিল ও দলিলের নকল উত্তোলনে সেবাগ্রহীতারা দীর্ঘসূত্রতাসহ নানা ধরনের হয়রানির শিকার হয়।

**২.৬ জনবল ঘাটতি:** সার্বিকভাবে নিবন্ধন অধিদপ্তর থেকে শুরু করে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে বিভিন্ন পদে জনবল ঘাটতি রয়েছে। গবেষণার আওতাভুক্ত সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর বেশ কিছু ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রারের পদ ফাঁকা রয়েছে এবং ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের মধ্যে ২২টি অফিসে পূর্ণকালীন সাব-রেজিস্ট্রারের ঘাটতি রয়েছে। এক্ষেত্রে দেখা যায় যে, একজন সাব-রেজিস্ট্রারকে ভারপ্রাপ্ত সাব-রেজিস্ট্রার হিসেবে উক্ত অফিসগুলোতে দায়িত্ব দেওয়া হয়। এক্ষেত্রে একজন সাব-রেজিস্ট্রারকে একাধিক (কোনো কোনো ক্ষেত্রে তিনটি) সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কার্য সম্পাদন করতে হয়। নিজ দায়িত্বের পাশাপাশি অতিরিক্ত দায়িত্ব হিসেবে দায়িত্বপ্রাপ্ত সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের সকল কাজ যথাযথভাবে সম্পাদন করা অনেকাংশে কঠিন হয়ে পড়ে। দায়িত্বপ্রাপ্ত সাব-রেজিস্ট্রার সপ্তাহে এক বা দুই দিন তার দায়িত্বপ্রাপ্ত এলাকার অফিসে অফিস করেন এবং শুধু ঐ দিনগুলোতে উক্ত অফিস দলিল নিবন্ধনের কাজ হয়। সপ্তাহের বাকি দিনগুলোতে রেজিস্ট্রেশনের কাজ হয় না। ফলশ্রুতিতে উক্ত সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে নিবন্ধন কাজে বিলম্ব ঘটে। এতে করে সেবাগ্রহীতারা ক্ষতিগ্রস্ত হন। একইভাবে, দলিল নিবন্ধনের সংখ্যা যে হারে বৃদ্ধি পেয়েছে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে অন্যান্য কর্মচারী সংখ্যা সে হারে বৃদ্ধি পায়নি। একটি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে সাব-রেজিস্ট্রারসহ স্থায়ী কর্মীর সংখ্যা হচ্ছে পাঁচজন এবং এই জনবল দিয়ে বর্তমান সময়ে নিবন্ধন কাজ সম্পন্ন করা অনেক কঠিন হয়ে পড়ে। এছাড়া অস্থায়ী কর্মী হিসেবে পিওন, উমেদার এবং নকলনবীশরা কাজ করে। জনবল কম থাকায় অনেক সময় নকলনবীশদের দিয়ে অফিসের কাজ (ইনডেক্সিং, সার্চিং ইত্যাদি) করানোয় তারা অনেক গুরুত্বপূর্ণ নথি বা দলিলে অভিগম্যতা পায়, যা ঝুঁকিপূর্ণ।

**২.৭ প্রশিক্ষণের ঘাটতি:** বর্তমানে জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রারদের জন্য দেশে ও বিদেশে প্রশিক্ষণের নানা ব্যবস্থা করা হচ্ছে। তবে প্রশিক্ষণ পাওয়ার ক্ষেত্রে বৈষম্য রয়েছে এবং সকলে সমান সুযোগ পান না। অপরদিকে জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রারদের জন্য প্রশিক্ষণের উদ্যোগ থাকলেও অন্যান্য কর্মচারী বিশেষ করে সহকারী, মোহরার এবং নকলনবীশদের জন্য কোনো আনুষ্ঠানিক প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা নেই।

**২.৮ ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় স্বচ্ছতার ঘাটতি:** ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় স্বচ্ছতা ও তথ্যের উন্মুক্ততার কিছু ঘাটতি উঠে এসেছে। আইন ও বিধিতে দৃষ্টিগোচর স্থানে বিভিন্ন ধরনের বিজ্ঞপ্তি যেমন-ফিসের তালিকা, দলিল দাখিলের সময়সূচি, সমাপ্তকৃত দলিলের দৈনিক বিজ্ঞপ্তি, পাওয়ার অব অ্যাটর্নী প্রত্যাহার সংক্রান্ত নির্দেশনা, প্রত্যাহৃত পাওয়ার অব অ্যাটর্নীর তালিকা, নাগরিক সনদ, তল্লাশি ও নকলের আবেদন গ্রহণের সময়সূচি, রেজিস্ট্রার কর্তৃক অনুমোদিত দূরত্ব তালিকা জনসাধারণের জ্ঞাতার্থে প্রদর্শনের বাধ্যবাধকতা থাকলেও বাস্তবে অধিকাংশ অফিসে এর সবগুলো প্রদর্শিত নেই। গবেষণার আওতাধীন ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের মধ্যে ৩১টি অফিসে নাগরিক সনদ আছে। কিছু ক্ষেত্রে নাগরিক সনদ সেবাগ্রহীতাদের কাছে দৃশ্যমান নয় এবং কিছু ক্ষেত্রে তথ্য হালনাগাদ করা হয় না এবং লেখা অস্পষ্ট ও ছোট থাকে। গবেষণার আওতাধীন ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কোনেটিতেই পৃথক কোনো তথ্য অনুসন্ধান ডেস্ক এবং নিবন্ধন সংক্রান্ত কোনো নির্দিষ্ট তথ্য কোথায় পাওয়া যাবে সে সম্পর্কে কোনো দিক-নির্দেশনা চিহ্ন পরিলক্ষিত হয়নি। অনেক ক্ষেত্রে তথ্য অধিকার আইন অনুযায়ী দায়িত্বপ্রাপ্ত তথ্য কর্মকর্তার নাম ও যোগাযোগের মাধ্যম প্রদর্শিত নেই। আবার নিবন্ধন অধিদপ্তরের নিজস্ব ওয়েবসাইট থাকলেও তা হালনাগাদ নয়। এছাড়া নিবন্ধন অধিদপ্তরের বিস্তারিত কার্যক্রমের ওপর পৃথক বার্ষিক প্রতিবেদন নেই - আইন মন্ত্রণালয়ের বার্ষিক প্রতিবেদনে নিবন্ধন অধিদপ্তরের কার্যক্রমের সংক্ষিপ্ত বিবরণ থাকে।

**২.৯ ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় জবাবদিহিতার ঘাটতি:** বিভাগীয় পরিদর্শক এবং জেলা রেজিস্ট্রার কর্তৃক জেলা রেজিস্ট্রার অফিস ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলো নিয়মিত ও কার্যকর পরিদর্শন ও পরিবীক্ষণের ঘাটতি রয়েছে। দেখা যায় যে, কোনো কোনো অফিস দীর্ঘদিন এ ধরনের কার্যক্রমের বাইরে থেকে যাচ্ছে। একইভাবে রেকর্ডরুমগুলোও নিয়মিত পরিদর্শনের ঘাটতি রয়েছে। পরিদর্শনের ক্ষেত্রে নিবন্ধন মহাপরিদর্শকের অনুমতি নেওয়ার বাধ্যবাধকতা থাকায় কিছু ক্ষেত্রে তা প্রশাসনিক জটিলতা সৃষ্টির পাশাপাশি পরিদর্শন

কার্যক্রমকে বাধাগ্রস্ত করছে। জেলা রেজিস্ট্রার, সাব-রেজিস্ট্রারসহ অন্যান্য কর্মচারী, নকলনবীশ ও দলিল লেখকদের কার্যক্রম ও আচরণ যথাযথভাবে তদারকি না হওয়ায় তাদের অনিয়ম-দুর্নীতিতে জড়িত হওয়ার ঝুঁকি বৃদ্ধি পাচ্ছে। আইন অনুযায়ী কোনো দলিল লেখক নির্ধারিত হারের অধিক 'ফি' দাবি করলে তার সনদ বাতিলযোগ্য হবে। কিন্তু বাস্তবে দলিল লেখকরা অতিরিক্ত অর্থ সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে আদায় করলেও তাদের বিরুদ্ধে যথাযথ শাস্তিমূলক ব্যবস্থা গ্রহণে ঘাটতি রয়েছে। তবে কর্মকর্তারা জানিয়েছেন যে স্থানীয় পর্যায়ে দলিল লেখক সমিতির শক্ত অবস্থান, রাজনৈতিক যোগাযোগ এবং স্থানীয় বাসিন্দা হওয়ার কারণে দলিল লেখকদেরকে জবাবদিহি করা দুরূহ হয়ে পড়ে। অধিকাংশ ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধনে আর্থিক দুর্নীতির সাথে নিবন্ধন সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের মধ্যে পারস্পরিক যোগসাজশ থাকায় যথাযথভাবে এবং কাঙ্খিত মাত্রায় জবাবদিহিতা কাঠামো কাজ করে না। স্থানীয়ভাবে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারী নকলনবীশ ও দলিল লেখকদের একাংশের মধ্যে পারস্পরিক সমঝোতা থাকে। একইভাবে জেলা রেজিস্ট্রার অফিস এবং নিবন্ধন অধিদপ্তরের সাথেও তারা যোগাযোগ ও সমঝোতা রক্ষা করে চলে।

অপরদিকে গবেষণাভুক্ত ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের মধ্যে ২৪টি অফিসে অভিযোগ বাক্স পরিলক্ষিত হয়নি। যে সকল অফিসে অভিযোগ বাক্স আছে সেখানেও খুব কম সংখ্যক অভিযোগ দায়ের হয়। তবে অভিযোগ জানানোর পদ্ধতি সম্পর্কে প্রচারণা নেই এবং ক্ষতিগ্রস্ত হওয়ার আশঙ্কায় অধিকাংশ সেবাগ্রহীতা অভিযোগ করেন না। দুর্নীতি দমন কমিশন আয়োজিত স্থানীয় পর্যায়ে বিভিন্ন প্রতিষ্ঠানের ওপর গণশুনানীতে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসও অংশগ্রহণ করে। এর মাধ্যমে কিছু ক্ষেত্রে তাৎক্ষণিক সমাধান পাওয়া গেলেও অধিকাংশ ক্ষেত্রে সমস্যার কার্যকর সমাধান হয় না। অপরদিকে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে সপ্তাহের একটি নির্দিষ্ট দিনে গণশুনানী চালু করা হয়েছে কিন্তু বাস্তবে এসব অফিসে গণশুনানীর নির্ধারিত পদ্ধতি (প্রচার-প্রচারণা, নির্ধারিত স্থান, তৃতীয় পক্ষের উপস্থিতি ইত্যাদি) অনুসরণ করা হয় না। আবার ভূমি নিবন্ধন সেবায় আন্তঃপ্রতিষ্ঠান ও মন্ত্রণালয়ের মধ্যে সমন্বয় সংক্রান্ত কিছু ঘাটতি পরিলক্ষিত হয়েছে। ভূমি ব্যবস্থাপনা ও নিবন্ধন সেবা কার্যক্রম মূলত ভূমি মন্ত্রণালয়, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয় এবং জনপ্রশাসন মন্ত্রণালয়ের অধীন বিভিন্ন প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামোর মাধ্যমে পরিচালিত হওয়ায় কিছু ক্ষেত্রে সমন্বয়ের ঘাটতি পরিলক্ষিত হয়। যেমন, ভূমি দলিল নিবন্ধনের পর উপজেলা ভূমি অফিস কর্তৃক দ্রুত রেকর্ড অব রাইটস বা খতিয়ান হালনাগাদের বিধান থাকলেও অধিকাংশ ক্ষেত্রে তা হয় না। সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে নিয়মিত হালনাগাদ খতিয়ান সরবরাহ না হওয়ায় সাব-রেজিস্ট্রারদের সঠিক মালিকানা যাচাইয়ের ক্ষেত্রে চ্যালেঞ্জের সম্মুখীন হতে হয়। আবার কিছু ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রার অফিস থেকে ল্যান্ড ট্রান্সফার নোটিশ (এলটি নোটিশ) উপজেলা ভূমি অফিসে নিয়মিত এবং যথাযথভাবে পাঠানো হয় না।

### ২.১০ ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি:

**২.১০.১ ঘুষ বা নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেন:** দলিল নিবন্ধনে সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে বিভিন্নভাবে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করা হয়। বেশিরভাগ ক্ষেত্রেই সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে টাকা ছাড়া কোনো কাজ করানো অত্যন্ত দূরূহ। দলিল রেজিস্ট্রেশনের জন্য সেবাগ্রহীতারা নিবন্ধন প্রক্রিয়ার সাথে প্রত্যক্ষ এবং পরোক্ষভাবে জড়িত বিভিন্ন অংশীজন বা ব্যক্তিদের সংস্পর্শে আসে এবং বিভিন্ন ব্যক্তিদেরকে তাদের নিয়ম-বহির্ভূত টাকা দিতে হয়। দলিল লেখার 'ফি' সম্পর্কে সেবাগ্রহীতাদের ধারণা না থাকায় অধিকাংশ দলিল লেখক সেবাগ্রহীতাদের নিকট থেকে উচ্চহারে পারিশ্রমিক আদায় করে। বিভিন্ন অজুহাতে এবং বিভিন্ন হিসেবে (যেমন- প্রতি লাখে, থোক বা প্যাকেজে ইত্যাদি) সেবাগ্রহীতারা অতিরিক্ত অর্থ দিতে বাধ্য হয়। এই টাকার পরিমাণ অনেক সময় এলাকা (অর্থনৈতিকভাবে গুরুত্বপূর্ণ এলাকা বা যেসকল এলাকার জমির দাম বেশি), সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের ক্যাটাগরি (ছোট বা বড়), সেবাগ্রহীতাদের অর্থনৈতিক সামর্থ্য, দলিল লেখকদের সাথে সেবাগ্রহীতাদের ব্যক্তিগত সম্পর্কের (আত্মীয় বা পরিচিত) ভিত্তিতে এবং দলিলের ধরন অনুযায়ী (যেমন: সাফ-কবলা দলিলে বেশি টাকা লাগে আবার হেবা দলিলের ক্ষেত্রে কম টাকা লাগে ইত্যাদি) কম-বেশি হয়ে থাকে। দলিল নিবন্ধনের ধরনভেদে দলিলের মূল্যের ওপর ভিত্তি করে দলিল লেখকদের প্রতি লাখে ১-৩% পর্যন্ত অতিরিক্ত প্রদান করতে হয়। এছাড়া নির্ধারিত নিবন্ধন ফি'র বাইরে প্রতিটি দলিল নিবন্ধনের জন্য দলিল লেখক সমিতির নামে সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায় করা হয়। গবেষণার আওতাভুক্ত সকল এলাকার তথ্য বিশ্লেষণে দেখা যায় দলিল লেখকদের দলিল লেখক সমিতিতে ৫০০ টাকা থেকে ৫০০০ টাকা পর্যন্ত প্রদান করতে হয়।

অপরদিকে দলিল লেখকরা সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের 'অফিস খরচ' হিসেবে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায় করে থাকে। এই নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের পরিমাণও কখনো প্রতি লাখে শতকরা হারে, কখনো থোক বা প্যাকেজে আকারে নির্ধারিত হয় এবং জমির মূল্য, শ্রেণী, অবস্থান, দলিলের ধরন, প্রয়োজনীয় নথিপত্র থাকা/না থাকা, এলাকা ইত্যাদি বিষয় অনুযায়ী কম বা বেশি

হয়ে থাকে। প্রতি দলিলের জন্য সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে এই অতিরিক্ত নিয়ম-বর্হিভূত টাকা দিতে হয়। গবেষণায় প্রাপ্ত তথ্য বিশ্লেষণে দেখা যায় যে দলিল নিবন্ধনের জন্য সেবাগ্রহীতাদের নিকট থেকে ১,০০০ থেকে ৫,০০,০০০ টাকা পর্যন্ত অতিরিক্ত নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ হিসেবে আদায় করা হয়। এছাড়া নিবন্ধনের জন্য প্রয়োজনীয় কাগজপত্র ঠিক থাকলে এক রকম অর্থ এবং ঠিক না থাকলে এই অর্থের পরিমাণ বেড়ে যায়।

অধিকাংশ ক্ষেত্রেই নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় যোগসাজশের মাধ্যমে হয় এবং এর সাথে সাব-রেজিস্ট্রার, সহকারী, মোহরার, নকলনবীশ, দলিল লেখকদের একাংশ জড়িত থাকার অভিযোগ রয়েছে। প্রতিদিনের এই জমাকৃত অর্থ অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারীরা নিজেদের মধ্যে পদ অনুযায়ী ভাগাভাগি করে থাকেন। এই টাকা ভাগাভাগিও বিভিন্নভাবে হয়ে থাকে। কোথাও কোথাও পদ অনুযায়ী শতকরা হার নির্ধারিত থাকে। যেমন-অভিযোগ রয়েছে যে, এই অর্থের ১০-৫০ শতাংশ সাব-রেজিস্ট্রার এবং বাকি অংশ অফিসের সকলের মধ্যে পদ অনুযায়ী ভাগ-বাটোয়ারা হয়। আবার কখনো দলিল প্রতি আদায়কৃত অর্থের ভিন্ন পরিমাণ ভিন্ন ভিন্ন পদের ব্যক্তিদের জন্য বরাদ্দ থাকে। এই দলিল প্রতি উত্তোলিত অর্থের একটি অংশ জেলা রেজিস্ট্রার অফিস, নিবন্ধন অধিদপ্তর পর্যন্ত যাওয়ারও অভিযোগ রয়েছে। দলিলের নকল উত্তোলনের জন্য সরকারি নির্ধারিত ফি অপেক্ষা অতিরিক্ত অর্থ দিতে হয় যা সাধারণভাবে ১০০০ থেকে ৭০০০ টাকা পর্যন্ত হয়ে থাকে। সাধারণত দলিলের মেয়াদ, এলাকা, দলিলের ধরন, আকার ও প্রাপ্তির সময় অনুযায়ী নকল উত্তোলনের খরচে কম বেশি হয়।

**২.১০.২ প্রতারণা ও জালিয়াতি:** অনেক ক্ষেত্রে নিবন্ধন ফি কমানোর জন্য বা ফাঁকি দেওয়ার জন্য নিবন্ধনের সময় জমির বাস্তব মূল্য দলিলে না লিখে কম মূল্য উল্লেখ করা হয়। এতে নিবন্ধন ফি কমে আসে। কিন্তু এর মাধ্যমে সরকার রাজস্ব হারায়। যেসব ক্ষেত্রে জমির প্রকৃত মূল্য নির্ধারিত বাজার মূল্যের থেকে বেশি সেসব ক্ষেত্রে এমনটি করা হয়। অর্থাৎ প্রকৃত মূল্য উল্লেখ না করে নির্ধারিত বাজার মূল্য উল্লেখ করা হয়। আবার কিছু ক্ষেত্রে নির্ধারিত গড় মৌজা মূল্যের চেয়ে বেশি মূল্য দেখিয়ে দলিল নিবন্ধন করা হয়। এটি করা হয় মূলত সম্পদ ব্যাংকে বন্ধক রেখে অধিক ঋণ পাওয়ার জন্য। এছাড়া সাধারণত জমির শ্রেণি অনুযায়ী জমির মূল্যে পার্থক্য হয়। কিছু ক্ষেত্রে নিবন্ধন ফি কম দেওয়ার উদ্দেশ্যে দলিলে জমির প্রকৃত শ্রেণি উল্লেখ না করে অন্য কোনো শ্রেণি উল্লেখ করা হয়। আবার কিছু ক্ষেত্রে নিবন্ধন ফি ফাঁকি দেওয়ার জন্য নিবন্ধনের ধরন পরিবর্তন করা হয়। যেমন- সম্পত্তি ক্রয়-বিক্রয় হলেও বিক্রয় দলিল না করে হেবা দলিল করা হয় নিবন্ধন খরচ কমানোর জন্য। বাংলাদেশে সম্পত্তির নিবন্ধন 'ফি' উপমহাদেশের অন্যান্য দেশের তুলনায় বেশি। সম্পত্তির বিক্রয় দলিল নিবন্ধনের জন্য নিবন্ধন ফি ও অন্যান্য ফি বাবদ সম্পত্তির মূল্যের ওপর যেখানে শ্রীলংকায় ৫.১%, ভারতে ৭.২% লাগে সেখানে বাংলাদেশে ১০.২% ব্যয় হয়। এ কারণেও দলিল নিবন্ধনের ক্ষেত্রে সম্পত্তির মূল্য কম দেখানো বা প্রকৃত মূল্য গোপন করার প্রবণতা কাজ করে। অপরদিকে কিছু ক্ষেত্রে জাল দলিল প্রস্তুত করে একজনের জমি অপর একজনের নামে নিবন্ধন করা হয়। নিবন্ধনের সময় জালকৃত বিভিন্ন নথিপত্র (জাতীয় পরিচয়পত্র, খতিয়ান, খাজনার দাখিলা) উপস্থাপন, দলিলে দাতার স্বাক্ষর জাল এবং নিবন্ধনের সময় প্রতারণামূলকভাবে এক ব্যক্তি অপর একজন ব্যক্তির পরিচয় ধারণ ইত্যাদির মাধ্যমে করা হয়।

**২.১০.৩ দায়িত্ব পালনে অবহেলা:** কিছু ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধনের সময় প্রয়োজনীয় কাগজপত্র বুঝে না নেওয়া ও গুরুত্বপূর্ণ সকল তথ্য যাচাই করা হয় না। যেমন- অনেক সময় বন্টননামা ঠিক না থাকলেও নিবন্ধন হয়ে যায়। দেখা গেছে অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে (৪১টির মধ্যে ২১টিতে) সাব-রেজিস্ট্রারসহ অন্যান্য কর্মচারীরা নির্ধারিত সময়ে অফিসে উপস্থিত থাকেন না এবং অফিসের কাজ দেরিতে শুরু হয়। দলিল নিবন্ধনের কাজ দেরিতে শুরু হওয়ায় অনেক সেবাগ্রহীতাকে ফেরত যেতে হয় এবং অভিযোগ রয়েছে যে, অনেক ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত বিভিন্ন ধরনের অবৈধ লেনদেন ও এর ভাগ-বাটোয়ারা রাত পর্যন্ত চলে।

**২.১০.৪ প্রভাব বিস্তার:** সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে এবং রেজিস্ট্রেশন সংক্রান্ত বিভিন্ন কাজে নানা ধরনের রাজনৈতিক প্রভাব বিস্তার ও অন্যান্য নানা ধরনের চাপ রয়েছে। বিশেষ করে কিছু ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধন করা বা না করার ক্ষেত্রে প্রভাব বিস্তার করা হয়। এছাড়া নকলনবীশদের নিয়োগ এবং দলিল লেখকদের লাইসেন্স পাওয়ার ক্ষেত্রে জনপ্রতিনিধিদের সুপারিশ, তদবির তথা রাজনৈতিক প্রভাব কাজ করে। ফলশ্রুতিতে এই নকলনবীশ, কর্মচারী ও দলিল লেখকরা অনেক বেশি ক্ষমতায়িত অনুভব করে এবং অনেক ক্ষেত্রেই তাদের মধ্যে নিয়ম ভঙ্গের বিষয়টি পরিলক্ষিত হয়।

**২.১০.৫ সময়ক্ষেপণ:** সাধারণত একটি দলিল নিবন্ধনের কাজ সম্পূর্ণ হতে অনেক সময় লাগে। দলিল রেজিস্ট্রেশনের পর মূল দলিল পেতে দীর্ঘ সময় লেগে যায়। কখনো কখনো মূল দলিল হাতে পেতে আনুমানিক তিন বা চার বছর সময় লেগে যায়। এর কারণ হিসেবে জানা যায় যে, জনবল স্বল্পতা, বালাম সরবরাহের ঘাটতি বা নকলনবীশদের কাজের ধীর গতির জন্য মূল দলিল বালামে উঠতে দীর্ঘদিন সময় লেগে যায়। একইভাবে দলিলের নকল উত্তোলনের জন্য জরুরি ফি দিয়ে আবেদন করলে নকল পেতে সাত দিন লাগার কথা আর সাধারণ ফি দিয়ে করলে হলে ১৫দিন। কিন্তু নকলনবীশদের অতিরিক্ত অর্থ দেওয়ার পরও তারা সময় মতো দলিলের নকল পান না এবং এই নকল পেতে তাদের ১৫ দিনের বেশি সময় লাগে।

## ২.১১ ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় প্রাতিষ্ঠানিক অনিয়ম ও দুর্নীতি:

**২.১১.১ কর্মকর্তা-কর্মচারী ও নকলনবীশ নিয়োগ, বদলি ও পদোন্নতিতে চ্যালেঞ্জ:** সাব-রেজিস্ট্রারসহ অন্যান্য কর্মচারীদের পদোন্নতি ও বদলির জন্য মন্ত্রণালয় ও অধিদপ্তরে তদবির ও নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেনের অভিযোগ রয়েছে। বর্তমানে সাব-রেজিস্ট্রারদের নিয়োগ পিএসসি'র মাধ্যমে হলেও কর্মরত সাব-রেজিস্ট্রারদের একাংশ বিভিন্নভাবে নিয়োগ পেয়েছেন। যেমন- মুজিবনগর সরকার কর্মচারী, বিভাগীয় কোটায় (৫%) প্রধান অফিস সহকারী থেকে পদোন্নতির মাধ্যমে হয়ে থাকে। মুজিবনগর সরকার কর্মচারী নিয়োগ (১৯৭ জন) নিয়ে বিতর্ক রয়েছে। নিয়োগপ্রাপ্তদের একাংশের বয়স ১৯৭১ সালে ১৮ বছরের কম ছিল বলে অভিযোগ রয়েছে। আবার বিভাগীয় কোটায় প্রধান অফিস সহকারী থেকে পদোন্নতি পেয়ে যারা সাব-রেজিস্ট্রার হয়েছেন তাদের একাংশের শিক্ষাগত যোগ্যতা নিয়ে প্রশ্ন রয়েছে। এক্ষেত্রে এইচএসসি পাস ব্যক্তিও সাব-রেজিস্ট্রার পদে পদোন্নতি লাভ করেছেন। অন্যদিকে সাব-রেজিস্ট্রারদের বদলির জন্য নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেন, প্রভাব বিস্তার বা তদবির করা হয়। বিশেষ করে পছন্দনীয় স্থানে (যেখানে দলিল নিবন্ধনের সংখ্যা বেশি, জমির অধিক মূল্য ইত্যাদি) বদলির জন্য বড় অংকের অর্থ লেনদেনের অভিযোগ রয়েছে। নিবন্ধন সেবা অধিক দুর্নীতিপ্রবণ হওয়ায় সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে বদলির বিষয়টি লোভনীয় এবং এক্ষেত্রে লেনদেনের পরিমাণ অনেক বেশি। সাব-রেজিস্ট্রারদের বদলির ক্ষেত্রে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে ৩ লক্ষ থেকে ২০ লক্ষ টাকা লেনদেন হয়ে থাকে বলে অভিযোগ রয়েছে। এলাকাভেদে নিয়ম-বহির্ভূত এই অর্থ লেনদেনের পরিমাণ কম বা বেশি হয়। ঢাকা বা তার আশেপাশের এলাকায় বদলির জন্য ৫০ লক্ষ টাকা পর্যন্ত নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেনের অভিযোগ রয়েছে। আবার সাব-রেজিস্ট্রার থেকে জেলা রেজিস্ট্রার পদে পদোন্নতির ক্ষেত্রেও নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেন, প্রভাব বিস্তার বা তদবিরের অভিযোগ রয়েছে। অধিকাংশ ক্ষেত্রে নকলনবীশ পদে তালিকাভুক্তি এবং নকলনবীশ থেকে স্থায়ী কর্মচারী হিসেবে নিয়োগের ক্ষেত্রে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ দিতে হয়। নকলনবীশদের তালিকাভুক্তি বা কাজে যোগদানের জন্য ২০ হাজার থেকে ৩ লক্ষ টাকা পর্যন্ত লেনদেন হয়। এ ক্ষেত্রে মেয়র, সংসদ সদস্য, মন্ত্রী কর্তৃক সুপারিশও প্রয়োজন হয়। আবার নকলনবীশ নিয়োগ জেলা রেজিস্ট্রারের এখতিয়ার হলেও এক্ষেত্রে নিবন্ধন অধিদপ্তরের সিদ্ধান্ত ও মনোনয়নই প্রাধান্য পায়। কিছু ক্ষেত্রে স্থানীয় পর্যায় থেকে কোনো চাহিদা না থাকলেও মন্ত্রণালয় বা অধিদপ্তর থেকে নিয়োগের সুপারিশ বা অনুমোদন করা হয়। একইভাবে নকলনবীশ থেকে স্থায়ী মোহরার পদে নিয়োগের জন্য এবং কর্মচারীদের বদলি ও পদোন্নতির জন্যও অর্থের লেনদেন ও তদবির হয়। নকলনবীশ থেকে মোহরার পদে যোগদানের জন্য জেলা রেজিস্ট্রার অফিস ও নিবন্ধন অধিদপ্তরে সার্বিকভাবে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে ২ লক্ষ থেকে ৮ লক্ষ টাকা দিতে হয় বলে অভিযোগ রয়েছে। এছাড়া মোহরার থেকে অফিস সহকারী পদে পদোন্নতির জন্য নিয়ম-বহির্ভূতভাবে ৩ লক্ষ থেকে ১০ লক্ষ টাকা দিতে হয় সংশ্লিষ্ট ঊর্দ্ধতন কর্তৃপক্ষকে। আবার অফিস সহকারী থেকে প্রধান সহকারী পদে পদোন্নতির ক্ষেত্রেও নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেনের অভিযোগ রয়েছে।

**২.১১.২ দলিল লেখকদের লাইসেন্স প্রদানে অনিয়ম:** দলিল লেখকদের লাইসেন্স প্রদানের ক্ষেত্রেও আর্থিক লেনদেন ও রাজনৈতিক সুপারিশ বা প্রভাব বিস্তারের অভিযোগ রয়েছে। এক্ষেত্রে এক লক্ষ থেকে তিন লক্ষ টাকা পর্যন্ত নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেন হয়। এই টাকার অংশ দলিল লেখক সমিতি, সাব-রেজিস্ট্রার অফিস, জেলা রেজিস্ট্রার অফিস এবং নিবন্ধন অধিদপ্তর পর্যন্ত দিতে হয়। এসব সনদ পাওয়ার ক্ষেত্রে দলীয় প্রভাবও কাজ করে। এছাড়া লাইসেন্স প্রদানের জন্য অনেক তদবিরের পাশাপাশি স্থানীয় সংসদ সদস্যের সুপারিশ লাগে। এছাড়া লাইসেন্স পাওয়ার পর একজন দলিল লেখককে দলিল লেখক সমিতিতে নাম অন্তর্ভুক্তির জন্য ২ লক্ষ থেকে ৩ লক্ষ টাকা দিতে হয়। এছাড়া প্রতিবছর একটি নির্দিষ্ট 'ফি' দিয়ে দলিল লেখকদের লাইসেন্স নবায়ন করতে হয় এবং এক্ষেত্রেও অতিরিক্ত অর্থ প্রদান করতে হয়।

## ৩. সার্বিক পর্যবেক্ষণ

দলিল নিবন্ধনের কাজে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে ঘুষ বা নিয়ম বহির্ভূত অর্থের লেনদেনের মাত্রা বা প্রবণতা অত্যন্ত বেশি এবং অধিকাংশ ক্ষেত্রেই এই ঘুষ বা নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেনের জন্য নিবন্ধন প্রক্রিয়ার সাথে সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের মধ্যে একটি যোগসাজশ বিদ্যমান রয়েছে। এমনকি কিছু সেবাগ্রহীতাদেরও এই যোগসাজশের অংশ হিসেবে পাওয়া যায়। অপরদিকে অধিকাংশ ক্ষেত্রে সাধারণ সেবাগ্রহীতাদেরকে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের এই যোগসাজশের দুর্নীতির শিকার হতে হয় এবং তাদেরকে জিম্মি করা হয়। অতি সাধারণ ও বৈধ দলিল নিবন্ধনের জন্যও তাদেরকে ঘুষ বা নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেনে বাধ্য করা হয়। দলিল নিবন্ধনে বিদ্যমান দুর্নীতির ক্ষেত্রে একটি চেইন বা প্যাটার্ন পরিলক্ষিত হয়। এটি হচ্ছে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারী দলিল লেখকদের জিম্মি করে টাকা নেয় এবং এরা একে অন্যের স্বার্থ রক্ষা করে এবং উভয় পক্ষই লাভবান হয়। অপরদিকে দলিল লেখকরা সেবাগ্রহীতাদের জিম্মি করে টাকা নেয় এবং এখানেও কিছু ক্ষেত্রে উভয়পক্ষই লাভবান হয়। দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত কাজটি যদি অবৈধ, অসাধু বা নিয়ম বহির্ভূত উপায়ে করা হয় তখন ঘুষ বা নিয়ম বহির্ভূত অর্থের পরিমাণ সাধারণ সময়ের তুলনায় কয়েক গুণ বেশি হয়। দলিল নিবন্ধন ফি ও প্রক্রিয়া সম্পর্কে সেবাগ্রহীতাদের মধ্যে সচেতনতারও অভাব রয়েছে। ফলে তারা সহজেই দুর্নীতির শিকার হচ্ছে। ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবা জনগুরুত্বপূর্ণ এবং সরকারের রাজস্ব আহরণের অন্যতম প্রধান উৎস হওয়া সত্ত্বেও এই সেবার যুগোপযোগী মান উন্নয়নে আইনি, পদ্ধতিগত ও প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা বৃদ্ধির ক্ষেত্রে নীতিনির্ধারণী পর্যায়ে যথাযথ পরিকল্পনা ও উদ্যোগের ঘাটতি রয়েছে। দলিল নিবন্ধন সেবায় আর্থিক দুর্নীতির সাথে নিবন্ধন-সংশ্লিষ্ট সকল পর্যায়ের কর্মকর্তা-কর্মচারী, নকলনবীশ ও দলিল লেখকদের একাংশের পারস্পরিক যোগসাজশ থাকায় অভ্যন্তরীণ জবাবদিহিতা কাঠামোর কার্যকরতায় ঘাটতি রয়েছে। ভূমি নিবন্ধন সেবার প্রতিটি পর্যায়ে ব্যাপক অনিয়ম-দুর্নীতির উপস্থিতি সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোতে দুর্নীতির প্রাতিষ্ঠানিকীকরণের ঝুঁকি সৃষ্টি করছে এবং সেবাগ্রহীতা ও সরকার উভয়ই ক্ষতিগ্রস্ত হচ্ছে। ভূমি সংশ্লিষ্ট বিভিন্ন মন্ত্রণালয় ও অধিদপ্তরের মধ্যে কার্যকর সমন্বয় না থাকার কারণে যথাযথ ভূমি নিবন্ধন সেবা প্রদানের ক্ষেত্রে প্রতিবন্ধকতা রয়েছে। সার্বিকভাবে আইনি, পদ্ধতিগত ও প্রাতিষ্ঠানিক সীমাবদ্ধতা এবং জবাবদিহিতা ও সমন্বয়ের ঘাটতির কারণে ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের ঘাটতি বিদ্যমান।

## সুপারিশ

**আইনি, পদ্ধতিগত ও প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা সংক্রান্ত**

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

- 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 তালিকাভুক্তকরণ সংক্রান্ত নির্দেশনা নিবন্ধন আইনে বিধিবদ্ধ করতে হবে
- 'সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা-২০১০' সংস্কার করে বাস্তব মূল্যের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ করতে হবে
- 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 সাপেক্ষে যথাযথভাবে সম্পত্তি হস্তান্তর ও দলিল নিবন্ধনের জন্য সরকারের এই প্রতিষ্ঠানসমূহের মধ্যে আন্তঃসমন্বয় বৃদ্ধিতে একক মন্ত্রণালয়ের তত্ত্বাবধান ও নিয়ন্ত্রণ অত্যন্ত প্রয়োজনীয়। এ লক্ষ্যে ভূমি নিবন্ধন কার্যক্রম ও 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, 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, 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 মত সেবা ওয়ানস্টপ সার্ভিসের মাধ্যমে প্রদান করতে হবে

**ভূমি নিবন্ধন সেবায় ডিজিটাইজেশন**

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 তথ্যভাণ্ডার গড়ে তুলতে হবে যা জাতীয় পরিচয়পত্রের তথ্যভাণ্ডারের সাথে সমন্বিত থাকবে এবং প্রতিটি নাগরিকের ভূমির বিদ্যমান খতিয়ানের তথ্য প্রদর্শন করবে এবং এই তথ্যভান্ডারে সাব-রেজিস্ট্রারদের তাৎক্ষণিক অভিগম্যতা থাকবে

**স্বচ্ছতা নিশ্চিতকরণ**

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, 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 নিশ্চিতকরণ**

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, প্রতি বছর কর্মকর্তা-কর্মচারীদের হালনাগাদ আয় ও সম্পত্তির বিবরণ বাধ্যতামূলকভাবে প্রকাশ করতে হবে

১১. সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহে মহাহিসাব নিরীক্ষক ও নিয়ন্ত্রকের অফিস 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 চর্চা নিশ্চিতকরণ**

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

১৫. জাতীয় শুদ্ধাচার কৌশল বাস্তবায়নে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে ‘এথিকস কমিটি’ গঠন, ফোকাল পয়েন্ট নির্ধারণ এবং সকল পর্যায়ের কর্মকর্তা-কর্মচারীদের এ বিষয়ক প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা করতে হবে

এ সুপারিশগুলো বাস্তবায়নের জন্য আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, ভূমি মন্ত্রণালয়, নিবন্ধন অধিদপ্তর, দেশের সকল সাব-রেজিস্ট্রার ও জেলা রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর কর্মকর্তা-কর্মচারী, নকলনবীশ, দলিল লেখক, সরকারের বিভিন্ন প্রতিষ্ঠান ও নাগরিক সমাজকে একসাথে কাজ করতে হবে।

*******