

ভূমি আড্ডা: আমাদের মাটি, আমাদের পরিচয়

ভূমি সেবা মেলা ২০২৬ উপলক্ষ্যে শিক্ষার্থীদের জন্য বিশেষ নোট
উপজেলা ভূমি অফিস
ভৈরব, কিশোরগঞ্জ

বন্ধুরা, তোমরা কি কখনো ভেবে দেখেছ, আমাদের এই ছোট সুন্দর দেশটার সবচাইতে বড় সম্পদ কী? আমাদের কলকারখানা, টাকা-পয়সা নাকি আমাদের মাথার উপরের এই নীল আকাশ? না, আমাদের সবচাইতে বড় এবং আদি সম্পদ হলো আমাদের 'মাটি' বা 'ভূমি'। আমাদের ঘরবাড়ি, এই স্কুল, খেলার মাঠ—সবই কিন্তু এই ভূমির ওপর দাঁড়িয়ে।

তোমরা কি জানো—আমাদের এই বদ্বীপ বাংলাদেশ মূলত পলিমাটি দিয়ে গড়া? হাজার বছর ধরে হিমালয় থেকে নেমে আসা নদ-নদীগুলো আমাদের এই ভূখণ্ড তৈরি করেছে। প্রাচীনকাল থেকেই এ দেশের মানুষের সুখ-দুঃখ জড়িয়ে আছে মাটির সাথে। আগে তো রাজাদের আমল ছিল, তারপর ছিল জমিদারি প্রথা। কিন্তু ১৯৫০ সালে এক ঐতিহাসিক আইনের মাধ্যমে (যাকে আমরা বলি SA&T Act) জমিদারি প্রথা বিলুপ্ত করে প্রজাদের হাতে জমির অধিকার ফিরিয়ে দেওয়া হয়। আজকের আড্ডায় আমরা জানব, কীভাবে আমাদের এক টুকরো মাটির পরিচয় নিশ্চিত হয় এবং কীভাবে এটি আমাদের জাতীয় অর্থনীতির চালিকাশক্তি হয়ে ওঠে।

আমরা খুব সহজভাবে আরও শিখব জমিজমার কিছু মজার আর জরুরি বিষয়। তোমরা যখন বড় হয়ে নিজের ভবিষ্যৎ গড়বে, তখন এই জ্ঞান তোমাদের অনেক বড় আইনি জট থেকে বাঁচিয়ে দেবে। চলো শুরু করি!

১. রেকর্ড ও খতিয়ান: জমির জন্মসনদ বা পরিচয়পত্র

ধরো, তোমার ক্লাসের একটি হাজিরা খাতা আছে, যেখানে তোমার নাম, রোল আর বাবার নাম লেখা থাকে। জমির ক্ষেত্রেও ঠিক তেমনি একটি খাতা বা দলিল থাকে, যার নাম 'খতিয়ান'।

খতিয়ান কী?

খতিয়ান হলো এমন একটি আইনি দলিল যেখানে লেখা থাকে জমিটি কোন মৌজায় অবস্থিত, এর মালিক কে, তাঁর কতটুকু অংশ এবং জমির পরিমাণ কত। বাংলাদেশে মূলত ৩টি প্রধান খতিয়ান আমাদের নজরে আসে:

- **সিএস (CS):** এটি সবচাইতে পুরনো খতিয়ান, যেন তোমার দাদার বাবার আমলের পরিচয়পত্র। সিএস হলো Cadastral Survey এর সংক্ষিপ্ত রূপ। একে ভারত উপমহাদেশের প্রথম জরিপ বলা হয় যা ১৮৮৮ (ভূমি মন্ত্রণালয় অনুসারে ১৮৮৭) সাল হতে ১৯৪০ সালের মধ্যে পরিচালিত হয়। এই জরিপ ১৮৮৫ সালের বঙ্গীয় প্রজাতন্ত্র আইনের ১০ম পরিচ্ছেদে অনুসারে সিলেট ও পার্বত্য জেলা ব্যতীত সারা দেশে পরিচালিত হয়। উক্ত জরিপের মাধ্যমে জমির বিস্তারিত মৌজা নকশা (ম্যাপ) প্রস্তুত করা হয় এবং প্রত্যেক মালিকের জন্য দাগ নম্বর উল্লেখপূর্বক ভূমির বাস্তব অবস্থা, আয়তন, শ্রেণী, পরিমাণ, খাজনার পরিমাণ ইত্যাদি উল্লেখপূর্বক খতিয়ান প্রস্তুত করা হয়। এ জরিপ পি-৭০ সীটে কিস্তোয়ারের মাধ্যমে সম্পন্ন হয়। সিএস জরিপ ১৮৮৮ সালে কক্সবাজারের রামু থানা হতে আরম্ভ হয় এবং ১৯৪০ সালে দিনাজপুর জেলায় শেষ হয়। সে সময়ে সিলেট জেলা আসাম প্রদেশের অধীন থাকায় সিলেট জেলায় সিএস জরিপ হয়নি। তবে জরুরী বিবেচনায় ১৯৩৬ সালের সিলেট প্রজাস্বত্ব আইনের (Sylhet tenancy Act) আওতায় সিলেট জেলার ক্যাডাস্ট্রাল সার্ভে ১৯৫০ সালে আরম্ভ করা হয় এবং পরবর্তীতে রাষ্ট্রীয় অধিগ্রহণ ও প্রজাস্বত্ব আইন ১৯৫০ এর অধীনে ঐ জরিপ ১৯৬৩ সালে শেষ হয়।

- **এসএ (SA):** জমিদাৰি প্ৰথা বিলুপ্ত হওয়াৰ পৰ ১৯৫০ সালেৰ আইনেৰ মাধ্যমে এই খতিয়ান কৰা হয়। ১৯৫০ সালে জমিদাৰী অধিগ্ৰহণ ও প্ৰজাস্বত্ব আইন পাশ হওয়াৰ পৰ সরকার ১৯৫৬ সালে সমগ্ৰ পূৰ্ববঙ্গ প্ৰদেশে জমিদাৰী অধিগ্ৰহণেৰ সিদ্ধান্ত গ্ৰহণ কৰে। মূলত, জমিদাৰী ও মধ্যস্বত্ব বিলোপ কৰে জমিদাৰগণকে প্ৰদেয় ক্ষতিপূৰণ তালিকা প্ৰণয়ন এবং ভূমি মালিকগণকে/ৰায়তকে সরকারেৰ সৰাসরি নিয়ন্ত্ৰণে আনয়ন কৰাৰ লক্ষ্যে সে সময় একটি সংক্ষিপ্ত জরিপ ও ৰেকৰ্ড সংশোধনী কাৰ্যক্ৰম পৰিচালিত হয় যা পৰবৰ্তীতে এসএ খতিয়ান বলে পৰিচিত পায়। ১৯৫৬ হতে ১৯৬২ পৰ্যন্ত এই জরিপ পৰিচালিত হয়। জরিপে ভূমি মালিকেৰ নাম ও জমিৰ বিবৰণাদি সম্বলিত হাতেলেখা ৰেকৰ্ড/খতিয়ান প্ৰস্তুত কৰা হয়। জৰুরি তাগিদে জমিদাৰগন হইতে প্ৰাপ্ত তথ্যেৰ ভিত্তিতে এই জরিপ বা খতিয়ান প্ৰণয়ন কাৰ্যক্ৰম পৰিচালিত হয়েছিল।
- **আৰএস (RS):** এটি বৰ্তমানে সবচাইতে গুৰুত্বপূৰ্ণ খতিয়ান। সরকার এটি মাঠ পৰ্যায়ে তদন্ত কৰে তৈরি কৰে এবং এর তথ্যেৰ ওপৰ আদালতও বিশ্বাস রাখে (যাকে বলা হয় 'শুদ্ধতাৰ অনুমান')। সিএস জরিপ সম্পন্ন হওয়াৰ সুদীৰ্ঘ ৫০ বছৰ পৰ এই জরিপ পৰিচালিত হয়। জমিৰ অবস্থা, প্ৰকৃতি, মালিক, দখলদাৰ ইত্যাদি হালনাগাদ কৰাৰ লক্ষ্যে এ জরিপ সম্পন্ন কৰা হয়। এসএ জরিপেৰ সময় সৰেজমিনে তদন্ত বা জরিপ কাৰ্যক্ৰম পৰিচালনা হয়নি। জমিদাৰদেৰ থেকে প্ৰাপ্ত তথ্যেৰ ভিত্তিতে এসএ জরিপ বা খতিয়ান প্ৰস্তুত কৰা হয়েছিল যাৰ কাৰণে অনেক ত্ৰুটি-বিচ্যুতি থেকে যায়। এই ত্ৰুটি-বিচ্যুতি দূৰ কৰাৰ জন্য সরকার দেশেৰ বিভিন্ন অঞ্চলে সৰেজমিনে ভূমি জরিপ কৰাৰ সিদ্ধান্ত নেয় যা আৰএস বা **Revisional Survey** জরিপ হিসেবে পৰিচিত।
- **বিএস (BS):** বি এস জরিপ (**BS** জরিপ) বাংলাদেশেৰ একটি আধুনিক ভূমি জরিপ পদ্ধতি, যাৰ পূৰ্ণৰূপ হলো **Bangladesh Survey**। ১৯৯৮ সালে বাংলাদেশ সরকার ভূমি ব্যবস্থাপনায় আধুনিকায়নেৰ লক্ষ্যে একটি নতুন জরিপ কাৰ্যক্ৰম শুরু কৰে, যেকিকে বিআৰএস খতিয়ান বা মহানগৰ অঞ্চলে সিটি জরিপ নামে অভিহিত কৰা হয়। এটি অনেক অঞ্চলে এখনও চলমান।

[এছাড়া বিআৰএস জরিপ, সিটি জরিপ, দিয়াৰা জরিপেৰ নামও তোমরা শূনে থাকবে]

২. মৌজা ম্যাপ: জমিৰ মানচিত্ৰ

তোমরা স্কুলে মানচিত্ৰ বা ম্যাপ আঁকতে শেখে না? আমাদেৰ প্ৰতিটি গ্ৰামেৰ (আইনি ভাষায় যাকে বলা হয় **মৌজা**) একটি সুনিৰ্দিষ্ট নকশা বা ম্যাপ থাকে।

- ম্যাপেৰ ভেতৰে অনেকগুলো ছোট ছোট ঘৰ থাকে, যোগুলোকে বলা হয় 'দাগ'।
- প্ৰতিটি দাগেৰ একটি আলাদা নম্বৰ থাকে। এই নম্বৰ থেকেই আমরা বুঝতে পাৰি কাৰ জমি কতটুকু এবং জমিৰ সীমানা কোথায়। মনে রাখবে, **খতিয়ান** বলে জমিৰ মালিক কে, আৰ **ম্যাপ** দেখায় জমিটি কোথায়।

৩. ই-নামজাৰি: জমিৰ মালিকানা বদলেৰ ডিজিটাল জাদুকৰ

ধৰো, তোমাৰ বাবা একটি জমি কিনলেন বা উত্তৰাধিকাৰ সূত্ৰে পেলেন। এখন সরকারি ৰেকৰ্ডে তো আগেৰ মালিকেৰ নাম লেখা। এই পুরনো নাম মুছে বাবাৰ নাম ৰেকৰ্ডভুক্ত কৰাৰ নামই হলো 'নামজাৰি' বা '**Mutation**'।

আগে এই কাজ কৰতে অফিসে বাৰ বাৰ দৌড়াতে হতো। কিন্তু এখন তোমাদেৰ জেনাৰেশনেৰ জন্য এটি হয়ে গেছে 'ই-নামজাৰি'।

- এখন ঘরে বসেই অনলাইনে আবেদন করা যায়।
- সহকারী কমিশনার (ভূমি) বা এসিল্যান্ড এই আবেদনটি যাচাই করে নামজারি মঞ্জুর করেন।
- এর ফলে পুরনো মালিকের নাম কেটে নতুন মালিকের নামে একটি পৃথক খতিয়ান তৈরি হয়, যাকে বলা হয় ১ নং রেজিস্টার হালনাগাদ করা।

৪. ভূমি উন্নয়ন কর বা খাজনা: দেশের জন্য আমাদের অবদান

আমরা যেমন ইন্টারনেটের সেবা পেতে প্রতি মাসে বিল দেই, তেমনি সরকার যে আমাদের জমির সুরক্ষা দিচ্ছে, রাস্তাঘাট বানিয়ে দিচ্ছে, তার বিনিময়ে আমাদের প্রতি বছর সামান্য কিছু কর দিতে হয়। এর নামই **ভূমি উন্নয়ন কর** বা **খাজনা**।

কিছু মজার তথ্য:

- যদি তোমার পরিবারের মোট আবাদি জমির পরিমাণ **২৫ বিঘা (৮.২৫ একর)** এর কম হয়, তবে কোনো খাজনা দিতে হয় না! শুধু বছরে একবার ১০ টাকা দিয়ে একটি রসিদ বা 'দাখিলা' নিয়ে আসতে হয়।
- খাজনা এখন অনলাইনে (ldtax.gov.bd) দেওয়া যায়, তাই কাউকে আর বাড়তি টাকা বা হয়রানির শিকার হতে হয় না।

৫. ভুল সংশোধন: কলমের খোঁচায় যখন সমস্যা!

মানুষ মাত্রই ভুল হতে পারে, এমনকি জমির রেকর্ডেও! ধরো, আরএস খতিয়ানে তোমার বাবার নামের বানান ভুল এসেছে বা জমির পরিমাণ কম উঠেছে। এমন পরিস্থিতিতে ঘাবড়ানোর কিছু নেই।

সরকার ২০২১ সালে একটি চমৎকার আইন বা পরিপত্র জারি করেছে, যার নম্বর **৩৪৩**। এই পরিপত্র অনুযায়ী:

- যদি কোনো লিখার ভুল বা করণিক ভুল (**Clerical Mistake**) থাকে, তবে সহকারী কমিশনার (ভূমি) বা এসিল্যান্ড একটি 'বিবিধ মোকদ্দমা' বা **Misc. Case** রুজুর মাধ্যমে তা সংশোধন করে দিতে পারেন।
- এজন্য তোমাদের আদালতের বারান্দায় বছরের পর বছর ঘুরতে হবে না।

৬. সায়রাত মহাল: হাট-বাজার, ফেরিঘাট ও অন্যান্য

তোমরা যখন স্কুল শেষে বন্ধুরা মিলে গ্রামের হাটে যাও বা নদী পার হতে ফেরিঘাটে ওঠো, তোমরা কি জানো এগুলোও কিন্তু সরকারের জমি? ভূমি আইনের ভাষায় এদের বলা হয় '**সায়রাত মহাল**'। মহাল শব্দটি এসেছে আরবি ভাষা থেকে। এর অর্থ জমিদারির অংশ, তালুক, ভূসম্পত্তি, সম্পত্তি প্রভৃতি। বর্তমানে এগুলো থেকে সরকারি রাজস্ব আদায় করা হয়। সায়রাত মহাল হলো সরকারের রাজস্ব আয়ের একটি প্রধান উৎস, যা সরাসরি ভূমি করের আওতাভুক্ত নয়।

- সরকার প্রতি বছর এই হাট-বাজার বা ফেরিঘাটগুলো লিজ বা ইজারা দেয়।
- এই ইজারা থেকে প্রাপ্ত টাকা দিয়ে আমাদের দেশের রাস্তাঘাট এবং স্কুলের উন্নয়ন করা হয়। অর্থাৎ, তোমার গ্রামের হাটটি তোমার দেশের উন্নয়নে সরাসরি ভূমিকা রাখছে!

- তোমরা জলমহাল (পুকুর, বিল, নদী), বালু মহাল ও পাথর মহালেরও নাম শুনে থাকবে।

৭. সিকস্তি ও পয়স্তি: যখন নদী জমি কেড়ে নেয় এবং ফিরিয়ে দেয়!

তোমরা কি জানো, আমাদের নদীর পাড়ের জমিগুলো মাঝে মাঝে ভোজবাজির মতো উধাও হয়ে যায়?

- **সিকস্তি:** যখন নদী ভাঙনে কারও জমি বিলীন হয়ে যায়, তাকে বলে 'সিকস্তি'। এই জমির খাজনা বা ভূমি উন্নয়ন কর তখন মওকুফ হয়ে যায়।
- **পয়স্তি:** নদী ভাঙনের ফলে হারিয়ে যাওয়া জমি যদি ৩০ বছরের মধ্যে আবার জেগে ওঠে (চর হিসেবে), তবে পুরনো মালিক সেই জমি ফিরে পাওয়ার অধিকার রাখেন। এটি প্রকৃতির এক অদ্ভুত খেলা, যা আমাদের ভূমি আইনেও স্বীকৃত!

৮. শিক্ষার্থীদের জন্য একটি ছোট উপদেশ

বন্ধুরা, আজকের এই আশ্রয় থেকে তোমরা অন্তত এইটুকু জেনে রাখো—জমির মালিকানা মানেই শুধু দখল নয়, বরং সঠিক রেকর্ড, আপ-টু-ডেট খতিয়ান আর মৌজা ম্যাপের সমন্বয়। তোমাদের বাড়িতে যখনই জমি নিয়ে কোনো আলোচনা হবে, বড়দের জিজ্ঞেস করবে— "আমাদের ই-নামজারি/নামজারি হয়েছে কি না?" বা "হাল নাগাদ খাজনা দেওয়া আছে কি না?"

ভবিষ্যতে তোমরাই হবে এই দেশের অটোমেটেড ভূমি ব্যবস্থাপনার আধুনিক নাগরিক।

শেষকথা: ভূমি সেবা এখন আর ভয়ের বিষয় নয়, বরং হাতের মুঠোয় থাকা একটি অধিকার। ভৈরব ভূমি সেবা মেলায় অংশগ্রহণের জন্য তোমাদের সবাইকে ধন্যবাদ! এসো, আমরা আমাদের মাটি ও তার আইনকে জানি।

ভূমি সংক্রান্ত যেকোন বিষয়ে আলোচনা, জানতে চাওয়া বা অনুসন্ধানের জন্য আমাদের কার্যালয়ে তোমরা চলে আসতে পারো। আর আমাদের সাথে যোগাযোগ রাখতে পারো।

শুভকামনায় —

এ. এইচ. এম. আজিমুল হক

সহকারী কমিশনার (ভূমি)

ভৈরব, কিশোরগঞ্জ

উপজেলা ভূমি অফিস, ভৈরবের অনলাইন যোগাযোগের মাধ্যমসমূহ:

✉ ইমেইল: aclandbhairab2019@gmail.com

☎ হোয়াটসঅ্যাপ: +৮৮০১৩৩ ২৮ ৫৭ ১৩৬

📘 ফেসবুক পেজ: [উপজেলা ভূমি অফিস, ভৈরব](#)