

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
নিবন্ধন অধিদপ্তর
১৪, আবদুল গনি রোড, ঢাকা।

স্মারক নম্বর: ১০.০৫.০০০০.০০৪.৯৯.০১৩.২৪-৩৮৩(৬১)

তারিখ: ২৪ অক্টোবর ২০২৪ খ্রি।

বিষয়: দলিল রেজিস্ট্রেশনকালে শ্রেণি নির্ধারণ সংক্রান্ত সৃষ্ট জটিলতার স্পষ্টিকরণ প্রসঙ্গে।

সূত্র: (১) জেলা রেজিস্ট্রার, কিশোরগঞ্জ এর স্মারক নম্বর ১৫৭২, তারিখ. ২৫.০৬.২০২৪ খ্রি.

(২) জেলা রেজিস্ট্রার, ময়মনসিংহ এর স্মারক নম্বর ৫৭০, তারিখ. ০১.০৭.২০২৪ খ্রি।

উপর্যুক্ত বিষয় ও সূত্রের আলোকে জানানো যাচ্ছে যে, নিবন্ধন অধিদপ্তরের ০৬.০৭.২০০৩খ্রিঃ তারিখের ১১৩১৬(৭১) নং স্মারকে ২৬.০২.২০০৭ খ্রি. তারিখের ২২৪০(৬৯)নং স্মারক এবং ০৫.১২.২০১২ খ্রিঃ তারিখের ১৯১৭৪(৭৭) নং স্মারকের পরিপন্থে উল্লিখিত যে, "দলিলে ভূমির সঠিক পরিচয় ও প্রকৃতি পরীক্ষা করিয়া সঠিক পাওয়া গেলে নির্ধারিত বাজার মূল্যের তালিকা মোতাবেক মূল্যায়ন সঠিক আছে বা জমির শ্রেণি পরিবর্তন/বাজার মূল্যের নিম্নে মূল্য দেখাইয়া দলিল রেজিস্ট্রার জন্য দাখিল করা হয় নাই মর্মে সাব-রেজিস্ট্রারগণ নিশ্চিত হইতে সংশ্লিষ্ট ভূমির সি.এস, এস.এ, আর.এস এবং বি.এস (যেখানে সর্বশেষ যে রেকর্ড চূড়ান্তভাবে প্রকাশিত হইয়াছে) খতিয়ান/খতিয়ানের সহিমুহুরী 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 রেজিস্ট্রারিং কর্মকর্তাও নিশ্চিত হইবেন।"

০২. স্থাবর সম্পত্তির বিক্রয় দলিল রেজিস্ট্রিকালে The Registration (Amendment) Act, 2004 এর Section 52A এর যথাযথ অনুসরণ এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে সর্বশেষ চূড়ান্ত খতিয়ান অথবা খতিয়ানের সহি মুহুরী নকল প্রদর্শন সাপেক্ষে যাচাইপূর্বক সংরক্ষণ করতে হয়।

০৩. 'ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ, ১৯৭৬' অনুসারে ভূমি উন্নয়ন কর (খাজনা) ধার্যের উদ্দেশ্যে ভূমিকে ব্যবহারের প্রকৃতি অনুসারে প্রধানত দু'ভাগে ভাগ করা হয়েছে; যেমন: কৃষি ও অকৃষি। অকৃষি ভূমিকে আবার আবাসিক, শিল্প/বাণিজ্যিক ইত্যাদি ভাগে ভাগ করা হয়েছে।

০৪. 'ভূমি উন্নয়ন কর আইন, ২০২৩' এর ধারা-৪(১) মোতাবেক "অকৃষি ভূমি উন্নয়ন করের হার নির্ধারণ কল্পে ভূমির মান ও ব্যবহার অনুযায়ী দেশের সকল ভূমি একাধিক শ্রেণিতে বিন্যাস করা যাইবে।" একই আইনের ধারা-৪(৩) অনুসারে "অকৃষি ভূমিকে ব্যবহারভিত্তিক বাণিজ্যিক, শিল্প এবং আবাসিক ও অন্যান্য শ্রেণিতে বিভাজন করিয়া সরকার সরকারি গেজেট প্রজ্ঞাপন দ্বারা অকৃষি ভূমির ভূমি উন্নয়ন করহার নির্ধারণ ও পুনর্নির্ধারণ করিবে।"

০৫. একই আইনের ধারা-১৫(১) এ বর্ণিত "ইউনিয়ন ভূমি সহকারী কর্মকর্তা প্রতি বৎসর জুলাই মাসের মধ্যে তাহার এখতিয়ারাধীন এলাকাসমূহ পরিদর্শন করিয়া ভূমির ব্যবহারভিত্তিক অবস্থা বিবেচনা করিয়া নির্ধারিত ফরমে সকল মৌজার জমাবন্দিভিত্তিক ভূমি উন্নয়ন কর নির্ধারিত করিয়া ফরমে তালিকা প্রণয়ন করিবেন।"

০৬. নিবন্ধন আইন, বিধি ও জারিকৃত পরিপত্র এবং ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ ও আইন বিশ্লেষণপূর্বক প্রতীয়মান হয় যে, ভূমি উন্নয়ন করের রশিদে (খাজনার রশিদ) ভূমির শ্রেণির পাশে বন্ধনীর ভেতর (ব্র্যাকেটবন্দি) 'আবাসিক', 'বাণিজ্যিক' ও 'শিল্প' ইত্যাদি শব্দগুচ্ছ শুধু ভূমি উন্নয়ন কর নির্ধারণের ক্ষেত্রে প্রযোজ্য; দলিল রেজিস্ট্রারের ক্ষেত্রে নয়। দলিল রেজিস্ট্রিকালে সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে সর্বশেষ প্রকাশিত খতিয়ানে উল্লিখিত শ্রেণিই বিবেচ্য। আলোচ্য ক্ষেত্রে ভূমি উন্নয়ন কর আদায় রশিদে (খাজনার রশিদ) উল্লিখিত শ্রেণি বিবেচনায় নেয়ার সুযোগ নেই।

জেলা রেজিস্ট্রার, -----(সকল)। তাঁর জেলার সকল সাব রেজিস্ট্রারকে
অবহিতকরণপূর্বক প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণের নির্দেশ প্রদানের জন্য বলা হলো।

মোঃ নূর ইসলাম
মহাপরিদর্শক, নিবন্ধন
বাংলাদেশ, ঢাকা।
২৪/১০/২৪

স্মারক নম্বর: ১০.০৫.০০০০.০০৪.৯৯.০১৩.২৪-৩৮৩(৬১)/১০

তারিখ: ২৪ অক্টোবর ২০২৪ খ্রি।

অনুলিপি সদয় জ্ঞাতার্থে :-

০১. উপদেষ্টা মহোদয়ের একান্ত সচিব, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।
০২. সচিব মহোদয়ের একান্ত সচিব, আইন, বিচার ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।

অনুলিপি সদয় অবগতি/অবগতি ও প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণের জন্য প্রেরণ করা হলো :-

০১. মহাপরিচালক, সাংবিধানিক প্রতিষ্ঠান অডিট অধিদপ্তর, ২য় ১২তলা সরকারি অফিস ভবন (১০ম তলা), সেগুনবাগিচা, ঢাকা।
০২. সহকারী মহাপরিদর্শক, নিবন্ধন, নিবন্ধন অধিদপ্তর, ঢাকা।
০৩. রেজিস্ট্রি অফিসসমূহের পরিদর্শক, ঢাকা/চট্টগ্রাম/রাজশাহী/খুলনা/সিলেট/বরিশাল বিভাগ, নিবন্ধন অধিদপ্তর, ঢাকা।
০৪. অফিস কপি।

স

মোঃ নূর ইসলাম
মহাপরিদর্শক, নিবন্ধন
বাংলাদেশ, ঢাকা।