

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার  
সাব-রেজিস্ট্রার এর কার্যালয়  
জামালগঞ্জ, সুনামগঞ্জ।

**জমি ক্রয় সম্পর্কে জনসাধারণের প্রতি পরামর্শঃ**

- ❖ আপনি কি জমির ক্রেতা/ জমি ক্রয় করবেন?
- ❖ আপনি কি জমি ক্রয় করার জন্য জমি খুঁজছেন, তাহলে জমি ক্রয় করার পূর্বেই নিম্নবর্ণিত বিষয়গুলির প্রতি আপনার জানা বা নজর দেওয়া এবং সরোজমিনে যাচাই করা একান্ত প্রয়োজন।

**আপনার ক্রয়ের জন্য প্রস্তাবিত জমির যাচাইযোগ্য তথ্যসমূহঃ**

- ক) সরকারি কোন প্রতিষ্ঠানের সম্পত্তির অংশ কি-না?  
খ) সরকারের প্রয়োজনে অধিগ্রহণ/ লুকুম দখলকৃত সম্পত্তি কি-না?
- খাস জমি কি-না অথবা অর্পিত সম্পত্তি/ পরিত্যক্ত সম্পত্তি কি-না?
- ক) সরকারি কোন প্রতিষ্ঠান বা কোন ব্যাংকের নিকট (মর্টগেজকৃত) দায়বদ্ধ কি-না?  
খ) প্রস্তাবিত জমি কোন প্রতিষ্ঠান বা ব্যক্তির সাথে কোন বায়না বা চুক্তিপত্রে আবদ্ধ আছে কি-না?
- বিক্রয় বা হস্তান্তরের ক্ষেত্রে কোন আদালতের কোন নিষেধাজ্ঞা আছে কি-না?
- হালসন পর্যন্ত ভূমি উন্নয়ন কর(খাজনা) পরিশোধ করা আছে কি-না?
- বিক্রেতা বা বিক্রেতাগণের মালিকানা সঠিক আছে কি-না?
- ক) বিক্রেতা বা বিক্রেতাগণের সরোজমিন দখল আছে কি-না?  
খ) প্রস্তাবিত জমি ক্রয়ের পর আপনি ভোগদখল গ্রহণে বাধাহস্ত হওয়ার কোন সম্ভাবনা আছে কি-না?
- বিক্রেতা বা বিক্রেতাগণের ক্রয়কৃত সম্পত্তি হলে, হালনাগাদ নামজারী/ নাম খারিজ করা আছে কি-না অর্থাৎ বিক্রেতা বা বিক্রেতাগণের নামে প্রস্তুতকৃত সর্বশেষ খতিয়ান বা পর্চা আছে কি-না?
- বিক্রেতা বা বিক্রেতাগণের ক্রয়কৃত সম্পত্তি হলে দলিল/ বায়া দলিলে (যদি থাকে) বর্ণিত তফশীলের খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর, জমির পরিমাণ, জমির শ্রেণি হাল রেকর্ড অনুযায়ী সঠিক আছে কি-না?
- বিক্রেতা বা বিক্রেতাগণের ওয়ারিশি সম্পত্তি হলে:  
ক) ওয়ারিশ/ ওয়ারিশগণের প্রত্যেকের প্রাপ্য হিস্যা সঠিক ভাবে নির্ধারণ করা আছে কি-না?  
খ) ওয়ারিশ/ ওয়ারিশগণের নামে অথবা তাহার/ তাহাদের পূর্বসূরীর নামে প্রস্তুতকৃত সর্বশেষ খতিয়ান/ পর্চা আছে কি-না?  
গ) প্রাপ্য হিস্যার বেশি বিক্রয় করছেন কি-না?  
ঘ) যথাযথ কর্তৃপক্ষ তথা স্থানীয় পৌর মেয়র অথবা ইউনিয়ন পরিষদ চেয়ারম্যান কর্তৃক প্রদত্ত ওয়ারিশ সনদ আছে কি-না?
- হাল রেকর্ডের নকশা মোতাবেক জমির অবস্থান, খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর, জমির শ্রেণি ও জমির পরিমাণ সঠিক আছে কি-না?
- হাল রেকর্ড অনুযায়ী খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর, জমির শ্রেণি ও জমির পরিমাণ সঠিক আছে কি-না?
- হাল রেকর্ড ও সাবেক রেকর্ড এর মধ্যে খতিয়ান নম্বর, দাগ নম্বর, জমির শ্রেণি ও জমির পরিমাণ সঠিক আছে কি-না?
- ক) নাবালকের সম্পত্তি কি-না? নাবালকের সম্পত্তি বিক্রয়ের ক্ষেত্রে আদালতের অনুমতি আছে কি-না?  
খ) নাবালকের সম্পত্তি বিক্রয়/ হস্তান্তরের জন্য আদালত কর্তৃক অভিভাবক নির্ধারণ করা আছে কি-না?
- ক) অবিবাহিত হিন্দু কন্যা সন্তান/ বিধবা স্ত্রী এর “জীবনস্বত্ব” শর্তে প্রাপ্য সম্পত্তি কি-না?  
খ) দায়ভাগ আছে কি-না?

**পরামর্শঃ**

জমি ক্রয় করার নিমিত্তে সংশ্লিষ্ট পক্ষের সহিত চুক্তিতে আবদ্ধ হওয়ার পর অথবা ক্রয় করার পর অনাকাঙ্ক্ষিত ঝামেলা তথা মামলা-মোকদ্দমাসহ হয়রাণী এড়ানোর লক্ষ্যে জমি ক্রয়ের পূর্বেই জমির রেকর্ডপত্র (দলিল/ পর্চা ইত্যাদি) সংশ্লিষ্ট কার্যালয়সমূহে (সেটেলমেন্ট অফিস/ ভূমি অফিস/ সাব-রেজিস্ট্রার অফিস) একজন সনদপ্রাপ্ত দলিল লেখকের মাধ্যমে তল্লাশী/ যাচাই করানো যাইতে পারে।