

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার  
ভূমি মন্ত্রণালয়  
খাস জমি-১ অধিশাখা  
[www.minland.gov.bd](http://www.minland.gov.bd)

**বিষয়:** খাসমহালভুক্ত জমির লিজ নবায়ন সংক্রান্ত সভার কার্যবিবরণী।

সভাপতি: জনাব সাইফুজ্জামান চৌধুরী, মাননীয় মন্ত্রী, ভূমি মন্ত্রণালয়।

তারিখ : ২৯/০৯/২০১৯ খ্রিস্টাব্দ।

স্থান : সভাকক্ষ, ভূমি মন্ত্রণালয়।

সভায় উপস্থিত কর্মকর্তাদের নামের তালিকা পরিশিষ্ট 'ক' তে সন্নিবেশিত আছে।

০২। মাননীয় মন্ত্রী সভায় উপস্থিত সকল সদস্যকে স্বাগত জানিয়ে সভার কাজ শুরু করেন। মাননীয় মন্ত্রীর নির্দেশে সচিব সভার প্রেক্ষাপট তুলে ধরে উল্লেখ করেন যে, ঢাকা জেলার রমনা/পুরানা পল্টন লাইন/কাকরাইল/মতিঝিল মৌজার বিভিন্ন দাগের জমি খাসমহালভুক্ত জমি। খাসমহালভুক্ত জমিগুলি পর্যায়ক্রমে বন্দোবস্ত প্রদান করা হয়েছে। ভূমি ব্যবস্থাপনা ম্যানুয়াল, ১৯৯১-এর ১০৫ অনুচ্ছেদে উল্লেখ রয়েছে যে, “দীর্ঘ মেয়াদি লিজ সাধারণত ৩০ বৎসরের জন্য সম্পাদিত হইয়া থাকে। ইহা ৯৯ বৎসর পর্যন্ত নবায়ন করার অধিকার থাকিবে। অকৃষি জমি লীজের ক্ষেত্রে নামজারীর আবেদন রেজিস্টার-৯ এ অন্তর্ভুক্ত করিতে হইবে।”

০৩। সভায় আরও আলোচনা হয় যে, খাসমহালভুক্ত জমি বিভিন্ন সময়ে বিভিন্ন ব্যক্তির অনুকূলে বন্দোবস্ত প্রদান করা হয়। উক্ত জমি ৩০ বছরের জন্য সম্পাদিত হলেও এক্ষেত্রে ৯৯ বছর পর্যন্ত নবায়নের এখতিয়ার রয়েছে। ইতোমধ্যে নবায়নের জন্য বন্দোবস্ত গ্রহীতাগন জেলা প্রশাসক, ঢাকার মাধ্যমে ভূমি মন্ত্রণালয়ে আবেদন করেছেন। জেলা প্রশাসক, ঢাকা কর্তৃক বর্তমান বাজার মূল্য অনুযায়ী জমির সেলামি নির্ধারণ করে ভূমি মন্ত্রণালয়ে প্রস্তাব প্রেরণ করা হয়েছে। মূল বন্দোবস্ত গ্রহীতাগন মারা গেলে তাদের ওয়ারিশগণ নাম পরিবর্তন সাপেক্ষে নবায়নের জন্য আবেদন করেছেন। বন্দোবস্ত গ্রহীতাদের কেউ কেউ সরকারের অনুমতি না নিয়েই জমি/সম্পত্তি হস্তান্তর করেছেন। সরকারের অনুমতি নিয়ে বন্দোবস্তকৃত জমি/সম্পত্তি হস্তান্তর করা হলে লিজ দলিলের ৫ নম্বর শর্ত অনুযায়ী উক্ত জমি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে বাজার মূল্যের ২৫% টাকা সরকারকে প্রদান করতে হবে। তবে, ওয়ারিশদের নিকট হস্তান্তর করার ক্ষেত্রে কোন ধরনের হস্তান্তর ফি লাগবে না।

০৪। ভূমি মন্ত্রণালয়ের যুগ্মসচিব (মাঠ প্রশাসন) বলেন যে, ভূমি মন্ত্রণালয় কর্তৃক গত ১০/০৫/২০১১ তারিখের ভূ:ম:/শা-৮/খাজব/১৩৫/২০১১/৫৮৯ নম্বর স্মারকে খাসমহালভুক্ত জমি ব্যবস্থাপনা নিয়ে পরিপত্র জারি করা হয়েছে। উক্ত পরিপত্রে উল্লেখ রয়েছে যে- (ক) ৩০ (ত্রিশ) বছর করে পর পর দুই বার ইজারা নবায়ন করলে এবং ৯০ (নব্বই) বছর ইজারার মেয়াদ পূর্ণ হলে আর নবায়নের প্রয়োজন হবে না; (খ) ইজারা গ্রহীতার ওয়ারিশগণ উত্তরাধিকারী হিসেবে স্থলাভিষিক্ত হবেন এবং ওয়ারিশগণের মধ্যে হস্তান্তরে সরকারের অনুমতির প্রয়োজন হবে না; (গ) ইজারাকৃত জমি ওয়ারিশ ব্যতীত অন্যত্র হস্তান্তরের পূর্বে দলিলের শর্ত মোতাবেক ভূমি মন্ত্রণালয়ের পূর্বানুমতি নিতে হবে। এক্ষেত্রে হস্তান্তরের জন্য প্রস্তাবিত জমির বাজার মূল্যের ২৫% টাকা সরকারি খাতে জমা দিতে হবে; (ঘ) ইজারা গ্রহীতার অজ্ঞতার কারণে সরকারের অনুমতি ব্যতিরেকে ইতোমধ্যে ইজারাকৃত জমি হস্তান্তরিত হয়ে থাকলে সংশ্লিষ্ট জেলা প্রশাসক হস্তান্তরের ফি বাবদ বাজার মূল্যের ৩০% টাকা নির্ধারণপূর্বক মন্ত্রণালয়ে প্রেরণ করলে ইজারা নবায়নের বিষয়টি ভূমি মন্ত্রণালয় বিবেচনা করবে। ভূমি মন্ত্রণালয়ের ১৫/০৯/২০১১ তারিখের ভূ:ম:/শা-৮/খাজব/১৩৫/২০১১/১১৮১ নম্বর স্মারকে জারিকৃত পরিপত্রে উল্লেখ রয়েছে যে, (ক) লিজকৃত জমি/ফ্ল্যাট ক্রেতাগণ বিক্রেতা তথা ইজারা গ্রহীতার বিরুদ্ধে সংশ্লিষ্ট থানায় জিডি করে নবায়নের জন্য আবেদন করলে তার অংশের জমির বর্তমান বাজার দরের ৩০% আদায় সাপেক্ষে ইজারা নবায়ন করা যেতে পারে। যুগ্মসচিব (মাঠ প্রশাসন) আরও বলেন যে, বন্দোবস্তকৃত খাসমহালভুক্ত জমির বন্দোবস্ত নবায়ন করা না হলে সরকারের বিপুল পরিমাণ রাজস্ব আয় ক্ষতিগ্রস্ত হবে। এ জন্য বন্দোবস্তকৃত খাসমহালভুক্ত জমির লিজ নবায়নের বিষয়ে সিদ্ধান্ত নেয়া প্রয়োজন।

০৫। অতিরিক্ত সচিব (আইন) বলেন যে, ভূমি মন্ত্রণালয়ে খাসমহালভুক্ত জমির বন্দোবস্ত নথিগুলির সংরক্ষণ নেই। ফলে খাসমহালভুক্ত জমির যে কোন তথ্যাদির জন্য জেলা প্রশাসকের কার্যালয়, ঢাকার উপর নির্ভর করতে হচ্ছে। ভূমি মন্ত্রণালয়ে খাসমহালভুক্ত জমির বন্দোবস্ত নথি সংরক্ষণ না করায় লিজ নবায়নের প্রক্রিয়া গ্রহণে সমস্যা হতে পারে। খাসমহালভুক্ত জমিগুলো মালিকানা বদল হয়ে বিভিন্ন ব্যক্তির দখলে রয়েছে। তাদের কাছে পূর্বের লিজের প্রয়োজনীয় কাগজপত্র সংরক্ষণ নেই। বন্দোবস্তকৃত খাসমহালভুক্ত জমির কিছু কিছু ক্ষেত্রে বিভিন্ন কোম্পানী/ব্যক্তি কর্তৃক বহুতল ভবন নির্মাণ করে ফ্ল্যাট আকারে বিক্রি করা হয়েছে। ফ্ল্যাটে দখলকৃত ব্যক্তিবর্গ দলিলের মাধ্যমে খরিদ করেছেন। তাছাড়া, কিছু সংস্থা/প্রতিষ্ঠানের নামেও লিজ দেয়া হয়েছে। তাদের লিজের নবায়নেও জটিলতা সৃষ্টি হচ্ছে। এসব ক্ষেত্রে জেলা প্রশাসকের কার্যালয় ঢাকার মাধ্যমে খাসমহালভুক্ত জমির বন্দোবস্ত প্রদান এবং নবায়নের কার্যক্রম গ্রহণ করা হলেও প্রত্যেকটি মূল নথির ফটোকপি ভূমি মন্ত্রণালয়ে সংরক্ষণ করা আবশ্যিক। সরকারের স্বার্থে জরুরিভাবে খাসমহালভুক্ত বন্দোবস্ত নথিগুলির ফটোকপি/স্ক্যান কপি সংরক্ষণ করা প্রয়োজন।

০৬। সভায় আলোচিত হয় যে, খাসমহালভুক্ত জমির লিজ নবায়ন নিয়ে মহামান্য সুপ্রীম কোর্টের হাইকোর্ট বিভাগে ১৯৮৫ সনে জারিকৃত পরিপত্রকে চ্যালেঞ্জ করে কিছু লিজ গ্রহীতাগণ ৯৬৪৭/২০১৪ ও ৯৬৩৯/২০১৪ নম্বর রিট পিটিশন দায়ের করা হয়। ৯১৪২/২০০৮ নম্বর রিট মামলায় খাসমহালভুক্ত জমির লিজ নবায়ন নিয়ে আদেশ হয়। মামলাটি বর্তমানে চলমান রয়েছে। আইন ও বিচার বিভাগ হতে ৯৬৪৭/২০১৪ ও ৯৬৩৯/২০১৪ নম্বর রিট মামলার আদেশের বিষয়ে মতামত প্রদান করা হয়। উক্ত রিট মামলায় আবেদনকারীগণ এবং রিট মামলাভুক্ত জমি ব্যতীত নবায়নে আগ্রহী অন্য কোন ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠানের জমি নবায়নের ক্ষেত্রে রিট মামলার আদেশ প্রযোজ্য হবে না মর্মে আইন ও বিচার বিভাগ হতে মতামত প্রদান করা হয়েছে।

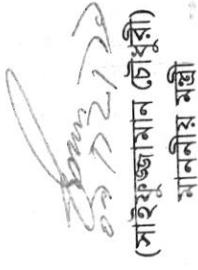
০৭। সার্বিক অবস্থার পরিপ্রেক্ষিতে মাননীয় মন্ত্রী নির্দেশনা দেন যে, খাসমহালভুক্ত জমির লিজের শর্তানুযায়ী লিজ নবায়নের কাজ করতে হবে। ভূমি মন্ত্রণালয় হতে জারিকৃত এ সংক্রান্ত পরিপত্রগুলো নিয়ে পুঙ্খানুপুঙ্খভাবে বিশ্লেষণ করতে হবে এবং বিধি বিধান অনুসরণ করে কাজ করতে হবে। রিট মামলার আদেশের বিরুদ্ধে আপীল করার জন্য ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে। ৯১৪২/২০০৮ নম্বর রিট মামলার আদেশের বিরুদ্ধে আপীলসহ সরকারের বিরুদ্ধে চলমান অন্যান্য রিট মামলাসমূহ পরিচালনার জন্য বিজ্ঞ এ্যাটর্নী জেনারেলের সঙ্গে যোগাযোগ করে যথাযথ ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে।

০৮। মাননীয় মন্ত্রী আরও নির্দেশ দেন যে, দেশের বিভিন্ন শিল্প কারখানার অভ্যন্তরে সরকারি খাসজমি রয়েছে। কিন্তু এ সম্পর্কে প্রকৃত তথ্য মাঠ পর্যায়ের ভূমি অফিসে নেই। অন্যদিকে কোন কোন শিল্পকারখানার মালিকও সরকারি জমির তথ্য গোপন করে আসছেন। এইভাবে যদি কোন শিল্প প্রতিষ্ঠানের ভিতরে সরকারি জমি থেকে থাকে সেক্ষেত্রে তাদেরকে ভূমি মন্ত্রণালয় থেকে লিজ প্রদান করা যেতে পারে। অন্যথায় উক্ত জমি ছেড়ে দেয়ার জন্য নোটিশ জারি করতে হবে। এ বিষয়ে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের মাধ্যমে শিল্পকারখানার মালিকদেরকে অবহিত করতে হবে।

০৯। খাসমহালভুক্ত জমির লিজ নবায়ন, রিট মামলা ও আপীল মামলার কার্যক্রম পরিচালনার বিষয়ে বিস্তারিত আলোচনান্তে নিম্নরূপ সিদ্ধান্ত গৃহীত হয়:

ক. ভূমি মন্ত্রণালয় হতে জারিকৃত খাসমহালভুক্ত জমি ও অকৃষি খাসজমি বন্দোবস্ত সংক্রান্ত পরিপত্রগুলো নিয়ে পুঙ্খানুপুঙ্খভাবে বিশ্লেষণ করতে হবে এবং বিধি বিধান অনুসরণ করে কাজ করতে হবে; প্রয়োজনে এগুলি বাস্তবভিত্তিক ও যুগোপযোগী করতে উদ্যোগ নিতে হবে;

- খ. খাসমহালভুক্ত জমির লিজের শর্তানুযায়ী লিজ নবায়ন করতে হবে। বন্দোবস্তকৃত জমির বর্তমান বাজার মূল্য অনুযায়ী নবায়ন কার্যক্রম গ্রহণ করতে হবে। বন্দোবস্তকৃত জমি হস্তান্তরের ক্ষেত্রে বর্গিত শর্ত মোতাবেক ২৫% এবং অনুমোদন ছাড়া হস্তান্তরের ক্ষেত্রে ৩০% টাকা জমা দিয়ে হস্তান্তর প্রক্রিয়া সম্পন্ন করতে হবে;
- গ. বর্তমান বাজার মূল্য অনুযায়ী নবায়নের জন্য প্রস্তাব প্রেরণ না করলে পুনঃ মূল্যায়ন করে নবায়নের প্রস্তাব প্রেরণের জন্য নথি জেলা প্রশাসক, ঢাকা বরাবর প্রেরণ করতে হবে;
- ঘ. ৯১৪২/২০০৮ নম্বর রিট মামলার আদেশ এবং সরকারের বিরুদ্ধে দায়েরকৃত অন্যান্য রিট মামলাসমূহ পরিচালনাসহ সরকারপক্ষে প্রতিদ্বন্দ্বিতা করার জন্য বিজ্ঞ অতিরিক্ত এ্যাটর্নী জেনারেল জনাব মুরাদ রেজাকে নিয়োগ প্রদানের বিষয়ে ভূমি মন্ত্রণালয়ের আইন অনুবিভাগ থেকে বিজ্ঞ এ্যাটর্নী জেনারেল বরাবর পত্র প্রেরণ করতে হবে;
- ঙ. খাসমহালভুক্ত বন্দোবস্ত নথিগুলির ফটোকপি বা স্ক্যানকপি যথাযথভাবে ভূমি মন্ত্রণালয়ের খাসজমি শাখা-১ এ সংরক্ষণ করতে হবে;
- চ. কোন শিল্প প্রতিষ্ঠানের ভিতরে ইতোপূর্বে দখলে থাকা সরকারি খাসজমি থাকলে সেক্ষেত্রে সেইসব শিল্প প্রতিষ্ঠানের অনুকূলে প্রচলিত বিধান অনুসরণপূর্বক উক্ত জমি সরকার হতে বন্দোবস্ত নিতে হবে; অন্যথায় অবৈধ দখল ছেড়ে দিতে হবে। অন্যথায় উক্ত শিল্প প্রতিষ্ঠানের বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করতে হবে। এ বিষয়ে গণ বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের মাধ্যমে শিল্পকারখানার মালিকদেরকে অবহিত করার জন্য সিদ্ধান্ত গৃহীত হয়।
- ছ. (চ)-এর বিষয়ে আলাদাভাবে পদক্ষেপ গ্রহণ করতে হবে; জেলা প্রশাসকদের নিকট হতে সুনির্দিষ্ট তথ্য সংগ্রহ করতে হবে।
- ১০। সভায় আর কোন আলোচ্য বিষয় না থাকায় সভাপতি উপস্থিত সকলকে ধন্যবাদ জানিয়ে সভার সমাপ্তি ঘোষণা করেন।

  
(সাইফুজ্জামান চৌধুরী)  
মাননীয় মন্ত্রী

ও

সভাপতি  
ভূমি মন্ত্রণালয়।

২৫ অগ্রহায়ণ ১৪২৬ বঙ্গাব্দ

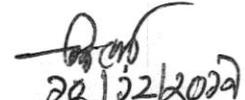
স্মারক নম্বর: ৩১.০০.০০০০.০৪০.৪১.১৮৫.১৯.৫৮০(৩০)

তারিখ:-----

১০ ডিসেম্বর ২০১৯ খ্রিস্টাব্দ

প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণের জন্য (জ্যেষ্ঠতার ক্রমানুসারে নয়):

- ০১। মন্ত্রিপরিষদ সচিব, মন্ত্রিপরিষদ বিভাগ, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।
- ০২। সচিব, আইন, বিচার বিভাগ ও সংসদ বিষয়ক মন্ত্রণালয়, বাংলাদেশ সচিবালয়, ঢাকা।
- ০৩। বিভাগীয় কমিশনার, ঢাকা বিভাগ, ঢাকা।
- ০৪। অতিরিক্ত সচিব/অনুবিভাগ প্রধান .....(সকল), ভূমি মন্ত্রণালয়।
- ০৫। যুগ্মসচিব, আইন-১ অধিশাখা, ভূমি মন্ত্রণালয়।
- ০৬। জেলা প্রশাসক, ঢাকা।
- ০৭। মন্ত্রীর একান্ত সচিব, ভূমি মন্ত্রণালয় (মাননীয় মন্ত্রীর সদয় অবগতির জন্য)।
- ০৮। সচিবের একান্ত সচিব, ভূমি মন্ত্রণালয় (সচিব মহোদয়ের সদয় অবগতির জন্য)।
- ০৯। অতিরিক্ত জেলা প্রশাসক (রাজস্ব), ঢাকা।
- ১০। সিনিয়র সহকারী সচিব, খাসজমি-২ শাখা, ভূমি মন্ত্রণালয়।
- ১১। সিস্টেম এনালিস্ট, ভূমি মন্ত্রণালয় (ওয়েব সাইটে প্রকাশের অনুরোধসহ)।
- ১২। সহকারী কমিশনার (ভূমি) ....., ঢাকা।
- ১৩। অফিস কপি/মাষ্টার কপি।

  
২৫/১২/২০১৯  
সেবাঙ্গিন রেমা  
উপসচিব

ফোনঃ +৮৮-০২-৯৫৪৫৬৩৯

ই-মেইল: dskhasland@minland.gov.bd