নিবন্ধন পরিদপ্তর
১৪, আব্দুল গণি রোড, ঢাকা-১০০০।

পরিপত্র

গভীর উদ্বেগের সহিত লক্ষ্য করা যাইতেছে যে, বিভিন্ন সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে কর্মরত সাব-রেজিস্ট্রারগণের বিরুদ্ধে বিভিন্ন পত্রিকায় প্রকাশিত সংবাদ/অভিযোগ এবং অত্র পরিদপ্তরে প্রাপ্ত অভিযোগসমূহ পর্যালোচনাক্রমে দেখা যায় যে, দলিলের তফসিলে জমির প্রকৃতি বা শ্রেণী পরিবর্তনক্রমে দলিল প্রস্তুত করিয়া রেজিস্ট্রি করা হইতেছে। ইহার ফলে সরকার প্রচুর রাজস্ব আয় হইতে বঞ্চিত হইতেছে এবং পরবর্তীতে পক্ষগণ নামজারি/খারিজ খতিয়ান সংগ্রহে সহকারী কমিশনার (ভূমি) অফিসে নানাভাবে হয়রানির শিকার হইতেছে মর্মে অভিযোগকারীগণ নালিশী দরখাস্তে উল্লেখ করিতেছেন।

প্রাপ্ত অভিযোগ সম্পর্কে তদন্তে প্রতিফলিত হইতেছে যে, ভূমির খতিয়ান বা সংশ্লিষ্ট কাগজপত্র যাহা দেখিয়া দলিল লেখকগণ দলিল প্রস্তুত এবং সম্পত্তি তপশিল লিপিবদ্ধ করিয়া থাকেন। উহ্য দলিল রেজিস্ট্রিকালীন সময়ে সাব-রেজিস্ট্রারকে দেখানো হয় না এবং সাব-রেজিস্ট্রারগণ দলিল রেজিস্ট্রির সময় উহা পরীক্ষা-নিরীক্ষা করিয়া দেখেন না। বিষয়টি নিয়া বিশদভাবে পর্যালোচনা/আলোচনান্তে প্রায়শই বক্তব্য পাওয়া যায় যে, কোন কাগজপত্র দেখিবার এখতিয়ার সাব-রেজিস্ট্রারগণের নাই মর্মে সাব-রেজিস্ট্রারগণ এবং দলিল লেখকগণ ধারণা পোষণ করেন।

এতদ্বিষয়ে রেজিস্ট্রেশন আইন, ১৯০৮ (Act XVI of 1908), বিধি (Rules), রেজিস্ট্রেশন সারগ্রন্থ (The Bangladesh Registration Manual) এবং ১৯৭২ সনের মহামান্য রাষ্ট্রপতির আদেশ নম্বর ১৪২ (P.O. 142/1972) পরীক্ষা এবং পর্যালোচনা করা হয়।

রেজিস্ট্রেশন আইনের ধারা ২১ এবং ৬৩ (এ), বিধি ২০(ই) এবং ২১, ১৯৭২ সনের মহামান্য রাষ্ট্রপতির ১৪২ নং আদেশের অনুচ্ছেদ ৪, ৫.৯ ও ১১ এবং The Registration Manual এর Chapter (VI) এর ৪০(ডি) এবং অনুচ্ছেদ ৮৭(৩) এর আলোকে বর্ণিত বিষয়ে পরীক্ষা-নিরীক্ষা করিয়া দেখা যায় যে-

(১) দলিল/দলিলাদি রেজিস্ট্রির জন্য উপস্থাপন করা হইলে উহাতে ভূমির পরিচয়, প্রকৃতি ও পরিমাণ সঠিকভাবে লিপিবদ্ধ হইতে হইবে এবং সঠিকভাবে লিপিবদ্ধ আছে কিনা উহা যাচাই করিতে সাব-রেজিস্ট্রারগণ যে সকল কাগজপত্র দেখিতে চাহিবেন তাহা দলিল দাতা/দাতাগণ দাখিল করিতে বাধ্য।

(২) দলিলে ভূমির সঠিক পরিচয় ও প্রকৃতি পরীক্ষা করিয়া সঠিক পাওয়া গেলে নির্ধারিত বাজার মূল্যের তালিকা মোতাবেক মূল্যায়ন সঠিক আছে বা জমির শ্রেণী পরিবর্তন/বাজার মূল্যের নিম্নে মূল্য দেখাইয়া দলিল রেজিস্ট্রির জন্য দাখিল করা হয় নাই মর্মে সাব-রেজিস্ট্রারগণ নিশ্চিত হইতে সংশ্লিষ্ট ভূমির সি.এস, এস,এ, এবং আর,এস (Revised Record বা যেখানে বি.এস চূড়ান্তভাবে প্রকশিত হইয়াছে) খতিয়ান/খতিয়ানের সহি মোহরী নকল দেখিয়া ভূমির প্রকৃতি অনুসারে সংশ্লিষ্ট মৌজার বাজার মূল্য সম্পর্কে নিশ্চিত হইবেন এবং দলিলে সরকারি সম্পত্তি অন্তর্ভুক্ত করা হয় নাই মর্মে দলিল প্রস্তুতকারী/দলিল লেখক নিশ্চিত করিবেন বিষয়টি সম্পর্কে রেজিস্টারিং কর্মকর্তাও নিশ্চিত হইবেন।

সংশোধিত রেজিস্ট্রেশন আইন, ২০০৪ এর ৫২(এ) ধারা অনুসরণ বাধ্যতামূলক করা হইলেও কোন কোন ক্ষেত্রে অভিযোগ পাওয়া যায় যে, সর্বশেষ খতিয়ানের পরিবর্তে খসড়া পর্চার আলোকে অথবা Information Slip ও অন্য কোন কাগজের ভিত্তিতে দলিল প্রস্তুতক্রমে রেজিস্ট্রির জন্য উপস্থাপন করা হয়। ফলে নানাবিধ প্রশাসনিক জটিলতা সৃষ্টিসহ জনসাধারণ নানারূপ ভোগান্তির স্বীকার হন-যাহা কোন ক্রমেই গ্রহণীয়/কাম্য নহে। এইরূপ কার্যক্রম সংশোধিত রেজিস্ট্রেশন আইন, ২০০৪ এর ৫২(এ) ধারা এবং পরিদপ্তরের

২০/০২/০৭ ইং তারিখের নিপ/পরিদর্শন/২১০২ (৬৯) নং স্মারক পরিপত্রের সুস্পষ্ট লঙ্ঘন হিসাবে বিবেচিত/গণ্য হইবে এবং ব্যত্যয় ঘটিলে সংশ্লিষ্টদের বিরুদ্ধে কঠোর আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে। সেই সঙ্গে স্ট্যাম্প আইনের ৬৪(খ) ধারা অনুযায়ী ব্যত্যয় দলিল প্রস্তুতকারক/দলিল লেখক সমভাবে দায়ী হইবেন।

স্বাঃ অস্পষ্ট
(খান মোঃ আবদুল মান্নান)
(জেলা ও দায়রা জজ)
মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন
বাংলাদেশ, ঢাকা।

স্মারক নং-নিপ/নিয়োগ/রেজিঃ শাঃ-১/১৯১৭৪ (৭৭) তারিখ: ০৫/১২/১২ ইং।

অনুলিপি সদয় জ্ঞাতার্থেঃ

১। মাননীয় মন্ত্রী মহোদয়ের একান্ত সচিব, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।
২। মাননীয় প্রতিমন্ত্রী মহোদয়ের একান্ত সচিব, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।
৩। সচিব মহোদয়ের একান্ত সচিব, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।

অনুলিপি অবগতি ও প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণার্থে প্রেরণ করা হইল:

১। পরিদর্শক, ঢাকা/চট্টগ্রাম/সিলেট/রাজশাহী/বরিশাল/খুলনা বিভাগ।
২। জেলা-রেজিস্ট্রার ....(সকল)। অত্র পরিপত্র তাহার অধীনস্থ সকল সাব-রেজিস্ট্রারগণকে অবহিত করিয়া যথাসময়ে পরিদপ্তরে অবহিত করিতে তাহাকে নির্দেশ প্রদান করা হইল এবং সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার তাহার অধীনস্থ দলিল লেখকগণকে অবহিত করিবেন।
৩। প্রধান সহকারী, নিবন্ধন পরিদপ্তর, ঢাকা।
৪। শাখা প্রধান, রেজিস্ট্রেশন শাখা-১, ২, ৩, ৪,৫,৬ নিবন্ধন পরিদপ্তর, ঢাকা।

স্বাঃ অস্পষ্ট
০৫/১২/১২
(খান মোঃ আবদুল মান্নান)
(জেলা ও দায়রা জজ)
মহা-পরিদর্শক, নিবন্ধন
বাংলাদেশ, ঢাকা।