

ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ ১৯৭৬-এর আলোকে দাবী আদায় : একটি সমীক্ষা

— এম, সি, বস্মন

ভূমিকা

ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ, ১৯৭৬ এর উপর আলোকপাত করার পূর্বে মানুষ, ভূমি ও উৎপাদন সম্পর্কে কিছুটা ধারণা লাভ করা প্রয়োজন। মানুষ ও ভূমির সম্পর্ক অত্যন্ত মধুর ও নিবিড়। জন্ম হতে আমৃত্যু মানুষ ভূমির সহিত ওৎপ্রোতভাবে জড়িত বিষয় মানুষকে ভূমি ভিত্তিক জীব বলে অনেকে উল্লেখ করে থাকেন। প্রখ্যাত মনীষী টমাস কার্লাইল বলেছেন, ভূমি আমাদের সকলের মাতা। দেশমাতৃকার সেবায় নিয়োজিত বাঙালী কৃষকদের জীবন চিত্র কবি অংকন করার চেষ্টা করেছেন এইভাবে :

“ওই যে দাঁড়ায়ে নতশির যুব সবে—
ম্লান মুখে লেখা শুধু শত শতাব্দীর বেদনার করুণ
কাহিনী বড়ো দুঃখ, বড়ো ব্যথা — সম্মুখেতে
কঠোর সংসার বড়োই দরিদ্র, শূন্য, বড়ো ক্ষুদ্রকার
অঙ্কার।”

রাজার রাজ্যের উৎপত্তি স্থলও ভূমি ভিত্তিক। তাই ভূমির উপর হতে আহরিত সম্পদে তার ধনভাণ্ডার পরিপূর্ণ হতো। বর্তমানে ভূমিতে উৎপাদন সর্বপ্রধান উপাদান হিসেবে পরিগণিত। ভূমি হতে নগদ অর্থ দ্বারা কেবল যে প্রশাসনের খরচ মিটানো হয় তা নয় বরং এ থেকে বিনিয়োগ করা হয় প্রবৃদ্ধির ও জাতীয় আয় বৃদ্ধির উদ্দেশ্যে। সেজন্য ভূমি ব্যবস্থাপনার উপর একটি দেশের বর্তমান, ভবিষ্যৎ অর্থনৈতিক ও অন্যান্য ব্যবস্থা বহুলাংশে নির্ভর করে। বাংলাদেশের ক্ষেত্রেও এই উক্তি সমানভাবে প্রযোজ্য।

ভূমি রাজস্ব

ভূমির রাজস্ব প্রথা ভারতবর্ষে মোগল আমলে এবং তার পূর্বেও প্রচলিত ছিল। ঐতিহাসিকভাবে শেরশাহ-এর আমলে উৎপাদিত ফসলের $\frac{1}{3}$ অংশ রাজস্ব হিসেবে প্রদানের নিয়ম ছিল। সম্রাট আকবরের আমলে উত্তম, মধ্যম ও নিকৃষ্ট ফসল হিসেবে প্রতি বিঘায় উৎপাদিত ফসলের $\frac{1}{3}$ সরকারের রাজস্ব হিসেবে আদায় করা হতো। বৃটিশ ইস্ট ইন্ডিয়া কোম্পানী ১৭৯৩ সালে লর্ড কর্নওয়ালিসের আমলে চিরস্থায়ী বন্দোবস্তের মাধ্যমে ভূমি রাজস্বের অব্যবস্থা দূর করে নির্দিষ্ট অর্থে খাজনা প্রদানের ব্যবস্থা প্রচলন করেন। এই ব্যবস্থার পূর্বে ওয়ারেন হেস্টিংস ১৭৭২ সালে কালেক্টর নামে ইংরেজ কর্মচারীদের হস্তে রাজস্ব আদায়ের ভার ন্যস্ত করেন। পরবর্তীকালে ১৯৫০ সনে চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত উচ্ছেদ করে সরকার সমস্ত জমির সকল প্রকার খাজনা আদায় শুরু করেন। ফলে প্রকৃত চাষীরাই সরকারের অধীনে প্রত্যক্ষ প্রজাতে পরিণত হয়। সকল রায়তকে (মালিক

নামে অভিহিত) হস্তান্তর ও উত্তরাধিকারযোগ্য স্থায়ী অধিকার দিয়ে নিজের ইচ্ছামত জমি ব্যবহারের সুযোগ প্রদান করা হয়। জমিদারী দখল ও প্রজাস্বত্ব আইনে ১৯৫০ এর ২১ নং ধারায় নিম্নরূপে বর্ণিত আছে যে, “All lands, of which a rent receiver, a cultivator raiyat, a cultivating under-raiyat or a non agricultural tenant retains possession shall be held on payment of such fair and equitable rent as may be determined under the provisions of this Act.” এর ফলে জমির মালিকানা অক্ষুণ্ণ রাখার জন্য মালিককে তার নৈতিক দায়িত্ব হিসেবে নির্দিষ্ট পরিমাণে সরকারের নিকট রাজস্ব প্রদান করা আবশ্যিক শর্তে পরিণত হয়। এই আইনের বিধান অনুযায়ী কৃষি জমির ক্ষেত্রে উৎপন্ন ফসলের মূল্যের এক দশমাংশ রাজস্ব হিসেবে কার্যকর করার ক্ষমতা সরকারকে প্রদান করা হয়। পরবর্তীকালে অবশ্য ভূমি রাজস্বের অতিরিক্ত আরও কিছু কর ভূমি মালিকের উপর ধার্য করা হয়। সেগুলো হচ্ছেঃ - (১) ফাইন্যান্স অর্ডিন্যান্স (৩য়) ১৯৫৮ অনুযায়ী ধার্য উন্নয়ন এবং ত্রাণ কর, (২) বুনিয়াদী গণতন্ত্র আদেশ ১৯৫৯ অনুযায়ী ধার্য স্থানীয় সংস্থা কর এবং ৩য় ফাইন্যান্স এ্যাক্ট ১৯৬৭ অনুযায়ী আরোপিত অতিরিক্ত উন্নয়ন ও ত্রাণ কর। উল্লেখ্য, ১৯৫০ সালে জমিদারী উচ্ছেদের সময় খাজনার সংগে বিভিন্ন সরকারী আবণ্ডয়ার সেস ইত্যাদি যুক্ত করা হয়। ১৯৫০-৫৯ সালে খাজনার উপর ২৫% হারে উন্নয়ন ও সাহায্য কর নামক এক কর বিদ্যমান ছিল। এভাবে দেখা যায় যে প্রাক-স্বাধীনতা আমলে (১৯৭১ এর পূর্বে) প্রতি একর কৃষি জমির উপর ৩.৭৫ ভূমি রাজস্ব এবং ২.০২ পয়সা অন্যান্য কর, একুনে ৬.৭২ পয়সা ধার্য ছিল। দেশ স্বাধীনের পর ১৯৭২ সালে সরকার পি, ও ৯৬/৭২ সালে এক অধ্যাদেশের বলে ২৫ বিঘা পর্যন্ত সম্পত্তির খাজনা মওকুফ করেন যা স্টেট এ্যাকুইজিশন এ্যাক্ট ১৫১ সি ধারায় বিস্তারিতভাবে লিপিবদ্ধ রয়েছে। কিন্তু জমির মালিকগণকে অন্যান্য কর প্রদান করতে হতো। ১৯৭৪ সনের ফাইন্যান্স এ্যাক্ট এর আওতায় ভূমি মালিকগণের উপর প্রাথমিক শিক্ষা সেস ধার্য করা হয়।

ভূমি উন্নয়ন কর

১৯৭৬ সালে ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ অনুযায়ী খাজনা, শিক্ষা কর, স্থানীয় কর, উন্নয়ন ও সাহায্য কর রহিত করে ভূমি উন্নয়ন করের প্রবর্তন করা হয়। পরবর্তীকালে ১৯৮২ সালের ১৫ নং অধ্যাদেশ আংশিক সংশোধন করা হয়। সংশোধিতভাবে এর ৩নং ধারা নিম্নরূপঃ -

Description of Land

Rates of Tax

(a) Agricultural land -

If the total land held by a family or body for the whole year or for more than six months is -

- (i) not more than 2.00 acre Three paise per decimal subject to a minimum of one taka.

- (ii) more than 2.00 acres but does not exceed 5.00 acres. Six taka for 2.00 acres plus fifteen paise per decimal for the land in excess of 2.00 acres.
- (iii) more than 5.00 acres but does not exceed 10.00 acres. Fifty-one taka for 5.00 acres plus thirty six paise per decimal for the land in excess of 10.00 acres.
- (iv) more than 10.00 acres but does not exceed 15.00 acres. Two hundred thirty-one taka for 10.00 acres plus sixty paise per decimal for land in excess of ten acres.
- v) more than 15.00 acres but does not exceed 25.00 acres. Five hundred thirty one taka for 15.00 acres plus ninety-five paise per decimal for the land in excess of 15.00 acres.
- (vi) more than 25.00 acres. Fourteen hundred eighty-one taka for 25.00 acres plus one taka and forty five paise per decimal for the land in excess of 25.00 acres.
- (b) Non agricultural land :
- (i) if any area within the police station mentioned in the schedule to this ordinance. Sixty taka per decimal, if the land is used for commercial or industrial purposes.
- Twelve taka per decimal, if the land is used for residential or other purposes.
- or
- Such amount as is equal to the rent of or land revenue and land taxes payable in respect of such land immediately before the commencement of this ordinance, whichever is higher.
- (ii) if any area within the municipalities at the district head quarter. Ten taka per decimal, if the land is used for commercial or industrial purposes. Four taka per decimal, if the

- land is used for residential or other purposes.
- (iii) in any other area
- Eight taka per decimal, if the land is used for residential purposes ;
- Three taka per decimal, if the land is used for residential purposes or other purposes ;
- Such amount or as is equal to the total amount of the land or land revenue and land taxes payable in respect of such land immediately before the commencement of this ordinance, whichever is higher.

SCHEDULE

<u>District</u>	<u>Police Station</u>
Dhaka	Mirpur, Mohammadpur, Lalbag, Kotwali, Sutrapur, Ramna, Dhanmondi, Tejgoan, Cantonment, Demra, Motijheel Gulshan, Tongi, Keranigonj, Joydebpur, Narayangonj, Bandar, Fatulla, Shiddirganj.
Chittagong	Kotwali, Pachlaish, Doublemooring, Port, Police Station (Sitakunda, Hathazari and Rangunia).
Khulna	Kotwali, Daulatpur and Fultalla.

এই অধ্যাদেশের অধীনে প্রণীত বিধিমালা অনুযায়ী ভূমি রাজস্বের দাবী নির্ধারণের জন্য রাজস্ব অফিসারকে ক্ষমতা ও দায়িত্ব প্রদান করা হয়। এই দাবীর তালিকা সর্ব সাধারণেও প্রকাশ করার ব্যবস্থা রাখা হয়। এতে কোন আপত্তি থাকলে তা যথাযথভাবে নিষ্পত্তির পর দাবীর তালিকা প্রকাশের বিধান করা হয়। এই দাবীর প্রতিলিপি সরকারের নিকট দাখিল করার নির্দেশ দেয়া হয়। এর ফলে ক্রম-উচ্চ স্তরবিশিষ্ট ভূমি কর প্রবর্তনের সূত্রপাত ঘটে।

১৯৭৬ সনের ৪২ নং অধ্যাদেশে যা ১৯৮২ সনের ১৫ নং অধ্যাদেশ বলে সংশোধন করা হয়েছিল তা ১৯৮৭ সনের বিলের বিধানমতে পুনরায় সংশোধন করা হয়। ফলে কৃষি জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার পূর্বের ৬ ধাপের স্থলে নিম্নলিখিত ৪ ধাপ অনুযায়ী নির্ধারণ ও আদায়যোগ্য করা হয় :

ধাপের ক্রমিক	জমির পরিমাণ	করের হার
১ম	.০১ একর থেকে ২.০০ একর পর্যন্ত	প্রতি শতাংশে .০৩ (তিন) পয়সা হারে সর্বনিম্ন ১.০০ টাকা।
২য়	২.০১ ,, ,, ৫.০০ ,, ,,	প্রতি শতাংশ .০৩ পয়সা হারে
৩য়	৫.০১ ,, ,, ১০.০০ ,, ,,	,, ,, .৫০ ,, ,,
৪র্থ	১০.০০ একরের উপরে	,, ,, ২.০০ ,, ,,

উপরোক্ত নিয়মে কর নির্ধারণে দুই একর পর্যন্ত মালিকগণের ক্ষেত্রে করের হার অপরিবর্তিত রয়েছে। সাবেক ৬ ধাপের অন্তর্ভুক্ত ১ম, ২য়, ৩য় ধাপের জমির পরিমাণ যথাক্রমে (ক) .০১ একর হইতে ২.০০ একর (খ) ২.০১ হইতে ৫.০০ একর এবং (গ) ৫.০১ একর হইতে ১০.০০ একর অপরিবর্তিত থাকায় বর্তমান ৪ ধাপ বিশিষ্ট কর পদ্ধতির ১ম, ২য় ও ৩য় ধাপের অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে। সাবেক ৪র্থ ও ৫ম এবং ৬ষ্ঠ ধাপে সমন্বিত করে বর্তমানে একটি মাত্র অর্থাৎ ৪র্থ ধাপের আওতায় আনা হয়েছে এবং প্রতি শতাংশের জন্য টাঃ ২.০০ হারে কর পুনঃনির্ধারণ করা হয়েছে।

১৯৮৫ সালে ভূমি প্রশাসন ও ভূমি সংস্থার মন্ত্রণালয় অকৃষি জমি ও চা বাগানের জমির করের হার নিম্নরূপে প্রবর্তন করেন :-

থানা/উপজেলা/পৌরসভা এলাকার নাম	ব্যবহার অনুসারে এলাকাভুক্ত প্রতিশতক অকৃষি জমির পুনঃনির্ধারিত করের হার (টাকা)	
	শিল্প/বাণিজ্য কাজে ব্যবহৃত জমির করের হার (টাকা)	আবাসিক অথবা অন্য কাজে ব্যবহৃত জমির করের হার (টাকা)
১। (ক) ঢাকার কোতওয়ালী, মীরপুর, মোহাম্মদপুর, সুত্রাপুর, রমনা, ধানমণ্ডি, তেঁজগাঁও, ক্যান্টনমেন্ট, ডেমরা, মতিঝিল, গুলশান, টংগী, কেরানীগঞ্জ, জয়দেবপুর, নারায়নগঞ্জ, বন্দর, ফতুল্লা, সিদ্দিরগঞ্জ ও লালবাগ থানা/উপজেলা এলাকা।	১০০.০০	২০.০০
(খ) চট্টগ্রামের কোতওয়ালী, পাঁচলাইশ, ডবলমুড়ি, সীতাকুণ্ড, বন্দর, হাটহাজারী, রাংগুনিয়া থানা/ উপজেলা এলাকা।		
(গ) খুলনার কোতওয়ালী, দৌলতপুর ও ফুলতলা থানা/উপজেলা এলাকা।		
২। পুরাতন জেলা সদরের পৌরসভা এলাকা।		২০.০০ ৬.০০
৩। উপরে উল্লেখিত থানা/উপজেলা/ পৌরসভার বহির্ভূত অন্য যে কোন এলাকা।		১৫.০০ ৫.০০

চা-বাগানের অধীন জমির ভূমি উন্নয়ন করের হার শতাংশ প্রতি ১.১০ টাকা ধার্য করা হয়েছে। উল্লেখ্য, চিংড়ি চাষের উপযোগী খাসজমি বন্দোবস্তের জন্য একর প্রতি ১৫০০.০০ টাকা সেলামী ধার্য করা হয়েছে।

হাল সন নাগাদ সংশোধিত ভূমি উন্নয়ন করের হার পরিশিষ্ট-‘ক’তে প্রদান করা হলো।

সঠিক দাবী নির্ধারণ

সঠিক কর নিরূপণ (দাবী নির্ধারণের জন্য প্রত্যেক জমির মালিক/পরিবার সংস্থার প্রধানের নিকট হতে জমির বিবরণী দাখিল করার বিধান আইনে রয়েছে। স্বামী, স্ত্রী, পুত্র, অবিবাহিতা কন্যা, পুত্রের স্ত্রী, পুত্রের পুত্র, পুত্রের অবিবাহিত কন্যা একই পরিবারভুক্ত বলে গণ্য করা হয়। তাদের ভিন্ন ভিন্ন নামে জমি থাকলে তা একই পরিবারের জমি বলে গণ্য হয়।

জমির বিবরণী দাখিল সংক্রান্ত আদেশ সরকারী নির্দেশে স্থগিত রাখা হয়েছে। সেজন্য অনুশাসন প্রদান করা হয়েছে যে, তহশীলদারগণ প্রত্যেক মালিক/পরিবার/সংস্থার জন্য প্রথমে মৌজাওয়ারী ও পরে তহশীলওয়ারী একটি সাময়িক কর নির্ধারণ তালিকা প্রণয়ন করবেন। এই তালিকা প্রণয়নের জন্য তহশীলে রক্ষিত ১ ও ২ নং রেজিষ্টার, পি, ও, ৯৬/৭২ এবং পি, ৯৮/৭২ মোতাবেক ইতিপূর্বে দাখিলকৃত জমির বিবরণ ও অন্যান্য সংশ্লিষ্ট কাগজপত্র পর্যালোচনা করবে। এইভাবে মৌজাওয়ারী মালিক পরিবার/সংস্থার জমির বিবরণ প্রণীত হওয়ার পর একটি তহশীলওয়ারী তালিকা পৃথকভাবে তৈরী করতে হবে। উপজেলা রাজস্ব অফিসার এটি পরীক্ষা-নিরীক্ষা করে প্রত্যেক মালিক পরিবার/সংস্থার মোট জমির পরিমাণ অনুসারে প্রযোজ্য করে ধাপ নির্ধারণ পূর্বক প্রাথমিক দাবীর বিবরণী তৈরী করবেন। বিধি মোতাবেক কোন আপত্তি বা আপীল থাকলে তা যথারীতি নিষ্পত্তির পর চূড়ান্ত হওয়া সাপেক্ষে তার ভিত্তিতে কর আদায় করা হবে। চূড়ান্ত দাবীর বিবরণী প্রকাশের পর পূর্বে আদায়কৃত কর সমন্বয় করে চূড়ান্ত দাখিলা দিতে হবে।

আইন ও বিধিমালায় বিশদ অনুশাসন বর্তমান থাকা সত্ত্বেও এই দেশের অধিকাংশ ভূমি মালিকই জানেন না কোন একটি নির্দিষ্ট বৎসরে মালিকানাধীন দখলীয় জমির মোট করের পরিমাণ কত হবে। ভূমি উন্নয়ন কর যখন চূড়ান্ত করা হচ্ছে, তখন প্রাথমিকভাবে নির্ধারিত করের বিরুদ্ধে আপত্তি/আপীল দাখিল করতে হবে এই সম্পর্কে ভূমি মালিকগণকে কখনো অবহিত করা হয় না। ভূমি মালিকগণ স্ব-উদ্যোগে সংশ্লিষ্ট তহশীলে কর প্রদান করতে পূর্বের প্রচলিত রেজিষ্টার, রিটার্ন, দাখিলা ইত্যাদি ব্যবহারের ফলে অধিকাংশ ক্ষেত্রেই অশিক্ষিত, অর্ধশিক্ষিত, এমনকি শিক্ষিত ভূমি মালিকগণ বিভ্রান্তির আবের্তে নিমজ্জিত হয়ে প্রকৃত করের হার অবহিত হতে পারবেন না। রাজস্ব প্রশাসনের সংগে জড়িত কর্মচারীদের প্রশিক্ষণের অভাবে, কর্মে উদাসীনতা এবং সরকারের নির্দেশিত বিধানাবলী যথাযথ প্রয়োগ না করায় ভূমি উন্নয়ন কর আইন জনগণের নিকট সঠিকভাবে পূরণযোগ্য হয়ে উঠেনি। ফলে বর্তমান কর পদ্ধতিকে অযথা সন্দেহজনকভাবে জটিল, রহস্যময় ও দুঃসাধ্য কার্যক্রম বলে পরিগণিত করা হচ্ছে।

ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ জারীর পর বৎসরের শুরুতে কখনো সঠিকভাবে দাবী নিরূপণ করা বা আদায়ের পদ্ধতি অনুসরণ করা হয়নি। প্রতি বৎসর জেলা / উপজেলা হতে কর আদায়ের শতকরা হার ১০০ ভাগ বা তার উপরে দেখানো হলেও নতুন বৎসরের দাবীতে নিয়মিত ভাবে বিপুল পরিমাণ কর বকেয়া দেখানো হচ্ছে। ২ নং রেজিস্টার অনুসারে ঢাকা জেলার কোতওয়ালী সহকারী কমিশনার (ভূমি) কোতওয়ালী সার্কেলের ভূমি উন্নয়ন করের দাবী ও আদায় নিম্নরূপে ব্যক্ত করেন :-

অর্থ বছর	দাবী	আদায়
১৯৮৮-৮৯	৯,৬১,৮৫,৬১২	২,৪৪,৪৬,৬৮৪
১৯৮৯-৯০	৯,১৩,৫১,৩৭৮	৬৬,০৭,৩২০ (১৫-০২-৯০)

এই প্রসঙ্গে স্মর্তব্য যে ১৯৮৮-৮৯ অর্থ বৎসরের সরকারী/আধা-সরকারী প্রতিষ্ঠানের নিকট হতে ১২,২৯,৯৩৫.০০ ভূমি উন্নয়ন কর হিসেবে আদায় করা হয়েছে। যদিও ঐ বৎসর ঐ সমস্ত প্রতিষ্ঠানের নিকট ভূমি উন্নয়ন কর হিসেবে আদায়যোগ্য টাকার পরিমাণ ছিল ৪,২৭,৩৫,৩৩০.০০ টাকা। এখানে বলার অবকাশ রাখা না যে, বাংলাদেশ রেলওয়ের নিকট চলতি অর্থ বৎসরসহ ভূমি উন্নয়ন কর হিসেবে ১,৮৩,৭৪,৩০৫.০০ টাকা পাওনা রয়েছে। এতদ্ব্যতীত হাল সন পর্যন্ত ঢাকা মিউনিসিপ্যাল কর্পোরেশনের নিকট ৮৯,০৭,৬২৭.০০ টাকা, স্যার সলিমুল্লাহ মেডিকেল কলেজের নিকট ৩,৭৩,৭২৭.০০ টাকা, মহা-পরিচালক, ন্যাশনাল ইনস্টিটিউট অব এডুকেশন এ্যাণ্ড রিসার্চ (নিয়োগ) এর নিকট ১,২২,২২০.০০ টাকা, মহা-পরিচালক, বাংলাদেশ রাইফেলস, পিলখানা ঢাকা এর নিকট ৪১,৬০,২৮২.০০ টাকা ভূমি উন্নয়ন কর হিসেবে আদায়যোগ্য রয়েছে। গণপূর্ত বিভাগের নিকট ১,৯০,২৩,২৪১.০০ টাকা ভূমি উন্নয়ন কর হিসেবে বকেয়া রয়েছে। এ ছাড়াও বাংলাদেশ বিজ্ঞান ও শিল্প গবেষণাগার এর নিকট পাওনা রয়েছে ৯,২২,২২০.০০ টাকা, ইডেন মহিলা কলেজের নিকট ৭৬২,২২৪.০০ টাকা, ঢাকা কলেজের নিকট ২,৬০,৭০৮.০০ টাকা, আজিমপুর কলোনীর নিকট ৮,৯৩,৭৩২.০০ টাকা, ওয়ার্কাস হাউজিং এ্যাণ্ড সেটেলমেন্ট ডিপার্টমেন্ট এর নিকট ৩,৬৬,৭৬৫.০০ টাকা, উইমেনস স্পোর্টস ক্লাব, ঢাকা এর নিকট ১,১২,৫৫৯.০০ টাকা। এসমস্ত সংস্থার নিকট পাওনা কর উসুলের পদক্ষেপ নিলেও তারা “বাজেট বরাদ্দ নেই” অজুহাত দিয়ে থাকেন।

ভূমি উন্নয়ন কর আদায়

১৯৫০ সালের জমিদারী দখল ও প্রজাস্বত্ব আইন জারীর পূর্বে চাহীদের কাছে জমিদারদের বার্ষিক রাজস্ব চাহিদা ছিল ৪ কোটি ৪৩ লক্ষ টাকা। অন্যপক্ষে জমিদারদের নিকট সরকারের পাওনার পরিমাণ ছিল ৯২ লক্ষ ৪০ হাজার টাকা।

এক হিসেবে দেখা যায়, চাহীদের নিকট হতে সরাসরি খাজনা উসুল করতে সরকারের বার্ষিক খরচ ছিল ১ কোটি ২৪ লক্ষ টাকা, অর্থাৎ এই আইন প্রবর্তনের ফলে সরকারের কোষাগারে অধিকতর পরিমাণে অর্থ জমার সম্ভাবনা বর্তমান ছিল। ১৯৮৫ সালের পর সরকার কর্তৃক

আদায়কৃত ভূমি রাজস্ব দ্রুত বৃদ্ধি পায় এবং ১৯৭০ সালে এর পরিমাণ দাঁড়ায় ১৮ কোটি ৫০ লক্ষ টাকায়। স্বাধীনতার পর ভূমি রাজস্ব খাতে আদায়ের পরিমাণ নিম্নরূপ :-

সাল	আদায়ের পরিমাণ
১৯৭২-৭৩	২ কোটি ৭০ লক্ষ
১৯৭৩-৭৪	৫ কোটি ৫০ লক্ষ
১৯৭৪-৭৫	৮ কোটি ৭০ লক্ষ
১৯৭৫-৭৬	১৬ কোটি ৬০ লক্ষ
১৯৭৬-৭৭	১৬ কোটি ৮০ লক্ষ
১৯৭৭-৭৮	১৯ কোটি ৩০ লক্ষ
১৯৭৮-৭৯	১৯ কোটি ১০ লক্ষ
১৯৭৯-৮০	২০ কোটি ৯০ লক্ষ
১৯৮০-৮১	২৮ কোটি ৯০ লক্ষ
১৯৮১-৮২	৩১ কোটি ২০ লক্ষ

(সূত্র : বি, আই, ডি, এস, রিসার্চ রিপোর্ট নং-৪২)

১৯৮২ সনে ভূমি প্রশাসন বোর্ড স্থাপনের পর ভূমি প্রশাসনের মাঠ পর্যায়ের কাজে তদারকী এবং ভূমি রাজস্ব আদায়ের ভার এই বোর্ডের উপর ন্যস্ত হয়। এই সময়ে ভূমি উন্নয়ন করের দাবী ও আদায়ের পরিমাণ নিম্নরূপ :-

সন	দাবী	আদায়
১৯৮২-৮৩	২৪,৮৪,৬৮,৪৯৬	২২,১৩,৫০,০০৩
১৯৮৩-৮৪	৩৬,৮৩,৪২,৫০০	৩০,৮৬,১১,২০৫
১৯৮৪-৮৫	৪৯,৯৯,৪২,৮৬২	৪২,৭২,১৬,৩৪০
১৯৮৫-৮৬	৫৪,৯০,৬৫,৮৬৬	৫৪,৭২,৩২,৬৮৬
১৯৮৬-৮৭	৭৭,১৪,৩৫,১১৫	৬৬,৪৮,৮১,০৪৩
১৯৮৭-৮৮	৯৮,০৬,০৯,৫১৩	৮১,৮৬,৪৩,২৭১
১৯৮৮-৮৯	১৫৮,৩৩,৩১,৫৩৫ (৬১ টি জেলা)	৯২,৭৭,০৭,০২৪
১৯৮৯-৯০	২১৩,৫৩,৪৭,২৩৫ (৬১ টি জেলা)	৮,১২,৩৭,৩৫৫ (৩১-০১-৯০ পর্যন্ত)

(সূত্র : সংশ্লিষ্ট নথি পত্রাদি হইতে সংগৃহীত)

ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ের জন্য প্রশাসনিক ব্যবস্থা

ভূমির উন্নয়ন কর আদায়ের দায়িত্ব মূলতঃ জেলা প্রশাসক তথা কালেক্টরের। অতিরিক্ত জেলা প্রশাসন (রাজস্ব) তাঁকে এই কাজে সহযোগিতা করে থাকেন। তিনি কালেক্টরের কাজ সমাধা করার জন্য ক্ষমতাবান। উপজেলা পর্যায়ে ছিলেন উপজেলা রাজস্ব অফিসার, বর্তমানে তাঁদের স্থলে ৩০৩ জন সহকারী কমিশনার (ভূমি) কে নিযুক্ত করা হয়েছে। তাঁর নীচে রয়েছেন তহশীলদারগণ। বাস্তবে এই তহশীলদারগণই ভূমি উন্নয়ন করের দাবীর পরিমাণ নির্ধারণ ও তা আদায়ের মাঠ পর্যায়ের কর্মী। জমিদারী দখলের সময়ে জমিদারগণের নিযুক্ত তহশীলদারগণ সরকারী পদে নিয়োজিত হন। জনসেবক হিসেবে তহশীলদারগণের কোন ভাবমূর্তি ছিল না। প্রজা সাধারণকে শোষণের হাতিয়ার স্বরূপ জমিদারগণ তহশীলদারদিগকে ব্যবহার করতেন। সরকারী চাকরিতে বহাল হওয়ার পর তাঁদের সেই মনোভাবের তেমন কোন পরিবর্তন হয় নি।

ভূমি খাজনা আদায়কারীরা কৃষকের উপর কি ধরনের নির্যাতন চালাতো বদরুদ্দিন উমর তাঁর কয়েকটি উদাহরণ উল্লেখ করেছেন : এইগুলো ১৯৭০ সনের ঘটনা :-

(ক) গাইবান্ধা মহকুমার বাদিয়াখালীর কালীর বাজার গ্রাম থেকে এলাকার সার্কেল অফিসার খাজনার দায়ে অতর্কিতে জনৈক গরীব চাষীর গরু নিয়ে যায়। এই খবর দাবাগির মতো ছড়িয়ে পড়লে জনমনে দারুণ ক্ষোভের সঞ্চার হয় এবং ৬/৭ শত লোক তহশীল অফিসের সামনে প্রচণ্ড বিক্ষোভ প্রদর্শন করে।

(খ) ফরিদপুর জেলার ভেদরগঞ্জ থানার অন্তর্গত ছয়গাঁও এবং কনেশ্বর ইউনিয়নের তহশীল অফিস বিশেষ করে গরীব কৃষকদের উপর অত্যাচারের অত্যন্ত কেন্দ্র ... তহশীলদার, মহাজন ও গ্রামের টাউটরা গরীব কৃষকের উপর জুলুম করছে। জোতদার টাউটের দল খাজনার দায়ে জমি খণ্ড দখলের জন্য তহশীলদারদের সাথে মিলে ষড়যন্ত্র করছে। উপরি ছাড়া তহশীল অফিসে খাজনা নেয়া হচ্ছে না। দাগ নম্বর, খতিয়ান নম্বরের জটিলতা বা মারপ্যাচ দেখিয়ে সরল কৃষকদের খাজনার নামে হয়রানি করা হচ্ছে। শুধু তাই নয়, ক্রোকী পরওয়ানা জারী করে তাদের শেষ সম্পদ খালা, ঘটিবাটি এমনকি চাষের বলদ লাংগল নিয়ে যাচ্ছে। কেহ কেহ বহু কষ্টে টাকা যোগাড় করলেও উপরি না দিলে মালপত্র ফেরৎ দেয়া হচ্ছে না।

(গ) কুষ্টিয়া জেলার চিতুলিয়া ইউনিয়ন কাউন্সিলের চেয়ারম্যান এবং লক্ষ্মীধর গ্রামের মেম্বারের নির্দেশে দফাদার ও চৌকিদার উক্ত গ্রামে প্রবেশ করে দুর্ভিক্ষ কবলিত জনগণের মধ্যে সদলবলে এক দুর্ধর্ষ ক্রোকী জেহাদ চালায়। কৃষকের ঘরে হামলা দিয়ে তারা যা পায় তাই ছিনিয়ে নিয়ে চলে যায়। রাজু নামক জনৈক ব্যক্তির তরকারী রান্নার কড়াই, কাহার আলীর খড়, গোদা মগুলের কোদাল, কুদ্দুস আলীর বালতি, বাদশা মিয়ার বাটি, তরন ফকিরের চামচ ও গ্লাস ক্রোক করা হয়।

(ঘ) নোয়াখালী জেলার সেনবাগ থানায় তহশীলদারদের অত্যাচারে সেখানকার গরীব ও ভূমিহীন কৃষকদের অবস্থা দুর্বিসহ হয়ে উঠেছে। খাজনা আদায়ের নামে গরীব কৃষকের গরু, ছাগল, খালা, ঘটি-বাটি পর্যন্ত ঐ দুর্নীতিবাজ তহশীলদাররা ছিনিয়ে নিচ্ছে। অনেক সময় ঐ শয়তান তহশীলদাররা কৃষকদের নানা রকম ভয় দেখিয়ে ঘুষও আদায় করে থাকে।

জনৈক লেখকের মতে জামিদারী উচ্ছেদের পর্যায়ে কৃষকদের অবস্থার বরং কিছুটা অবনতি ঘটে। ১৯৫০ এর দিকে প্রজাদের উপর জমিদারের নিয়ন্ত্রণ অনেক খানি শিথিল হয়ে পড়ে। শ্রেণী হিসেবে জমিদারদের সহিষ্ণুতা এবং জমিদারী প্রথার বিরুদ্ধে কৃষকদের আন্দোলনই এই পরিবর্তনের মূল কারণ ছিল। রাষ্ট্র জমিদারের স্থান দখল করায় সরকারী কর্মচারীগণ খাজনা আদায়ের ভার গ্রহণ করে। এই পরিপ্রেক্ষিতে বদরুদ্দিন উমর আরও বলেন যে, যান্ত্রিক পদ্ধতিতে ঘুষ, বডি ওয়ারেন্ট, সম্পত্তি ক্রোক ইত্যাদির মাধ্যমে তারা বকেয়া খাজনার দায়গ্রস্থ কৃষকের উপর যে নির্যাতন শুরু করে, তার সাথে চিরস্থায়ী বন্দোবস্তে সৃষ্ট শোষণের কোন মৌলিক পার্থক্য নেই। উপরন্তু জমিদারী প্রথা উচ্ছেদের ঠিক পূর্ববর্তী পর্যায়ে জমিদারী নির্যাতনের শৈথিল্যের তুলনায় এই নির্যাতনের মাত্রা এবং ব্যাপকতা বহুগুণে বৃদ্ধি পায়।

বৈধ আদায়ের ক্ষেত্রেও তহশীলদারগণ নানা প্রকার হয়রানীমূলক আচরণ করে থাকে। প্রজাগণ সাধারণতঃ ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করতে আগ্রহী। ভূমি মালিকানা প্রতিষ্ঠিত করতে এবং তা অব্যাহত রাখতে কর পরিশোধের দাখিলা একটি অন্যতম দলিল। কিন্তু কর পরিশোধ করতে গেলে তহশীলদার বিভিন্ন প্রকার বাহানা তুলে থাকে। তহশীল সাধারণতঃ কোন গঞ্জে বা বাজারে অবস্থিত। তহশীলদার প্রায়ই তহশীলে অনুপস্থিত থাকে। হাট/বাজারের দিন এসে কিছু কর আদায় করে। এই আদায়কৃত অর্থ যথা সময়ে সরকারী কোষাগারে জমা প্রদান না করে নিজের তহবিলে রাখে এবং তা দ্বারা রাখি মালের ব্যবসা করে। নিম্ন পদস্থ কর্মচারী হওয়া সত্ত্বেও তাদের দৌরাত্ম্য কতটুকু প্রাক্তন ভূমি সচিব (জনাব এম, মোকাম্মেল হক) বিগত ২২-০৮-৮৯ইং তারিখে বাংলাদেশ লোক প্রশাসন প্রশিক্ষণ কেন্দ্রের ক্লাশরুমে তা বর্ণনা করেছেন। তিনি অকপটে স্বীকার করেছেন যে তিনি ব্যক্তিগত ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধের জন্য প্রকৃত করের দ্বিগুন পরিমাণ অর্থ প্রদান করেন এবং এ ব্যাপারে কোন প্রশ্ন তোলা হতে নিজেকে বিরত রাখেন।

ক্ষুদ্র এবং প্রান্তিক ভূমি মালিকগণ ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধের জন্য বিশেষ আগ্রহী, একথা পূর্বেই বলা হয়েছে। করের পরিমাণ সর্ব্বক্ষে তাঁদের ক্ষেত্রে বিশেষ কারচুপি লক্ষ্য করা যায় না। কিন্তু বড় বড় জোতদারগণ তহশীল কর্মচারীদের যোগসাজসে অন্যের নামে জমি হস্তান্তরিত দেখিয়ে সর্বোচ্চ সিলিং এর অতিরিক্ত জমি নিজ দখলে রাখে এবং অনেক ক্ষেত্রে নিম্নধাপের কর পরিশোধ করে। এমনকি একই উপজেলা/তহশীলের অন্তর্গত ভূমির জন্য একাধিক পর্চা তৈরী করে নিম্নতর ধাপের কর পরিশোধের ব্যবস্থা করে।

এই ব্যাপারে সরকার কর্তৃক প্রয়োজনীয় প্রতিকারমূলক ব্যবস্থা গ্রহণ করা হচ্ছে বলে প্রকাশ। তহশীলের পরিবর্তে প্রতি ইউনিয়নে ভূমি অফিস স্থাপনের পরিকল্পনা রয়েছে। শিক্ষিত উপযুক্ত ব্যক্তিকে এই অফিসের কর্মকর্তার পদে নিয়োগ করা হবে এবং তাঁদের যথোপযুক্ত প্রশিক্ষণের ব্যবস্থা করা হবে। ফলে পরিস্থিতির উন্নতি হবে বলে আশা করা যায়।

সরকারী/আধা-সরকারী সংস্থার নিকট পাওনা কর

কালেক্টরের খাস খতিয়ানভুক্ত জমি ব্যতিরেকে সকল জমির উপর ভূমি উন্নয়ন কর ধার্য রয়েছে। বিভিন্ন সরকারী ও বেসরকারী সংস্থা এবং স্বায়ত্তশাসিত প্রতিষ্ঠানের নিকট ভূমি উন্নয়ন করের দাবীর পরিমাণ মোট দাবীর শতকরা ৩০ ভাগের মত। কিন্তু এই সকল সংস্থা কর পরিশোধ করছে না বিধায় উল্লেখযোগ্য পরিমাণ দাবী অনাদায় থেকে যাচ্ছে। প্রত্যেক সংস্থা তাঁদের দখলীয় ভূমির খাতে নির্দিষ্ট সময়ে ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করেন তজ্জন্য প্রতি বৎসর অন্যান্য খাতের বরাদ্দের সাথে ভূমি উন্নয়ন কর খাতেও বরাদ্দ নিশ্চিত করার ব্যবস্থা করবেন।

এই সকল সংস্থা কর্তৃক ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ না করার পক্ষে বাজেট বরাদ্দ নাই এই যুক্তি দেখানো হয়ে থাকে। কিন্তু কোন প্রতিষ্ঠানের প্রকৃত ব্যয় বাজেটে প্রতিফলন না করানো একটি ভ্রান্তিমূলক অবস্থা। কাঠামোগত সায়ুজ্য বিধানের জন্য এটি পরিহার করা একান্ত কর্তব্য। বিভিন্ন সরকারী/বেসরকারী সংস্থা বিদ্যুৎ বিল, টেলিফোন বিল ইত্যাদি পরিশোধ করে থাকে। এমতাবস্থায় তাঁরা ভূমি উন্নয়ন কর পরিশোধ করতেও বিধি মোতাবেক বাধ্য।

সঠিক দাবী নির্ধারণের জন্য প্রশাসনিক ব্যবস্থা

সুষ্ঠু প্রশাসনিক ব্যবস্থা গ্রহণ করলে ভূমি উন্নয়ন করের দাবী যে উল্লেখযোগ্য পরিমাণে বৃদ্ধি পাবে, তা পুনরুক্তি করা বাহুল্য মাত্র। ঢাকা জেলা প্রশাসন ১৯৮৮ সনের আগস্ট-সেপ্টেম্বর মাসে ভূমি ব্যবস্থাপনা সংক্রান্ত একটি বিশেষ কর্মকাণ্ড গ্রহণ করে। একে জাগরণী কর্মকাণ্ড নামে অভিহিত করা হয়। প্রতিটি হোল্ডিং সরেজমিনে তদন্ত করে কৃষি/আবাসিক/শিল্প/বাণিজ্য প্রভৃতি জমির ব্যবহার অনুযায়ী ভূমি উন্নয়ন করের দাবী নিরূপণ করা এই কর্মকাণ্ডের একটি অন্যতম লক্ষ্য ছিল। ঢাকা জেলার ভূমি উন্নয়ন করের পূর্ববর্তী এবং জাগরণী কর্মকাণ্ডের ফলে পূর্ণনির্ধারিত দাবীর পরিমাণ নিম্নে দেখানো হলো :-

সন	দাবী (টাকায়)
১৯৮৩-৮৪	২,৫৮,১৭,৩০০.০০
১৯৮৪-৮৫	২,৭১,০৩,১০০.০০
১৯৮৫-৮৬	১১,৬৮,৩২,০০০.০০
১৯৮৬-৮৭	১৩,৪৩,০৩,৩০০.০০
১৯৮৭-৮৮	৮,১১,৪৭,১০০.০০
১৯৮৮-৮৯	৩৪,৪৪,৪০,৫০০.০০

(সূত্রঃ ভূমি পরিক্রমা শীর্ষক পুস্তিকা)

এইরূপ বিশেষ কর্মসূচী সারা দেশে গ্রহণ করা হলে ভূমি উন্নয়ন করের দাবী যে বর্তমানের চাইতে ২০০% হতে ৩০০% বৃদ্ধি পাবে তাতে কোন সন্দেহ থাকতে পারে না। ভূমি সচিব তাঁর প্রভাষনে এইরূপ আশাবাদ ব্যক্ত করছেন।

পশ্চিমবঙ্গে ভূমি রাজস্বের হার

অবিভক্ত বঙ্গদেশের অংশ হিসেবে ১৯৪৭ সনের ১৪ই আগস্ট পর্যন্ত বাংলাদেশ এবং পশ্চিমবঙ্গের একই ভূমি ব্যবস্থাপনা এবং খাজনা আদায়ের প্রথা বিরাজমান ছিল। বর্তমানে পশ্চিমবঙ্গে এবং তার অধীন প্রণীত বিধিমালা অনুযায়ী ভূমি রাজস্ব ধার্য এবং আদায় করা হয়। চিরস্থায়ী বন্দোবস্ত প্রবর্তনের কাল হতে দীর্ঘদিন যাবৎ প্রচলিত ব্যবস্থা এই আইনের বলে সম্পূর্ণভাবে পরিবর্তন করা হয়। এতে রায়তের প্রতিটি হোল্ডিং এর বাজার মূল্যের উপর নিম্ন বর্ণিত হারে ভূমি রাজস্ব ধার্য করা হয়ে থাকে :

১। হোল্ডিং এর মূল্য ৫,০০০ রুপী পর্যন্ত	শূন্য
২। পরবর্তী ১,০০০ রুপী পর্যন্ত	প্রতি রুপীতে দুই পয়সা
৩। পরবর্তী ১,০০০ রুপী পর্যন্ত	প্রতি রুপীতে তিন পয়সা
৪। পরবর্তী ১,০০০ রুপী পর্যন্ত	প্রতি রুপীতে চার পয়সা
৫। পরবর্তী ১,০০০ রুপী পর্যন্ত	প্রতি রুপীতে পাঁচ পয়সা
৬। পরবর্তী যে কোন অঙ্ক পর্যন্ত	প্রতি রুপীতে আট পয়সা

এই ব্যবস্থায় এক ফসলী কিংবা দো/তিন ফসলী জমি, সেচ সুবিধা বঞ্চিত কিংবা সেচ সুবিধা প্রাপ্ত জমির মধ্যে কোন পার্থক্য করা হয় নি। কারণ শ্রেণীভেদে হোল্ডিং এর বাজার দর ভিন্ন হবে এবং তদনুযায়ী ভূমি রাজস্ব স্থির করা হয়।

ভূমি কর সম্বন্ধে ইসলামের বিধান

ইসলামে ভূমি এবং কৃষি পণ্যের উপরে যে করের বিধান রয়েছে তা হলো (১) খারাজ এবং (২) ওশর। জমি ব্যবহারের অধিকার লাভ এবং তা অব্যাহত রাখার জন্য খারাজ প্রদান করতে হয়। একে ভূমি করের সমার্থক বলা যায়।

অন্য দিকে ওশর আদায়ের কারণ কৃষি হতে ফসল উৎপাদন জনিত লাভ।

খারাজ এবং ওশর একত্রে ধার্য হওয়া অবৈধ মনে করা হয় না। বর্তমানে আদায়যোগ্য ভূমি উন্নয়ন কর অভিনু হারে সুসম পর্যায়ে খারাজ আখ্যায়িত করা যেতে পারে। আর কৃষি আয়করের পরিবর্তে ধার্য করা যেতে পারে ওশর। কৃষি আয়কর আদায় করা সহজসাধ্য ব্যাপার নহে। সম্পন্ন কৃষকদের মধ্যে এই কর ফাঁকি দেবার প্রবনতা রয়েছে।

কিন্তু ওশর প্রদান ধর্মীয় বিধানমতে অবশ্য করণীয় বলে তা আদায় করা তুলনামূলকভাবে সহজ। একটি স্বাভাবিক বৎসরে বাংলাদেশে দেড় কোটি টন খাদ্য শস্য উৎপন্ন হয়। জনগণের এক বড় অংশ ভূমিহীন ও গরীব কৃষক। মোট জমির অর্ধেক পরিমাণ স্বচ্ছল কৃষকের হাতে। কাজেই বাংলাদেশে উৎপাদিত খাদ্য শস্যের অন্ততঃ অর্ধেক অর্থাৎ ৭৫ লক্ষ টন উৎপাদন করেন স্বচ্ছল কৃষকগণ এবং তাদের প্রত্যেকের উৎপাদন এর পরিমাণ নিসাব এর অতিরিক্ত হয়ে থাকে, যাতে

ওশর আদায়যোগ্য। যদি এই ৭৫ লক্ষ টনের উপর অর্থাৎ ওশর (৫%) আদায় করা হয়, তবে ওশরের পরিমাণ হবে ৩ লক্ষ ৭৫ হাজার টন যার মূল্য প্রায় ২২৫ কোটি টাকা। অন্যদিকে পাট, চা, রবি শস্য, তামাক ও অন্যান্য ফসল, যেগুলোর ওশর পরিমাণ হবে আনুমানিক ৫০০ কোটি টাকা। প্রকৃতপক্ষে অনেক জমির ফসল হতে পূর্ণ ওশর অর্থাৎ ১০% আদায়যোগ্য হতে পারে এবং সেই ক্ষেত্রে ওশর এর পরিমাণ আরো বৃদ্ধি পাবে। এখানে উল্লেখ করা যায় যে, খারাজ সকল মালিকের নিকট হতে আদায়যোগ্য, কিন্তু ওশর কেবলমাত্র মুসলমান মালিকই আদায় করতে বাধ্য।

উপসংহার

বিশ্ব ব্যাংকের পরামর্শের আলোকেই ধাপ বিশিষ্ট ভূমি উন্নয়ন কর নির্ধারণ করা হয়। ভূমি তথা কৃষি খাত হতে সংগৃহীত আয় দেশের উন্নয়নে বিনিয়োগ করাই এই প্রক্রিয়ার উদ্দেশ্য। মাঠ পর্যায়ের কর্মকর্তা যারা ভূমি ব্যবস্থাপনায় নিয়োজিত তাঁরা প্রচলিত ধাপ অনুসারে ভূমি উন্নয়ন কর আদায়ে বহুবিধ অসুবিধার সম্মুখীন হওয়ায় কৃষি ভূমির জন্য ঢালাওভাবে একটি গ্রহণযোগ্য করের হার নির্ধারণের ব্যাপারে সরকারের নিকট সুপারিশ করেছেন এবং তা সরকারের বিবেচনাধীন। তাই ভূমি উন্নয়ন কর যা অন্য কোন কর পুণঃনির্ধারণে ও আদায়ে এবং তা থেকে সরকারী ব্যয় মিটানো ও বিনিয়োগের ক্ষেত্রে এই বিষয়টি সম্যকভাবে গুরুত্ব সহকারে পর্যালোচনা করা সরকার তথা উচ্চ পদস্থ কর্মকর্তা এবং সচেতন নাগরিকদের বিশেষ কর্তব্য ও দায়িত্ব।

হাল নাগাদ সংশোধিত ভূমি উন্নয়ন কর অধ্যাদেশ ১৯৭৬ এর বিধান মোতাবেক
আরোপিত ভূমি উন্নয়ন করের হার

(ক) কৃষি জমির ক্ষেত্রে সংশ্লিষ্ট উপজেলায় মালিক পরিবার/ সংস্থার মোট জমির পরিমাণ :	করের হার	
	শিল্প/বাণিজ্য কাজে ব্যবহৃত প্রতি শতাংশের জন্য	আবাসিক/ অন্যকাজে ব্যবহৃত প্রতি শতাংশের জন্য
(১) .০১ একর হইতে ২.০০ একর পর্যন্ত	প্রতি শতাংশের জন্য .০৩ টাকা সর্বনিম্ন ১.০০ টাকা।	
(২) ২.০১ একর হইতে ৫.০০ একর পর্যন্ত	প্রতি শতাংশের জন্য .৩০ টাকা	
(৩) ৫.০১ একর হইতে ১০.০০ একর পর্যন্ত	প্রতি শতাংশের জন্য .৫০ টাকা	
(৪) ১০.০০ একর এর উর্ধে	প্রতি শতাংশের জন্য ২.০০ টাকা	
(ক১) চা, কপি ও রাবার চাষের জন্য	প্রতি শতাংশের জন্য ১.১০ টাকা	
(খ) অকৃষি জমির ক্ষেত্রে - জমির অবস্থান		
(১) ঢাকা, নারায়ণগঞ্জ ও গাজীপুর জেলার কোতওয়ালী, মীরপুর, মোহাম্মদপুর, সুত্রাপুর, রমনা, ধানমন্ডি, তেজগাও, ক্যান্টনমেন্ট, ডেমরা, মতিঝিল, গুলশান, টঙ্গী, কেরানীগঞ্জ, জয়দেবপুর, ফতুল্লা, সিদ্দিরগঞ্জ, লালবাগ, বন্দর থানা এলাকায়	৬০.০০	১২.০০
(২) চট্টগ্রাম জেলার পাঁচলাইশ, ডবলমুড়িৎ বন্দর ও সীতাকুণ্ড থানায়	৬০.০০	১২.০০
(৩) খুলনা জেলার কোতওয়ালী, দৌলতপুর ও ফুলতলা থানায়	৬০.০০	৪.০০
(৪) জেলা সদরের পৌর এলাকায়	১০.০০	৩.০০
(৫) উপরোক্ত স্থান ব্যতীত অন্য এলাকায় অবস্থিত হইলে	৮.০০	৩.০০

গ্রন্থপঞ্জী

- | | | | |
|----|--|---|---|
| ১। | ভূমি প্রশাসন বোর্ড | : | ভূমি প্রশাসন ম্যানুয়েল |
| ২। | ডঃ কামাল সিদ্দিকী ও অন্যান্য | : | Land reforms & land Management in Bangladesh and West Bangal. |
| ৩। | বদরুদ্দীন উমর | : | বাংলাদেশের কৃষক আন্দোলন। |
| ৪। | শাহ আবদুল হান্নান | : | ইসলামী অর্থনীতিতে সরকারের ভূমিকা। |
| ৫। | গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার | : | ভূমি সংস্কার কমিটির প্রতিবেদন। |
| 6. | Bangladesh Institute of Development Studies. | : | Agricultural Taxation in Bangladesh |