ট্রান্সপারেন্সি ইন্টারন্যাশনাল বাংলাদেশ
দুর্নীতিবিরোধী সামাজিক আন্দোলন

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ ও উত্তরণের উপায়

নিহার রঞ্জন রায়
শাম্মী লায়লা ইসলাম

৯ সেপ্টেম্বর ২০১৯

গবেষণার প্রেক্ষাপট

- বাংলাদেশের সংবিধানের ৪২(১) অনুচ্ছেদে রাষ্ট্রের প্রত্যেক নাগরিকের সম্পত্তি অর্জন, ধারণ ও হস্তান্তরের অধিকার প্রদান
- সম্পত্তি অর্জন, ধারণ ও হস্তান্তরের ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধন একটি অত্যন্ত গুরুত্বপূর্ণ আইনি প্রক্রিয়া - এর মাধ্যমে দলিলের আইনগত নিশ্চয়তা প্রদান করা হয়
- দলিলের বিশুদ্ধতা নিশ্চিত করা, সম্পত্তি হস্তান্তর সম্পর্কিত তথ্য সরবরাহ, জালিয়াতি রোধ, স্বত্বের দলিলের নিরাপত্তা প্রদান এবং মূল দলিল হারিয়ে গেলে বা ধ্বংসপ্রাপ্ত হলে এর অস্তিত্ব প্রমাণার্থে সহায়তা প্রদান দলিল নিবন্ধনের মূল উদ্দেশ্য
- উপমহাদেশে ১৮৬৪ সালে দলিল নিবন্ধন পদ্ধতির প্রবর্তন এবং পরবর্তীতে 'নিবন্ধন আইন-১৯০৮' অনুযায়ী মূল্য নির্বিশেষে সব ধরনের সম্পত্তি হস্তান্তরের জন্য নিবন্ধন বাধ্যতামূলক করা হয়
- সম্পত্তি সংক্রান্ত বাধ্যতামূলক নিবন্ধনযোগ্য দলিলসমূহ - বিক্রয় বা সাফ-কবলা দলিল, হেবা দলিল, বন্ধকী দলিল, বন্টননামা 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' উপমহাদেশের প্রাচীনতম সরকারি প্রতিষ্ঠানগুলোর একটি - এ প্রতিষ্ঠানের অধীনে বিভিন্ন দলিল নিবন্ধন কার্যক্রম এবং সম্পত্তি হস্তান্তর সম্পর্কিত রেকর্ডপত্রাদি সংরক্ষিত হয়ে আসছে

গবেষণার প্রেক্ষাপট

আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়

↓

নিবন্ধন অধিদপ্তর

(মহাপরিদর্শক-নিবন্ধন, সহকারী মহাপরিদর্শক-নিবন্ধন, বিভাগীয় পরিদর্শক-নিবন্ধন এবং অন্যান্য)

↓

জেলা রেজিস্ট্রার অফিস (৬১টি)

(জেলা রেজিস্ট্রার, প্রধান সহকারী, রেকর্ডকিপার, কম্পিউটার অপারেটর, মোহরার, পিয়ন ও অন্যান্য)

↓

সাব-রেজিস্ট্রার অফিস (৪৯৭টি)

(সাব-রেজিস্ট্রার, সহকারী, মোহরার, টিসি মোহরার, পিয়ন ও অন্যান্য)

- ২০১৮ সালে নিবন্ধন পরিদপ্তর অধিদপ্তরে উন্নীত
- তিনটি পার্বত্য জেলা ব্যতীত এ অধিদপ্তরের অধীনে দেশের ৪৯৭টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিস দলিল নিবন্ধনের কাজ করে
- জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে বিদ্যমান জনবল ৩,৯২৪ জন

অন্যান্য সংশ্লিষ্ট অংশীজন:

- নকলনবীশ (১৫,০০০ জন) (সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নিয়োজিত চুক্তিভিত্তিক কর্মী)
- দলিল লেখক (২০,০০০ জন)
- সেবাগ্রহীতা
- দালাল

গবেষণার প্রেক্ষাপট

- দলিল নিবন্ধন সেবা প্রদানের মাধ্যমে নিবন্ধন অধিদপ্তর সরকারের জন্য 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
- বিভিন্ন গবেষণা প্রতিবেদন ও গণমাধ্যমে দেশের ভূমি নিবন্ধন সেবা কার্যক্রমে নানা ধরনের অনিয়ম-দুর্নীতি, সুশাসনের ঘাটতি ও সীমাবদ্ধতার চিত্র উঠে এসেছে
- টিআইবি কর্তৃক পরিচালিত সেবা খাতে দুর্নীতি শীর্ষক বিভিন্ন জাতীয় খানা জরিপসমূহে (১৯৯৭-২০১৭) ভূমি নিবন্ধন সেবা ধারাবাহিকভাবে দুর্নীতিপ্রবণ হিসেবে চিহ্নিত
  - 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 সেবায় নানা ধরনের অনিয়ম-দুর্নীতির চিত্র উঠে এসেছে

গবেষণার যৌক্তিকতা

- দুর্নীতিমুক্ত ও জনবান্ধব ভূমি নিবন্ধন সেবা নিশ্চিতে সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোতে সুশাসনের চ্যালেঞ্জসমূহ চিহ্নিত করে সেগুলো দূর করা অত্যন্ত জরুরী
- 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 অপর্যাপ্ততা
- 'ভূমি' টিআইবি'র কার্যক্রমের অগ্রাধিকারমূলক একটি খাত - টিআইবি দেশের ভূমি সেবা খাত নিয়ে বিভিন্ন গবেষণা এবং এর আলোকে নীতিনির্ধারণী পর্যায়ে অ্যাডভোকেসি কার্যক্রম পরিচালনা করে আসছে
- এ সকল কার্যক্রমের ধারাবাহিকতায়, ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় বিরাজমান সুশাসনের সমস্যাসমূহ চিহ্নিতকরণ ও তা থেকে উত্তরণের উপায় অনুসন্ধানে এই গবেষণা কার্যক্রম গ্রহণ করা হয়েছে
- এই গবেষণাটি ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসন প্রতিষ্ঠায় ও অনিয়ম-দুর্নীতি প্রতিরোধে এবং এ লক্ষ্যে গৃহীত সংস্কার কার্যক্রমকে টেকসই করার ক্ষেত্রে সহায়ক হবে

গবেষণার উদ্দেশ্য

প্রধান উদ্দেশ্য

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় সুশাসনের চ্যালেঞ্জ চিহ্নিত করা এবং এসব চ্যালেঞ্জ থেকে উত্তরণের জন্য সুপারিশ প্রস্তাব করা

সুনির্দিষ্ট উদ্দেশ্য

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

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 ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর প্রাতিষ্ঠানিক কার্যক্রম এবং সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের প্রাসঙ্গিক কার্যক্রম অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে

গবেষণা পদ্ধতি

- এটি মূলত একটি গুণগত গবেষণা; তবে প্রযোজ্য ক্ষেত্রে পরিমাণগত তথ্য ব্যবহার করা হয়েছে
- তথ্য সংগ্রহের এলাকা ও প্রতিষ্ঠান নির্বাচন
  - প্রথম পর্যায়ে, দেশের আটটি বিভাগ থেকে মোট ১৬টি জেলা রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন (প্রতিটি বিভাগ থেকে দুইটি করে)
    - এক্ষেত্রে প্রতিটি বিভাগের আওতাধীন সকল জেলা রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর মধ্যে এক বছরে সম্পাদিত সর্বোচ্চ ও সর্বনিম্ন দলিল নিবন্ধনের সংখ্যার ভিত্তিতে দুইটি করে জেলা রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন
  - দ্বিতীয় পর্যায়ে, ১৬টি জেলা রেজিস্ট্রার অফিসের আওতাধীন সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর মধ্য থেকে কমপক্ষে দুইটি এবং কোথাও কোথাও তিনটি করে মোট ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন
    - এক্ষেত্রে প্রতিটি জেলা রেজিস্ট্রার অফিসের আওতাধীন সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর মধ্যে এক বছরে সম্পাদিত সর্বোচ্চ ও সর্বনিম্ন দলিল নিবন্ধনের সংখ্যার ভিত্তিতে দুইটি করে মোট ৩২টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিস নির্বাচন
    - 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
  - এছাড়া জাতীয় পর্যায়ে নিবন্ধন অধিদপ্তর এবং সংশ্লিষ্ট বিভিন্ন অংশীজনের কাছ থেকে গবেষণার জন্য তথ্য সংগ্রহ করা হয়েছে

গবেষণা পদ্ধতি

প্রত্যক্ষ তথ্য সংগ্রহের পদ্ধতি ও তথ্যের উৎস

- সাক্ষাৎকার: 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 অংশীজন
- পর্যবেক্ষণ: গবেষণাভুক্ত সাব-রেজিস্ট্রার ও জেলা রেজিস্ট্রার অফিসসমূহ

পরোক্ষ তথ্যের উৎস

- সংশ্লিষ্ট আইন ও বিধিমালা, প্রাসঙ্গিক গবেষণা প্রতিবেদন, প্রবন্ধ, ওয়েবসাইট, গণমাধ্যমে প্রকাশিত সংবাদ ইত্যাদি
- গবেষণার সময়কাল: জুলাই ২০১৮ - আগস্ট ২০১৯ সময়কালের মধ্যে এ গবেষণার তথ্য সংগ্রহ, বিশ্লেষণ এবং প্রতিবেদন প্রণয়নের কাজ সম্পন্ন

বিশ্লেষণ কাঠামো

নির্দেশক	পরিমাপক
সক্ষমতা	আইনি সক্ষমতা, অবকাঠামো ও লজিস্টিকস, আর্থিক বরাদ্দ, মানবসম্পদ ব্যবস্থাপনা (জনবল, প্রশিক্ষণ, নিয়োগ, বদলি, পদোন্নতি)
স্বচ্ছতা	তথ্যের উন্মুক্ততা, স্বপ্রণোদিত তথ্যপ্রকাশ ব্যবস্থা
জবাবদিহিতা	তদারকি, নিয়ন্ত্রণ, শৃঙ্খলা বিধান, নিরীক্ষা, অভিযোগ ব্যবস্থাপনা
দুর্নীতি প্রতিরোধ	শুদ্ধাচার চর্চা, দুর্নীতির ধরন, কারণ ও প্রভাব

গবেষণার ফলাফল

নিবন্ধন সেবার কার্যকরতা বৃদ্ধিতে ইতিবাচক পদক্ষেপ

- ‘নিবন্ধন আইন-১৯০৮’ এর 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
- ২০১৮ সাল থেকে জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রারদের পেশাগত দক্ষতা বৃদ্ধির লক্ষ্যে দেশে ও বিদেশে প্রশিক্ষণের উদ্যোগ গ্রহণ - এর পূর্বে নিবন্ধন বিভাগের কর্মকর্তাদের জন্য কোনো প্রশিক্ষণের সুযোগ ছিল না
- জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহের রেকর্ডরুমের সুরক্ষা বৃদ্ধিতে সিসি ক্যামেরা স্থাপনের উদ্যোগ গ্রহণ

আইনি ও প্রায়োগিক সীমাবদ্ধতা

আইন ও বিধিমালা	সীমাবদ্ধতা
নিবন্ধন আইন-১৯০৮	আইন অনুযায়ী নিবন্ধনের জন্য জমির মালিকানা যাচাইয়ের যে বাধ্যবাধকতা ও পদ্ধতি রয়েছে তা যথাযথভাবে অনুসরণ ও বাস্তবায়নে ঘাটতি - সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে জমির হালনাগাদ খতিয়ান বা রেকর্ড অব রাইটস এর কপি না থাকা, জাতীয় পরিচয়পত্রের তথ্য সংরক্ষণ সার্ভারে সাব-রেজিস্ট্রারদের অভিগম্যতা না থাকা - দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত নথিপত্র সঠিক কিনা তা তৎক্ষণাৎ সাব-রেজিস্ট্রারের পক্ষে যাচাই করা সম্ভব হয় না - ফলে জাল দলিল তৈরির ঝুঁকি সৃষ্টি
	নিবন্ধন আইনে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নকলনবীশ নিয়োগ বা তালিকাভুক্তকরণ সংক্রান্ত নির্দেশনা বিধিবদ্ধ নেই
নিবন্ধন বিধিমালা-২০১৪	বিধি-৪২ অনুসারে 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 - ফলে অন্য পক্ষের ক্ষতির আশংকা থাকে
সম্পত্তির সর্বনিম্ন বাজার মূল্য নির্ধারণ বিধিমালা-২০১০	এ বিধি অনুযায়ী সম্পত্তির একটি বাজার মূল্য নির্ধারণ করা হয় এবং এর ওপর ভিত্তি করে নিবন্ধন 'ফি' ধার্য হয়ে থাকে - কোনো কোনো ক্ষেত্রে নির্ধারিত বাজার মূল্য সম্পত্তির প্রকৃত বা বাস্তব মূল্যের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ নয়, কোথাও বাস্তব মূল্যের থেকে বেশি আবার কোথাও কম - এর ফলে কিছু ক্ষেত্রে সেবাগ্রহীতা ক্ষতিগ্রস্ত হচ্ছে আবার কিছু ক্ষেত্রে সরকার ক্ষতিগ্রস্ত হচ্ছে

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা

অবকাঠামোগত ঘাটতি

- অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিস (৪১টির মধ্যে ২৭টি) পুরনো ও জরাজীর্ণ ভবনে (দেয়ালে ফাটল, প্লাস্টার খসে পড়া, ছাদ চুঁইয়ে পানি পড়া ইত্যাদি) কার্যক্রম পরিচালনা করছে
- 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
- অধিকাংশ জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে দলিল সংরক্ষণের জন্য নির্ধারিত রেকর্ডরুমগুলো পুরোনো ও প্রয়োজনের তুলনায় অপরিসর এবং কক্ষগুলো স্যাঁতসেঁতে থাকায় পোকামাকড়ের (উইপোকা) উপদ্রবে গুরুত্বপূর্ণ দলিল ও বিভিন্ন নথিপত্র ক্ষতিগ্রস্ত হওয়ার ঝুঁকিতে থাকে

লজিস্টিকস ঘাটতি

- অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে (৪১টির মধ্যে ৩২টি) প্রয়োজনীয় লজিস্টিকস (আসবাবপত্র, কম্পিউটার, প্রিন্টার, ফরম, বিভিন্ন ধরনের রেজিস্টার, ইনডেক্স, রেকর্ডরুমের জন্য কেরোসিন, ন্যাপথলিন ও যানবাহন ইত্যাদি) ঘাটতি রয়েছে - নকলনবীশদেরকে নিজস্ব ব্যবস্থাপনায় চেয়ার-টেবিল নিয়ে এসে কাজ করতে হয়
- উল্লেখযোগ্য সংখ্যক সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে (৪১টির মধ্যে ১৮টি) 'বালাম বই' বা বুক ভলিউমের স্বল্পতা বা ঘাটতি থাকায় নকলনবীশরা মূল দলিল থেকে কপি করে যথাসময়ে বালাম বইতে তুলতে পারে না - এর ফলে একদিকে সেবাগ্রহীতাদের দলিল পেতে দীর্ঘসময় অপেক্ষা করতে হয়, অন্যদিকে কাজ না থাকায় নকলনবীশরাও পারিশ্রমিক পায় না

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা

আর্থিক বরাদ্দের ঘাটতি

- সার্বিকভাবে নিবন্ধন সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোর জন্য আর্থিক বরাদ্দের স্বল্পতা রয়েছে - 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 - এছাড়া কিছু ক্ষেত্রে স্থানীয় পর্যায়ে দেরিতে বাজেট যাওয়ার কারণে বাড়ি ভাড়া, বিদ্যুৎ বিল বকেয়া থাকে
- কিছু ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের দাপ্তরিক ব্যয় মেটানোর জন্য দলিল লেখক সমিতির ওপর অনিয়মতান্ত্রিক নির্ভরশীলতা যা দুর্নীতির ঝুঁকি সৃষ্টি করে
- বিভিন্ন ভাতা বর্তমান সময়ের সাথে সামঞ্জস্যপূর্ণ নয় (কমিশন করার জন্য প্রতি কিলোমিটারে ১০ টাকা যাতায়াত ভাতা এবং প্রতি ৩০০ শব্দ লেখার জন্য নকলনবীশদের পারিশ্রমিক ২৪ টাকা)

ডিজিটাইজেশনের ঘাটতি

- ভূমি নিবন্ধন সেবা সংক্রান্ত কোনো ডাটাবেজ না থাকা - নিবন্ধন সেবা সংক্রান্ত প্রয়োজনীয় তথ্য সহজে খুঁজে পাওয়া ও যাচাইয়ের ক্ষেত্রে প্রতিবন্ধকতা সৃষ্টি, ক্ষেত্রবিশেষে জাল দলিল চিহ্নিত করতে না পারা এবং নিবন্ধনের পর মূল দলিল ও দলিলের নকল উত্তোলনে দীর্ঘসূত্রতাসহ নানা ধরনের হয়রানি
- সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে কিছু ক্ষেত্রে কম্পিউটার থাকলেও এর কার্যকর ব্যবহার নেই এবং অধিকাংশ ক্ষেত্রে ইন্টারনেট সংযোগ নেই

> "সিস্টেমটাই এমন যে আমাদের দলিল লেখকদের কাছ থেকে নিতে হয়... তারা সেবাগ্রহীতাদের থেকে আদায় করে।" - *একজন সাব-রেজিস্ট্রার*

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় প্রাতিষ্ঠানিক সক্ষমতা

জনবল ঘাটতি

- সার্বিকভাবে নিবন্ধন অধিদপ্তর থেকে শুরু করে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে বিভিন্ন পদে জনবল ঘাটতি রয়েছে
  - পূর্ণকালীন সাব-রেজিস্ট্রারের ঘাটতি - পর্যবেক্ষণকৃত ৪১টি সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের মধ্যে ২২টি অফিসে পূর্ণকালীন সাব-রেজিস্ট্রার পরিলক্ষিত হয়নি (ছুটি, প্রশিক্ষণ, বদলি, শূন্য পদজনিত কারণে)
  - একজন সাব-রেজিস্ট্রারকে তার নিজ অফিসের দায়িত্বের পাশাপাশি এক বা একাধিক অফিসে অতিরিক্ত দায়িত্ব প্রদান - তিনি একেকটি অফিসে এক বা দুই দিন অফিস করার সুযোগ পান এবং শুধু ঐদিন বা দিনগুলোতে দলিল নিবন্ধনের কাজ হয়
- সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নিবন্ধন সংক্রান্ত অধিক কাজের চাপের তুলনায় বিদ্যমান অনুমোদিত জনবল অত্যন্ত অপ্রতুল - অনেক সময় নকলনবীশদের দিয়ে অফিসের কাজ (ইনডেক্সিং, সার্চিং ইত্যাদি) করানোয় তারা অনেক গুরুত্বপূর্ণ নথি বা দলিলে অভিগম্যতা পায় যা ঝুঁকিপূর্ণ

প্রশিক্ষণের ঘাটতি

- বর্তমানে জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রারদের জন্য প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা থাকলেও প্রশিক্ষণের জন্য মনোনয়নের ক্ষেত্রে সবাই সমান সুযোগ পাচ্ছে না এমন অভিযোগ রয়েছে
- কর্মচারীদের জন্য কোনো আনুষ্ঠানিক প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা নেই

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় স্বচ্ছতা

স্বচ্ছতার ঘাটতি

- ‘নিবন্ধন ম্যানুয়াল-২০১৪’-এ প্রতিটি নিবন্ধন কার্যালয়ের দৃষ্টিগ্রাহ্য স্থানে ১১ ধরনের বিজ্ঞপ্তি জনসাধারণের জ্ঞাতার্থে প্রদর্শনের বাধ্যবাধকতা থাকলেও গবেষণাভুক্ত সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোর কোনোটিতেই সবগুলো বিজ্ঞপ্তি প্রদর্শিত নেই

- এসব বিজ্ঞপ্তির মধ্যে রয়েছে ফিসের তালিকা, দলিল দাখিলের সময়সূচি, দৈনিক সমাপ্তকৃত দলিলের বিজ্ঞপ্তি, পাওয়ার অব অ্যাটর্নী প্রত্যাহারের তালিকা, নাগরিক সনদ, তল্লাশি ও নকলের আবেদন গ্রহণের সময়সূচি ইত্যাদি

- ‘দলিল লেখক সনদ বিধিমালা-২০১৪’ অনুযায়ী সনদপ্রাপ্ত দলিল লেখকদের তালিকা এবং দলিল লেখকদের ‘ফি’-এর তালিকা সাব-রেজিস্ট্রার কার্যালয়ে দৃষ্টিগোচর স্থানে জনসাধারণের জ্ঞাতার্থে প্রদর্শন করার বিধান থাকলেও অনেক অফিসেই এ ধরনের কোনো তালিকা প্রদর্শিত নেই

- ‘নিবন্ধন আইন-১৯০৮’-এ সাব-রেজিস্ট্রার অফিস প্রাঙ্গণে টাউটদের তালিকা প্রদর্শন এবং দালাল বা টাউটদের বিরুদ্ধে ব্যবস্থা গ্রহণের বিষয়ে উল্লেখ থাকলেও বাস্তবে এর প্রয়োগ খুবই কম

- অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে (৪১টির মধ্যে ৩১টি) নাগরিক সনদ থাকলেও কিছু ক্ষেত্রে নাগরিক সনদগুলো সেবাগ্রহীতাদের দৃষ্টিগ্রাহ্য স্থানে রাখা হয়নি এবং কিছু ক্ষেত্রে তথ্য হালনাগাদ নয়, লেখা অস্পষ্ট ও ছোট

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় স্বচ্ছতা

স্বচ্ছতার ঘাটতি

- অনেক ক্ষেত্রে তথ্য অধিকার আইন অনুযায়ী দায়িত্বপ্রাপ্ত তথ্য কর্মকর্তার নাম ও যোগাযোগের মাধ্যম প্রদর্শিত নেই
- গবেষণাভুক্ত সাব-রেজিস্ট্রার অফিসসমূহের কোনোটিতেই তথ্য অনুসন্ধান ডেস্ক এবং নিবন্ধন সংক্রান্ত কোনো সুনির্দিষ্ট তথ্য কোথায় পাওয়া যাবে সে সম্পর্কে দিক-নির্দেশনা চিহ্ন নেই
- নিবন্ধন অধিদপ্তরের বিস্তারিত কার্যক্রমের ওপর পৃথক বার্ষিক প্রতিবেদন নেই - আইন মন্ত্রণালয়ের বার্ষিক প্রতিবেদনে নিবন্ধন অধিদপ্তরের কার্যক্রমের সংক্ষিপ্ত বিবরণ থাকে
- নিবন্ধন অধিদপ্তরের নিজস্ব ওয়েবসাইট থাকলেও তা যুগোপযোগী ও হালনাগাদ নয়
- সার্বিকভাবে ভূমি দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত তথ্য ব্যবস্থাপনার ক্ষেত্রে ঘাটতি - ম্যানুয়াল পদ্ধতিতে তথ্য সংরক্ষণ, দলিলের ধরন অনুযায়ী সুনির্দিষ্ট তথ্য না থাকা ইত্যাদি

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় জবাবদিহিতা

কর্মকর্তা-কর্মচারীদের কার্যক্রম তদারকিতে ঘাটতি

- বিভাগীয় পরিদর্শক এবং জেলা রেজিস্ট্রার কর্তৃক জেলা রেজিস্ট্রার অফিস ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলো নিয়মিত ও কার্যকর পরিদর্শন ও পরিবীক্ষণের ঘাটতি রয়েছে - কোনো কোনো অফিস দীর্ঘদিন এ ধরনের কার্যক্রমের বাইরে থেকে যাচ্ছে - রেকর্ডরুমগুলো 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 এবং নকলনবীশদের কার্যক্রম ও আচরণ যথাযথভাবে তদারকি না হওয়ায় তাদের অনিয়ম-দুর্নীতিতে জড়িত হওয়ার ঝুঁকি ও সুযোগ বৃদ্ধি

দলিল লেখকদের কার্যক্রম তদারকিতে ঘাটতি

- দলিল লেখকদের কার্যক্রম ও আচরণ যথাযথভাবে তদারকি না হওয়ায় তাদের অনিয়ম-দুর্নীতিতে জড়িত হওয়ার ঝুঁকি ও সুযোগ বৃদ্ধি
- 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
- স্থানীয় পর্যায়ে দলিল লেখক সমিতির শক্ত অবস্থান, রাজনৈতিক যোগাযোগ এবং স্থানীয় বাসিন্দা হওয়ার কারণে দলিল লেখকদের জবাবদিহি করা দুরূহ

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় জবাবদিহিতা

তদারকিতে ঘাটতি

- ভূমি দলিল নিবন্ধনে আদায়কৃত নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ সংশ্লিষ্ট অংশীজনদের (নিবন্ধন অধিদপ্তর, জেলা রেজিস্ট্রার ও সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কর্মকর্তা-কর্মচারী, নকলনবীশ ও দলিল লেখকদের একাংশ) মধ্যে ভাগ হওয়ায় এবং এ বিষয়ে পারস্পরিক যোগসাজশ থাকায় সার্বিকভাবে অভ্যন্তরীণ জবাবদিহিতা কাঠামো কাঙ্ক্ষিত পর্যায়ে কাজ করে না

অভিযোগ ব্যবস্থাপনায় ঘাটতি

- 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 - 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
- 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
  - সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নির্দিষ্ট দিনের গণশুনানীর বিষয়ে যথাযথ প্রচার-প্রচারণা না থাকায় খুব কম সেবাগ্রহীতা অভিযোগ বা মতামত জানাতে আসেন

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় জবাবদিহিতা

আন্তঃপ্রতিষ্ঠান ও মন্ত্রণালয়ের মধ্যে সমন্বয়ের ঘাটতি

- 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
  - 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
  - কিছু ক্ষেত্রে ল্যান্ড ট্রান্সফার নোটিশ (এলটি নোটিশ) উপজেলা ভূমি অফিসে যথাযথভাবে পাঠানো হয় না

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

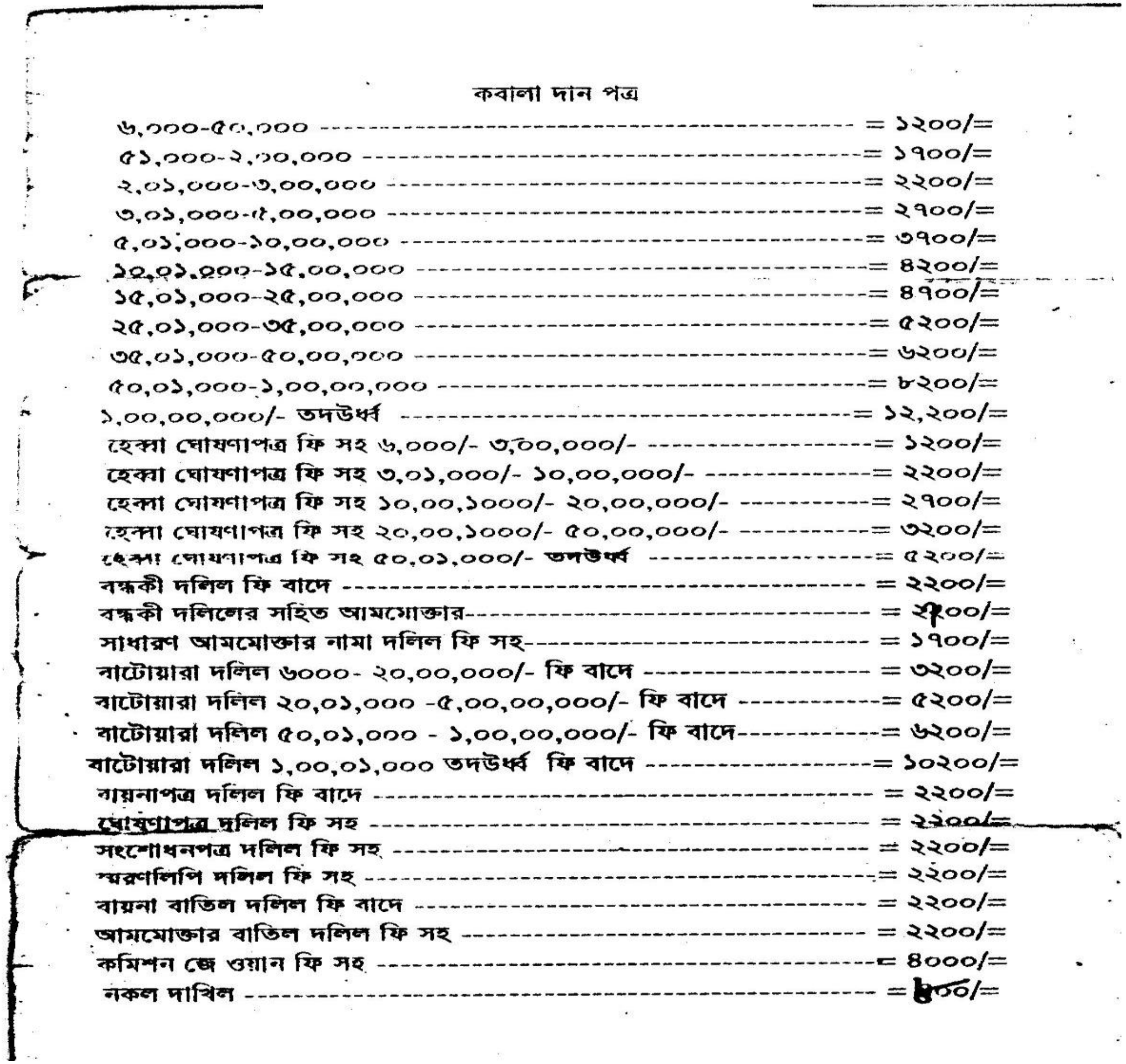
দলিল নিবন্ধনে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায়

- দলিল নিবন্ধনে সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে বিভিন্নভাবে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করা হয়
- এই নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের পরিমাণ কখনো প্রতি লাখে শতকরা হারে, কখনো থোক বা প্যাকেজে আকারে নির্ধারিত হয় এবং জমির মূল্য, শ্রেণী, অবস্থান, দলিলের ধরন, প্রয়োজনীয় নথিপত্র না থাকা, এলাকা ইত্যাদি বিষয় অনুযায়ী কম বা বেশি হয়
- দলিল লেখার ‘ফি’ সম্পর্কে সেবাগ্রহীতাদের ধারণা না থাকায় অধিকাংশ দলিল লেখক সেবাগ্রহীতাদের নিকট থেকে উচ্চহারে পারিশ্রমিক আদায় করে
- নির্ধারিত নিবন্ধন ফি’র বাইরে প্রতিটি দলিল নিবন্ধনের জন্য দলিল লেখক সমিতির নামে সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায় করা হয়
- দলিল লেখকরা সেবাগ্রহীতাদের কাছ থেকে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের ‘অফিস খরচ’-এর নামে নিয়ম-বহির্ভূতভাবে অর্থ আদায় করে

> “...আমাদের এখানে সাফ-কবলা দলিলের সরকারি খরচ প্রতি লাখে ৯,০০০ টাকা.. আমরা ১২,০০০ টাকা নিয়ে থাকি.. পার্টি বুঝে মাঝে মাঝে বাড়িয়ে নেওয়া হয়।”
> *- একজন দলিল লেখক*

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

কিছু ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে এই অর্থ আদায়ের হার নির্ধারিত থাকে



কবালা দান পত্র

৬,০০০-৫০,০০০	= ১২০০/=
৫১,০০০-২,০০,০০০	= ১৭০০/=
২,০১,০০০-৩,০০,০০০	= ২২০০/=
৩,০১,০০০-৫,০০,০০০	= ২৭০০/=
৫,০১,০০০-১০,০০,০০০	= ৩৭০০/=
১০,০১,০০০-১৫,০০,০০০	= ৪২০০/=
১৫,০১,০০০-২৫,০০,০০০	= ৪৭০০/=
২৫,০১,০০০-৩৫,০০,০০০	= ৫২০০/=
৩৫,০১,০০০-৫০,০০,০০০	= ৬২০০/=
৫০,০১,০০০-১,০০,০০,০০০	= ৮২০০/=
১,০০,০০,০০০/- তদউর্ধ্ব	= ১২,২০০/=
হেব্বা ঘোষণাপত্র ফি সহ ৬,০০০/- ৩,০০,০০০/-	= ১২০০/=
হেব্বা ঘোষণাপত্র ফি সহ ৩,০১,০০০/- ১০,০০,০০০/-	= ২২০০/=
হেব্বা ঘোষণাপত্র ফি সহ ১০,০০,১০০০/- ২০,০০,০০০/-	= ২৭০০/=
হেব্বা ঘোষণাপত্র ফি সহ ২০,০০,১০০০/- ৫০,০০,০০০/-	= ৩২০০/=
হেব্বা ঘোষণাপত্র ফি সহ ৫০,০১,০০০/- তদউর্ধ্ব	= ৫২০০/=
বন্ধকী দলিল ফি বাদে	= ২২০০/=
বন্ধকী দলিলের সহিত আমমোক্তার	= ২[illegible]০০/=
সাধারণ আমমোক্তার নামা দলিল ফি সহ	= ১৭০০/=
বাটোয়ারা দলিল ৬০০০- ২০,০০,০০০/- ফি বাদে	= ৩২০০/=
বাটোয়ারা দলিল ২০,০১,০০০ -৫,০০,০০,০০০/- ফি বাদে	= ৫২০০/=
বাটোয়ারা দলিল ৫০,০১,০০০ - ১,০০,০০,০০০/- ফি বাদে	= ৬২০০/=
বাটোয়ারা দলিল ১,০০,০১,০০০ তদউর্ধ্ব ফি বাদে	= ১০২০০/=
বায়নাপত্র দলিল ফি বাদে	= ২২০০/=
ঘোষণাপত্র দলিল ফি সহ	= ২২০০/=
সংশোধনপত্র দলিল ফি সহ	= ২২০০/=
স্মরণলিপি দলিল ফি সহ	= ২২০০/=
বায়না বাতিল দলিল ফি বাদে	= ২২০০/=
আমমোক্তার বাতিল দলিল ফি সহ	= ২২০০/=
কমিশন জে ওয়ান ফি সহ	= ৪০০০/=
নকল দাখিল	= [illegible]০০/=

কবলা/দান/হেবা/বিনিময়/হেবাবিল এওয়াজঃ

১।	দলিল প্রতি (অ)	=১৫০/-
২।	১০০/- থেকে ৩,০০,০০০/- পর্যন্ত (ইউনিয়ন)	=১%
৩।	১০০/- থেকে ৩,০০,০০০/- পর্যন্ত (পৌরসভা)	=১/২%
৪।	৬,০১,০০০/- থেকে ১০,০০,০০০/- পর্যন্ত	=৩৫০/-
৫।	১০,০১,০০০/- থেকে ২৫,০০,০০০/- পর্যন্ত	=৪৫০/-
৬।	তদউর্দ্ধে	=৬০০/-
৭।	বায়না, রদ, মডগেজ, ভ্রম, না-দাবী, ঘোষনা	=৭০/-
৮।	আম-মোক্তারনামা	=১০০/-
৯।	বন্টনানামা	=১৫০/-
১০।	উইল/ওছিয়ৎ ৫০ শতক পর্যন্ত	=১০০/-
১১।	উইল/ওছিয়ৎ ১০০ শতক পর্যন্ত	=২০০/-
১২।	উইল/ওছিয়ৎ ৫ একর পর্যন্ত	=৩০০/-
১৩।	তদউর্দ্ধে	=৫০০/-

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

- দলিল ত্রুটিপূর্ণ হলে কিংবা প্রয়োজনীয় নথিপত্র না থাকা সত্ত্বেও যোগসাজশের মাধ্যমে বিধি-বহির্ভূতভাবে দলিল তৈরির ক্ষেত্রে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের পরিমাণ কয়েকগুণ বেড়ে যায়
- কিছু ক্ষেত্রে নিবন্ধনের জন্য উপস্থাপিত দলিলে বিভিন্ন ধরনের সাংকেতিক চিহ্ন দেওয়া হয় নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় হয়েছে কিংবা হয় নি তা বোঝানোর জন্য এবং সে অনুযায়ী সাব-রেজিস্ট্রার কাজ করেন
- অনেক ক্ষেত্রেই নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় যোগসাজশের মাধ্যমে হয় এবং এর সাথে সাব-রেজিস্ট্রার, সহকারী, মোহরার, নকলনবীশ ও দলিল লেখকদের একাংশ জড়িত
  - অভিযোগ রয়েছে এই অর্থের ১০-৫০ শতাংশ সাব-রেজিস্ট্রার এবং বাকি অংশ অফিসের সকলের মধ্যে পদ অনুযায়ী ভাগ-বাটোয়ারা হয়
  - এই অর্থের একটি অংশ জেলা রেজিস্ট্রার অফিস ও নিবন্ধন অধিদপ্তর পর্যন্ত যাওয়ারও অভিযোগ রয়েছে
- দলিলের নকল উত্তোলনেও একইভাবে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ আদায় করা হয়
- দলিল নিবন্ধনে কমিশন করার ক্ষেত্রে ফি'র অতিরিক্ত অর্থ গ্রহণ - কিছু ক্ষেত্রে কমিশন করার শর্ত ভঙ্গ করা হয় - সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে যাওয়ার ঝামেলা এড়াতে বা গোপনে কোনো নিবন্ধন করার জন্য নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ দিয়ে কমিশন করানো হয়

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

- সাব-রেজিস্ট্রার অফিসের কর্মচারী, নকলনবীশ ও দলিল লেখকদের একাংশ নিজেদের অতিমাত্রায় ক্ষমতায়িত মনে করে এবং তাদের মধ্যে নিয়মভঙ্গের প্রবণতা রয়েছে
  - কিছু ক্ষেত্রে এরা সিন্ডিকেট গড়ে তোলায় সেবাগ্রহীতারা দলিল নিবন্ধন, দলিলের নকল উত্তোলন এবং তল্লাশীর মতো সেবা গ্রহণে আর্থিকভাবে ক্ষতিগ্রস্ত হয়

ভূমি দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত কাজে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেনের পরিমাণ

সেবার ধরন	নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের পরিমাণ* (টাকায়)
দলিল নিবন্ধন	১,০০০ - ৫,০০,০০০
দলিলের নকল উত্তোলন	১,০০০ - ৭,০০০
দলিল নিবন্ধন প্রতি দলিল লেখক সমিতিকে দিতে বাধ্য হওয়া চাঁদা	৫০০ - ৫,০০০

**জমির মূল্য, দলিল ও দলিলের নকলের ধরন ও প্রয়োজনীয় নথিপত্র না থাকার ওপর এবং এলাকাভেদে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেনের পরিমাণ কম বা বেশি হয়*

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

প্রতারণা ও জালিয়াতি

- কিছু ক্ষেত্রে জমির বাস্তব মূল্য দলিলে না লিখে কম মূল্য উল্লেখ করায় নিবন্ধন ফি কমে আসে - ফলে সরকার রাজস্ব হারায়

  - যেসব ক্ষেত্রে জমির প্রকৃত মূল্য নির্ধারিত বাজার মূল্যের থেকে বেশি সেসব ক্ষেত্রে প্রকৃত মূল্য উল্লেখ না করে নির্ধারিত বাজার মূল্য উল্লেখ করা হয়

- কিছু ক্ষেত্রে নির্ধারিত বাজার মূল্যের চেয়ে বেশি মূল্য দেখিয়ে দলিল নিবন্ধন - এটি করা হয় মূলত জমির দলিল ব্যাংকে বন্ধক রেখে অধিক ঋণ পাওয়ার জন্য

- জমির শ্রেণি অনুযায়ী জমির মূল্যে পার্থক্য থাকে; কিছু ক্ষেত্রে নিবন্ধন 'ফি' কম দেওয়ার উদ্দেশ্যে দলিলে জমির প্রকৃত শ্রেণি উল্লেখ না করে অন্য কোনো শ্রেণি উল্লখ করা হয়

"পৌনে ৬ শতক জমির প্রকৃত মূল্য ১ কোটি ৫০ লক্ষ টাকা। এই মূল্য মানের দলিলের নিবন্ধন ফি প্রায় ১৫ লক্ষ টাকা। জমির দাম কম দেখানোয় জমির নিবন্ধন ফি এসেছে ৫ লক্ষ টাকা এবং নিবন্ধন ফি কম দেখানোর ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে ঘুষ দিতে হয়েছে ৫ লক্ষ টাকা।"

- একজন সেবাগ্রহীতা

এক্ষেত্রে ক্রেতা সরকারি নিবন্ধন ফি ফাঁকি দিয়েছে ১০ লক্ষ টাকা এবং সার্বিকভাবে তার ৫ লাখ টাকা কম খরচ হয়েছে।

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

- কিছু ক্ষেত্রে নিবন্ধন 'ফি' ফাঁকি দেওয়ার জন্য নিবন্ধনের ধরন পরিবর্তন - সম্পত্তি ক্রয়-বিক্রয় হলেও বিক্রয় দলিল না করে হেবা দলিল করা হয় নিবন্ধন খরচ কমানোর জন্য
- দলিল নিবন্ধনের ক্ষেত্রে সম্পত্তির মূল্য কম দেখানো বা প্রকৃত মূল্য গোপন করার প্রবণতা কাজ করে এবং সম্পত্তির নিবন্ধন 'ফি' তুলনামূলকভাবে বেশি হওয়ায় সেবাগ্রহীতাদের একাংশ দলিল নিবন্ধন করার ক্ষেত্রে আগ্রহী হচ্ছেন না
  - বাংলাদেশে সম্পত্তির নিবন্ধন 'ফি' উপমহাদেশের অন্যান্য দেশের তুলনায় বেশি - সম্পত্তির বিক্রয় দলিল নিবন্ধনের জন্য নিবন্ধন 'ফি' ও অন্যান্য 'ফি' বাবদ সম্পত্তির মূল্যের ওপর শ্রীলংকায় ৫.১%, ভারতে ৭.২% এবং বাংলাদেশে ১০.২% ব্যয় হয়
- কিছু ক্ষেত্রে জাল দলিল প্রস্তুত করে একজনের জমি আরেকজনের নামে নিবন্ধন - নিবন্ধনের সময় জালকৃত বিভিন্ন নথিপত্র (জাতীয় পরিচয়পত্র, খতিয়ান, খাজনার দাখিলা) উপস্থাপন, দলিলে দাতার স্বাক্ষর জাল এবং নিবন্ধনের সময় প্রতারণামূলকভাবে এক ব্যক্তি কর্তৃক অন্য ব্যক্তির পরিচয় ধারণ ইত্যাদি
- কিছু ক্ষেত্রে জাল দলিল তৈরির জন্য সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে কর্মরতদের বিশেষ করে নকলনবীশদের মাধ্যমে রেকর্ডরুমে সংরক্ষিত বালাম বইয়ের পাতা ছিঁড়ে ফেলা হয়
- কিছু ক্ষেত্রে নিবন্ধনের সময় কাগজপত্র জালিয়াতির মাধ্যমে সরকারি সম্পত্তি বা জমি (খাসজমি, বন বিভাগের জমি, রেলওয়ের জমি ইত্যাদি) ব্যক্তির নামে নিবন্ধন

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় অনিয়ম ও দুর্নীতি

দায়িত্ব পালনে অবহেলা

- কিছু ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধনের সময় প্রয়োজনীয় কাগজপত্র বুঝে না নেওয়া ও গুরুত্বপূর্ণ সকল তথ্য যাচাই না করা - যেমন, বন্টননামা ঠিক না থাকলেও নিবন্ধন হয়ে যায়
- অধিকাংশ সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে (৪১টির মধ্যে ২১টি) সাব-রেজিস্ট্রারসহ অন্যান্য কর্মচারীরা নির্ধারিত সময়ে অফিসে উপস্থিত থাকেন না এবং অফিসের কার্যক্রম দেরিতে শুরু হয়
  - দলিল নিবন্ধনের কাজ দেরিতে শুরু হওয়ায় অনেক সেবাগ্রহীতাকে ফেরত যেতে হয় এবং অভিযোগ রয়েছে, অনেক ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত কাজের জন্য নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেন ও এর ভাগ-বাটোয়ারা রাত পর্যন্ত চলে

অর্থ আত্মসাৎ

- কিছু ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধন ফি বাবদ জমাকৃত নগদ টাকা সরকারের কোষাগারে জমা না করে সংশ্লিষ্ট কর্মচারী কর্তৃক আত্মসাতের অভিযোগ

প্রভাব বিস্তার ও অন্যান্য চ্যালেঞ্জ

- কিছু ক্ষেত্রে দলিল নিবন্ধন সংক্রান্ত কাজে সাব-রেজিস্ট্রারদের ওপর স্থানীয় ও রাজনৈতিকভাবে প্রভাবশালীদের নানা ধরনের প্রভাব বিস্তার - বিশেষ করে দলিল নিবন্ধন করা বা না করার ক্ষেত্রে প্রভাব বিস্তার
- নকলনবীশদের নিয়োগ এবং দলিল লেখকদের লাইসেন্স পাওয়ার ক্ষেত্রে জনপ্রতিনিধিদের সুপারিশ, তদবির ও রাজনৈতিক প্রভাব বিস্তার

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় প্রাতিষ্ঠানিক অনিয়ম ও দুর্নীতি

নিয়োগ, বদলি, পদোন্নতি

- অধিকাংশ ক্ষেত্রে নকলনবীশ পদে তালিকাভুক্তি এবং নকলনবীশ থেকে স্থায়ী কর্মচারী হিসেবে নিয়োগের ক্ষেত্রে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ দিতে হয় - এক্ষেত্রে মেয়র, সংসদ সদস্য, মন্ত্রীর সুপারিশও প্রয়োজন হয়
- নকলনবীশ নিয়োগ জেলা রেজিস্ট্রারের এখতিয়ার হলেও এক্ষেত্রে নিবন্ধন অধিদপ্তরের সিদ্ধান্ত ও মনোনয়নই প্রাধান্য পায় - কিছু ক্ষেত্রে স্থানীয় পর্যায় থেকে কোনো চাহিদা না থাকলেও মন্ত্রণালয় ও অধিদপ্তর থেকে নিয়োগের সুপারিশ এবং অনুমোদন
- সাব-রেজিস্ট্রারসহ অন্যান্য কর্মচারীদের নিয়োগ, পদোন্নতি ও বদলির জন্য মন্ত্রণালয় ও অধিদপ্তরে তদবির ও নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেন
- বর্তমানে সাব-রেজিস্ট্রারদের নিয়োগ পিএসসি'র মাধ্যমে হলেও কর্মরত সাব-রেজিস্ট্রারদের একাংশ বিভিন্নভাবে নিয়োগ পেয়েছেন - মুজিবনগর সরকারের কর্মচারী, বিভাগীয় কোটায় (৫%) প্রধান অফিস সহকারী থেকে পদোন্নতির মাধ্যমে
  - মুজিবনগর সরকার কর্মচারী নিয়োগ (১৯৭ জন) নিয়ে বিতর্ক রয়েছে - নিয়োগপ্রাপ্তদের একাংশের বয়স ১৯৭১ সালে ১৮ বছরের কম ছিল
  - বিভাগীয় কোটায় প্রধান অফিস সহকারী থেকে পদোন্নতি পেয়ে যারা সাব-রেজিস্ট্রার হয়েছেন তাদের একাংশের শিক্ষাগত যোগ্যতা নিয়ে প্রশ্ন রয়েছে - এইচএসসি পাশ ব্যক্তিও সাব-রেজিস্ট্রার পদে পদোন্নতি লাভ করেছেন

> "সাব-রেজিস্ট্রারদের নিয়োগে ১০ লক্ষ থেকে ২৫ লক্ষ টাকার লেনদেন হতো। তবে পিএসসি'র মাধ্যমে নন-ক্যাডারে নিয়োগ দেওয়ার পর থেকে লেনদেনের মাত্রা কমে গেছে।"
>
> *- একজন সাব-রেজিস্ট্রার*

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় প্রাতিষ্ঠানিক অনিয়ম ও দুর্নীতি

নিয়োগ, বদলি, পদোন্নতি

- সাব-রেজিস্ট্রারদের বদলির জন্য নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেন, প্রভাব বিস্তার ও তদবির - বিশেষ করে পছন্দনীয় স্থানে (যেখানে দলিল নিবন্ধনের সংখ্যা বেশি, জমির অধিক মূল্য ইত্যাদি) বদলির জন্য বড় অংকের অর্থ লেনদেনের অভিযোগ

  - নিবন্ধন সেবা অধিক দুর্নীতিপ্রবণ হওয়ায় সাব-রেজিস্ট্রার অফিসগুলোতে বদলির বিষয়টি লোভনীয় এবং এক্ষেত্রে লেনদেনের পরিমাণ অনেক বেশি

- সাব-রেজিস্ট্রার থেকে জেলা রেজিস্ট্রার পদে পদোন্নতির ক্ষেত্রেও নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের লেনদেন, প্রভাব বিস্তার ও তদবিরের অভিযোগ রয়েছে

দলিল লেখকদের লাইসেন্স প্রদানে অনিয়ম

- দলিল লেখকদের লাইসেন্স প্রদানের ক্ষেত্রে নিয়ম-বহির্ভূত আর্থিক লেনদেন এবং রাজনৈতিক সুপারিশ বা প্রভাব বিস্তার - নিয়ম-বহির্ভূত অর্থের অংশ দলিল লেখক সমিতি, সাব-রেজিস্ট্রার অফিস, জেলা রেজিস্ট্রার অফিস এবং নিবন্ধন অধিদপ্তর পর্যন্ত যাওয়ার অভিযোগ রয়েছে

- প্রতিবছর একটি নির্দিষ্ট 'ফি' দিয়ে দলিল লেখকদের লাইসেন্স নবায়ন করতে হয় - এক্ষেত্রেও অতিরিক্ত অর্থ প্রদান করতে হয়

> "হেড অফিসে দালাল আছে, ওদের সাথে কন্টাক্ট করতে হয়। হেড অফিসে গেলে ওরাই আপনাকে খুঁজে নেবে। কারও সুপারিশ থাকলে তার খরচ একটু কম হয়। এই টাকা অধিদপ্তরে দিতে হয়।"
> *- একজন দলিল লেখক*

ভূমি দলিল নিবন্ধন সেবায় প্রাতিষ্ঠানিক অনিয়ম ও দুর্নীতি

নিয়োগ, পদোন্নতি, বদলি ও লাইসেন্স প্রাপ্তিতে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেনের পরিমাণ

দুর্নীতির ক্ষেত্র	নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেনের পরিমাণ* (টাকায়)
নকলনবীশ হিসেবে নাম তালিকাভুক্তকরণ	২০,০০০ - ৩,০০,০০০
নকলনবীশ থেকে মোহরার পদে যোগদান	২,০০,০০০ - ৮,০০,০০০
মোহরার থেকে সহকারী পদে যোগদান	৩,০০,০০০ - ১০,০০,০০০
দলিল লেখকদের লাইসেন্স প্রাপ্তি	১,০০,০০০ - ৩,০০,০০০
দলিল লেখকদের দলিল লেখক সমিতিতে নাম অন্তর্ভুক্তি	২,০০,০০০ - ৩,০০,০০০
সাব-রেজিস্ট্রারদের বদলি	৩,০০,০০০ - ২০,০০,০০০

** এলাকাভেদে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ লেনদেনের পরিমাণ কম বা বেশি হয়*

দলিল নিবন্ধনে সেবাগ্রহীতাদের অন্যান্য হয়রানি

- কিছু ক্ষেত্রে সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ দিতে বাধ্য হওয়ার পরও সেবাগ্রহীতাদের নির্ধারিত কাজ সম্পন্ন না হওয়া এবং কোনো কোনো ক্ষেত্রে পুনরায় নিয়ম-বহির্ভূত অর্থ দেওয়ার জন্য চাপ প্রয়োগ
- নিবন্ধনের পর মূল দলিল পাওয়ার ক্ষেত্রে দীর্ঘ অপেক্ষা - অনেক ক্ষেত্রে মূল দলিল পেতে তিন থেকে চার বছর সময় লেগে যায়
- সেবাগ্রহীতারা নকলনবীশদের নিয়ম-বহির্ভূত অতিরিক্ত অর্থ দিতে বাধ্য হওয়ার পরও সময়মত দলিলের নকল পান না

সার্বিক পর্যবেক্ষণ

- 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
- ভূমি নিবন্ধন সেবার প্রতিটি পর্যায়ে ব্যাপক অনিয়ম-দুর্নীতির উপস্থিতি সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠানগুলোতে দুর্নীতির প্রাতিষ্ঠানিকীকরণের ঝুঁকি সৃষ্টি করছে - সেবাগ্রহীতা ও সরকার উভয়ই ক্ষতিগ্রস্ত
- 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
- ভূমি সংশ্লিষ্ট বিভিন্ন মন্ত্রণালয় ও অধিদপ্তরের মধ্যে কার্যকর সমন্বয় না থাকার কারণে যথাযথ ভূমি নিবন্ধন সেবা প্রদানের ক্ষেত্রে প্রতিবন্ধকতা
- 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

সুপারিশ

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

সুপারিশ

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 আকষ্মিক 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

সুপারিশ

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

ধন্যবাদ