বিক্রয় দলিল নিবন্ধন পদ্ধতি : ধাপওয়ারি কার্যক্রম[1]

'ক' এক খণ্ড জমি বা একটি দোকান বা ফ্ল্যাট বা প্লট 'খ' এর নিকট বিক্রয় করেছে। নিবন্ধন আইনের বিধান অনুযায়ী এই বিক্রয়ের দলিল নিবন্ধন করা বাধ্যতামূলক। এক্ষেত্রে 'ক' বিক্রেতা আর 'খ' হল ক্রেতা। বিশেষত ক্রেতার স্বার্থেই দলিল প্রস্তুত করা হয়ে থাকে এবং সেটি সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে উপস্থাপনের মাধ্যমে নিবন্ধন করতে হয়। দলিল নিবন্ধনের ধাপ-ওয়ারি কার্যক্রম নিম্নে বর্ণিত হল:

ক্রম	কার্যক্রম	কিভাবে / কোথায়	কার দ্বারা / সংশ্লিষ্ট ব্যক্তি	সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তা
১	হস্তান্তরিত সম্পত্তির স্বত্ব এবং গত ২৫বৎসরে হস্তান্তরের তথ্য যাচাই।	আবেদন দাখিল– (১) ভূমি অফিস; এবং (২) জেলা রেজিস্ট্রেশন রেকর্ড রুম।	(১) ক্রেতা (২) তল্লাশকারী; (৩) আইনজীবী; বা (৪) দলিল লেখক।	(১) সহকারি কমিশনার (ভূমি); (২) ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা/ সাব-রেজিস্ট্রার।
২	আলোচ্য হস্তান্তরের প্রয়োজনীয় কাগজ-পত্র সংগ্রহ, যথা: (ক) বিক্রেতা বা তার পূর্ববর্তীর নামে সর্বশেষ খতিয়ান; (খ) ক্রেতা ও বিক্রেতার পাসপোর্ট আকারের ছবি; (গ) জমিটি সরকারি কোন কর্তৃপক্ষের অধীনস্ত থাকলে উক্ত কর্তৃপক্ষের আনুমতি বা ছাড়পত্র ইত্যাদি।	আবেদনের দাখিল– (১) ভূমি জরিপ অফিস; এবং (২) সরকারি কর্তৃপক্ষ।	(১) ক্রেতা; (২) তল্লাশকারী; বা (৩) আইনজীবী।	(১) সংশ্লিষ্ট সহকারি সেটেলমেন্ট অফিসার; (২). ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা/সরকারি কর্তৃপক্ষ।
৩.	(ক) দলিলের খসড়া প্রস্তুতকরণ এবং (খ) প্রয়োজনীয় সংশোধনের পর খসড়া দৃষ্টে স্ট্যাম্প কাগজে পরিচ্ছন্ন আকারে দলিল প্রস্তুতকরণ।	হস্তান্তরিত সম্পত্তি বায়া দলিল ওঅন্যান্য কাগজ-পত্র দৃষ্টে।	ক্রেতা কর্তৃক নিয়োজিত আইনজীবী বা দলিল লেখক।	(১) আইনজীবী (২) দলিল লেখক; (৩) স্ট্যাম্প ভেণ্ডার।
৪.	দলিল নিবন্ধন বাবদফি ও শুল্ক, যথা; (ক) রেজিঃ ফি, (খ) স্থানীয় কর, (গ) স্ট্যাম্প শুল্ক, (ঘ) উৎসব কর এবং (ঙ) ভ্যাট (বিক্রেতা ভূমি বা ভবন উন্নয়নকারী হলে) জমাকরণ।	(ক) হতে (ঘ) পে-অর্ডারের মাধ্যমে এবং (ঙ) চালানের মাধ্যমে সোনালী ব্যাংকের সংশ্লিষ্ট শাখায়।	ক্রেতা স্বয়ং বা ক্রেতা কর্তৃক নিয়াজিত আইনজীবী বা দলিল লেখক।	ম্যানেজার, সোনালী ব্যাংক।
৫.	(ক) দলিল সম্পাদন এবং (খ) সম্পাদনের ৩ মাসের মধ্যে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে নিবন্ধনের জন্য মূল পে-অর্ডার,	(ক) বিক্রেতা কর্তৃক দলিলে স্বাক্ষর বা টিপ প্রদানের মাধ্যমে সম্পাদন;	(১) বিক্রেতা; (২) সনাক্তকারী; (৩) ক্রেতা।	সাব-রেজিস্ট্রার।

[1] নিবন্ধন ম্যানুয়াল ২০১৪

	চালান ও অন্যান্য কাগজ-পত্র সহকারে দলিল দাখিল।	(খ) সাব-রেজিস্ট্রি অফিস।		
৬.	সাব-রেজিস্ট্রার কর্তৃক দলিল সম্পাদনকারী এবং তার সনাক্তকারীর পরিচিতি এবং দাখিলকৃত কাগজ-পত্রের বৈধতা যাচাইকরণ। (ক) সঠিক পাওয়া গেলে পে-অর্ডার, চালানসহ রেজিস্ট্রির জন্য দলিল গ্রহণ; এবং (খ) অন্যথা হলে ভিন্ন ব্যবস্থা গ্রহণ।	(ক) দলিল সম্পাদনকারী ও তার সনাক্তকারীর স্বাক্ষর; সরকারি বইয়ে টিপ গ্রহণ এবং দলিল দাখিলকারীকে রসিদ প্রদান; এবং অন্যথা হলে (খ) দলিল নিবন্ধন গ্রহণের আদেশ প্রদান।	(১) (ক) বিক্রেতা / দলিল সম্পাদনকারঃ (খ) সনাক্তকারী; (গ) অফিস সহকারি; (২) সাব-রেজিস্ট্রার।	সাব-রেজিস্ট্রার।
৭.	দলিলটি নিবন্ধনের জন্য গৃহীত হলে দলিলের বিপরীতে অফিস কর্তৃক প্রদত্ত রসিদটি ক্রেতা রেখে দিবেন এবং নির্দিষ্ট সময় পর রসিদ দাখিল করে মূল দলিলটি ফেরত নিবেন।	(১) ক্রেতা; (২) সাব-রেজিস্ট্রি অফিস।	(১) ক্রেতা; (২) আইনজীবী; বা (৩) দলিল লেখক।	সাব-রেজিস্ট্রার।
৮	দলিলটির নিবন্ধন অগ্রাহ্য হলে ক্রেতা মূল দলিল এবং অগ্রাহ্য আদেশের নকল সংগ্রহ করবেন।	(১) ক্রেতা; (২) সাব-রেজিস্ট্রি অফিস।	(১) ক্রেতা; (২) আইনজীবী; বা (৩) লেখক দলিল।	সাব-রেজিস্ট্রার।
৯	অগ্রাহ্য আদেশ প্রদানের ৩০ দিরে মধ্যে ক্রেতা অগ্রাহ্য আদেশের নকলসহ মূল দলিল জেলা রেজিস্ট্রার বরাবর দাখিল করে আপিল মামলা দায়ের করবেন।	(১) ক্রেতা কর্তৃক নিয়োজিত আইনজীবী; (২) জেলা রেজিস্ট্রারের অফিস।	(১) ক্রেতা; (২) আইনজীবী; বা (৩) দলিল লেখক।	জেলা রেজিস্ট্রার।
১০	দলিলটি নিবন্ধনের জন্য আদেশ দেয়া হলে তা সাব-রেজিস্ট্রারের কার্যালয়ে নিবন্ধিত হবে; অথবা দলিলটি নিবন্ধনের আবেদন আপিলকারী কর্তৃপক্ষ (জেলা রেজিস্ট্রার) কর্তৃক প্রত্যাখ্যাত হলে ক্রেতা প্রতিকারের নিমিত্ত দেওয়ানি আদালতের আশ্রয় গ্রহণ করতে পারেন।	জেলা রেজিস্ট্রার কর্তৃক নিবন্ধন আইনের আধীন তদন্ত বা শুনানি সম্পনানকরণ।	(১) ক্রেতা; (২) বিক্রেতা; (৩) সনাক্তকারী; (৪) সাক্ষী; (৫) আইনজীবী; বা (৬) দলিল লেখক।	জেলা রেজিস্ট্রার।

দলিলের নকল সংগ্রহের পদ্ধতি: ধাপওয়ারি কার্যক্রম[২]

১.	প্রত্যাশী পক্ষ কর্তৃক দলিল লেখকের সাথে যোগাযোগক্রমে নিবন্ধিত দলিলের নকল সংগ্রহের জন্য তথ্যাদিসহ প্রয়োজনীয় ফি ও পারিশ্রমিক প্রদান।	তল্লাশি ও পরিদর্শনের আবেদন দাখিল- (১) জেলা রেজিস্ট্রেশন বা (২) সাব-রেজিস্ট্রারের রেকর্ড রুম।	(১) পক্ষ; (২) তল্লাশকারী; বা (৩) দলিল লেখক।	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা / সাব-রেজিস্ট্রার।
২.	সূচি বই ও রেজিস্ট্রার বই যথাক্রমে তল্লা ও পরিদর্শন।	তল্লাশ ও পরিদর্শন কার্য পরিচালনা- (১) জেলা রেজিস্ট্রেশন বা (২) সাব-রেজিস্ট্রারের রেকর্ড রুম।	(১) পক্ষ; (২) তল্লাশকারী; বা (৩) দলিল লেখক।	(১) ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা / সাব-রেজিস্ট্রার; (২) রেকর্ড কিপার; বা (৩) সহকারি।
৩.	ধাপ (২) সফল হলে প্রত্যাশিত নকলের জন্য আবেদন দাখিল; এবং নির্ধারিত ফিস, কোর্ট ফি, স্যাম্প ও কার্টিজ কাগজ জমাকরণ।	(১) জেলা রেজিস্ট্রেশন রেকর্ড রুমের রেকর্ড কিপার বা (২) সাব-রেজিস্ট্রারের রেকর্ড রুমের সহকারির নিকট।	(১) পক্ষ; (২) তল্লাশকারী; বা (৩) দলিল লেখক।	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা / সাব-রেজিস্ট্রার।
৪.	দলিলের অবিকল নকল প্রস্তুতকরণ; নকলনবিশগণ কর্তৃক পাঠ ও তুলনাকরণ; সিলমোহর প্রদান, কর্মকর্তা কর্তৃক তারিখসহ স্বাক্ষরকরণ; এবং পক্ষকে ডেলিভারি প্রদান।	(১) জেলা রেজিস্ট্রেশন রেকর্ড রুমের রেকর্ড কিপার বা (২) সাব-রেজিস্ট্রারের রেকর্ড রুমের সহকারি।	(১) নকলনবিশ; (২) কর্মচারি; (৩) কর্মকর্তা; (৪) পক্ষ।	ভারপ্রাপ্ত কর্মকর্তা / সাব-রেজিস্ট্রার।

....

২ নিবন্ধন ম্যানুয়াল ২০১৪

THE GENERAL CLAUSI
জেনারেল ক্লজেস এ্যাক্ট, ১৮

ধারা:- ৩। সংজ্ঞাঃ—বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন
এই আইন প্রবর্তনের পরবর্তীতে প্রণীত সংসদের অন্যান্য সকল

(২) কার্যঃ—"কার্য বলিতে, কোন অপরাধ বা দেওয়ানী
কার্য নির্দেশকে শব্দের ক্ষেত্রে ব্যবহৃত, কতিপয় কার্যসমষ্টির
ইহা অবৈধ বিচ্যুতি প্রসঙ্গে ব্যবহৃত শব্দাবলী পর্যন্তও সম্প্রসারি

(২ক) এডভোকেটঃ—"এ্যাডভোকেট" অর্থ বাংলাদেশ
কাউন্সিল আদেশ, ১৯৭২ (১৯৭২ সনের রাষ্টপতির আদেশ
হিসেবে তালিকাভুক্ত কোন ব্যক্তি :

(৩) হলফনামাঃ—"হলফনামা" অর্থে শপথের পরিবর্তে
বা ঘোষণা করিতে অনুমতিপ্রাপ্ত কোন ব্যক্তি কর্তৃক দৃঢ়তাসহ
র্ভুক্ত করিবে :

(৯) অধ্যায়ঃ—"অধ্যায়" অর্থে যে সকল আইন বা
রহিয়াছে সেই সকল আইন বা প্রবিধির অধ্যায়কে বুঝাইবে :

(৯ক) প্রধান রাজস্ব কর্তৃপক্ষ ঃ—"প্রধান রাজস্ব কর্তৃ
১৯৭২ (১৯৭২ সনের রাষ্ট্রপতির আদেশ নং ৭৬)-এর অধী
বুঝাইবে:

(১০) কালেক্টরঃ—"কালেক্টর" অর্থে কোন জেলার রা
কর্মকর্তাকে বুঝাইবে এবং উক্ত জেলার কোন ডেপুটি কমিশনার

(১৩) কমিশনারঃ—"কমিশনার" অর্থে কোন বিভাগের
কর্মকর্তাকে বুঝাইবে এবং উক্ত বিভাগের কোন অতিরিক্ত কমিশ

(১৫) জেলাজজঃ—"জেলাজজ" অর্থে আদি এখতিয়ারস
বিচারককে বুঝাইবে, তবে সাধারণ বা অসাধারণ আদি এখ
বিভাগকে অন্তর্ভুক্ত করিবে না :

(১৬) দলিলঃ—"দলিল" বলিতে বর্ণ, আকৃতি বা চিহ্ন
প্রকাশের উদ্দেশ্যে ব্যবহারের জন্য বা ব্যবহারযোগ্য উপায়ে
বর্ণিত কোন বিষয়কে অন্তর্ভুক্ত করিবেঃ

(১৭) আইনঃ—"আইন" বলিতে প্রবিধি (অতঃপর যেভা
র্ভুক্ত করিবে এবং কোন আইন বা উপরোক্ত অনুরূপ কোন প্রবি
করিবেঃ

(১৮) পিতাঃ—"পিতা" বলিতে, কোন ব্যক্তির ব্যক্তি
অনুমোদিত হইলে, একজন দত্তক গ্রহণকারী পিতাকে অন্তর্ভুক্ত