

«بِسْمِ تَعَالَى»

جزوه جمع بندی

حقوق ثبت

نموداری - رنگی

«موسسه مشاوران دادآفرین»

شامل :

۱. خلاصه ای از مباحث مهم قوانین ثبتی و آیین نامه ها و بخشنامه های مرتبط
۲. سوالات مربوط به مباحث ثبتی در ادوار گذشته آزمون سردفتری به همراه پاسخنامه تشریحی

تهیه و تنظیم :

وعید ولیزاده فلیفه

تقدیم به مادرم

برای تمام مهربانی‌هایش

و شکر ویژه از استاد امیر کمالوند عزیز

مدیریت محترم موسسه مشاهیر مهر داد آفرین

بخاطر تمامی حمایت‌هایشان

فهرست مطالب :

فصل اول :

ثبت املاک ۵

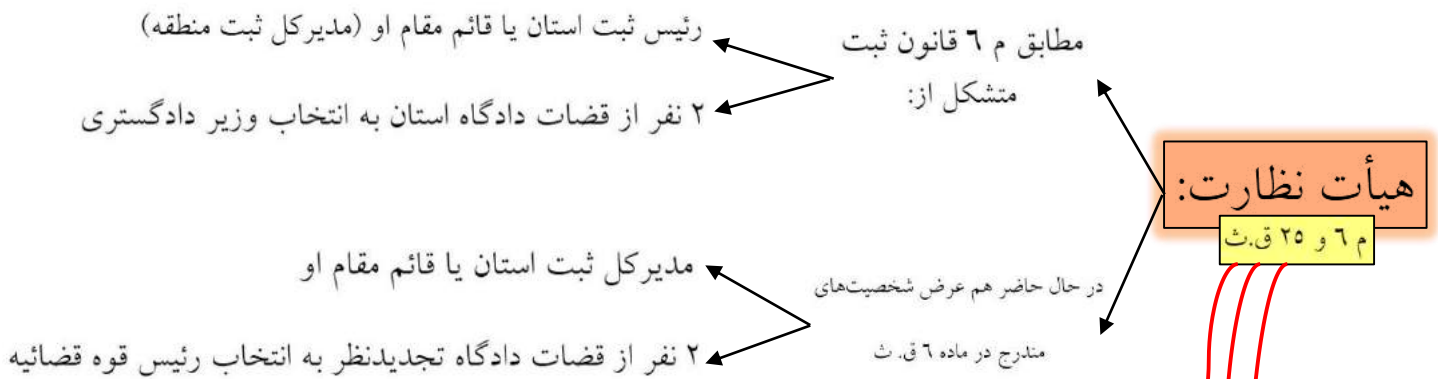
فصل دوم :

ثبت اسناد ۴۶

فصل سوم :

سوالات ثبتی آزمون های سردفتری ادوار گذشته ۷۹

« فصل اول : ثبت املاک »



نکته ۱: برای هر هیات نظارت، یک عضو علی‌البدل از **قضات دادگستری** یا **کارمندان ثبت مرکز**

استان از طرف وزیر دادگستری (در حال حاضر رئیس قوه قضائیه) منظور گردیده است.

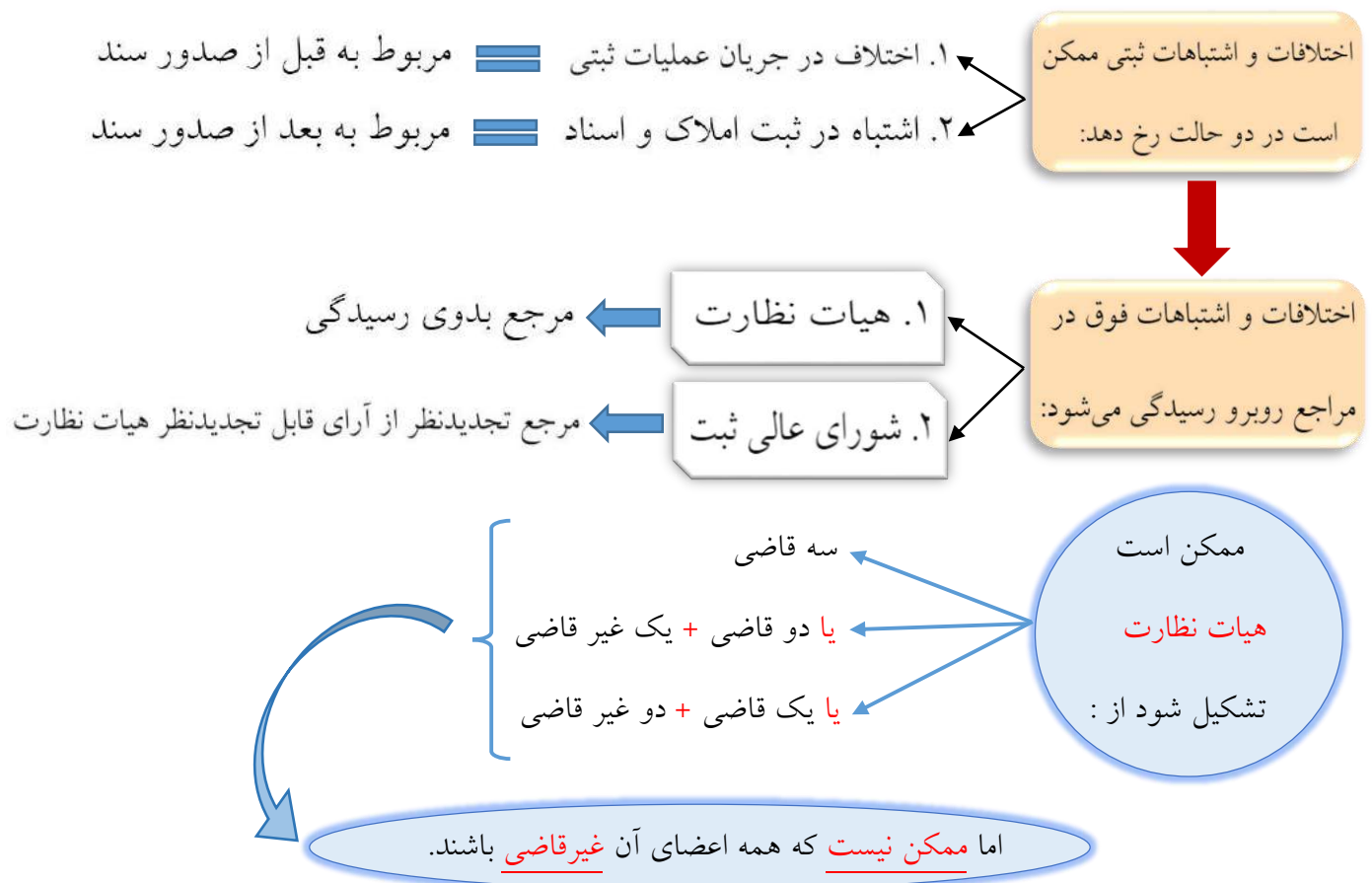
نکته ۲: وظیفه هیات نظارت رسیدگی به **کلیه اختلافات** و **اشتباهات** مربوط به امور ثبت اسناد و املاک است.

نکته ۳: موارد صالح به رسیدگی: این موارد در ۸ بند در ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مطرح شده است.

ماده ۲۵- حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت بدین قرار است:

۱. هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیات نظارت است.
۲. هرگاه هیات نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه موثر واقع شده آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن موثر بوده و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد.
۳. هرگاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً بعلت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیات نظارت پس از رسیدگی و احراز از وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.
۴. اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت در ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیات نظارت مطرح میشود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیات نظارت یا اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند که مزبور خللی به حق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند که میتواند بدادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.
۵. رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلا یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفَاعی آن با هیات نظارت است.

۶. رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیات نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.
۷. هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیات نظارت خواهد بود.
۸. رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی با هیات نظارت است.
- تبصره ۱-** در مواردیکه بر حسب تشخیص هیات نظارت مقرر شود که آگهی های نوبتی تجدید گردد ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت.
- تبصره ۲-** در صورتیکه اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقه که در آئین نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست کننده خواهد بود.
- تبصره ۳-** رسیدگی هیات نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.
- تبصره ۴-** آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت بمنظور ایجاد وحدت رویه در مواردیکه آراء هیئت های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر بشورای عالی ثبت ارجاع مینماید و در صورتی که رای هیئت مدیره نظارت به موقع اجرا گذارده می شود.
- در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت بریا هیاتهای نظارت لازم الاتباع خواهد بود.
- تبصره ۵-** در مورد بندهای یک و پنج و هفت رای هیات نظارت برای اطلاع ذینفع بمدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس بموقع اجرا گذاشته می شود.
- وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رای باشد اجرای رای را موقوف می نماید و رسیدگی تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورایعالی ثبت در تجدید رسیدگی رای هیات نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب میگردد.



**نکاتی مهم
راجع به
هیات نظارت**

نکته ۱: قلمرو صلاحیت مکانی هیات نظارت، **حوزهی ثبتی استان مربوطه** است نه حوزهی ثبتی که قوه قضائیه تعیین می کند.

نکته ۲: از قضات دیوانعالی کشور **نمی توان** برای هیات نظارت عضو انتخاب نمود.

نکته ۳: محل تشکیل هیات نظارت در **اداره ی کل ثبت استان** و جلسات آن **حداقل**

دو جلسه در هفته خواهد بود. (م ۲ آیین نامه اجرایی)

نکته ۴: صلاحیت هیات نظارت در مورد اختلافات : باید یک طرف اختلاف، **اداره**

ثبت و طرف دیگر **اشخاص** باشند.

نکته ۵: آرای هیات نظارت یا باید **به اتفاق آراء** صادر شود و یا اگر به اتفاق آراء صادر

نشده باشد، **نظر اقلیت** به طور مشروح و مستدل باید در آن **قید شود**.

نکته ۶: اشتباهات قلمی : اشتباهاتی است که در موقع ثبت ملک یا انتقالات بعدی رخ

می دهد که هیات نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر می کند. رای هیات نظارت قطعی است.

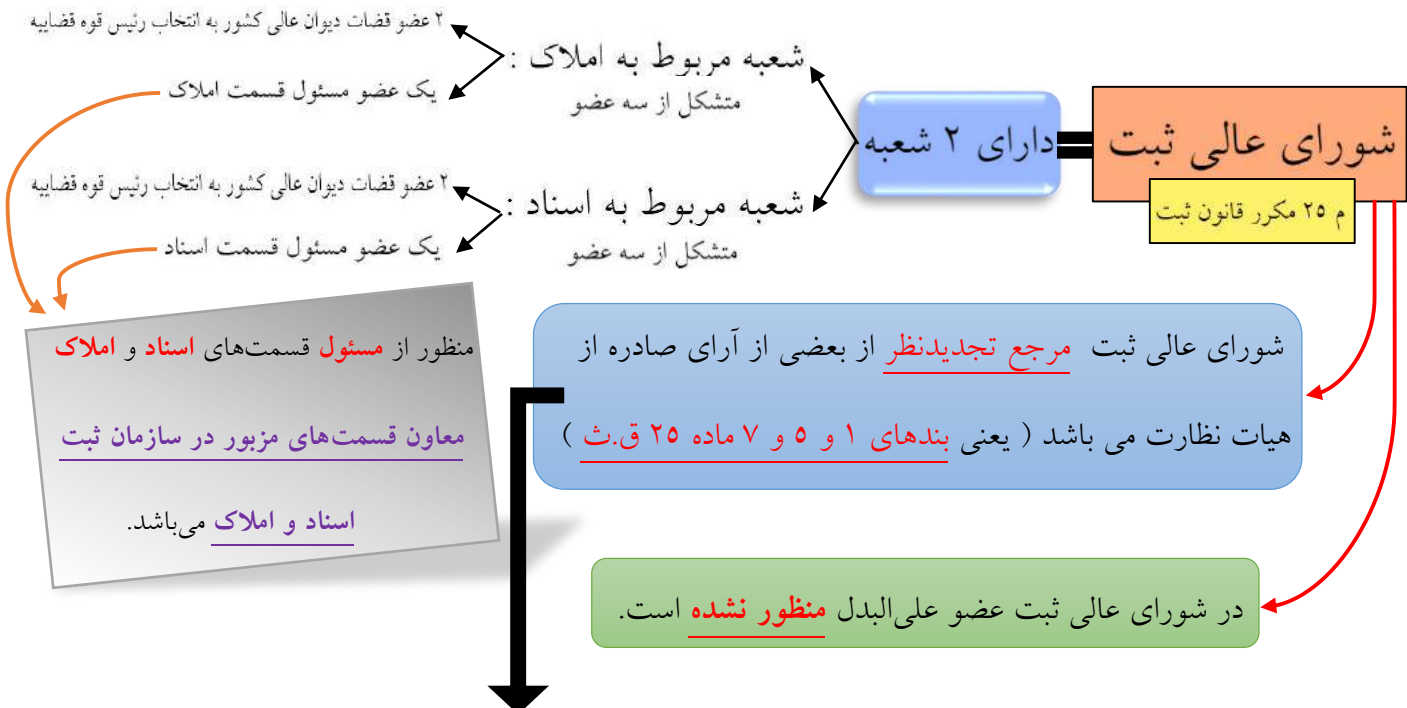
نکته ۷: با توجه به نظریه ی شماره ۴۲۱ مورخ ۵۹/۹/۱۱ شورای نگهبان که در تفسیر

اصل ۱۵۷ ق. اساسی صادر گردیده است، **انتخاب قضات هیات نظارت و شورای**

عالی ثبت به عهده ی شورای عالی قضایی است و اکنون که قوه قضائیه جانشین

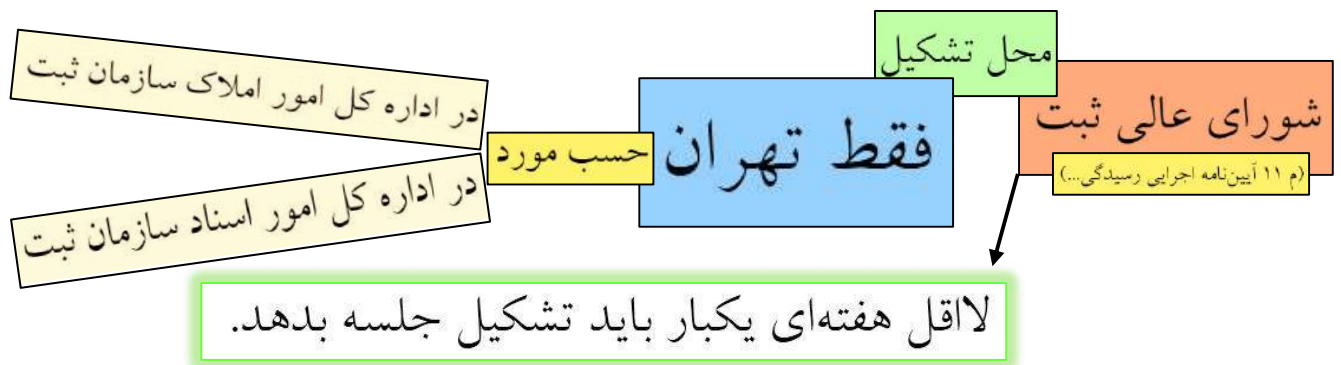
شورای عالی قضائیه گردیده، انتخاب قضات عضو هر یک از هیات نظارت و

شورای عالی ثبت برعهده رئیس قوه قضائیه می باشد.



آرایی که از هیات نظارت صادر شده و قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشند:

- هر گاه در اجرای مقررات م ۱۱ ق.ث، از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره‌ی ثبت واقع شود و یا اشتباهی به وجود آید یا در تصرف اشخاص تزام و تعارض باشد. رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیات نظارت است. (البته تا زمانی که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد). (بند ۱ م ۲۵ اصلاحی ق.ث) و رای هیات نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.
- رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت، کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیات نظارت است، رای هیات نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود. (بند ۵ م ۲۵ اصلاحی ق.ث)
- رسیدگی به رفع اشکال یا اشتباهی که در تنظیم اسناد پیش آمده است به شرط اینکه اشتباه یا اشکال یا اختلاف پس از تنظیم و ثبت سند حاصل شده باشد. در اینصورت رای هیات نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد. اگر اشکال یا اختلاف قبل از تنظیم سند باشد، رفع آن برابر بند ۱۸ م ۳ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و شورای عالی ثبت با اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.



نکته ۱: شورای عالی ثبت **بالاترین مرجع اداری** رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

نکته ۲: آرای هیات نظارت باید در **دفتر اندیکاتور** واحدهای ثبتی، ثبت شود و رونوشت آرای قابل تجدیدنظر، باید **فوراً** در تابلوی اعلانات ثبت محل **الصاق گردد** که از تاریخ الصاق رای در تابلوی اعلانات تا **۲۰ روز** قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است و تا انقضای مدت مزبور باید در تابلوی اعلانات باقی بماند و **پس از آن اجرا شود.**

نکته ۳: **مرجع تسلیم درخواست تجدیدنظر** از آرای قابل تجدیدنظر هیات نظارت، **واحد ثبتی** است که رای مزبور در تابلوی اعلانات آن الصاق شده است. (م ۹ آیین نامه اجرایی رسیدگی)

نکته ۴: مطابق تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ق.ت.ث **فقط اشخاص ذینفع می‌توانند** در شورای عالی ثبت درخواست تجدیدنظر نمایند و **واحد ثبتی نمی‌تواند** درخواست تجدیدنظر نماید، چون ذینفع محسوب نمی‌شود.

نکته ۵: درخواست تجدیدنظر از آرای قابل تجدیدنظر هیات نظارت، **بعد از اجرای رای** هیات نظارت به شورای عالی ثبت **فرستاده نمی‌شود**، همچنین اگر بعد از اجرای رای هیات نظارت، درخواست تجدیدنظر واصل گردد، **موجب توقیف اجرای رای نخواهد بود.** پس چنین درخواست‌هایی در صلاحیت شورای عالی ثبت نخواهد بود.

نکته ۶: **به منظور ایجاد وحدت رویه** یک نسخه از آرای هیات‌های نظارت اعم از **قطعی و غیرقطعی** به دبیرخانه سازمان ثبت ارسال می‌شود تا رئیس سازمان از آنها مطلع گردد.

شورای عالی ثبت به دو امر رسیدگی و رای صادر می کند :

- ۱- درخواست تجدیدنظر از آرای غیرقطعی هیات نظارت ← یعنی بندهای ۱ و ۵ و ۷ ماده ۲۵ ق.ت
- ۲- درخواست ایجاد وحدت رویه ← ۱. در صورتی که رای هیات نظارت مخالف قانون باشد. ۲. مواردی آرای هیات نظارت متناقض باشد.

• درخواست ایجاد وحدت رویه منحصراً از وظایف و اختیارات رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. سازمانهای زیر نظر نیز فقط می توانند موارد خلاف قانون را تشخیص و به رئیس سازمان گزارش دهند.

- اگر رای شورای عالی ثبت در مقام تجدیدنظر از رای هیات نظارت صادر شده باشد :
 ← برای اداره ثبت لازم الاتباع است و اداره ی ثبت باید طبق آن عمل کند.
 ← ولی برای هیات یا هیات های نظارت لازم الاتباع نیست.
- اگر رای شورای عالی ثبت در مقام ایجاد وحدت رویه صادر شده باشد :
 ← برای تمام هیات های نظارت لازم الاتباع است.
 (مستنبط از تبصره ۵ م ۲۵ قانون ثبت منطوقاً و مفهوماً و تبصره ۴ م ۲۵ ق.ت.ث)

دادگاه بدوی سردفتران و دفترياران ← در اداره ی کل ثبت استان تشکیل می شود.

م ۳۴ و ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران

- ۱- یکی از روسای دادگاه مدنی استان به انتخاب وزیر دادگستری (در حال حاضر رئیس دادگاه تجدیدنظر به انتخاب قوه قضائیه ثبت اسناد و املاک کشور)
- ۲- یکی از کارمندان مطلع ثبت استان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۳- یکی از سردفتران مرکز استان به انتخاب کانون محل و در صورت عدم تشکیل کانون در محل، به انتخاب رئیس سازمان

اعضاء :

دادگاه تجدیدنظر سردفتران و دفترباران ← در سازمان ثبت اسناد و املاک **کشور** تشکیل می شود.

یعنی فقط در تهران

اعضاء:

۱. یکی از روسای شعب یا مستشاران دیوانعالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه
۲. معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قسمت امور اسناد
۳. یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران تهران به انتخاب کانون

در حال حاضر **معاون رئیس قوه قضائیه** ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را به عهده دارد.

اعضای دادگاه بدوی و تجدیدنظر باید **حداقل ۱۵ سال** و دادستان و دادیار دادرسی انتظامی سردفتران

و دفترباران **حداقل ۱۰ سال** حسب مورد سابقه قضایی یا اداری یا سردفتری داشته باشند.

کانون سردفتران و دفترباران

م ۵۹ ق. دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران

- تحت نظارت قوه قضائیه (در حال حاضر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور)
- در مراکز استانها بر حسب تعداد دفاتر اسناد رسمی تشکیل می شود.
- دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی است.

نکته ۱: دفتربار دوم به هیچ وجه حق عضویت در کانون سردفتران و دفترباران را ندارد و منظور از دفتربار همان دفتربار اول است.

نکته ۲: گرچه **تنظیم اسناد اختیاری** است اما بخاطر مزایای ثبت اسناد رسمی از جمله اینکه قابل انکار و تردید نمی باشد، بلکه فقط می توان نسبت به آنها ادعای جعل نمود، مردم تمایل بیشتری به ثبت رسمی اعمال و وقایع حقوقی دارند.

نکته ۳: **جعل ادعا است**، نه ایراد و بار اثبات ادعا نیز با مدعی جعل می باشد.

نکته ۴: **انکار و تردید ایراد است**، نه ادعا و بار اثبات آن با طرف مقابل دعوا می باشد نه ایراد کننده.

نکته ۵: از دیگر امتیازات **اسناد رسمی** این است که در صورت تقاضای صدور **تامین خواسته**، هر گاه دلیل تقاضا مستند به سند رسمی باشد، **نیازی به تودیع خسارت احتمالی نمی باشد**، ولی چنانچه **سند عادی** در دست داشته باشیم، صدور قرار **تامین خواسته** از طرف دادگاه **منوط به تودیع خسارت احتمالی** به صندوق دادگستری خواهد بود.

اجباری بودن ثبت املاک است.

مگر اینکه استثنایی وجود داشته باشد.

اختیاری بودن ثبت اسناد است.

مگر اینکه استثنایی وجود داشته باشد.

اصل بر

- | | |
|-------------------------|-------------------------------|
| ۱. دفتر املاک | ۷. دفتر توزیع اظهارنامه‌ها |
| ۲. دفتر نماینده‌ی املاک | ۸. دفتر املاک مجهول المالک |
| ۳. دفتر املاک توقیف شده | ۹. دفتر ثبت شرکت‌ها |
| ۴. دفتر ثبت موقوفات | ۱۰. دفتر اسناد رسمی |
| ۵. دفتر گواهی امضا | ۱۱. دفتر ثبت قنوات |
| ۶. دفتر سپرده‌ها | ۱۲. دفتر آمار و ثبت اظهارنامه |



این دفاتر در هر اداره یا دایره‌ی ثبت اسناد و املاک وجود دارند

نکته ۱: دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات در مرکز و کلیه‌ی شهرستانها یک نسخه خواهد بود.

نکته ۲: طبق مواد ۱ و ۴ آیین‌نامه‌ی قانون ثبت دفاتر ثبت ذکر شده باید مجلد باشد.

نکته ۳: تمام دفاتر باید بوسیله‌ی دادستان شهرستان (دادستان عمومی) شماره‌گذاری و امضاء و به مهر دادسرا ممهور شود به استثنای دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر املاک مجهول المالک.

نکته ۴: پس از اتمام تمام صفحات سفید دفاتر ثبت، مسئول دفتر باید تعداد شماره‌های ثبت را در آخر دفتر قید و بسته و امضاء نماید.

نکته ۵: هیچ یک از دفاتر موجود در ادارات ثبت پس از تکمیل و بسته شدن، نسخه‌ای از آن به اداره کل ثبت فرستاده نمی‌شود.

نکته ۶: فقط اشخاص ذینفع می‌توانند به دفتر املاک مراجعه نمایند. (م ۸ ق.ث / م ۶ آیین‌نامه ق.ث)

نکته ۷: دفتر املاک و دفتر ثبت قنوات به ترتیب مهمترین دفاتر موجود در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک می‌باشند.

نکته ۸: دفتر گواهی امضاء، هم در ادارات ثبت و هم در دفاتر اسناد رسمی الزاماً باید وجود داشته باشد.

نکته ۹: اگر سردفتری در حوزه‌ی خودش، سندی را ثبت نماید که موضوع آن خارج از حوزه‌ی اوست این سند دارای اعتبار قانونی خواهد بود؛ زیرا املاک صلاحیت، تنظیم سند در حوزه‌ی ماموریت است، نه وقوع مورد معامله و موضوع سند در آن حوزه. البته این عمل فقط در مورد ثبت اسناد مجاز بوده و مصداق دارد و در مورد ثبت املاک، ملک فقط باید در اداره‌ی ثبت محل وقوع ملک ثبت گردد و ثبت آنها در غیرمحل اثری ندارد.

نکته ۱۰: دفاتر اسناد رسمی تابع صلاحیت **ذاتی** و **نسبی** می‌باشند و لیکن در مورد تنظیم اسناد رسمی، صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر، **صلاحیت کشوری (ذاتی)** است، اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید. (**صلاحیت نسبی از لحاظ مکانی**)

نکته ۱۱: اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از عمل ماموریت خود **اثر قانونی ندارد**، اما اقدامات آنها نسبت به ثبت اموال خارج از محل ماموریت خود معتبر است.

نکته ۱۲: چنانچه صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از محل ماموریت خود مبادرت به تنظیم سند نمایند، سند تنظیمی تنها **اعتبار اسناد عادی** را خواهد داشت. مثلاً چنانچه سردفتر تهران اقدام به ثبت سندی در شیراز نماید، سند تنظیمی چون در خارج از حوزه ماموریت، تنظیم شده است، فاقد اثر قانونی است.

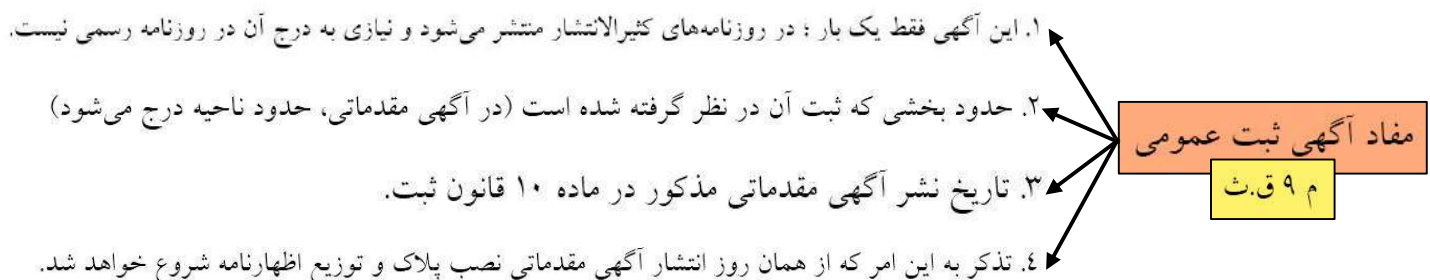
سوال: سردفتر تهران در تهران مبادرت به ثبت سند معامله‌ی ملک غیرمنقولی می‌نماید که در کرج قرار دارد، سند تنظیمی سردفتر چه وضعیتی دارد؟ **سند معتبر و واجد اثر قانونی می‌باشد.** چرا که اگر دقت کنید در متن سوال سند معامله، ثبت شده است؛ نه سند ملک غیرمنقول. سند معامله هر چند راجع به غیرمنقول و املاک باشد، اگر به ثبت برسد و در غیرمحل وقوع ملک به ثبت برسد ایرادی نداشته و معتبر و واجد اثر قانونی می‌باشد.

«ثبت ملک»

نکته ۱: تقسیم یک بخش ثبتی به چند ناحیه ثبتی و تشخیص یک دفتر برای هر ناحیه **با پیشنهاد و مدیرکل ثبت استان و تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک** صورت می‌گیرد.

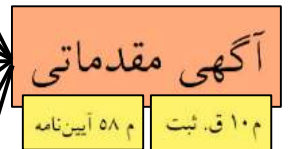
نکته ۲: برای هر ملک فقط یکبار تشریفات ملک انجام می‌شود و ملک به ثبت می‌رسد، وقتی ملک به ثبت رسید؛ نقل و انتقالات بعدی، دیگر **ثبت ملک** نیست بلکه **ثبت سند** است.

نکته ۳: مطابق م ۴۳ آیین نامه ق. ثبت علاوه بر زمین و بنای روی آن، **قنوات** و **چشمه‌ها** نیز قابل ثبت می‌باشند.



طبق م ۲۵ آیین نامه ثبت، در هر موقع که اداره ثبت، اجرای ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می گیرد؛ باید لااقل ۱۵ روز قبل از انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ ق.ث (آگهی مقدماتی) به نماینده ای اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده ای مذکور به متولیان موقوفات عام المنفعه ای محل اخطار کند تا ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی مقدماتی نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آنها می باشد؛ درخواست ثبت نمایند.

۱. پس از انتشار آگهی ثبت عمومی (م ۹ ق.ث) و در تاریخ مذکور در آگهی ثبت عمومی منتشر می شود.
۲. فقط در روزنامه های کثیرالانتشار منتشر می شود و نیازی به درج آن در روزنامه رسمی نیست.
۳. این آگهی در سه نوبت، ظرف ۳۰ روز (اول، پانزدهم، سی ام ماه) منتشر می گردد.
۴. در آگهی مقدماتی، حدود ناحیه ای که باید به ثبت برسد، درج می شود. (در ثبت عمومی، حدود بخش)
۵. تصریح می شود که از همان تاریخ انتشار اولین آگهی، عملیات مقدماتی ثبت از قبیل شماره گذاری املاک و نصب پلاک و توزیع اظهارنامه شروع خواهد شد.
۶. به کسانی که حق درخواست ثبت دارند اخطار شود که ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی مقدماتی با تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت محل درخواست ثبت نمایند.
۷. تذکر داده شود که در صورت عدم درخواست ثبت، ملک بعنوان مجهول المالك آگهی می گردد.



هویت املاک در کشور ما از روی پلاک ثبتی است نه از نام مالک آن

پلاک اصلی ۷



پلاک اصلی: شماره پلاک ثبتی کل منطقه یا یک محل ملک.

پلاک فرعی: چنانچه آن ملک به قطعات جدا جدا و مفروز تقسیم شود.

مثلاً: ۷/۱، ۷/۲، ۷/۳، ۷/۴ - یک فرعی از ۷ اصلی / دو فرعی از ۷ اصلی و ... (اصلی در صورت و فرعی در مخرج)

مثلاً: پلاک ثبتی ۶۹۳۳ / ۷۶، یعنی ۷۶ فرعی از ۶۹۳۳ اصلی یا اگر بصورت کسری بنویسند $\frac{11}{4}$ یعنی ۴ فرعی از ۱۱ اصلی

و به همین ترتیب برای مابقی قطعات افزای شماره گذاری ادامه می یابد، یعنی چنانچه یکی از شماره های فرعی به قطعات

کوچکتر تقسیم می شود برای آنها نیز شماره های بعدی فرعی در نظر گرفته می شود.

* **اظهارنامه ثبتی** : اظهارنامه ثبتی فرم چاپی مخصوصی است که از طرف **اداره ثبت** به کسی که حق **درخواست ثبت** دارد یا نماینده یا قائم مقام قانونی او داده می شود تا با تکمیل آن درخواست ثبت نمایند.

نکته ۱ : مهلت قانونی، جهت **اعاده اظهارنامه های ثبتی** ، **دو ماه (۶۰ روز)** از تاریخ انتشار **اولین آگهی مقدماتی** موضوع ماده ۱۰ ق.ت. خواهد بود.

نکته ۲ : ملکی که **اظهارنامه ی آن برگشت نشده** و یا برای آن اظهارنامه تنظیم و تسلیم نگردیده و یا قبول تقاضای ثبت نشده است **مجهول المالک** شناخته می شود. ملک مجهول المالک در حقوق ثبت با ملک مجهول المالک در ماده ۲۸ ق. مدنی فرق دارد.

نکته ۳ : **اظهارنامه ها** را به تعداد پلاک ها نمی دهند، بلکه به **تعداد مالکین** می دهند. لذا اگر یک شخص ۵ قطعه ملک داشته باشد صرفاً یک اظهارنامه به او می دهند، و اگر ملکی ۵ مالک مشاعی داشته باشد، ۵ اظهارنامه به آنها می دهند.

نکته ۴ : حقوق واگذار شده نسبت به عین از قبیل **عمری**، **سکنی** و **رقبی** و **معاملات راجع به انتقال منافع ملک**، به نحوی که در م ۲۶ ق.ت ذکر شده است **قابل ثبت می باشد**. (مستفاد از مواد مختلف قانون ثبت و آیین نامه آن)

- 
۱. اداره ثبت موظف است تا **۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مقدماتی**، آگهی نوبتی را منتشر کند.
 ۲. این آگهی فقط **در ۲ نوبت به فاصله ی ۳۰ روز** (اول ماه و آخر ماه) منتشر می شود.
 ۳. هر دو نوبت آن در یکی از روزنامه های اداره ثبت مربوطه یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه ی به آن و یا در یکی از جراید مرکز تهران درج می گردد و **فقط نوبت اول** علاوه بر روزنامه کثیرالانتشار مذکور، باید **در روزنامه رسمی** هم چاپ شود.
 ۴. در آگهی نوبتی مربوط به هر بخشی، املاک واقع در آن بخش به ترتیب شماره و با ذکر مشخصات و نوع آنها و نام کسانی که با تسلیم اظهارنامه تقاضای ثبت آن را نموده اند درج می شود.
 ۵. در این آگهی همچنین املاکی که اظهارنامه آنها اعاده نشده است و درخواست ثبت آنها بعمل نیامده نیز بعنوان **مجهول المالک** اعلام می گردد.
 ۶. چنانچه کسی **نسبت به ملکی اعتراض داشته** باشد می تواند **ظرف نود روز (سه ماه) از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی** اعتراض خود را به **اداره ی ثبت محل** تحویل داده رسید دریافت کند.
 ۷. علاوه بر انتشار آگهی در روزنامه باید **آگهی الصافی** یا همان پشت سفید نیز جهت الصاق در معابر منتشر شود.

نکته ۱: در زیر آگهی نوبتی قید می شود که **حقوق ارتفاعی در موقع تحدید حدود** معین می شود. (م ۵۶ آیین نامه ق.ث)

نکته ۲: انتشار آگهی های نوبتی به منظور **تثبیت اصل ملک** است یعنی مشخص می شود که متقاضی مالک آن ملک می باشد یا نه و **تثبیت حدود و حقوق و حد فاصل ملک** بعداً در موقع **تجدید حدود** صورت می گیرد.

نکته ۳: چنانچه **اشتباه موثری** در آگهی نوبتی رخ دهد، آگهی **اصلاحی** در **یک نوبت** منتشر می شود.

نکته ۴: آگهی های نوبتی باید **۱۵ روز قبل از انتشار** به روزنامه ی ناشر آگهی رسیده باشد تا بموقع در روزنامه درج و منتشر گردد.

نکته ۵: مهلت **اعتراض به اصل ملک** ، ۹ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی و مهلت **اعتراض به حدود و حقوق** از جمله حقوق ارتفاعی ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس **تجدید حدود** خواهد بود.

نکته ۶: طبق م ۵۷ آیین نامه ق.ث چه کسی **مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی نوبتی** است؟ رئیس اداره ثبت و مدیر روزنامه

نکته ۷: در آگهی های نوبتی مفاد ماده ۱۷ قانون ثبت باید قید شود. (م ۶۰ آیین نامه)

ماده ۱۷ ق.ث: هر گاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت، بین تقاضاکننده و دیگری، قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی، **دعوایی اقامه شده و در جریان باشد**، کسی که طرف دعوا با تقاضا کننده است؛ باید از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی، تا **۹۰ روز (سه ماه)** تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوا به اداره ی ثبت تسلیم نماید، و **الاحق** او اسقاط خواهد شد.

۱. پس از نشر اولین آگهی نوبتی، مطابق ماده ۱۴ ق.ث آگهی **تحدید حدود** منتشر می گردد.
۲. این آگهی برخلاف آگهی نوبتی ، برای عموم افراد نیست، بلکه **صرفاً** به منظور اطلاع کسانی است که در **اطراف و مجاورت** ملک مورد درخواست ، دارای ملک می باشند.
۳. این آگهی باید **حداقل ۲۰ روز قبل از تحدید حدود** ، یک مرتبه در یکی از جراید حوزه اداره ی ثبت مربوطه و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه به آن حوزه ی ثبتی و یا در یکی از جراید تهران منتشر شود.
۴. علاوه بر این آگهی ، **در محل** نیز **اعلانی منتشر خواهد شد** و انتشار آن در روزنامه رسمی لازم نیست.
۵. **احضار دارندگان حقوق ارتفاعی** علاوه بر **متقاضیان ثبت** و **مجاورین**، لازم است.

آگهی تحدید حدود

م ۱۴ ق.ث

۶. مطابق م ۶۷ آیین نامه ، فاصله‌ی آگهی تحدیدی تا روزی که عملیات تحدید حدود آغاز می‌شود، **نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز بیشتر باشد.**
۷. مطابق م ۲۱ آیین نامه حتی الامکان نباید برای هر ملکی یک آگهی تحدید حدود اختصاصی و جداگانه منتشر گردد مگر در مواردی که در همان ماده ۶۱ پیش‌بینی شده است.
۸. **هدف از انتشار این آگهی تشخیص کیفیت حدود و مشخصات ملک و حقوق ارتفاقی آن است.**

آگهی تحدید حدود

م ۱۴ ق.ث

نکته ۱: اعتراض به تقاضای ثبت ، مانع از انجام عملیات تحدید حدود نمی‌باشد. ولی از سوی دیگر با توجه به آنکه برای ملکی که تقاضای ثبت گردیده و دارای اعتراض به اصل می‌باشد، تا رفع اعتراض سند مالکیت صادر نمی‌گردد.

نکته ۲: معترض بر ثبت می‌تواند **حقوق ادعایی** خود را در ملک مورد اعتراض به شخص دیگری منتقل نماید که در این صورت برابر تبصره‌ی ذیل ماده ۴۲ ق.ث انتقال گیرنده، **قائم مقام معترض** می‌شود و **نیازی به تجدید دادخواست اعتراض ندارد** و از مواعیدی که در تاریخ انتقال برای معترض باقی است استفاده خواهد کرد.

نکته ۳: در روز تعیین حدود اگر یکی از مالک یا مالکین و یا مجاورین حضور نداشتند ، تحدید حدود انجام می‌شود ، ولی اگر هیچ یک از مالکین یا مجاورین در محل حضور نداشتند ، **عملیات تحدید حدود انجام نمی‌گردد.** (م ۱۵ ق.ث)

نکته ۴: **صورت‌مجلس تحدید حدود به امضای نماینده ثبت و کلیه حاضرین** می‌رسد و طی این صورت‌مجلس تذکر داده می‌شود که هر کس نسبت به این تحدید حدود و حقوق ارتفاقی آن اعتراض دارد، می‌تواند **ظرف مدت یکماه (۳۰ روز) از تاریخ تنظیم صورت‌جلسه ، اعتراض خود را به اداره ثبت بدهد و رسید دریافت کند.**

نکته ۵: در ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت ۲ نکته‌ی مهم متذکر شده است :

۱. مستدعی ثبت **فقط** حدودی را که داخل در محدوده‌ی **اظهارنامه** بوده را می‌تواند معرفی کند.

۲. تصرفات متقاضی در محدوده‌ی مورد معرفی، باید **محرز** باشد.

در صورتیکه ملک دارای شرایط فوق نباشد **از تحدید حدود خودداری می‌شود** و مراتب در صورت‌مجلس قید می‌گردد.

نکته ۶: قبلاً گفتیم چنانچه هیچ یک از مالک و مجاورین در موقع تحدید حدود، در محل حضور نداشته باشند، طبق م ۱۵ ق.ث تحدید حدود انجام نمی‌شود، اما در مورد تعیین حدود قطعاتی که در **اصلاحات ارضی** به زارعین واگذار و یا **سهم اختصاصی مالک** قرار داده می‌شود بر طبق تبصره ۱ م ۱۴۴ الحاقی قانون ثبت، **در صورت غیبت مالک و مجاورین تحدید حدود با استفاده از اظهارات مطلعین محلی به عمل می‌آید.**

۱. در مورد **املاک مشاع** که قبلاً **کل ملک** تعیین شده باشد.
۲. در مواردی که **املاک مجاور ملک**، **کلاً تعیین شده باشند**، عملیات تعیین حدود، نسبت به آن ملک لازم نبوده و **بر طبق حدود مجاورین** به ثبت خواهد رسید.

در ۲ مورد عملیات تعیین حدود انجام نمی‌گیرد:

م ۷۷ ق.ث

۱. هر گاه که **حدود مجاورین** از لحاظ عملیات ثبتی، **تثبیت** و **معین** باشد، تعیین **به تبعیت از حدود مجاورین** انجام می‌پذیرد.
۲. در صورتیکه یک یا چند حد ملک مورد تعیین، از **اموال عمومی** مربوط به دولت و شهرداری و یا **حریم قانونی آنها** باشد از نماینده سازمان مربوطه برای موقع تعیین حدود دعوت به عمل می‌آید.
۳. در مورد **تعیین حدود اعیان احداثی در زمین دارای سند مالکیت** به اذن مالک زمین.

مواردی تعیین حدود بدون انتشار آگهی صورت می‌پذیرد:

- نکته ۱:** املاکی که مجاور آن **پلاک** است باید حتماً **با اطلاع مجاور**، تعیین شود و قبل از عمل تعیین، برای مجاور شماره پلاک منظور و در تعیین حدود ذکر گردد. چنانچه مجاور عرفاً و قانوناً باغ باشد. نوع ملک مجاور، باغ قید گردد.
- نکته ۲:** املاکی که بواسطه **عدم حضور مالک یا جهات دیگر**، تعیین نشده یا به اصطلاح از تعیین خارج شده باشند، در اینصورت به درخواست مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی او و هزینه شخص وی با ذکر علت، می‌توان نسبت به آن ملک **تعیین حدود اختصاصی** بعمل آورد. (قسمت اخیر ماده ۲۱ آیین نامه ق.ثبت)
- نکته ۳:** چنانچه ظرف مدت **سه ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی**، نسبت به **اصل درخواست ثبت ملک** و همچنین ظرف مدت **یکماه از تاریخ تنظیم صورتمجلس تعیین حدود** به **حدود یا حقوق ارتفاقی ملک** مورد تقاضای ثبت، اعتراضی به اداره ثبت تسلیم و واصل نشود، **پس از انقضای این مدت‌ها و عدم اشتباهات ثبتی**، ملک طبق م ۲۱ ق.ث در دفتر املاک به ثبت رسیده و همزمان **سند مالکیت** نیز صادر می‌شود.
- نکته ۴:** اگر متصرف فعلی **اقرار کند** که ملک سابقاً مال مدعی آن بوده است، در اینصورت نمی‌تواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور، به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت کند ملک به **ناقل صحیح** و او منتقل شده است.

نکته ۵: طبق مواد ۳۳ و ۳۴ تا ۴۰ قانون ثبت در معاملات با حق استرداد که شامل معاملات با شرط خیار که به بیع خیاری نیز مشهور است یا به عنوان قطعی یا شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت می باشد مالکیت انتقال دهنده نسبت به آنچه که به طرق مزبور انتقال داده است، کماکان باقی است و مملک نبوده، یعنی این قبیل معاملات موجب نقل ملک نمی شود. بدین ترتیب قانون ثبت به معاملات با حق استرداد، جنبه ی وثیقه داده و آن را در ردیف رهن درآورده است.

نکته ۶: استثنائاً صلح محاباتی با حق فسخ برای مصالح از شمول ماده ۳۳ قانون ثبت خارج است.

نکته ۷: در صلح محاباتی، قصد حقیقی نقل و انتقال وجود دارد و این قبیل معاملات در مقام استقراض واقع نمی شود، لذا از شمول معاملات با حق استرداد خارج است.

طبق ماده ی ۳۰ آیین نامه قانون ثبت :

در صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده، درخواست ثبت از متصالح (منتقل الیه) با قید حق فسخ به نام مصالح صادر و پس از سقوط حق خیار، متصالح می تواند بدون ذکر حق فسخ، سند مالکیت جدید بگیرد.

نکته ۸: درخواست ثبت موقوفات (اعم از عام و خاص) بر عهده ی متولی آنهاست. (م ۲۷ ق.ت/م ۲۵، ۳۲، ۳۵ آیین نامه)

نکته ۹: در مورد املاکی که حبس شده است (حبس موبد، حبس غیرموبد) درخواست ثبت بر عهده متصدی امور حبس است.

نکته ۱۰: درخواست ثبت املاک متعلق به دولت : بر عهده ی اداره دارایی

نکته ۱۱: درخواست ثبت املاک متعلق به شهرداری : بر عهده شهرداری محل

نکته ۱۲: درخواست ثبت موسسات خیریه : بر عهده رئیس موسسه

نکته ۱۳: طبق ماده ۳۶ آیین نامه قانون ثبت، در مورد ثلث موبد و باقی، وصی مکلف به درخواست ثبت است.

نکته ۱۴: درخواست ثبت شرکتها : بر عهده مدیر شرکت

نکته ۱۵: طبق م ۳۲ ق.ت ثبت در مورد املاک مجبورین، درخواست ثبت، وظیفه قیم یا ولی یا وصی است.

درخواست ثبت : بوسیله تقدیم اظهارنامه بعمل می آید .

نکته ۱۶: املاک مجهول المالک (از نظر قانون ثبت) و املاکی که نسبت به آن تقاضای ثبت نشده، مواردی هستند که در آنها ثبت ملک، بدون اظهارنامه و بدون تقاضای ثبت و همچنین بدون انتشار آگهی نوبتی و آگهی تحدیدی، ملک را تمديد و اقدام به صدور سند مالکیت می نمایند.

نکته ۱۷: در اعتراض بر حدود توسط مجاور، مجاور فقط نسبت به حدی که با آن مجاورت دارد می تواند اعتراض کند نه نسبت به حدودی که با آنها مجاورت ندارد و ذینفع محسوب نمی شود.

نکته ۲۵: طبق م ۲۸ آیین نامه ق. ثبت در ۲ مورد زیر ممکن است چند ملک در ضمن یک اظهارنامه درخواست ثبت شود:

۱. خانه ها و دکا کین (دکانه ها) واقع در یک بخش

۲. قطعات واقع در یک مزرعه که مربوط به یک پلاک اصلی (شماره اصلی) باشند.

در موارد مذکور اگرچه درخواست ثبت چند ملک، ضمن یک اظهارنامه در پاره ای از موارد تجویز شده است، اما باید برای هر ملک، شماره پلاک جداگانه ای تعیین کرد و نصب شود و حدود هر یک مستقلاً مشخص گردد.

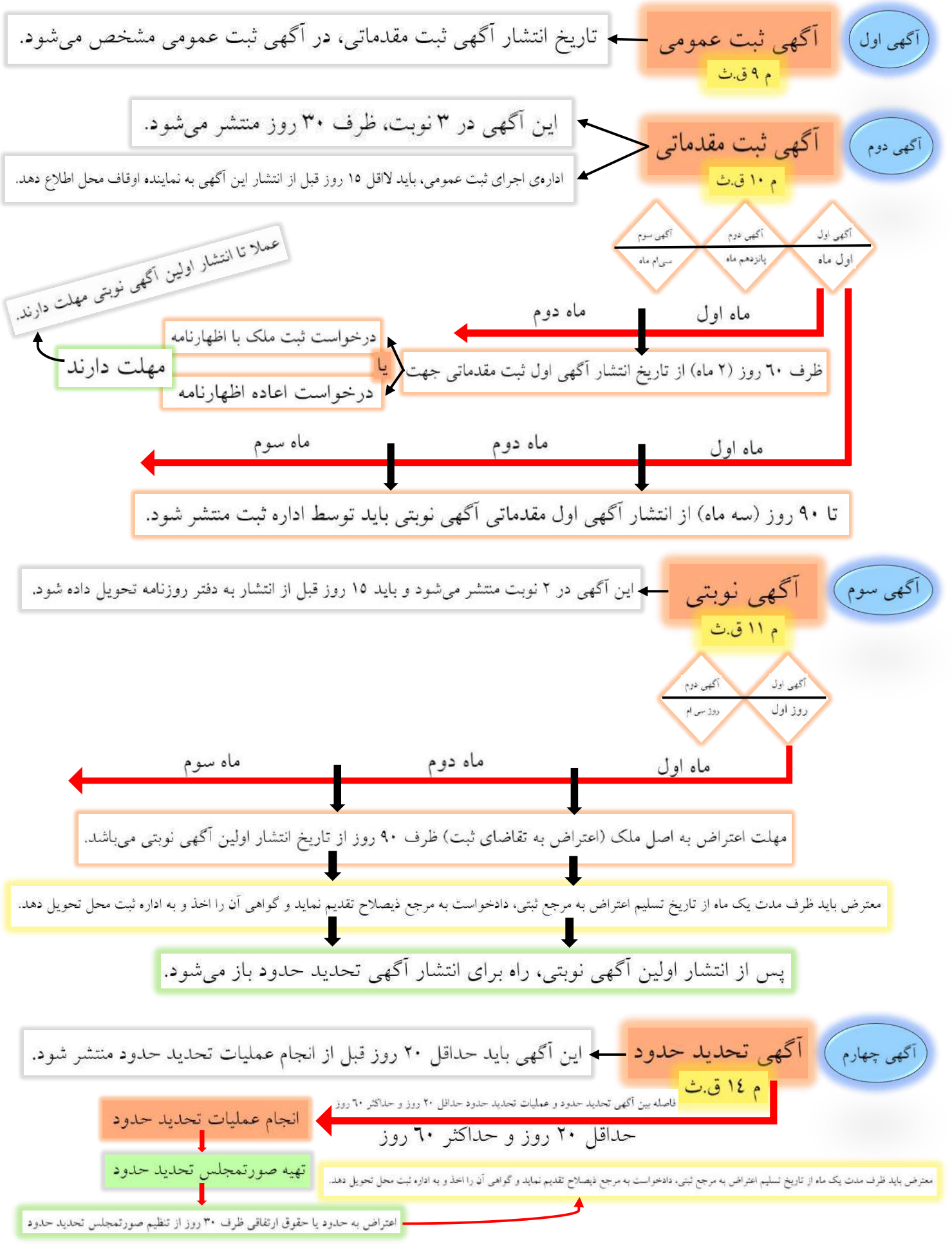
نکته ۱۹: اگرچه دارندگان حق تقاضای ثبت، مکلفند که ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی درخواست ثبت نمایند ولی عملاً اگر قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی، درخواست ثبت کنند، مثل آن است که ظرف ۶۰ روز تقاضای ثبت کرده اند و جریمه ای به آنان تعلق نمی گیرد.

نکته ۲۰: کسی که تا قبل از انتشار آگهی نوبتی درخواست ثبت ننماید به حکم و دستور ماده ۱۲ ق. ثبت چنانچه پس از انتشار اولین آگهی نوبتی تا یکسال درخواست ثبت نکند و پس از آن درخواست ثبت نماید، حق الثبت او به میزان ۲۵٪ افزوده می شود. همچنین ملک او مجهول المالک اعلان و ثبت شده و نمی تواند در دفاتر اسناد رسمی معامله ای نسبت به آن ملک بنماید.

نکته ۲۱: چنانچه اعتراض به اصل ملک یا همان اعتراض به تقاضای ثبت بعد از انقضای مهلت ۹۰ روزه بعد از آگهی اول نوبتی باشد، مسئول بایگانی پس از ثبت اعتراض، مراتب را به رئیس ثبت گزارش می نماید. مسئول اداره نیز پس از حصول اطمینان، دستور رسیدگی به آن را در نشست اداری با حضور رئیس دادگاه محل صادر می نماید. پس از تشکیل جلسه در وقت مقرر پرونده ای ثبتی مربوطه و اعتراض واصله مطرح و بررسی، آنگاه رای مقتضی صادر و مراتب در پایان، صورتجلسه و انشاء رای بعمل آمده و به امضای اعضای شرکت کننده در جلسه رسیده و رای صادره در این مورد قطعی است.

نکته ۲۲: در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه موثری واقع شده باشد و هیات نظارت مقرر نماید که آگهی های نوبتی تجدید گردد، آگهی مجدد فقط یک نوبت و مدت اعتراض به آن به تصریح تبصره ۱ م ۵ اصلاحی قانون ثبت ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد خواهد بود.

نکته ۲۳: می توان برای رفع اختلافات ثبتی مربوط به حدود، از نقشه ی کاداستر (نقشه ی ثبتی با استفاده از نقشه ی هوایی) استفاده نمود.



* **هیات تشخیص استان:** در بعضی از موارد **اعتراض بر حدود** (م ۱۴۵ ق.ث)، به جای دعوت از رئیس دادگاه بدایت، یا ارسال پرونده به دادگاه ذیصلاح پرونده به هیات تشخیص فرستاده می‌شود. این هیات **در اداره ثبت** تشکیل جلسه می‌دهد.

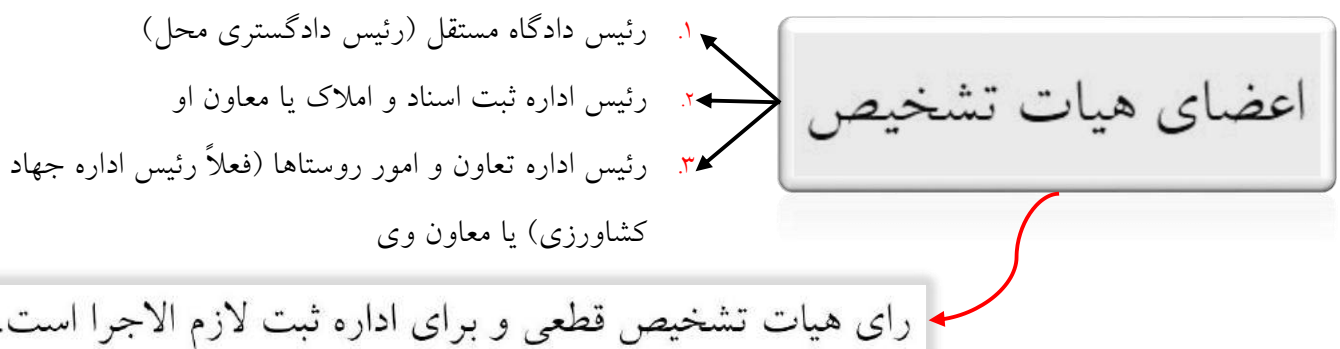
ماده ۱۴۵ ق.ث - در **مرکز هر استان** یا **فرمانداری کل** به موجب آیین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیاتی به نام هیات تشخیص، برای انجام وظایف زیر تشکیل می‌شود:

الف- در **تحدید حدود** قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی **اصلاحات ارضی** در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف رسیدگی به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن، مدت اعتراض بر حدود اعم از این که معترض متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض **تا ۳۰ روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه** ملک مورد آگهی خواهد بود، **اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیات تسلیم می‌گردد.**

ب- رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد **هر گونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی** املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می‌گیرد.

ج- تشخیص و تعیین قائم‌مقام قانونی زارع انتقال‌گیرنده در صورتی که انتقال‌گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات **اصلاحات ارضی** از او خلع ید شده باشد.

د- تشخیص نوع اعیانی زراعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات **اصلاحات ارضی** برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف. (رجوع به آیین‌نامه‌ی هیات تشخیص مصوب ۱۳۵۹/۹/۱۵)



نکته ۱: نقشه کاداستر در مورد املاکی اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه یافته ، اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد.

نکته ۲: در اعتراض بر حقوق ارتفاقی، مجاورت شرط نیست اما در اعتراض به تحدید حدود مجاورت شرط می‌باشد.

نکته ۳: هر گاه اداره‌ی اوقات یا متولی یا متصدی یا وصی یا ناظری که مکلف به دادن اعتراض است، نسبت به موقوفه یا محبوسه یا مورد ثلث باقی به عنوان مالکیت، یا بدون ذکر حقوق ارتفاقی املاک وقف و حبس و ثلث باقی، نسبت به ملکی که تقاضای ثبت آن شده باشد و او در اثر تبانی به تکلیف خود عمل نکند ، برابر قسمت اخیر ماده ۲۸ قانون ثبت به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.

۱. در صورتی که اعتراض، اعم از اعتراض به ثبت یا حدود یا حقوق ارتفاقی، خارج از موعد قانونی باشد و رئیس دادگاه‌های عمومی که به اداره ثبت دعوت می‌شود نیز بر این نظر باشد که اعتراض خارج از مهلت قانونی است. در اینصورت اعتراض بایگانی شده و به دادگاه ارسال نمی‌گردد.

۲. در صورتیکه مورد اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی بوده و نیز در مورد املاکی باشد که در جریان اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا مربوط به قطعاتی باشد که در سهم مالک قرار گرفته و یا مربوط به مستثنیات باشد، در این موارد اعتراض طبق م ۱۴۵ الحاقی ق.ث جهت رسیدگی به هیات تشخیص ارسال می‌گردد.

۳. در موردی که اعتراض بر حدود از ناحیه‌ی غیرمجاور به عمل آید.

۴. در صورتیکه معترض مجاور با همان حد مورد اعتراض، قبلاً سند مالکیت گرفته باشد.

۵. در صورتیکه معترض به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرفنظر کرده و آن را پس گرفته باشد.

مواردی که اعتراضات در اداره ثبت تعیین تکلیف شده و به دادگاه فرستاده نمی‌شود

در سه مورد اخیر (۳.۴.۵) رئیس اداره ثبت در زیر دادخواست ، اظهار می‌نماید که اعتراض غیرموثر است و معترض می‌تواند ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیات نظارت شکایت کند و رای هیات قطعی می‌باشد. پس این سه مورد در حقیقت از مصادیق اختلافات ثبتی است که نظر رئیس اداره ثبت قابل تجدیدنظر و شکایت در هیات نظارت می‌باشد.

- در ۲ مورد دادخواست اعتراض تجدید می شود:
۱. در موردی که **قرار ابطال دادخواست** اعتراض به علت عدم حضور خواهان صادر شده باشد.
 ۲. در مواردی که **بعلت نقص دادخواست**، **قرار رد آن** صادر شده باشد.

در دو مورد فوق هر چند دادخواست مجدد، خارج از مهلتهای قانونی باشد، از تاریخ ابلاغ قرار به معترض ثبت، می تواند ظرف مدت ۱۰ روز فقط برای یک نوبت تجدید دادخواست نماید.

- موارد صدور قرار اسقاط دعوا (سقوط دعوا)
۱. انقضای مهلت اعتراض
 ۲. انقضای مهلت تجدید دادخواست اعتراض
 ۳. استرداد دعوای اعتراض
 ۴. مسکوت گذاشتن دعوای اعتراض بمدت ۶۰ روز یا بیشتر و تقاضای مستدعی ثبت

از آنجایی که امروزه اگر دعوایی مسکوت بماند مربوط به عمل دادگاه است نه معترض، لذا بند چهارم منقضی و سالبه به انتفاع موضوع است.

در صورتیکه دادگاه **قرار عدم صلاحیت** صادر کند، پرونده را به مرجع صلاحیتدار ارسال می کند و نیازی به درخواست و تقاضای مدعی نمی باشد. بنابراین صادر ماده ۱۸ قانون ثبت مانند ذیل آن منسوخ و این ماده کلاً ملغی است.

م ۴۴. ق.ت: هر گاه کسی نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوا کرده، قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا محجور شود، **مستدعی ثبت مکلف است** مراتب را به **اداره ثبت و دادرسی** (در حال حاضر به رئیس دادگستری) صلاحیت دار **کتباً** اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در **ظرف ۶۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه**، دعوا را تعقیب کند. هر گاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوا را تعقیب نکرد، محکمه **قرار اسقاط دعوا** را صادر می کند، این قرار **قابل تجدیدنظر** می باشد.

م ۴۵. ق.ت: اگر بواسطه عدم اقدام (در مورد ماده ی فوق) در مورد مواد ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ ملکی به ثبت برسد و بعد معلوم شود، **عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق**، **به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوا** بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر طرف دعوا، حاکم بوده بعمل نیامده است، قائم مقام قانونی متوفی یا مجنون یا محجور می تواند **ظرف ۵ سال** از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه به وسیله دادخواست جدید بر علیه مستدعی ثبت اقامه دعوا نماید. مبدا ۵ سال مذکور در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص دارند (ولی خاص = پدر یا جد پدری یا وصی منصوب از طرف آنها) از **تاریخ فوت** و در غیر این موارد **از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه** محسوب می شود. چنانچه که در نهایت مستدعی ثبت محکوم گردد و نیز ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده باشد در موقع اجرای حکم مفلس شود (معسر باشد) و ثابت شود که برای فرار از ادای حق طرف دعوا خود را مفلس (معسر) کرده به حبس تادیبی از یک تا دو سال محکوم خواهد شد. تعقیب جز این در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت به تعقیب موقوف می شود. (جرم قابل گذشت)

۱. اگر نتواند تمام وراثت را معرفی نماید:

دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراثت محجور، نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوا اقدام شود. بعلاوه موضوع و جریان دعوا را سه مرتبه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز + یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی نماید.

چنانچه ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوا تعقیب نشود، قرار سقوط دعوا صادر می‌گردد، و این قرار یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و ظرف مدت اعتراض به قرارها قابل اعتراض می‌باشد. (قابل تجدیدنظر) و چنانچه تجدیدنظر خواهی نشود در نتیجه قرار قطعی شده و لازم الاجرا است.

۲. اگر معترض علیه نتواند بعضی وراثت را معرفی نماید:

در اینصورت به وراثت شناخته شده اخطار می‌شود، در صورتیکه در مقام تعقیب دعوا باشد، ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند. در مورد وراثت شناخته نشده و همچنین وراثت شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه، دعوا را مسکوت گذاشته باشند به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد. (۳ نوبت آگهی و ...)

هر گاه دعوا از طرف یکی از وراثت تعیب شود، درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست درخواست و میزان سهم الارث خود را صریحاً در برگه درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط مذکور باشد. به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف ۵ روز از تاریخ ابلاغ، درخواست خود را تکمیل کند. در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بندیک فوق (۹۰ روز) منقضی شده باشد، قرار سقوط دعوا صادر خواهد شد.

در صورت فوت معترض به ثبت، هر گاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت را معرفی نماید، به تقاضای او به شرح مذکور اقدام می‌شود: (م ۱۸ مکرر قانون ثبت)

۱. انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است:
تکلیفی متوجه انتقال دهنده نبوده و سردفتر خلاصه‌ی معامله را به اداره‌ی ثبت می‌فرستد و مطابق م ۴۳ ق.ث اداره ثبت پس از وقوع معامله، **بقیه‌ی عملیات ثبتی** را به نام **انتقال گیرنده** انجام می‌دهد.
۲. انتقال به موجب سند رسمی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است:
مطابق م ۴۲ ق.ث عمل می‌شود، یعنی **انتقال دهنده مکلف به دادن اطلاع** از وجود معترض به انتقال گیرنده می‌باشد و ظرف مدت ۱۰ روز می‌بایست از طریق **اظهارنامه رسمی**، معترض را از انتقال و اسم منتقل‌الیه مطلع سازد و به همان طریق انتقال گیرنده را از وقوع اعتراض مطلع نماید. در اینجا انتقال گیرنده (منتقل‌الیه) قائم مقام انتقال دهنده می‌باشد و به طرفیت او، **دعوا بدون دادخواست مجدد** جریان می‌یابد.
۳. انتقال به موجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض نشده است:
مطابق مواد ۴۱ و ۴۳ ق.ث **انتقال دهنده مکلف است تا ۱۰ روز از تاریخ انتقال**، شخصاً یا توسط وکیل، در اداره‌ی ثبت اسناد حاضر شده و معامله را **کتباً** اطلاع دهد و سپس عملیات مقدماتی ثبت به نام **انتقال گیرنده** ادامه می‌یابد و اگر اطلاع ندهد چنانچه مدت ثبت باقی باشد، انتقال گیرنده می‌تواند برابر مقررات، دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد، انتقال گیرنده می‌تواند برابر مقررات، دادخواست اعتراض تقدیم نماید و اگر مدت اعتراض منقضی شده باشد، انتقال گیرنده می‌تواند **بوسیله اظهارنامه** به انتقال دهنده اخطار نماید. هر گاه مشارالیه، معامله را **ظرف مدت ۱۰ روز** از تاریخ ابلاغ اخطاریه **تصدیق نمود** ملک بنام **انتقال گیرنده** ثبت می‌شود و هر گاه **تصدیق ننمود** ملک به نام **انتقال دهنده** ثبت می‌شود و انتقال گیرنده در حدود م ۱۱۴ و ۱۰۵ ق.ث می‌تواند تعقیب کیفری نماید.
۴. انتقال بموجب سند عادی است و نسبت به این ملک اعتراض شده است:
باید مطابق فروض ۲ و ۳ عمل نمود و به اداره‌ی ثبت و انتقال گیرنده و معترض اطلاع داده شود و در صورت تخلف طبق موارد بالا رفتار خواهد شد.

اگر پس از تقاضای ثبت و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انتقال ملک صورت گیرد چهار فرض متصور است:

هر گاه در رای **هیات حل اختلاف**، اشتباهی واقع شده و رای مزبور نیز به مرحله‌ی اجرا درآمده باشد،

در اینصورت مرجع صالح رسیدگی به چنین اشتباهی، **هیات نظارت** است.

۱. شکایت از دستور اجرای سند رسمی (شکایت از صدور اجراییه):

مرجع رسیدگی به آن **دادگاه** صلاحیت دار محلی است که دستور اجرا در حوزهی آن دادگاه صادر شده است. لذا رسیدگی به این نوع شکایت در صلاحیت هیات نظارت نیست.

۲. شکایت از عملیات مامورین اجرا:

شاکی باید شکایت خود را به **رئیس ثبت** محل تسلیم نماید و او نیز **مکلف** است فوراً رسیدگی نموده و مستنداً رای صادر کند. این نظر به **اشخاص ذینفع** ابلاغ می شود و آنان می توانند **طرف ده روز** از تاریخ ابلاغ، شکایت خود را به **ثبت محل** یا **هیات نظارت** صلاحیتدار تسلیم نمایند و رای هیات در این مورد **قطعی** است.

شکایت از عملیات اجرایی یا همان اجرائیه های ثبتی به دو صورت است:

۱. دفاتر اسناد رسمی پس از اطلاع از صدور **سند مالکیت معارض** حق ندارند معاملات

مربوط به آن سند را ثبت نمایند و در صورت اقدام تخلف محسوب شده و طبق م ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، به **انفصال ابد** از شغل سردفتری محکوم خواهند شد.

۲. دفاتر اسناد رسمی می توانند معاملات مربوط به **سند مقدم الصدور** را ثبت نمایند ولی

مکلفند در متن سند قید نمایند که نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و **مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده** به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است. (م ۴ همان لایحه)

وظایف دفاتر اسناد رسمی نسبت به سند مالکیت معارض:

نکته ۱: دارنده سند مالکیت معارض مادام که حکم نهایی بر ابطال سند مالکیت مقدم الصدور صادر نشده است باید از معامله نسبت به مورد سند معارض خودداری کند و در صورت تخلف چنانچه حکم نهایی بر بطلان آن صادر شود یا دو ماه مدت مراجعه به دادگاه منقضی شود و ظرف آن مدت به دادگاه مراجعه نکرده باشد به **جریمه نقدی** معادل یک برابر بهای ملک مورد معامله محکوم خواهد شد. (م ۶ لایحه قانونی مذکور)

نکته ۲: با اینکه **دارنده سند مالکیت معارض** مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده است، حق هیچگونه معامله ای نسبت به آن ندارد، می تواند حقوق فرضیه و متصوره خود را به دیگران انتقال دهد. (م ۵ لایحه)

نکته ۳: کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در **دادگاه اداری** مورد تعقیب و به **انفصال موقت** که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا **انفصال ابد** به تناسب موضوع محکوم می شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

۱. ادارات و واحدهای ثبتی **مکلفند** به محض اطلاع از صدور اسناد معارض، مشخصات و وجود سند مالکیت معارض (موخر الصدور) و نیز سند مالکیت ثبت مقدم (مقدم الصدور) را **طی بخشنامه‌ای** به دفتر اسناد رسمی **حوزه‌ی خود** ابلاغ نمایند.
۲. **گزارش کار** را به نحوی که هیچگونه ابهامی در آن نباشد **به هیات نظارت ارسال** دارند.
۳. در صورتیکه هیات نظارت (یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی) وقوع تعارض را محرز بداند، **ثبت محل مکلف است** مراتب را کتباً به **دارنده‌ی سند مالکیت معارض** (موخر الثبت) ابلاغ و به او اخطار کند که **ظرف ۲ ماه** از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوقی صلاحیتدار محل وقوع ملک، مراجعه و **گواهی اقامه‌ی دعوا** را به اداره‌ی ثبت محل تسلیم و رسید اخذ نماید.
۴. چنانچه دارنده سند مالکیت معارض ظرف ۲ ماه مقرر اقامه دعوا نکند، **دارنده‌ی سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوا** را از مراجع صالحه دریافت و در مدت مزبور تقدیم کند، **اداره‌ی ثبت مکلف است** سند مالکیت معارض را **ابطال** و مراتب بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک، در دفتر املاک **قید** و به **دارنده سند مالکیت مزبور** و **دفاتر اسناد رسمی حوزه‌های خود، پیرو بخشنامه** قبلی اعلام کند. این تنها موردی است که اداره‌ی ثبت بدون حکم دادگاه **راساً** سند مالکیت را باطل می‌کند.
۵. هرگاه **به موجب رای** هیات نظارت یا شورای عالی ثبت **موضوع تعارض منتهی گردد** یا در میزان آن تغییری داده شود، اداره‌ی ثبت باید مراتب را **پیرو بخشنامه قبلی** به دفاتر اسناد رسمی آن حوزه ابلاغ نماید.
۶. در صورت تشکیل پرونده در دادگاه صالح، اداره ثبت مکلف است مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده است از صدور سند مالکیت جدید خودداری نماید. (م ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض)
۷. اداره ثبت مکلف است نسبت به ملک مشاعی که با آن سند مالکیت معارض صادر گردیده، **تا زمانیکه رفع تعارض نشده**، اقدام به **افراز نکند**. (تبصره ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع)

تکالیف اداره‌ی ثبت
نسبت به سند
مالکیت معارض:

۱. **تفکیک** : صدور سند مالکیت تفکیکی و جداگانه منوط به ابطال سند مالکیت اولیه می باشد.
۲. **تجمیع یا تجمیع حدود** : مشروط بر اینکه موجب تضييع حق دیگری نشود.
۳. **تبدیل اسناد مالکیت مشاعی** : به شرط اینکه انتقال گیرنده مالک شش دانگ باشد.
۴. **افراز املاک مشاع** : در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء.

صدور اسناد مالکیت جدید بدون تغییر مالک:



در تفکیک عمودی، بر روی زمین مستحدثاتی ایجاد می شود که به زمین اصطلاحاً عرصه و به مستحدثات اعیان اطلاق می گردد.

۱. **عرصه هیچگاه** افراز یا تفکیک نمی گردد بلکه هر یک از مالکین قطعات عمودی (آپارتمانها) به نسبت مساحت قسمت اختصاصی مایملک خود، **مالک مشاعی عرصه** می شوند و عرصه دارای پلاک اصلی گردیده و آپارتمانها و مغازهها و غیره (اعیانیها) پلاک فرعی از پلاک اصلی می گیرند.
۲. در تفکیک عمودی چون قبلاً ملک برای احداث بنا، پروانه ساخت و پس از اتمام کار ساختمانی نیز از شهرداری مربوطه گواهی پایان کار اخذ نموده است، دیگر جهت عملیات تفکیک، **اخذ نظر شهرداری لازم نیست.**

در تفکیک عمودی
۲ نکته
حائز اهمیت است:

- نکته ۱:** مرجع درخواست تفکیک، همواره **اداره ثبت محل وقوع مال غیرمنقول** است و هر گاه از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضانامه به اداره ثبت ارسال می شود و در تقاضانامه باید **ارزش معاملاتی روز مورد تفکیک** تعیین شود و هزینه تفکیک باید از طرف ذینفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد.
- نکته ۲:** پس مبنای وصول هزینه ی تفکیک، **ارزش معاملاتی روز** خواهد بود. هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.
- نکته ۳:** **شرط تفکیک**، مشاع بودن ملک نیست (برعکس افراز) اما ملک مشاع را هم می توان تفکیک کرد و **درخواست کلیه ی مالکین مشاعی ضروری** است و در نتیجه تفکیک، هر یک از مالکین مشاعی در قطعه ی کوچکتر نیز به نسبت سهم مشاعی خود، مالک مشاعی می شوند.

نکته ۴: برای درخواست تفکیک ملک، مالک باید درخواست خود را به انضمام فتوکپی سند مالکیت و نقشه‌ی تفکیک و پایان کار به **دفتر اسناد رسمی** تسلیم نماید و سردفتر آن را به **اداره ثبت** بفرستد و اداره‌ی ثبت در اجرای م ۱۵۴ ق.ث از شهرداری استعلام بعمل آورد و با وصول پاسخ استعلام، صورتجلسه‌ای با امضای مامور ثبت و نقشه‌بردار تنظیم می‌شود که به آن **صورتجلس تفکیکی ملک** گویند و به هر قطعه یک شماره می‌دهند و بر اساس صورتجلس تفکیکی برای هر قطعه یک سند مالکیت جداگانه صادر می‌شود.

نکته ۵: در تجمیع حدود، چنانچه مالک بیش از یک نفر باشد، باید سهم هر مالک مشاعی از هر یک از املاک مزبور به **یک نسبت** باشد، یعنی چنانچه پلاک‌های مورد تجمیع ۵.۴.۲ باشد، مالکیت شخصی که از پلاک ۲ یک دانگ است، باید از پلاک‌های ۵.۴ نیز هر کدام یک دانگ باشد تا محاسبه‌ی مالکیت مقذور و با تجمیع کل املاک به نام وی یک دانگ سند مالکیت صادر شود.

افراز

افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از **جدا کردن سهم مشاع** شریک یا شرکاء.

الف) در مورد املاک مشاعی که **جریان ثبتی آنها خاتمه یافته** (اعم از اینکه در دفتر املاک، ثبت شده یا نشده باشد):

در این حالت رسیدگی به درخواست افراز در صلاحیت **اداره ثبت محل وقوع ملک** مورد تقاضای افراز است و تصمیم آن ظرف **۱۰ روز** از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در **دادگاه عمومی** می‌باشد.

***استثنا در سه مورد**، افراز املاک مشاع حتی اگر جریان ثبتی آنها خاتمه یافته، در صلاحیت **دادگاه عمومی** هستند:

۱. بین مالکین مشاعی، **شخص محجوری** باشد.
۲. بین مالکین مشاعی، **غایب مفقودالاثری** باشد.
۳. در صورتیکه علاوه بر ملک غیرمنقول که دارای سابقه‌ی ثبتی است (یعنی جریان ثبتی آن خاتمه یافته) **مال منقول دیگر** و یا **ملک غیر منقول دیگری** که **جریان ثبتی آن خاتمه نیافته است**، ضمیمه شده باشد که در اینصورت، افراز، در صلاحیت **دادگاه عمومی** است.

ب) در مورد املاک مشاعی که **جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته است**:

در این حالت مرجع رسیدگی به درخواست افراز، **دادگاه عمومی محل** است و رای آن دادگاه **قابل تجدیدنظر** است.

افراز املاک مشاع

م ۱ و ۲ ق افراز و فروش مال مشاع

نکته ۱: در **افراز** برخلاف تفکیک، **مشاع بودن** ملک غیرمنقول، شرط است و حالت اشاعه ضرورت دارد.

نکته ۲: امر **تفکیک** به عمل نمی آید مگر با **درخواست کلیه مالکین** امر، در حالیکه **افراز** حتی اگر یکی از مالکین **مشاعی** تقاضا کند، محقق می شود.

نکته ۳: عمل **افراز** یا **عدم امکان افراز**، باید به کلیه شرکاء **ابلاغ** گردد و از تاریخ ابلاغ به مدت **۱۰ روز** در **دادگاه محل** وقوع ملک قابل اعتراض است.



تقسیم اعم است از افراز و تفکیک

تقسیم

تقسیم هم شامل مال منقول و هم غیر منقول می شود و بیشتر در مورد ماترک متوفی به کار می رود.

در تقسیم نیز مانند افراز حالت اشاعه ضرورت دارد.

تفکیک و افراز در ادارات ثبت زمانی قابل رسیدگی و اقدام است که ملک تحدید حدود شده باشد

ولی

در تقسیم ممکن است، ملک را قبل از تحدید، تقسیم نموده و هر یک در سهم خود متصرف شوند

در اینصورت نماینده باید مجدداً این عمل (تقسیم) را در زمان تحدید حدود تأیید کند.

نکته تمثیلی: اگر سه نفر، مالک مشاعی سه طبقه از یک ساختمان باشند و طی یک **توافقنامه رسمی**، هر کدام یک طبقه را بصورت شش دانگ مالک شوند. این عمل **تقسیم** است نه تفکیک، چون در نتیجه تفکیک حالت اشاعه در ملک باقی می ماند. افراز هم نیست، چون نه توسط دادگاه و نه توسط اداره ثبت انجام می شود. این توافقنامه یا تقسیم نامه رسمی می تواند در دفاتر اسناد رسمی، ملاک عمل واقع شود و هر شریکی براساس تقسیم نامه رسمی می تواند به اداره ثبت مراجعه کند و با ارائه تقسیم نامه، نسبت به آپارتمان (قطعه اختصاصی) سهمی خود، یک سند مالکیت مجزا و شش دانگ دریافت کند.

نکته: ماده ۱۰۱ مقرراتی قانون شهرداری، در ارتباط با تفکیک اراضی واقع در محدوده شهری، که دارای نقشه جامع نیست؛ می باشد و در مورد شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند، طبق م ۶ ق تاسیس شورای عالی شهرسازی و ... اداره ثبت مکلف است در مورد هر افراز یا تفکیک اعم از اراضی و بنا، طبق نقشه مصوب موضوع این قانون اقدام نماید.

م ۱۰۱ مقرراتی قانون شهرداری: اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهری و حریم آن، عمل تفکیک را **طبق نقشه** ای انجام دهند که قبلاً به **تصویب شهرداری** رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می کند باید حداکثر ظرف **۲ ماه** از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود.

م ۶ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند، ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک **طبق نقشه** ای که بر اساس ضوابط **طرح جامعه تفصیلی یا هادی** تأیید کرده باشد اقدام نماید و ... هر گاه ظرف مدت **چهار ماه** نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال شود، ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز **راساً** اقدام خواهند نمود.

تفاوت‌های بین افراز و تفکیک :

.۱

درخواست افراز ← مستقیماً به اداره ثبت داده می‌شود.
 درخواست تفکیک ← از طریق دفترخانه ← از اداره ثبت بعمل می‌آید.

استثنا در مورد آپارتمانها :

- در صورتی که تفکیک ، مستلزم انتقال آن نباشد : مالک می‌تواند مستقیماً از اداره ثبت محل درخواست تفکیک نموده و پس از تفکیک، اسناد مالکیت هر آپارتمانی را جداگانه دریافت کند، بدون اینکه معامله‌ای صورت گرفته باشد.
 - در صورتی که تفکیک ، مستلزم انتقال آن باشد : در صورتی که مالک بخواهد نسبت به آپارتمانی که قصد تفکیک آن را دارد ، معامله‌ای انجام دهد و انتقال صورت گیرد ، باید از طریق دفترخانه ، تقاضای تفکیک خود را به اداره ثبت محل تسلیم دارد.

.۲

در افراز ملک باید مشاع باشد.
 در تفکیک لازم نیست ملک مشاع باشد.

.۳

در افراز اگر ملک مشترک و مشاعی افزایش شود سهم شریک مشخص و معین می‌شود و از حالت اشاعه و اشتراک خارج می‌گردد.
 در تفکیک اگر ملک مشترک و مشاعی تفکیک شود حالت اشاعه و اشتراک آن در صورتیکه تقسیم نامه صورت نگرفته باشد، از بین نمی‌رود. یعنی پس از تفکیک نیز شرکاء در هر قطعه‌ای به نسبت سهم خود مالکیت دارند.

.۴

در افراز ملک بر مبنای سهام شرکاء تقسیم می‌شود.
 در تفکیک اگر ملک مشاعی تفکیک گردد، معمولاً تفکیک بر اساس میزان مالکیت شرکاء صورت نمی‌گیرد بلکه به ترتیبی که مثلاً فروش قطعات سهل‌تر باشد انجام می‌شود.

.۵

در افراز چون باید سهم شریک متقاضی افراز، مشخص و جدا شود، لذا احتمال بروز اختلاف بین شرکا وجود دارد و تعیین تکلیف نهایی آن با دادگاه و مراجع قضایی است.
 در تفکیک ، عمل تفکیک جنبه قضایی ندارد و همواره در صلاحیت اداره ثبت می‌باشد.

۶.

در افراز مستقیماً طبق صورتمجلس افرازی، سند مالکیت صادر می‌شود.

در تفکیک صورتمجلس تفکیکی پس از امضای کلیه افراد ذینفع، به دفترخانه ارسال می‌گردد و پس از تنظیم تقسیم نامه یا سند انتقال در اداره ثبت اقدام به صدور سند مالکیت تفکیکی می‌شود، (مگر در مورد استثنای مذکور در بند ۱)

۷.

هزینه افراز نسبت به قطعات مورد افراز دریافت می‌شود

هزینه تفکیک بر اساس ماده ۱۵۰ الحاقی قانون ثبت، نسبت به مورد تفکیک و طبق ارزش معاملاتی روز تعیین می‌شود.

۸.

در افراز تقاضای افراز توسط یک یا چند نفر از مالکین انجام می‌شود.

در تفکیک باید موافقت کلیه مالکین جلب گردد.

۹.

در افراز نقشه‌ی افرازی توسط اداره ثبت محل تهیه می‌شود.

در تفکیک متقاضی تفکیک باید نقشه تفکیکی ملک خود را تهیه کند و با اخذ تقاضای تفکیک، از دفترخانه اسناد رسمی آنها را به ثبت محل تسلیم دارد، نقشه مزبور جهت تأیید و مطابقت به تفکیک به شهرداری محل ارسال می‌گردد.

۱۰.

در افراز نظریه‌ی مراجع مزبور، حسب مورد باید به ثبت یا دادگاه ارسال شود. (م ۶ ق. تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

در تفکیک باید نظریه‌ی مراجع ذیصلاح بوسیله‌ی متقاضی تفکیک دریافت شود (م ۱۰۱ مقرراتی قانون شهرداری)

نکته ۱: ماده ۱۸ اصلاحی آیین‌نامه‌ی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۰ مقرر می‌دارد: هر گاه در مورد ثبت ملک در دفتر املاک، ارزش منطقه‌بندی تغییر کرده باشد، بهای ملک مطابق قیمت منطقه‌بندی جدید تعیین می‌گردد و در نقاطی که قیمت منطقه‌بندی تعیین نشده، ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یکسال از تاریخ تنظیم است. هر چند که بهای ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

نکته ۲: علاوه بر عملیات مقدماتی ثبت، یکی دیگر از کارهایی که اداره ثبت، قبل از ثبت ملک در دفتر املاک باید انجام دهد. وصول حق‌الثبت است که در موقع ثبت تقاضای ثبت باید لااقل یک قسط از حق‌الثبت مورد تقاضا دریافت شود که ظاهراً انجام تقسیط‌بندی بر عهده‌ی اداره‌ی ثبت می‌باشد.

نکته ۳ : زمان صدور سند مالکیت همان زمان ثبت ملک در دفتر املاک می باشد.

نکته ۴ : منافع ملک در صورتی در دفتر املاک ثبت می شود که برای مدتی بیش از سه سال واگذار شده باشد. (م ۲۶. ق. ث)

نکته ۵ : به تصریح م ۱۰۸ آیین نامه قانون ثبت، امضای دفتر املاک باید به دست به عمل آید و امضای مهری ممنوع است.

نکته ۶ : مطابق م ۱۰۳ آیین نامه قانون ثبت که راجع به نحوه ی ثبت ملک در دفتر املاک می باشد، یکی از مشخصاتی که باید در دفتر املاک ثبت شود راجع به **حقوق عینی** ای است که اشخاص در آن ملک دارند، با اسامی صاحبان حقوق و همچنین حقوق ارتفاقی ای که برای ملک مورد ثبت در املاک دیگر و یا برای املاک دیگر در ملک مورد ثبت موجود است. حقوق عینی، حقوقی است که اشخاص نسبت به عین ملک دارند، مانند رهن، بیع شرط و منافع ملک مانند عمری، رقبی، سکنی.

نکته ۷ : در کلیه ی انتقالات راجع به ملک، سردفتر بایستی **خلاصه معامله** را در برگ مخصوصی که برای این کار تهیه شده (برگ خلاصه معامله) نوشته و به **دفتر املاک حوزه ی ثبت ملک ارسال** دارد. خلاصه ی مذکور باید علاوه بر امضای **متعاملین** به امضای **سردفتر** و **نماینده ی ثبت (دفتریار)** چنانچه نماینده داشته باشد برسد. مسئول دفتر املاک نیز باید خلاصه ی مذکور را فوراً زیر ثبت ملک قید نموده و به امضای **مدیر ثبت** برساند. **سردفتر** در **موقع فسخ** معاملات نیز باید **لاشه ی سند باطل شده و آگهی فسخ** را به **اداره ی ثبت** بفرستد تا در ملاحظات دفتر املاک قید شود.

نکته ۸ : متصدیان مربوطه ی ثبت املاک مکلفند پس از وصول خلاصه ی معامله از دفترخانه، در **ظرف ۲۴ ساعت** آن را در **دفتر املاک ثبت** نموده و در پرونده ی مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه ای دارای نواقصی باشد ظرف همان ۲۴ ساعت از دفترخانه ی مربوطه توضیحات لازم را بخواهند.

نکته ۹ : در **املاک مشاع** برای هر یک از شرکاء **یک سند مالکیت نسبت به سهم او** صادر خواهد شد.

نکته ۱۰ : حقوق ارتفاقی اشخاص در ملک غیر نیز باید در ثبت همان ملک قید و ثبت گردد. بنابراین اشخاص مذکور که حقوق ارتفاقی آنان در سند مالکیت غیرمقیم گردیده است، می توانند با پرداخت هزینه ی مربوط، طبق م ۱۱۲ آیین نامه قانون ثبت، **گواهینامه** اخذ نمایند و این گواهینامه از جهت اثبات **حق ارتفاقی** برای صاحب آن اعتبار **سند مالکیت** را دارد.

اسناد مالکیت تجدیدی :

هر گاه بعد از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت، برحسب نیاز و تجویز مقررات نسبت به تمام یا قسمتی از آن ثبت صفحه، مجدداً سند مالکیت صادر شود، یعنی صدور سند مالکیت جدید بر اساس ثبت دفتر املاک باشد، اینگونه اسناد را اسناد مالکیت ماده ۲۲ قانون ثبت یا اسناد مالکیت تجدیدی گویند.

- موارد صدور سند مالکیت المثنی :
۱. در صورتیکه سند مالکیت **نزد دیگری** باشد و استرداد آن حتی با صدور اجرائیه مقدور نباشد.
 ۲. در صورت **فقدان** یا گم شدن سند مالکیت
 ۳. در صورت **از بین رفتن** سند مالکیت

۱. در صورتی که سند مالکیت **نزد دیگری** باشد و استرداد آن حتی با صدور اجرائیه مقدور نباشد، در اینصورت مالک می‌تواند با **اخذ گواهی از دادگاه صادرکننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت** مربوطه، تقاضای صدور المثنی بنماید. در این مورد **تحقیق از شهود و انتشار آگهی ضرورت ندارد** و اداره ثبت باید طبق گواهی دادگاه مبادرت به **صدور سند مالکیت المثنی** بنماید.

۱. ارائه **تقاضای کتبی** مالک به اداره ثبت محل وقوع ملک.
۲. اعلام کتبی **نحوه از بین رفتن** یا گم شدن سند مالکیت به اداره ثبت محل.
۳. تکمیل برگ **استشهادیه در ۲ نسخه** توسط مالک با امضای حداقل سه نفر شاهد که هویت و امضای آنها به گواهی یک نفر از شهود مذکور رسیده باشد و نهایتاً هویت و امضاء نامبرده (همان یک نفر) به گواهی نیروی انتظامی محل یا یکی از دفاتر اسناد رسمی رسیده باشد.
۴. تکلیف اداره ثبت به **صدور بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی** مبنی بر فقدان سند مالکیت یا ابلاغ به متصدی رایانه در محل‌هایی که از رایانه استفاده می‌گردد به جای صدور بخشنامه.
۵. **انتشار آگهی** در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی ثبتی در آن درج می‌شود، برای یک نوبت.
۶. تکلیف اداره ثبت به **صدور سند مالکیت المثنی** و تسلیم آن به متقاضی سند مذکور در صورت نرسیدن اعتراض ظرف ۱۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور و یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد.
۷. چنانچه **ظرف مدت ۱۰ روز از انتشار آگهی** مزبور، سند مالکیت یا سند معامله توسط معترض به اداره ثبت محل ارائه گردد، اداره ثبت مکلف است صورتمجلس مبنی بر وجود آن نزد معترض را در دو نسخه تنظیم و یک نسخه آن را به متقاضی المثنی تسلیم نماید و اصل سند را به ارائه دهنده مسترد گرداند.

۲ و ۳.

مراحل صدور سند المثنی در صورت فقدان یا گم شدن سند مالکیت اصلی یا در صورت از بین رفتن سند مالکیت کالا یا جزئاً: (م ۱۲۰ اصلاحی آیین نامه ق.ث)

نکته: در صورتیکه **اشتباهی در آگهی** مزبور رخ دهد، **تشخیص اشتباه** و **صدور دستور رفع اشتباه** به عهده ی مسئول اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط خواهد بود.

۱. در مورد انتقال تمام ملک بوسیله یکی از عقود ناقله (بیع و صلح و ...) و پر شدن صفحات انتقالات سند مالکیت قبلی که در اینصورت مالک درخواست متهم سند مالکیت می کند.
۲. در مورد انتقال قسمتی از ملک به دیگری.
۳. در صورت انتقال ملک به ورثه، برای هر وراثت، سند مالکیت جدید صادر می شود.
۴. در صورت وصیت به نام موصی له یا بعنوان وصیت، سند مالکیت جدید صادر می گردد.

صدور اسناد
مالکیت جدید
در صورت
تغییر مالک :

چنانچه بعضی از ورثه با ارائه مدارک لازم، درخواست صدور سند مالکیت سهم الارث خود را بنماید و اعلام دارند که سند مالکیت مورث آنها، نزد یکی از وراثت یا شخص دیگری است که از ارائه آن خودداری می کند، به شخص مذکور اخطار می شود و با انقضای مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، موضوع یکبار در روزنامه‌ی کثیرالانتشار آگهی می گردد. بنابراین اگر دارنده سند، بدون مجوز قانونی ظرف مهلت مقرر در آگهی، سند مزبور را ارائه نداد سند مالکیت ورثه صادر و به دفاتر اسناد رسمی بخشنامه می شود، هر گاه سند مورث ابراز گردید، برای ابطال به اداره‌ی ثبت محل ارسال دارند. (تبصره ۳ ماده ۱۲۰ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت)

• صدور اسناد مالکیت جدید در صورت اصلاح شوارح :

املاکی را که پس از پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه و قبل از درخواست ثبت و آگهی، بوسیله‌ی اصلاحات، خراب می شود، باید مالک یا شهرداری، مراتب را به اداره‌ی ثبت اطلاع دهد و نیز اگر خود اداره‌ی ثبت، اطلاع حاصل کرده، بایستی پس از رسیدگی و معاینه محل، مراتب را در دفتر توزیع اظهارنامه و پرونده‌ی مربوطه و چنانچه ملک ثبت شده باشد در ستون ملاحظات دفتر املاک قید کند و چنانچه قسمتی از ملک باقی بماند یا به شهرداری منتقل شود به همان شماره‌ی اصلی ملک که برای تمام ملک تعیین شده آگهی خواهد شد و اگر قبلاً آگهی و تحدید حدود شده باشد، حدود بقیه تعیین و در صورتیکه در دفتر املاک ثبت شده باشد و با توضیح مراتب در ملاحظات دفتر املاک با حدود واقعی در زیر ثبت اولیه با بایگانی کردن سند مالکیت اولی، سند مالکیت جدید صادر خواهد شد.

• قانون صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته اند :

این قانون در موارد مذکور (جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی) به سازمان ثبت اجازه می دهد از طریق رسانه‌های گروهی، موضوع را به اطلاع عموم برساند تا افراد ذیحق، حداکثر ظرف

مدت ۶ ماه ، اسناد و مدارک و مستندات و دلایل خود را به ثبت محل ارائه کنند، چنانچه مدارک و مستندات دلالت بر ثبت ملک در دفاتر املاک داشته باشد و معارضی نباشد ، ثبت محل فوراً پرونده تشکیل داده و مورد تقاضا را ثبت دفتر املاک می نمایند و سند مالکیت صادر می نمایند ، در غیر این صورت (یعنی چنانچه معارضی باشد) موضوع به **هیات حل اختلاف** ارجاع می شود.

اعضای هیات حل اختلاف در قانون صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند :

۱. مسئول بازسازی
۲. رئیس ثبت محل
۳. دو نفر معتمد با معرفی نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی
۴. شهردار محل در شهرها و یا بخشدار محل در خارج از محدوده شهرها

* وظیفه این هیات بررسی شکایات و اعتراضات و ارجاعات ثبت و انجام تحقیقات در مورد مالکیت و حدود و مشخصات ملک متقاضی است و می تواند درخواست متقاضی را مردود اعلام کند.

* مرجع رسیدگی به آرای هیات های حل اختلاف ، **دادگاه** می باشد که نسبت به مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیان ، رای صادر خواهند نمود. اعتراض به رای هیات حل اختلاف مانع صدور سند مالکیت نمی باشد.

* اسناد مالکیتی که طبق قانون نحوه صدور اسناد و مالکیت املاکی که اسناد آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه از بین رفته اند ، صادر می شود ، برابر تبصره ی ماده ی ۱۰ این قانون از **پرداخت حق الثبت و عوارض و مالیات برای بار اول معاف** هستند.

• موضوع قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت :

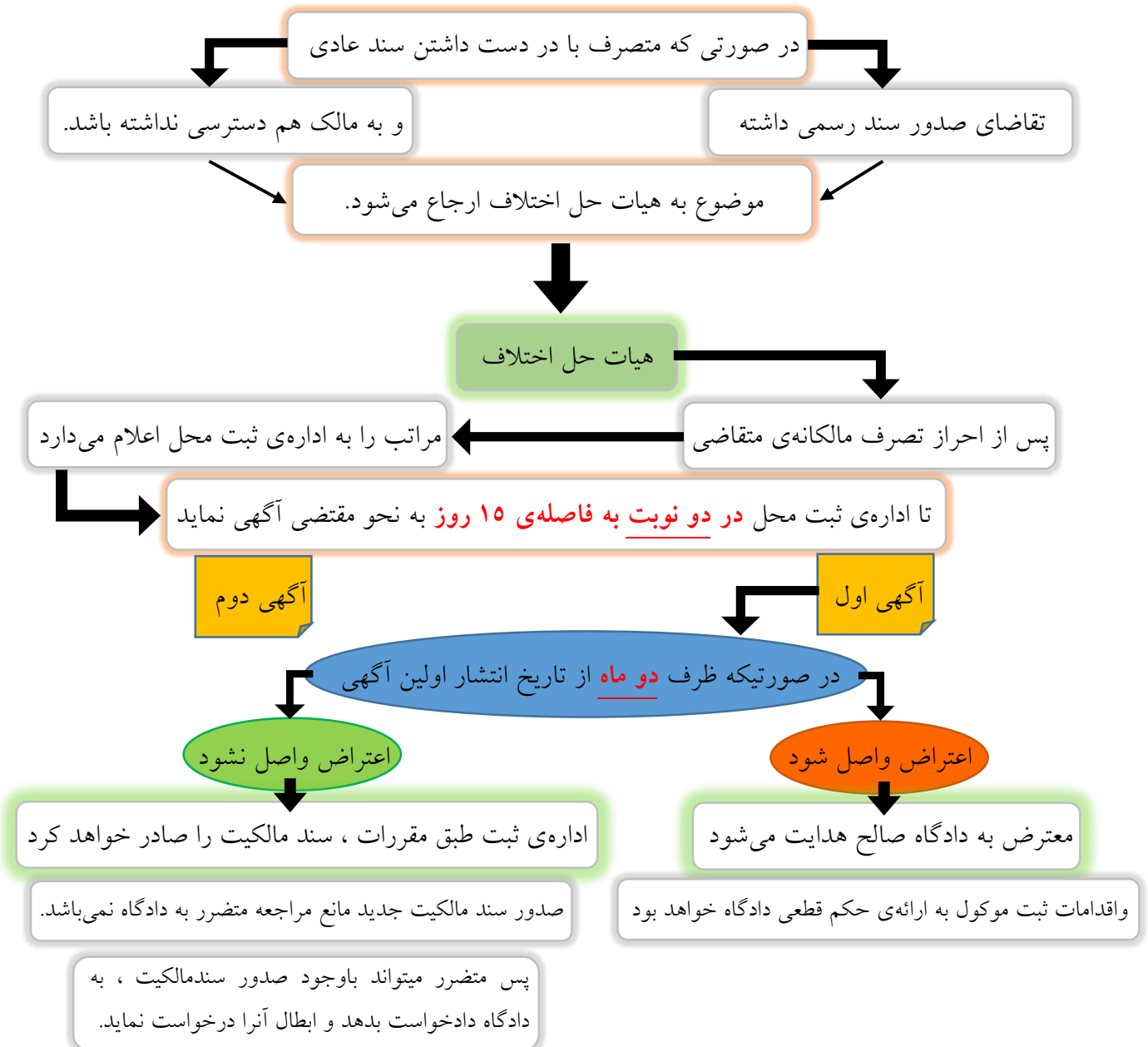
موضوع قانون شامل **ساختمانهای احداث شده تا تاریخ ۷۰/۱/۱** و نیز اراضی کشاورزی ، نسق های زراعی و باغات، اعم از شهری و غیرشهری ، اراضی خارج از محدوده ی شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است که تا تاریخ فوق خریداری شده و لیکن **بواسطه ی موانع قانونی** تنظیم سند رسمی یا صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است ، می باشد.

اعضای هیات حل اختلاف ثبتی در قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت :

۱. یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه ی قضائیه
۲. رئیس ثبت یا قائم مقام وی
۳. یک نفر خبره ی ثبتی به انتخاب رئیس سازمان اسناد و املاک کشور

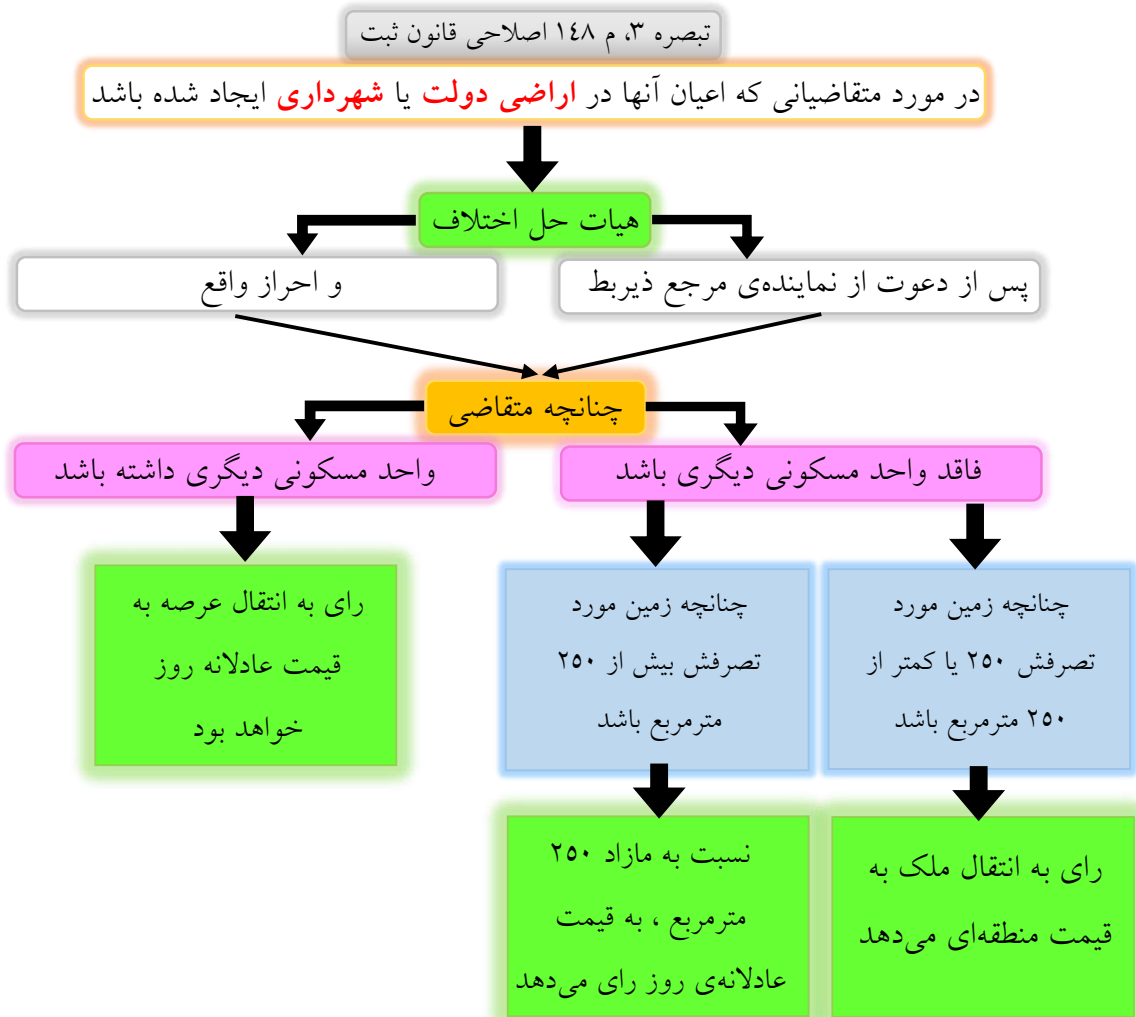
• رسیدگی در هیات حل اختلاف ثبتی در قانون اصلاح مواد ۱۰۲ و ۱۰۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت :

- * این هیات به جای دادگاه و آزاد از هرگونه تشریفات دادرسی به تقاضای مردم رسیدگی می کند.
- * ملاک رسیدگی در هیات حل اختلاف ، سند عادی و وجود مانع قانونی برای صدور سند مالکیت است.
- * در صورت ارائه سند عادی + وجود توافق بین متصرف و مالک + احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت + نداشتن معترض ، رییس اداره ثبت محل ، دستور ادامه عملیات ثبتی را بنام متصرف بمنظور صدور سند مالکیت می دهد و این موارد به هیات حل اختلاف ارجاع نمی شود چون مانعی برای صدور سند مالکیت وجود ندارد. (بند ۱ ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت)
- * در صورت عدم ارائه سند عادی ، اقناع وجدان هیات با احراز توافق طرفین + بلامعارض بودن مدعی + رعایت کلیه جوانب امر است . (بند ۴ م ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت)



* رای هیات حل اختلاف **قابل اعتراض** بوده و معترض باید **ظرف ۲۰ روز** از تاریخ ابلاغ رای ، اعتراض خود را به **اداره ثبت محل** تسلیم دارد، که در اینصورت **معترض به دادگاه هدایت می شود** و رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه و **خارج از نوبت** خواهد بود. (م ۲ قانون مزبور و موضوع م ۱۴۸ ق.ثبت)

✓ البته این مهلت برای زمانی است که طرفین توافق نداشته و رای هیات حل اختلاف به دو طرف ابلاغ گردیده باشد.



* تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و در اجرای مقررات قانون اصلاح مواد ۳.۲.۱ قانون اصلاح ، **نیاز به کسب مجوز** از مراجع دیگر ندارد. بطور کلی قانون مزبور، انتقالات با سند عادی را قبول نموده و قابل پذیرش دانسته است و آن را ملاک و معیاری برای صدور سند مالکیت قرار داده است که به ترتیب مقررات این قانون استثنایی به ماده ۲۲ ق.ثبت می باشد و همچنین با ماده‌ی ۴۸ ق.ثبت که مقرر داشته سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد ؛ مغایرت دارد.

* همانطور که م ۴۸ اشعار می‌دارد چنانچه انتقال مربوط به املاک ثبت نشده، در دفتر املاک، ثبت نشده باشد، قابل پذیرش در محاکم دادگستری و ادارات نمی‌باشد ولی مطابق مقررات قانون اصلاح مواد ۳.۲.۱ هیات حل اختلاف به سند عادی انتقالی که ثبت دفتر املاک شده است رسیدگی کرده و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

• تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجهی متوفی :

مطابق تبصره ۱ و ۲ ذیل ماده ۱۰۵ اصلاحی آیین نامه قانون ثبت، هر گاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده‌ی قانونی آنها، تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجهی متوفی را از اداره‌ی ثبت بنمایند، مسئول ثبت محل، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می‌کند تا کارشناس بهای عادلای اعیانی را با لحاظ م ۹۴۷ ق.م و سایر مقررات معین نماینده ورثه می‌توانند بهای مذکور را به حساب سپرده‌ی ادارات ثبت تودیع نمایند. اداره‌ی ثبت بهای تعیین شده‌ی ملک را به ذینفع ابلاغ واقعی می‌کند و چنانچه ذینفع فاقد نشانی باشد یا نشانی تعیین شده موافق با واقع نباشد، مراتب در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار فقط یک مرتبه آگهی خواهد شد. در آگهی مزبور و همچنین در اختطاریه حسب مورد باید تصریح شود که ذینفع جهت اخذ سپرده‌ی مذکور به اداره‌ی مربوطه مراجعه نماید و در صورتیکه مدعی تضییع حق باشد ظرف مدت یکماه پس از رویت اخطار یا انتشار آگهی می‌تواند به دادگاه صالحه مراجعه و گواهی طرح دعوا را به اداره‌ی ثبت محل ارائه نماید. هر گاه ظرف مدت یکماه گواهی طرح دعوا تسلیم نشود، اداره ثبت سند، مالکیت ملک را بدون استثنای بهای اعیانی صادر خواهد نمود و در صورت وصول گواهی طرح دعوا در مدت مزبور صدور سند مالکیت به شرح فوق موکول به صدور حکم نهایی است همچنین هزینه ارزیابی و آگهی برعهده‌ی متقاضی است.

نکته ۱: تنها استثنای وارد بر ماده ۳۲ ق. ثبت (ثبت ملک در دفتر املاک و مالکیت) مربوط به اسناد مالکیت معارض می‌باشد.

نکته ۲: طبق بند ۵ م ۴۸۹ ق.آ.د.م هر گاه رای داور مخالف مندرجات دفتر املاک یا سند مالکیت باشد، باطل است و پذیرفته نمی‌شود.

نکته ۳: طبق ماده ۲۳ ق.ث، ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک، مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دایر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

نکته ۴: مطابق م ۳۱ ق.ث، ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست. به همین دلیل م ۳۹ آیین‌نامه قانون ثبت مقرر داشته است: در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس و ثلث، در اظهارنامه عنوان درخواست کننده‌ی ثبت، متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شود.

نکته ۵: در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد، ارزش اضافه مساحت **در زمان اولین معامله** بوسیله‌ی **ارزیاب ثبت**، معین خواهد شد.

نکته ۶: مرجع رسیدگی به **اضافه مساحت** در زمین نیز **هیات نظارت** می‌باشد.



• ابطال ثبت و سند مالکیت معارض، بوسیله‌ی اداره ثبت، بدون نیاز به حکم دادگاه:

هر گاه **دارنده‌ی سند مالکیت معارض**، ظرف **دو ماه** از تاریخ ابلاغ قانونی اخطارِ اداره‌ی ثبت به او، به دادگاه صالح مراجعه و دادخواست تقدیم **نماید** و **دارنده‌ی سند ثبت مقدم**، گواهی عدم مراجعه‌ی دارنده‌ی سند مالکیت معارض به دادگاه را، اخذ و به اداره‌ی ثبت تقدیم نماید، اداره‌ی ثبت **راساً و بدون نیاز به حکم دادگاه** و یا مرجع ذیصلاح دیگری، ثبت معارض و سند مالکیت متعارض را ابطال می‌نماید.

• ابطال ثبت و سند مالکیت، در تعارض اسناد مالکیت، به حکم نهایی دادگاه:

در مورد صدور اسناد مالکیت معارض، **دارنده‌ی سند مالکیت معارض** می‌تواند ظرف **۲ ماه** از تاریخ ابلاغ اخطار اداره ثبت به او، به دادگاه عمومی ذیصلاح دادخواست بدهد و تقاضای ابطال سندی که مخالف قانون است را بنماید. در اینصورت دادگاه رسیدگی نموده و طبق لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، **حکم بر ابطال سندی که مطابق مقررات نیست (اعم از سند مقدم یا موخر) صادر می‌نماید.**

نکته ۱: در مورد تعارض اسناد مالکیت، دادگاه تنها در صورتی صلاحیت رسیدگی دارد که دادخواست ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه ی اداره ی ثبت، تقدیم شده باشد. در غیراینصورت دادگاه صلاحیت رسیدگی به موضوع را ندارد.

نکته ۲: نسبت به ملکی که با مساحت معینی مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود **اضافه مساحت** دارد، ذینفع می تواند **قیمت اضافی** را بر اساس **ارزش مندرج در اولین سند انتقال** و سایر هزینه های **قانونی معامله** به صندوق ثبت تودیع و **تقاضای اصلاح سند** خود را بنماید **مشروط بر اینکه با اصلاح آن حتی از کسی تضییع نگردد.**

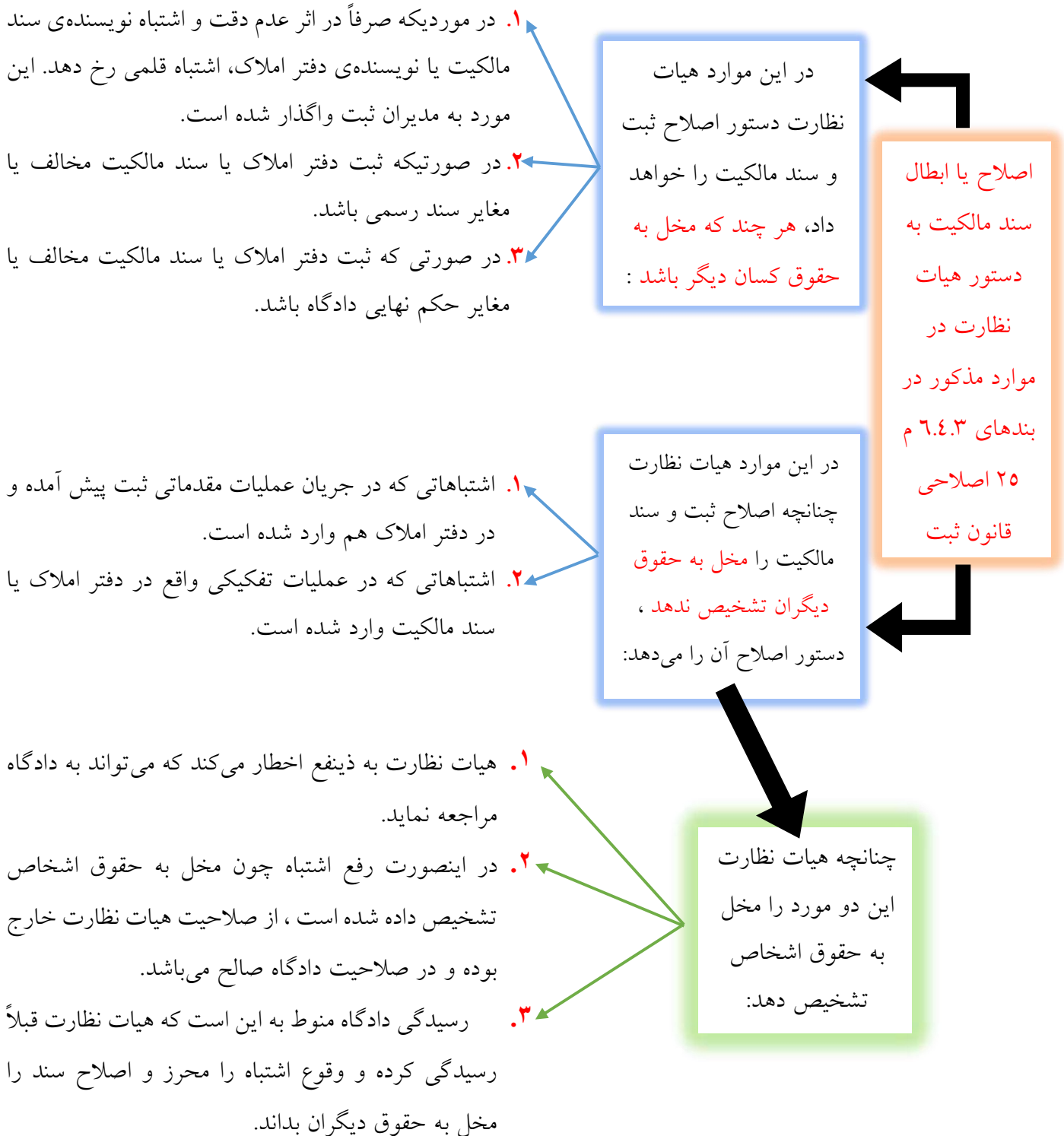
نکته ۳: اضافه مساحت ملک به نحو دیگری نیز قابل تصور می باشد و آن در صورتی است که در سند مالکیت طول ابعاد و مساحت ملک هر دو ذکر شده باشد ولی با هم اختلاف داشته باشند که در این مورد اصلاح سند مالکیت نیاز به پرداخت قیمت اضافی و یا وجهی دیگر ندارد. اما در خصوص اینکه کدامیک از طول ابعاد یا مساحت باید ملاک قرار گیرد، **طول ابعاد** را باید معتبر دانست، زیرا مساحت از حاصلضرب طول ابعاد به دست می آید.

نکته ۴: چنانچه مورد، مشمول بند ۴ م ۲۵ اصلاحی قانون ثبت نباشد و مالک با کسر مساحت و کسر طول اضلاع مواجه بوده و کتباً تقاضای اصلاح سند مالکیت خود را بنماید، اداره ثبت به درخواست او رسیدگی می کند و در صورتیکه مورد ثبت در وثیقه و بازداشت بند «ز» نباشد، سند مالکیت و ثبت ملک را اصلاح می نماید. در غیر این صورت اصلاح سند و ثبت ملک نیاز به موافقت کتبی مراجع بازداشت کننده یا مرجعی که ملک را در وثیقه دارد یا مرجع اعلام کننده ی بند «ز» می باشد.

نکته ۵: هر گاه کسی که ذیحق نمی باشد با رعایت کلیه ضوابط و مقررات قانون ثبت ملکی را که متعلق به او نبوده است، به نام خود ثبت کند و سند مالکیت بگیرد. یا مدت اعتراضات سیری و منقضی شده باشد، دیگر کسی به عنوان مالک واقعی و حقیقی نمی تواند درخواست ابطال تقاضای ثبت یا سند مالکیت او را بنماید و جز در موارد صدور اسناد مالکیت معارض یا اشتباهات ثبتی، **هیچ دعوایی در این خصوص مسموع و پذیرفته نیست** و مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت دلالت بر این امر دارند. با این وجود در مواردی که اشخاص با حیله و تقلب یا سوء استفاده از اعتماد مالک به ضرر او اقدام و ملک را به نام خود ثبت نموده اند، قانون ثبت برخورد قاطعانه ای نموده است.

نکته ۶: بموجب ماده ۲۳ ق. ثبت، مجرای آب، چاه، قنات، اعم از دایر و بایر از مصادیق حقوق ارتفاقی مذکور در م ۲۸ ق. ثبت نمی باشد و مقرر می دارد ثبت ملک به حقوق دارندگان این حق به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی سازد.

نکته ۷: **تبانی در تضییع حقوق موقوفه** نیز جرم محسوب شده و مرتکب به مجازات **خیانت در امانت** محکوم خواهد شد.



۱. کسانی که متصرف ملکی نبوده‌اند و با صحنه‌سازی خود را متصرف قلمداد نموده و تقاضای ثبت آن را کرده‌اند. (م ۱۰۹ قانون ثبت)
۲. کسانی که به عنوان امین یا قائم مقام مالک، متصرف ملک او بوده‌اند و آن را به نام خود ثبت کنند. (م ۱۰۷ قانون ثبت)
۳. کسانی که بعنوان امین یا قائم مقام ملک، متصرف ملکی بوده و با تبانی موجب شوند ملک به نام ثالثی ثبت شود. (م ۱۰۸ قانون ثبت)
۴. مالکیتی که پس از انتقال ملک خود با علم به سلب مالکیتشان، درخواست ثبت آن ملک یا صدور سند مالکیت نمایند و یا با وجود اخطار اداری ثبت، برای تصدیق حق طرف حاضر نشوند. (م ۱۰۵ قانون ثبت)
۵. وراثتی که با علم به انتقال ملک وسیله‌ی مورث و یا سلب مالکیت مورث، درخواست ثبت آن را به نام خود یا درخواست صدور سند مالکیت آن را بنام خود نمایند و یا با وجود اخطار اداری ثبت برای تصدیق حق طرف حاضر نشوند. (م ۱۰۶ قانون ثبت)

ثبت ملک غیر، در این
۵ مورد دارای جنبه‌ی
جزایی و کیفری بوده و
مرتکب کلاهبردار
محسوب می‌شود:

« فصل دوم : ثبت اسناد »

- **تعریف سند :** سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد.
- اسناد رایج ترین ادله اثبات دعوا می باشند.
- سند بر دو قسم است : ۱. سند رسمی ۲. سند عادی
- ثبت در حقوق ثبت عبارتست از نوشتن قراردادها و عقود و ایقاعات و معاملات و وضعیت املاک در دفاتر رسمی.

- سند رسمی (م ۱۲۸۷ ق.م)**
۱. اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشند. (**سند رسمی بمعنای اخص از نظر قانون ثبت**)
 ۲. اسنادی که در اداره ی ثبت اسناد و املاک ثبت شده باشند.
 ۳. اسنادی که نزد سایر مامورین رسمی تنظیم شده باشند، مشروط بر اینکه در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی ثبت و تنظیم شده باشد.

نکته ۱ : سند رسمی از نظر قانون ثبت : سند رسمی از نظر قانون ثبت سندیست که مطابق قوانین در دفاتر اسناد

رسمی ثبت شده باشد. پس هر سندی که از نظر قانون مدنی سند رسمی است ممکن است نظر قانون ثبت سند رسمی نباشد. مانند شناسنامه که از نظر ق.م سند رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم نشده از نظر قانون ثبت و عرف ثبتی سند رسمی تلقی نمی گردد.

نکته ۲ : سندی که قانون ثبت به آن رسمی می گوید بدون حکم دادگاه قابل اجرا است و اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم آن باشد حسب مورد در اداره کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیات نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می شود. در صورتیکه سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند گواهینامه ی رانندگی، شناسنامه، گذرنامه و سایر اسناد رسمی که توسط سایر مامورین دولت تنظیم می شود قابل طرح در هیات نظارت یا لازم الاجرا نمی باشد.

نکته ۳ : بنا به تعریف قانون مدنی ، سند مالکیت از مهمترین اسناد رسمی است. اما در عرف ثبت به آن سند مالکیت می گویند نه سند رسمی. بنابراین اثر خاص سند رسمی که لازم الاجرا بودن آن بدون حکم دادگاه است را ندارد. بعنوان مثال با ارائه ی سند مالکیت، اجرائیه به تخلیه ی ملک یا خلع ید از آن نمی توان صادر کرد.

نکته ۴ : اگر سندی نزد مامورین ذیصلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد ، آن سند رسمیت نخواهد داشت.

نکته ۵ : عدم رعایت تشریفات قانونی ثبت اسناد در مواردی سند را از رسمیت خارج می کند. مانند عدم امضای سردفتر و در مواردی سند را از رسمیت خارج نمی کند مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر (م ۱۲۹۴ ق.م)

۱. **مقررات عام:** مقرراتی است که برای ثبت **هر نوع سند** باید رعایت شوند. مانند بلوغ، عقل اختیار و رشد برای طرفین معامله و زوج و زوجه.
۲. **مقررات خاص:** مقرراتی است که برای تنظیم هر نوع سند وجود دارد و در حقیقت **مختص یک نوع سند** می باشد. مثلاً قانون ازدواج مقرر می دارد برای اینکه عقدنامه رسمی تلقی گردد در ذیل آن حداقل ۶ امضاء وجود داشته باشد.

مقررات قانونی ثبت اسناد:

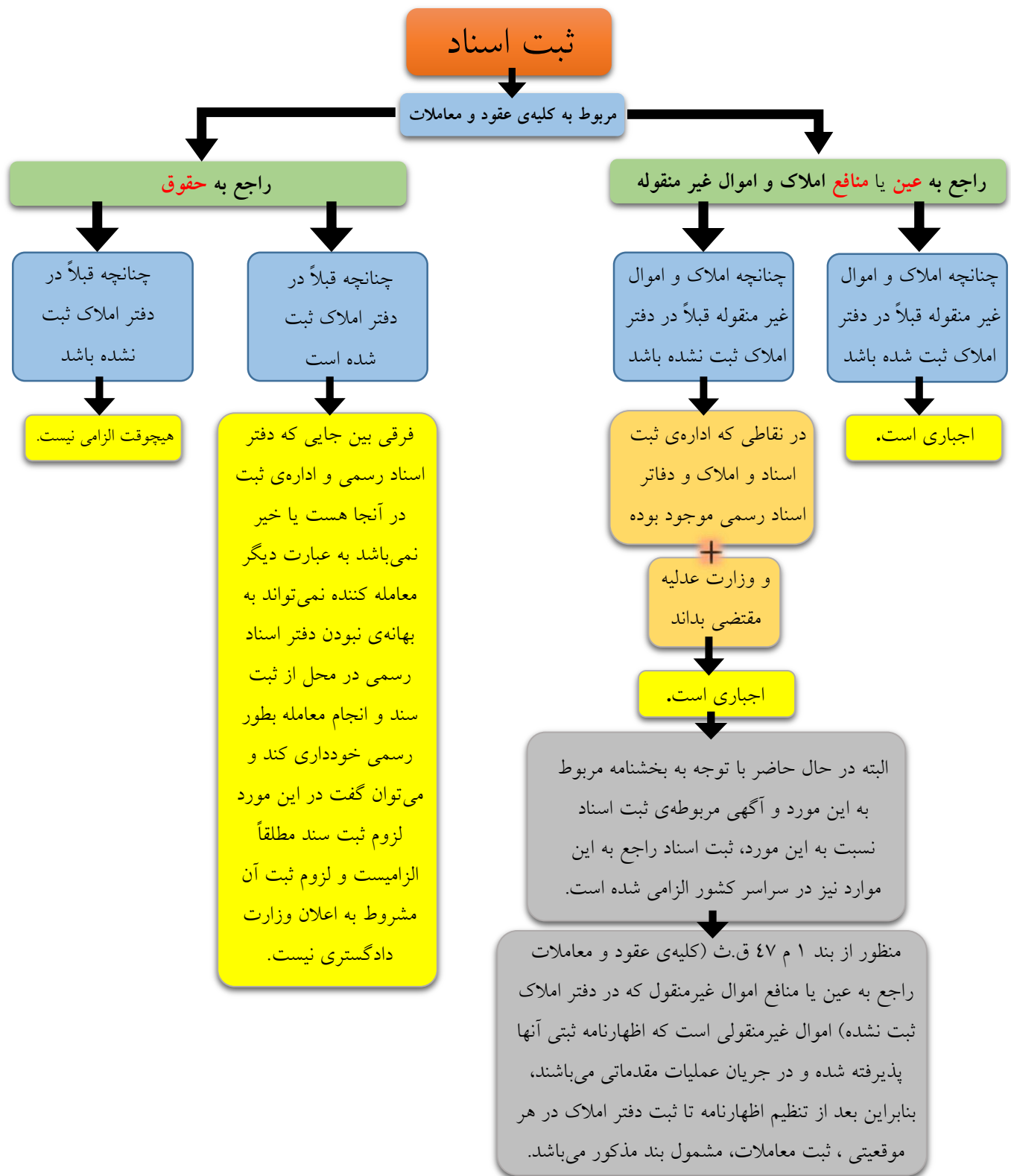
- نکته ۱:** چنانچه در ثبت سند توسط دفترخانه، رعایت مقررات قانونی نشده باشد یا شرط باطل یا مبطلی در ضمن عقد ذکر گردد و به ثبت برسد، در اینصورت هر چند سردفتر مرتکب انحراف و تخلف گردیده و حق نداشته چنین سندی را تنظیم کند و در این رابطه مسئولیت دارد ولی **حق ندارد** تا زمانیکه **حکم نهایی دادگاه** و همچنین دستور اجرا صادر نشده، نسبت به ابطال اینگونه اسناد و یا اسقاط شروط آن اقدام نماید.
- نکته ۲:** سندی که شروط و قیود سند رسمی را نداشته باشد **سند عادی** تلقی می گردد به شرط اینکه دارای مهر یا امضای طرف یا طرفین باشد و در غیر این صورت یعنی اگر دارای مهر یا امضای طرف یا طرفین نباشد آن سند سندیت نخواهد داشت، بعبارت دیگر اصلاً سند نیست.
- نکته ۳:** در اسناد عادی، تاریخ تنظیم سند **فقط** درباره اشخاصی که در تنظیم آن شرکت داشته اند و ورثه‌ی آنان و نیز کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.

سند عادی در حکم سند رسمی:

۱. امضاء کننده‌ی سند عادی در نزد مقام رسمی، به انتساب آن سند به خود یا به صدور سند از جانب خود **اقرار** کند.
۲. در صورتیکه توسط دادگاه، **اصالت سند عادی** ای که از جانب تنظیم کننده یا امضاء کننده آن انکار شده بود، به **اثبات** برسد.
۳. سند عادی که امضای امضا کننده‌ی آن در دفتر اسناد رسمی **تصدیق امضاء** شده است.

سند مصدق همان رونوشت برابر با اصل شده است که با سند تصدیق امضاء شده تفاوت دارد.

- نکته:** **سند عادی در حکم سند رسمی**، **سند رسمی محسوب نمی شود** اما **اعتبار سند رسمی را دارد**. به عبارتی برای طرفین و قائم مقام قانونی و وراثت آنها معتبر است. انکار و تردید در مورد این اسناد پذیرفته نیست و فقط می توان راجع به آنها ادعای جعل نمود.



- ثبت اسناد مربوط به **صلح نامه** و **هبه** و **نام** و **شرکت نامه** مشروط بر اینکه: **نام** و **شرکت نامه** مشروط بر اینکه: **۱.** اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده **الزامی است.** و **۲.** وزارت عدلیه مقتضی بداند

نکته: مطابق مواد ۱ و ۲ قانون راجع به ازدواج، واقعه‌ی ازدواج و طلاق و همچنین تنظیم هر نوع سند، قرارداد و یا تعهدی در رابطه با واقعه‌ی ازدواج و طلاق باید بر طبق قانون به ثبت برسد و ثبت آن **الزامی** است.

• **اسناد زیر در زمره ی اسناد عادی هستند :**

۱. اجاره ی محل های مسکونی و اداری و کسب و پیشه

۲. وصیتنامه

۳. صدور اسناد مالکیت موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت و اصلاحات بعدی (م ۱۴۷ اصلاحی)

۴. مورد مذکور در تبصره ی ذیل ماده ۷ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲

• **قولنامه :** قولنامه را اشخاص **قبل از تنظیم سند رسمی** ، غالباً در بنگاه های معاملات ملکی یا نزد دلالان و واسطه ها می نویسند و امضاء می کنند.

• **ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد ، در موارد اجباری طبق م ۴۸ ق.ث :** سندی که مطابق مواد فوق (م ۴۶ و ۴۷) باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده ، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. مقنن در اینجا به عدم اعتبار اینگونه اسناد اشاره نکرده است، بلکه عنوان می دارد که در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نیست. در اینصورت می توان گفت اگر سندی با داشتن شرایط مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، ثبت نشده باشد **سند عادی** تلقی می گردد.

نکته ۱ : اسناد رسمی، **مشمول مرور زمان نمی شوند** و امکان صدور اجرائیه در هر زمان برای آنان وجود دارد.

نکته ۲ : حتی **ادعای مجعولیت سند رسمی** ، **مانع اجرای آن نیست** ، مگر اینکه بازپرس قرار جلب به دادرسی متهم به جعل را صادر و دادستان با آن موافقت کرده باشد.

نکته ۳ : کلیه اسناد رسمی (اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است) راجع به معاملات املاک ثبت شده ، **مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.** **استثنائاً** در یک مورد سند رسمی، قوه ی اجرایی خود را از دست می دهد و دارنده ی سند رسمی برای احقاق حق خود باید به دادگاه مراجعه نماید و آن در مواردی است که **عین منقول، موضوع سند رسمی در تصرف شخص ثالثی باشد و شخص نامبرده مدعی مالکیت آن باشد.** فی الواقع در اینجا تصرف مال منقول در حکم سند مالکیت است و بدین لحاظ سند رسمی دیگر قوه ی اجرائیه ندارد.

نکته ۴ : امتیاز **لازم الاجرا بودن** اسناد رسمی فقط اختصاص به **تعهدات** مذکور در اسناد رسمی دارد و اگر در سند رسمی تعهدی نشده باشد به آن اجرائیه صادر نخواهد شد.

نکته ۵ : قانون استثنائاً **بعضی اسناد عادی** را **در حکم اسناد لازم الاجرا** قرار داده است:

(۱) چکهای صادره به عهده ی بانکها

(۲) قراردادهایی که بین اشخاص و بانکها در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا منعقد می شود، مشروط بر اینکه موضوع قرارداد، معامله مربوط به اموال غیرمنقول یا منقولی که ثبت آن قانوناً لازم شناخته شده ، نباشد.

نکته ۶ : اگر مطابقت رونوشت اسناد رسمی با ثبت دفتر ، بوسیله ی **مسئول دفتر اسناد رسمی (سردفتر)** گواهی شده باشد، برابر ماده ۷۴ ق.ث این رونوشت به منزله ی اصل سند تلقی شده و دارای آثار و اعتبار اصل می باشد و در غیر اینصورت رونوشت سند رسمی - فاقد اعتبار است.

نکته ۷: اگر مدیر دفتر دادگاه، برابری رونوشت سند رسمی را با اصل آن تصدیق کند بموجب حکم ماده ۷۴ قانون ثبت آن رونوشت حکم اصل را نداشته و آثار و اعتبار اسناد بر آن مترتب نمی‌گردد، زیرا مدیر دفتر دادگاه مطابقت آن را با ثبت دفتر گواهی نکرده، بلکه برابری آن را با اصل سند تصدیق نموده است و این مورد از شمول ماده ۷۴ قانون ثبت خارج است.

نکته ۸: دفترخانه اسناد رسمی واحد **وابسته به قوه قضائیه** است و **زیر نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور** به منظور تنظیم و ثبت اسناد رسمی طبق قوانین و مقررات مربوط تشکیل می‌شود. (م ۱ ق. دفاتر اسناد رسمی)

• **نحوه جذب سردفتر:** سردفتر پس از طی مراحل لازم و با داشتن شرایط لازم بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و دفتریاران و بموجب ابلاغ رئیس قوه قضائیه که امروزه در عمل صدور ابلاغ سردفتر با رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد، همچنین **در صورت نبود کانون سردفتران و دفتریاران در مرکز استانها**، نظر مشورتی دادستان یا قائم مقام وی و **در صورت عدم وجود دادستان و نماینده وی نظر مشورتی رئیس دادگاه بخش** جلب خواهد شد.

نکته: سن سردفتران در بدو اشتغال نباید کمتر از ۲۴ سال تمام و بیشتر از ۵۰ سال باشد.

نکته: سردفتر و دفتریار کارمند دولت محسوب نمی‌شوند. لذا جرایم مختص مامورین دولت، مانند اختلاس، ارتشاء و تصرف غیرقانونی شامل آنها نمی‌باشد.

• **محل دفترخانه:** محل دفترخانه با معرفی سردفتر و موافقت اداره ثبت محل تعیین خواهد شد و **تغییر آن** از محلی به محل دیگر همان شهر یا همان بخش **فقط در صورت ضرورت و با تصویب اداره ثبت محل** امکانپذیر است. (م ۵۴ ق. دفاتر اسناد رسمی)

نکته ۱: در هر جا اگر عواید دفترخانه کم باشد برای هر ۲۰ هزار نفر یک دفترخانه و اگر عواید دفترخانه زیاد باشد به ازای هر ۱۵ هزار نفر یک دفترخانه تشکیل می‌گردد. شهرها و بخش‌هایی که جمعیت آنها کمتر از ۱۵ هزار نفر باشد، یک دفترخانه خواهد داشت.

نکته ۲: اجازه‌ی **تجدید فعالیت دفترخانه‌ای** که به علت **انفصال دائم و بازنشستگی** و **فوت سردفتر** که پس از انقضای مدتهای مقرر در ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی در حال تعطیل باقی بماند در حکم تاسیس دفترخانه‌ی جدید خواهد بود.

نکته ۳: مهلت تاسیس و تشکیل دفترخانه برای کسانی که به سمت سردفتری اسناد رسمی، منصوب می‌شوند، **حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ صدور ابلاغ سردفتری** آنان خواهد بود و در غیر این صورت ابلاغ وی کان لم یکن خواهد شد. (م ۷۴ ق.د.ا.ر.)

- دفاتر موجود در دفترخانه :**
۱. دفتر ثبت اسناد یا همان دفتر سردفتر یا دفتر دفترخانه یا دفتر جاری
 ۲. دفتر درآمد یا دفتر تمبر
 ۳. دفتر راهنما یا رپرتوار
 ۴. دفتر ثبت مکاتبات و تقاضا نامه‌ی اجرایی و خلاصه معاملات یا همان دفتر اندیکاتور
 ۵. دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار
 ۶. دفتر گواهی امضاء
 ۷. دفتر ثبت اسامی اشخاص ممنوع معامله و املاک بازداشت شده و مشمول بند «ز»

نکته ۱: سه دفتر سردفتر و درآمد و گواهی امضاء توسط سازمان ثبت پلمپ خواهد شد.

نکته ۲: دفتر سردفتر و دفتر گواهی امضاء مهمترین دفاتر در دفاتر اسناد رسمی می‌باشند که دفتر سردفتر مهمترین آنهاست.

نکته ۳: مسئولیت ۲ دفتر با دفتریار است (۱: دفتر درآمد ۲) دفتر ابواب جمعی قبوض سپرده و اوراق بهادار

نکته ۴: دفتر راهنما متضمن اسامی متعاملین و نوع سند و شماره و تاریخ آن خواهد بود. دفاتر اسناد رسمی از این دفتر بیشتر

جهت جستجو و یافتن راحت و سریع اسناد اشخاص بر اساس اسامی آنها یا تاریخ ثبت سند یا نوع سند استفاده می‌نمایند.

نکته ۵: هر یک از دفترخانه‌ها مکلفند برای ثبت شماره پلاک اسناد مالکیتی المثنی دفتری داشته باشند تا در موقع تنظیم

اسناد به آن مراجعه نمایند.

• **نحوه جذب دفتریار:** دفتریار به پیشنهاد سردفتر و بموجب ابلاغ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انتخاب شده و علاوه بر اینکه معاونت دفترخانه را برعهده دارد، سمت نمایندگی سازمان ثبت را نیز دارا می‌باشد.

• **شرایط دفتریاران:** دارندگان دانشنامه‌ی ليسانس اعم از حقوق و غیرحقوق را بدون کارآموزی و دارندگان دیپلم کامل متوسطه را به شرط یکسال کارآموزی می‌توان به دفتریار رسمی انتخاب نمود. سن دفتریاران در بدو اشتغال نباید کمتر از ۲۰ سال و بیشتر از ۵۰ سال باشد.

نکته ۱: شروع به کار سردفتران و دفتریاران منوط به معرفی ضامن می‌باشد و این کار باید به موجب سند رسمی انجام گیرد.

نکته ۲: میزان مرخصی سالانه‌ی سردفتر یا دفتریار یکماه است. ابلاغ مرخصی بنا به درخواست متقاضی و موافقت رئیس

ثبت محل از طرف مدیر کل استان صادر می‌شود. در صورتیکه سردفتر یا دفتریار از مرخصی سالانه‌ی خود استفاده نکند.

مرخصی مزبور برای او ذخیره می‌شود و می‌تواند از مجموع آنها از چهار ماه تجاوز نکند، یکجا یا به دفعات استفاده کند، در

اینصورت صدور ابلاغ منوط به پیشنهاد واحد ثبتی و موافقت ثبت محل و اداره‌ی کل ثبت استان از طریق سازمان ثبت

اسناد و املاک کشور می‌باشد.

نکته: ، صدور ابلاغ مرخصی استعلاجی منوط به گواهی هیات پزشکی به انتخاب سازمان ثبت خواهد بود.

نکته ۳: در صورتیکه مدت بیماری بیش از یکماه باشد، صدور ابلاغ مرخصی استعلاجی، منوط به گواهی هیات پزشکی به انتخاب سازمان ثبت خواهد بود.

نکته ۴: صدور ابلاغ مرخصی برای خروج از کشور موکول به اعلام نتیجهی بازرسی دفترخانه و ارائهی گواهی تصفیه حساب است. مگر در موارد ضروری که در این صورت، سازمان ثبت باید با اخذ ضامن یا تضمین کافی اقدام به صدور ابلاغ مرخصی نماید.

ماده ۱۲ - اشخاص زیر را نمی توان به سمت سردفتری یا دفتریاری انتخاب یا ابقاء کرد.

۱. اتباع بیگانه.
۲. کسانی که تحت قیمومت یا ولایت هستند.
۳. محکومین به انفصال دائم از خدمات دولتی یا قضایی یا وکالت دادگستری و همچنین محکومین به انفصال موقت از خدمات و مشاغل مزبور در مدت انفصال یا تعلیق.
۴. محکومین به جنایات عمدی و محکومین به ارتکاب جنحه های منافی عفت و همچنین محکومین به جنحه هایی که مطابق قانون مستلزم محرومیت از بعضی حقوق اجتماعی مذکور در ماده ۱۵ قانون مجازات عمومی است (ماده ۲۵ قانون فعلی) و همچنین اشخاصی که احراز شود به اتهامات جنایات عمدی تحت محاکمه هستند.
۵. اشخاص مشهور به فساد عقیده و معتادین به مواد مخدر و کسانی که فاقد صلاحیت اخلاقی باشند.

ماده ۱۵ - مشاغل زیر منافی شغل سردفتری و دفتریاری است:

۱. قضاوت و وکالت دادگستری و عضویت در مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و شهرداریها.
 ۲. اشتغال به امر تجارت بنا به تعریف ماده یک قانون تجارت.
 ۳. عضویت در هیأت مدیره و مدیریت عامل شرکتهای تجاری و بانکها و یا مؤسسات بیمه و مؤسسات دولتی و یا وابسته به دولت.
 ۴. مدیریت روزنامه یا مجله اعم از مدیر مسئول یا مدیر داخلی و صاحب امتیاز و سردبیر (به استثناء نشریه کانون سردفتران و مجلاتی که صرفاً جنبه علمی داشته باشد).
- تبصره ۱ -** تدریس در دانشکده ها و مدارس عالی با اجازه وزارت دادگستری مانع از اشتغال به شغل سردفتری و یا دفتریاری نخواهد بود.
- تبصره ۲ -** سردفتر یا دفتریار در صورت انتخاب به نمایندگی مجلسین یا شهردار انتخابی با حفظ سمت از اشتغال به سردفتری معذور خواهد بود و در این مدت دفترخانه به تصدی دفتریار واجد شرایط که از طرف سردفتر معرفی می شود اداره خواهد شد. مدت نمایندگی سردفتر در مجلسین یا خدمت در سمت شهردار انتخابی جزء سنوات خدمات او محسوب می شود.

نکته ۵: حداکثر سن اشتغال به سردفتری و یا دفتریار اول بودن، برای اشخاصی که در موقع تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ شاغل بوده‌اند ۷۰ سال و سایرین ۶۵ سال می‌باشد و نیز در صورتیکه ۳۰ سال سابقه‌ی کار در این امر را داشته باشند، می‌توانند درخواست **بازنشستگی** کنند.

نکته ۶: مدت لازم برای معرفی شخص واجد صلاحیت به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مورد بازنشستگی:

- در مورد **بازنشستگی الزامی**: دو ماه قبل از تاریخ **بازنشستگی** است.
- در **بازنشستگی اختیاری**: باید معرفی مزبور **ضمن تقاضانامه‌ی بازنشستگی** بعمل آید.
- در **فوت سردفتر**: **ورثه‌ی سردفتر متوفی که حین الفوت شاغل بوده است تا شش ماه** از تاریخ فوت سردفتر می‌توانند **مجتمماً به ترتیب فوق** شخصی واجد صلاحیت را معرفی نمایند. در صورتیکه سردفتر یا وراث او در مهلت‌های مذکور، شخص واجد صلاحیت را معرفی نکنند، **ترک فعل آنها موجب اسقاط حقشان شده** و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند تصدی دفترخانه را به شخص دیگر واگذر کند.

نکته ۷: هر سردفتر و دفتریار قبل از تصدی باید **دو نمونه از امضای واحد خود** را ارائه نمایند. یکی از نمونه‌ها در دفتر ثبت محل و دیگری در اداره کل ثبت اسناد و املاک (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) بایگانی خواهد شد.

- **کفالت**: کفالت در حقوق دفاتر اسناد رسمی عبارتست از تعیین فرد واجد شرایط به جانشینی سردفتر یا دفتریار در زمانی که سردفتر یا دفتریار به علت **مرخصی**، **بیماری**، **فوت**، **استعفا**، **بازنشستگی** یا حسب تصمیم مقامات ذیصلاح به **تعلیق** یا **انفصال موقت** یا **دائم** و یا **سلب صلاحیت** محکوم شده و برای مدت موقت یا بطور دائم از انجام وظیفه‌ی محوله‌ی به وی معذور است.

- **م ۱۴ ق. دفاتر اسناد رسمی**: یک سردفتر نمی‌تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد. **کفالت دفترخانه‌ی دیگر** در مواردی که به موجب این قانون مقرر است **تصدی محسوب نمی‌شود**.

نکته ۷: سردفتر کفیل سردفتر، معمولاً سردفتر **نزدیکترین دفترخانه** به محل دفترخانه‌ای می‌باشد که بموجب موارد فوق فاقد سردفتر می‌باشد.

- **کفالت دفتراری**: در موارد **مرخصی**، **بیماری**، **تعلیق**، **انفصال موقت** و معذوریت دفتریار و نیز در مواردی که دفتریار، **کفالت دفترخانه را طبق این قانون عهده‌دار می‌شود** در صورتیکه **دفترخانه دارای دفتریار دوم باشد**، امور مربوط به دفتریار به عهده‌ی **دفتریار دوم** خواهد بود و **هرگاه دفتریار دوم نباشد تا دو ماه** وظایف دفتریار را خود **سردفتر** انجام می‌دهد و اگر مدت‌های موارد بالا **زائد بر دو ماه** باشد، کفالت امور دفتریار **موقتاً به عهده‌ی دفتریار دفترخانه‌ی دیگر** گذارده خواهد شد.

نکته ۱: در صورتی که سردفتر و دفتریار در موارد فوق (موارد کفالت) از تحویل دفاتر و اوراق و سوابق مربوط خودداری نمایند، علاوه بر تعقیب آنها رئیس ثبت محل یا نماینده‌ی وی **باحضور نماینده‌ی دادستان شهرستان** دفاتر و اوراق و

سوابق را در هر محل که باشد ولو در غیاب سردفتر و دفتریار ، با تنظیم صورت مجلس به **جانشین آنها** تحویل دهند و یا به **اداره ثبت** منتقل نمایند.

- در نقاطی که دادسرا وجود نداشته باشد **با حضور دادرسی دادگاه بخش یا نماینده‌ی او** انجام می‌پذیرد.
- در مواردی که مقرر باشد دفتریار به جای سردفتر انجام وظیفه کند، اگر دفتریار واجد شرایط در محل وجود نداشته باشد، دفترخانه **موقتاً تعطیل** و به شرح فوق عمل می‌شود.
- هر گاه **دفترخانه منحصر به فرد** باشد و دفتریار واجد شرایط نیز وجود نداشته باشد، دفاتر تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان به تعیین رئیس ثبت محل می‌شود.

نکته ۲: در مورد تعلیق یا انفصال موقت سردفتر که دفترخانه به کفالت اداره می‌شود ، درآمد دفترخانه پس از وضع هزینه ، بین کفیل و سردفتر معلق یا منفصل **بالسویه** تقسیم خواهد شد. (م ۴۷ ق. دفاتر اسناد رسمی)

نکته ۳: **سردفتری** که کفالت دفترخانه‌ی دیگری را برعهده دارد ، نسبت به امور کفالت مسئول کلیه امور دفترخانه است.

نکته ۴: **کفیل دفترخانه** می‌تواند در دفترخانه‌ی مورد کفالت چنانچه سردفتر آن در مرخصی (اعم از استحقاقی و

استعلاجی) یا انفصال موقت یا تعلیق باشد ، سند جدید ثبت کند ، ولی در مواردی که سردفتر دفترخانه فوت یا به انفصال دائم محکوم ، یا غیبت غیرموجه دارد ، حق تنظیم و ثبت سند جدید در دفاتر مورد کفالت را ندارد و نیز تکمیل اسناد ناقص نیز موکول به کسب اجازه از ثبت محل خواهد شد.

نکته ۵: برابر ماده‌ی ۴۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴: وزارت دادگستری (قوه‌ی قضائیه) صدور ابلاغ اجازه‌ی اشتغال مجدد سردفتر یا دفتریار منفصل را به **تصفیه‌ی محاسبات بدهی‌های مسلم ناشی از شغل** او موکول می‌کند.

نکته ۶: همانطور که قبلاً ذکر گردید ماده ۱۸ آیین‌نامه اصلاحی دفاتر اسناد رسمی ۵۴ ، در نقاطی که دفترخانه منحصر باشد و دفتریار واجد شرایط نیز نباشد ، دفاتر تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان به تعیین رئیس ثبت محل می‌شود. در اینصورت مطابق ماده ۱۹ همان آیین‌نامه ، **اداره ثبت** ، تمام امور دفترخانه را به غیر از تنظیم سند جدید و تکمیل سند ناقص و گواهی امضاء و فسخ سند در زمان تعطیلی آن برعهده داشته و انجام می‌دهد

- در مورد تکمیل سند ناقص یا فسخ یا اقاله‌ی سند تنظیم شده در دفتری که در حال تعطیل است ، اداره‌ی ثبت محل می‌تواند ابلاغ سیار برای یکی از دفاتر صلاحیتدار صادر نماید.

- بنابراین مشخص می‌گردد که دفترخانه به هیچ وجه منحل نمی‌گردد و دفاتر و سوابق ثبت اسناد مختومه نمی‌گردد و بر اساس این سوابق ، اقداماتی مثل صدور اجرائیه ، تسلیم رونوشت و فسخ یا اقاله و غیره انجام می‌شود.

نکته ۷: **دفتریار کفیل** دارای وظایف و حقوق دفتریار اصیل می‌باشد و تعیین وی با **واحد ثبت محل** است و مستفاد از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه‌ی آن، مسئولیت دفتریار کفیل همان مسئولیت دفتریار اصیل می‌باشد.

۱. **تغییر سردفتر**: مطابق ماده ۱۵ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، در صورت تغییر سردفتر، مدیر ثبت اسناد و املاک محل و یا نماینده‌ی او با حضور دادستان یا نماینده‌ی او و در صورت عدم حضور هیچ یک با حضور امین یا مامور صلح و در صورتی که هیچ یک مامورین مزبور حاضر نباشد با حضور ۲ نفر از معتمدین محل، ذیل دفاتر را بسته و به قائم مقامی که به جای او معین می شود تسلیم می نمایند.

ضابطه‌ی تغییر سردفتر یا دفتریار

۲. **تغییر دفتریار**: مطابق تبصره ذیل ماده ۱۷ آیین نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، تغییر دفتریار از یک دفترخانه به دفترخانه‌ی دیگر با موافقت هر دو سردفتر (سردفتر دفترخانه‌ی مورد اشتغال و سردفتر دفترخانه‌ی مورد تقاضا) و تصویب سازمان ثبت جایز است. لذا درخواست سردفتر برای تغییر دفتریاری تاثیری ندارد بلکه درخواست مزبور از جانب دفتریار پذیرفته می شود.

• عایدات دفترخانه :

نکته ۱: میزان حق التحریر در دفترخانه‌ها، طبق تعرفه‌ی تعیین شده‌ی وزارت دادگستری (قوه‌ی قضائیه) خواهد بود که باید هر چهار سال یکبار مورد بررسی مجدد قرار گیرد و در صورت اقتضاء در آن تجدیدنظر شود. (افزایش یا کاهش یابد یا ثابت بماند)

توزیع حق التحریر در دفترخانه‌ها :

۱. دفتریار اول ۱۵٪ در پایان هر ماه
 ۲. کمک اعاشه و پاداش به کارکنان ۱۵٪ در پایان هر ماه
 ۳. حق بیمه و بازنشستگی سردفتر و دفتریار ۱۰٪ در پایان هر ماه
- ← مابقی پس از کسر هزینه‌ها متعلق به **سردفتر** است.

نکته ۲: دفتریار دوم برخلاف دفتریار اول از حق التحریر ماهیانه سهمی ندارد، بلکه حقوق او به عهده‌ی سردفتر است.

• در صورتی که دفتریار دوم، کفیل دفتریار اول باشد، سهم او را از حق التحریر می برد.

نکته ۳: در صورتی که دفترخانه فاقد دفتریار باشد، سهم دفتریار نیز متعلق به سردفتر خواهد بود. البته در این خصوص

سردفتر بیش از دو ماه نمی تواند کفالت دفتریاری را برعهده بگیرد. (م ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی)

نکته ۴: تعرفه‌ی ثبت کلیه‌ی اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند می‌باشد.

- در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع می‌باشد، هر گاه منافع بطور عمومی انتقال داده شود، حق‌الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

نکته ۵: مبنای وصول حق‌الثبت اسناد در مورد املاک به شرح بند «ع» ماده ۱ قانون نحوه‌ی وصول، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی اداره‌ی ثبت خواهد بود.

نکته ۶: مبنای وصول حق‌الثبت اسناد در مورد انواع خودروهای سبک و سنگین اعم از سواری و غیرسواری و ماشین‌آلات راهسازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخلی یا وارداتی حسب مورد، ماخذ محاسبه، مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد.

نکته ۷: حق‌الثبت وکالت برای فروش وسائط نقلیه‌ی موتوری و ماشین‌آلات راهسازی و مصرفی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آنها مطابق حق‌الثبت سند قطعی آنها می‌باشد.

نکته ۸: حق‌الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضاء و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می‌شود به ۲۰ هزار ریال (۲ هزار تومان) افزایش یافته است.

نکته ۹: عایدات حاصله از حق‌الثبت دفاتر اسناد رسمی جزء عایدات عمومی محسوب و بدون کسر هیچ سهمی توسط سردفتر از طریق سامانه پرداخت الکترونیکی (POS) به حساب خزانه‌ی دولت واریز می‌گردد. پس عملاً موادی که از این عایدات سهمی را برای دفترخانه کسر می‌کردند متروک شده‌اند و در حال حاضر هیچ سهمی برای دفترخانه از حق‌الثبت کسر نمی‌شود.

نکته ۱۰: برابر م ۵۲ آیین‌نامه ق. دفاتر اسناد رسمی، حق‌الثبت در دفاتر اسناد رسمی که دارای نماینده (دفتریار اول یا کفیل او) باشند بوسیله‌ی وی اخذ و معادل آن تمبر به سند الصاق می‌شود. لازم به ذکر است که الصاق تمبر امروزه منسوخ گردیده و به جای آن، مبلغ حق‌الثبت همانطور که گفته شد مستقیماً به حساب خزانه‌ی دولت واریز می‌گردد.

نکته ۱۱: مبلغ حق‌الثبت ماخوذی باید در دفتر سردفتر در ستون حقوق دولتی قید شود و هر گاه مورد معامله غیر از وجه نقد باشد قیمت عادلانه ملاک عمل خواهد بود.

نکته ۱۲: حق‌الثبت باید قبل از تنظیم سند تادیه و قبض رسمی صادر گردد و هر گاه قبل از تنظیم سند معامله و ثبت آن در دفاتر مربوطه طرفین از انجام معامله صرف‌نظر نمایند باید در ظهر قبض، رد وجه با تصدیق سردفتر قید و به امضای گیرنده آن برسد و در صورتیکه معامله در دفتر ثبت شده باشد حق‌الثبت ماخوذه، مسترد نخواهد شد.

نکته ۱۳: م ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر می‌دارد که **نسبت به وجه التزام و وجه الضمان**، خواه راساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگری شرط شده باشد و برای تامین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد **حق الثبت وصول نخواهد شد.**

نکته ۱۴: قسمت اخیر ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی که عنوان می‌دارد هر نوع انتقال بلاعوض و وقف و حبس و وصیت که به نفع موسسات مذهبی و خیریه و سازمانهای فرهنگی و بهداشتی مصرح در مواد مربوط به معافیت قانون مالیاتهای مستقیم صورت می‌گیرد از پرداخت حق الثبت معاف خواهد بود بموجب قسمت اخیر ماده ۱۲۴ قانون ثبت اصلاحی مصوب ۸۴ فسخ ضمنی گردیده است. **بنابراین برای موارد مذکور باید حق الثبت پرداخت گردد.**

نکته ۱۵: **ماخذ و مبنای وصول مالیات بر ارزش افزوده حق التحریر دریافتی** است. با این توضیح که **مالیات بر ارزش افزوده**، **مازد بر حق التحریر دریافتی وصول می‌گردد** و همچنین درصد مزبور در هر سال متغیر می‌باشد. بنابراین دفاتر اسناد رسمی مکلفند بابت ثبت هر نوع سند و انجام گواهی امضاء و رونوشت اسناد و سایر خدماتی که دفاتر اسناد رسمی ارائه می‌دهند و در ازای آن حق التحریر دریافت می‌دارند، درصدی از حق التحریر دریافتی را به عنوان مالیات بر ارزش افزوده دریافت و **به حساب وزارت امور اقتصادی و دارایی** واریز نمایند.

نکته ۱۶: طبق م ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، **ایصال وجوه عمومی** که به هر عنوان وصول آن بر عهده‌ی دفاتر اسناد رسمی است، **حداکثر پنج روز بعد از امضای سند** به حساب یا حسابهایی که معین خواهد شد، واریز نماید.

- در حال حاضر در مورد **اسناد مالی**، وجوه مزبور باید، **قبل یا در همان روزی که سند در دفتر ثبت میگردد**، به حساب مزبور واریز گردد و در مورد **اسناد غیر مالی**، دفاتر اسناد رسمی **تا پایان همان ماه**، **که سند در دفتر ثبت گردیده است**، مهلت دارند وجوه مزبور را به حساب مربوطه واریز نمایند.

نکته ۱۷: در صورتیکه اصحاب معامله برای تنظیم سند و یا استرداد وجه تایید شده **تا یکماه** حاضر نشوند، وجوه دریافتی در هر ماه به حساب امانت به صندوق ثبت محل تحویل و قبض امانت دریافت می‌شود.

نکته ۱۸: مطابق مواد ۱۱ و ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی؛ هر گاه کسی بخواهد **وجهی تودیع نماید**، **چنانچه این مبلغ تا ۲۰۰ ریال باشد** آن را در قبال دریافت قبض رسمی، نزد **دفتریار اول یا کفیل او**، که نماینده‌ی ثبت محسوب می‌شوند تودیع می‌نمایند و چنانچه دفتریار یا کفیل او که نماینده‌ی ثبت محسوب می‌شوند، نباشند، نزد **سردفتر** تودیع نموده و **چنانچه مبلغ بیش از ۲۰۰ ریال باشد** در این صورت باید مبلغ را به **صندوق ثبت محل** سپرده و در مقابل رسید دریافت کرده و آن رسید را به **سردفتر اسناد رسمی تسلیم نمایند. در هر دو مورد فوق**، **دفتر اسناد رسمی مکلف است** متهی در **ظرف ۲ روز مراتب را به اداره‌ی ثبت محل اطلاع دهد** تا اداره‌ی ثبت تودیع وجه را **به وسیله‌ی اخطار** به طرف ابلاغ کند. همچنین مطابق ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، وجه تودیع شده در دفتر مخصوص در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌گردد و در مواقعی که قبض وجه تودیع شده به صاحب آن رد می‌شود. در ستون مربوطه‌ی دفتر، از کسی که قبض به او تسلیم شده رسید اخذ می‌گردد.

• هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران :

نکته ۱: هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران هیات مدیره‌ای **انتخابی - انتصابی** است که برای یک دوره **سه ساله** نصب می‌گردند.

نکته ۲: مطابق م ۶۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، سردفتران و دفتریاران را می‌توان برای عضویت هیات مدیره کانون انتخاب نمود که حداقل دارای **۱۰ سال سابقه** تصدی دفتر اسناد رسمی و دفتریاری بوده و **در ۵ سال اخیر خدمت خود محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا نداشته باشند**، کسانی که دارای سابقه خدمت قضایی و یا وکالت دادگستری باشند، سوابقشان جزو سنوات مذکور، منظور خواهد شد.

نکته ۳: به منظور نظارت در انتخابات هیات مدیره کانون هیاتی برای نظارت از طرف وزیر دادگستری (رئیس قوه قضائیه) تعیین می‌شود که به این هیات، **هیات نظارت بر انتخابات هیات مدیره کانون** می‌گویند.

- دو نفر از قضات عالی رتبه
- دو نفر از معاونین یا مدیران کل سازمان ثبت اسناد و املاک
- دو نفر از سردفتران با بیش از ۱۰ سال سابقه کاری سردفتری
- یک نفر دفتریار شاغل با بیش از ده سال سابقه کاری دفتریاری

ترکیب هیات نظارت بر انتخابات هیات مدیره کانون سردفتران در تهران :

• ترکیب هیات نظارت بر انتخابات هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران **در شهرستان** از قضات و کارکنان عالی رتبه‌ی اداره‌ی کل ثبت اسناد و املاک و سردفتران و دفتریاران همان استان می‌باشد.

نکته ۴: پنج ماه قبل از پایان هر دوره کانون سردفتران و دفتریاران، رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تاریخ انقضای آن دوره را به **رئیس قوه قضائیه** اعلام و رئیس قوه قضائیه هیات نظارت بر انتخابات کانون را به ترکیب و ترتیب فوق‌الذکر تعیین خواهد نمود.

نکته ۵: هیات مدیره کانون نیز **موظف است شش ماه قبل از انقضای هر دوره** مراتب را جهت اجرای بند قبلی به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک اعلام نماید.

نکته ۶: چنانچه در مرکز استانی سردفتر یا دفتریار با سابقه‌ی ۱۰ سال سابقه‌ی کاری وجود نداشته باشد، حداقل سابقه‌ی کاری ۵ سال کافی خواهد بود، با این قید که در کلیه موارد فوق، سردفتران و دفتریاران که به عضویت هیات نظارت بر انتخابات تعیین می‌گردند حق انتخاب شدن در هیات مدیره را نداشته و همچنین اعضای هیات مدیره‌ی وقت کانون (اعم از اصلی و علی‌البدل) را نمی‌توان به عضویت هیات نظارت بر انتخابات منصوب کرد.

نکته ۷: رئیس هیات مدیره‌ی قانون، نماینده‌ی قانونی قانون در اجرای تصمیمات هیات مدیره است و مکاتبات قانون به امضای وی می‌باشد مگر در امور مالی که در این صورت علاوه بر رئیس هیات مدیره‌ی قانون امضای خزانه‌دار نیز لازم است.

نکته ۸: در تعیین رئیس و نائب رئیس و خزانه‌دار و دبیر هیات مدیره‌ی قانون دفترياران عضو اصلی و دفترياران عضو علی‌البدل و همچنین سردفتران عضو علی‌البدل شرکت نخواهند کرد. بلکه فقط ۵ نفر از اعضای اصلی سردفتران شرکت خواهند نمود. به عبارت دیگر هیچ یک از دفترياران عضو هیات مدیره قانون اعم از اصلی و علی‌البدل و نیز هیچ یک از سردفتران اعضای علی‌البدل نمی‌توانند به سمت‌های فوق نائل گردند و فقط ۵ نفر عضو اصلی سردفتران این حق را دارند.

نکته ۹: ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی برعهده قانون سردفتران و دفترياران با تایید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

نکته ۱۰: کلیه‌ی کارکنان دفاتر اسناد رسمی مشمول قانون کار می‌باشند.

• صندوق تعاون سردفتران و دفترياران:

نکته ۱: این صندوق وابسته به قانون سردفتران و دفترياران مرکز بوده و تحت نظارت آن عمل می‌نماید. محل تامین سرمایه‌ی صندوق تعاون از محل حساب بیمه می‌باشد و اداره‌ی امور صندوق برعهده‌ی هیات مدیره‌ی قانون بوده و یک نفر مدیرعامل از بین اعضای هیات مدیره‌ی قانون برای مدت سه سال به این سمت انتخاب می‌شود. سردفتران و دفترياران بازنشسته هم حق استفاده از وام‌های اعطایی این صندوق را دارند.

نکته ۲: حداکثر وام پرداختی همه ساله توسط هیات مدیره‌ی قانون پیشنهاد و به تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌رسد.

نکته ۳: حداکثر مدت بازپرداخت وام ۵ سال است و مادامی که وام یا ضمانت پایان نیافته و تسویه حساب نشده است، دریافت وام جدید مقدور نیست.

اگر در تنظیم سند، مقررات راجع به ثبت سند در آن رعایت نشده باشد، چنانچه دارای امضاء یا مهر طرف باشد، به حکم ماده ۱۲۸۹ ق.م.سند عادی محسوب می‌شود و چنانچه سندی برخلاف قانون نظم عمومی و اخلاق حسنه تنظیم شده باشد فاقد اعتبار است.

۱. بلافاصله برای تهیهی مقدمات انتخابات ، در محل کانون **تشکیل جلسه** بدهند.
۲. از میان خود یک نفر را به عنوان **رئیس** و یک نفر را به عنوان **نائب رئیس** و یک نفر را به عنوان **دبیر** انتخاب کنند.
۳. طی اعلامیه‌ای در یکی از جراید کثیرالانتشار تهران یا در روزنامه‌های محلی (مرکز استان) یا به طریق دیگر که هیات نظارت بر انتخابات تشخیص می‌دهد **از سردفتران و دفتراران واجد شرایط دعوت به عمل می‌آید که ظرف مدت یک هفته از تاریخ تعیین شده در اطلاعیه نامزدی خود را کتباً به دفتر هیات اعلام دارند.**
۴. پس از انقضای مهلت یک هفته‌ی مذکور در اطلاعیه هیات نظارت بر انتخابات، اسامی کاندیداهای واجد شرایط عضویت در هیات مدیره کانون و نیز تاریخ و ساعت شروع و ختم و محل اخذ رای را تعیین و مراتب را به همان طریق قبل (آگهی یا هر روش دیگر) به اطلاع کلیه سردفتران و دفتراران آن استان خواهد رساند.
۵. قابل ذکر اینکه **هیات نظارت بر انتخابات کانون** نسبت به **تائید صلاحیت کاندیداها** اقدام می‌نماید.
۶. **اخذ رای** در روز موعود، در مدتی که کمتر از ۷ ساعت نخواهد بود ، در محل کانون یا هر محل دیگر به تشخیص هیات نظارت انجام خواهد گرفت.
۷. هیات نظارت موظف است پس از خاتمه رای‌گیری بلافاصله شروع به **شمارش آرا** کرده و بر روی هر ورقه رایی که قرائت می‌شود **مهر قرائت شد** زده و در پایان نتیجه‌ی آرا را **صور تجلسه** نماید.
۸. **معترضین** به رای‌گیری می‌بایست ظرف مدت **سه روز** پس از تعیین و اعلام حائزین اکثریت آراء، اعتراض خود را تقدیم دفتر هیات نظارت نمایند.
۹. هیات نظارت ظرف مدت **یک هفته** نسبت به اعتراضات **رسیدگی** و نتیجه را اعلام می‌دارد.
۱۰. در صورتی که هیات نظارت رای بر ابطال انتخابات بدهد، رئیس قوه قضائیه هیات نظارت دیگری تعیین و انتخابات تجدید خواهد شد.
۱۱. در صورت عدم وصول اعتراض یا رد اعتراض، هیات نظارت، صورت اساس ۱۵ سردفتر و ۱۵ دفتراری که حائزین اکثریت آراء شده‌اند را به ترتیب آراء قید تعداد آرای آنان، تهیه و به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ارسال می‌دارد.
۱۲. تعیین اعضای هیات مدیره کانون توسط **رئیس قوه قضائیه** می‌باشد اما عملاً توسط **رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور** صورت می‌گیرد. رئیس قوه قضائیه **از بین ۱۵ سردفتر انتخاب شده پنج سردفتر بعنوان عضو اصلی و دو سردفتر بعنوان عضو علی‌البدل** و همچنین **از میان ۱۵ دفتریار انتخاب شده دو دفتریار را به عنوان عضو اصلی و یک دفتریار را به عنوان عضو علی‌البدل** تعیین و نصب می‌نماید. بنابراین هیات مدیره کانون سردفتران و دفتراران هیات مدیره‌ای **انتخابی - انتصابی** است که برای یک دوره‌ی سه ساله نصب می‌گردند. (ترکیب نهایی هیات مدیره کانون : ۷ عضو اصلی ، متشکل از ۵ سردفتر و ۲ دفتریار اول و سه عضو علی‌البدل متشکل از ۲ سردفتر و یک دفتریار از بین سردفتران و دفتراران همان استان)
۱۳. لازم به ذکر است **رای‌گیری یک ماه قبل از پایان دوره کانون** خواهد بود و در آن سردفتران نمی‌توانند به دفتراران رای بدهند و همچنین بالعکس.
۱۴. سردفتران و دفتراران که در حال انفعال ، اعم از دائم یا موقت و یا تعلیق می‌باشند حق شرکت در انتخابات و یا حق کاندیدا شدن ندارند.
۱۵. نهایتاً اینکه **هزینه‌های وسایل و اقدامات و امکانات** که در این راستا خواهد بود بر عهده **هیات مدیره وقت** کانون می‌باشد.
۱۶. دوره‌ی تصدی اعضای هیات مدیره **۳ سال** و **انتخاب مجدد آنها بلامانع است.**

• مسئول دفتر :

منظور از مسئول دفتر در قانون ثبت کارمندی است که در اداره‌ی ثبت به این عنوان تعیین و ثبت اسناد به او محول شده است. امروزه اسناد در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌شود نه در اداره‌ی ثبت. بنابراین عنوان مسئول دفتر در اداره‌ی ثبت منتفی گردیده است. پس امروز منظور از مسئول ثبت در قانون ثبت، **سردفتر اسناد رسمی** است.

**وظایف مسئولین دفاتر
(سردفتر و دفتریار) مطابق
ماده ۴۹ قانون ثبت:**

۱. ثبت کردن اسناد مطابق مقررات
۲. دادن سواد مصدق (رونوشت گواهی شده) از اسناد ثبت شده به اشخاصی که حق گرفتن آن را دارند. (ذینفع)
۳. تصدیق صحت امضاء (گواهی امضاء) برای مصون ماندن از انکار و تردید قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند. (مانند وصیت نامه‌ی سرّی)
۵. صدور اجرائیه (صدور ماده ۲۹۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴)

۱. عدم ثبت اسناد مخالف قانون یا نظم عمومی یا اخلاق حسنه (علت امتناع باید کتباً به تقاضاکننده اعلام شود).
۲. موارد رد سردفتر یا دفتریار

• **استثنای وارد بر عدم ثبت سند در موارد رد سردفتر یا دفتریار:**

- در موارد رد، در صورتیکه دفترخانه منحصر به فرد بوده، و در محل، دفتر اسناد رسمی دیگری نباشد، به منظور آنکه مردم در عُسُر و حرج قرار نگیرند، به سردفتر همان دفترخانه (با وجود مردود بودن) اجازه داده می‌شود تا سند مربوطه را با حضور دادستان شهرستان محلّی که دفترخانه‌ی مذکور در آن حوزه واقع است یا رئیس دادگاه حقوقی محل (جانشین دادگاه بخش) یا نماینده‌ی آنان با توضیح مراتب در ذیل سند در همان دفترخانه تنظیم و ثبت نماید.
- ۳. عدم ثبت اسناد مربوط به معاملات اشخاص غیر رشید یا مجنون (محجورین)
- ۴. عدم ثبت معاملات غیرمنقول ترک کنندگان تابعیت ایران
- ۵. عدم تسجیل اسناد غیررسمی (تسجیل = تقریر و تثبیت کردن حق کسی برای وی)

**ممنوعیت‌های قانونی
سردفتران و دفتریاران نسبت
به تنظیم و ثبت اسناد :**

۱. احراز اهلیت (اهلیت استیفاء) (اهلیت تمتع را هر فردی با زنده متولد شدن دارا می شود.)
۲. احراز هویت
۳. حفظ اسرار ارباب رجوع و متعاملین
۴. لزوم تنظیم اسناد در اوراق مخصوص
۵. تعداد نسخه های سند
۶. لزوم تنظیم اسناد به زبان فارسی
۷. ثبت سند در دفتر سردفتر
۸. لزوم قید شماره شناسنامه اقامتگاه متعاملین در سند
۹. ثبت اسناد مربوط به اشخاص کور یا کر یا گنگ یا بی سواد (با حضور یک نفر معتمد یا مطلع از طرف آن)
۱۰. ممنوعیت قلم خوردگی و خدشه در اسناد و دفاتر
۱۱. امضای اسناد و دفاتر توسط متعاملین و مسئولین دفاتر
۱۲. لزوم قید شماره و تاریخ در سند و امضاء و مهر آن
۱۳. لزوم تصدیق مطابقت ثبت با اصل سند
۱۴. رضایت متعاملین یا متعهد
۱۵. امضای دفتر به وسیله شهود و معرفین
۱۶. واریز هزینه
۱۷. لزوم قید تاریخ شمسی در اسناد و دفاتر و قبوض
۱۸. سند ثبت شده به دارنده ی آن
۱۹. امتناع از بردن دفاتر به منزل اصحاب معامله (سردفتران ازدواج از این امر

مقررات مشترک مربوط به
تنظیم و ثبت کلیه ی اسناد :

مستثنی می باشند)

استثنائات بند ۱۹ :

۱. در مورد اشخاص مریض (م ۱۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷)
۲. در مورد معاملات دولتی (تبصره ۱ الحاقی ماده ۱۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی)
۳. در مورد زندانیان (تبصره ۳ الحاقی ماده ۱۴ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴)

نکته : مطابق قسمت اخیر م ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، هر گاه مراجع صالح قضایی ملاحظه ی دفتر، سردفتر را لازم بدانند می توانند آن را در محل دفترخانه ملاحظه کنند و سردفتر حق بیرون بردن دفتر مزبور را از دفترخانه در این خصوص ندارد.

نکته ۱: رشد معاملی رشدی است که با توجه به ماده واحدهی قانون رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳ با رسیدن به سن ۱۸ سالگی تمام شمسی حاصل می‌گردد و نه رشدی که همراه با بلوغ یا تظاهرات جنسی ظاهر می‌شود.

- سن مذکور در ذکور و اناث یکسان است و در کلیه‌ی عقود، معاملات و ایقاعات **به استثنای نکاح و طلاق** کاربرد دارد.

- توضیح اینکه حکم مقرر در ماده‌ی ۱۲۱۰ اصلاحی قانون مدنی که بموجب آن هر کس به سن بلوغ برسد رشید محسوب است **در غیر امور مالی** معتبر و فقط در این قسمت ناسخ ماده‌ی واحده‌ی رشد متعاملین می‌باشد، اما اعتبار ماده واحده‌ی مرقوم در آن قسمت که ناظر به مداخله و تصرف اشخاص در امور مالی بوده و مشعر به رشید محسوب شدن اشخاصی است که دارای هجده سال تمام شمسی باشند همچنان به قوت خود باقی است و هیچ قانونی که مفهوماً یا منطوقاً با آن مغایر و مخالف باشد به تصویب نرسیده است. فقهای شورای نگهبان نیز آن را خلاف شرع ندانسته‌اند.

- مطابق ماده ۷۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، هر گاه دادگاه **حکم به حجر** کسی صادر نماید مکلف است مراتب را به **سازمان ثبت اسناد و املاک کشور** اعلام نماید و سازمان ثبت نیز مراتب را به **دفاتر اسناد رسمی** منعکس خواهد نمود.

نکته ۲: احراز هویت متعاملین برعهده‌ی **سردفتر** است و بدین منظور اخذ کارت شناسایی ملی از مراجعین الزامیست هر گاه مسئول دفتر علیرغم اخذ اوراق شناسایی درهویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید داشته باشد، باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد **حضوراً** هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر، ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نمایند. در غیر این صورت چنانچه مسئول دفتر نتواند با معرفی شهود معروف، هویت اشخاص را معین کند، مطابق ماده ۵۲ قانون ثبت باید از ثبت نمودن سند امتناع کند. البته به نظر می‌رسد مواد یاد شده با توجه به قسمت اخیر ماده ۴۶ قانون ثبت احوال اصلاحی ۱۳۶۳ که اشعار می‌دارد: شناسنامه‌های جمهوری اسلامی ایران، سند رسمی هویت و تابعیت افراد خواهد بود، نسخ ضمنی شده باشد. طبق ماده ۵۱ قانون ثبت، شهادی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید، نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد. هر چند در ثبت واقعه‌ی ازدواج معرف یک طرف می‌تواند معرف طرف مقابل هم باشد.

نکته ۳: شکل اوراق مخصوص از لحاظ فرم یا طرح، با **کانون سردفتران و دفتریاران مرکز** بوده و کانون می‌بایست آنچه را که به عنوان مقررات عمومی و کلی در هر معامله یا سندی الزاماً قید شود. تعیین و به **سازمان ثبت** پیشنهاد نماید و سازمان مذکور نسبت به تهیه‌ی اوراق رسمی اقدام خواهد نمود.

نکته ۴: لزوم قید اقامتگاه در سند: در صورت تغییر اقامتگاه مادامی که این تغییر به دفترخانه و سایر مراجع ذیربط اطلاع داده نشده، اوراق مزبور به همان محلی که در سند قید شده، ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم ابلاغ از تعهدات خود متعذر گردد.

نکته ۵: در صورتیکه احدی از متعاملین حضور نداشته باشند، سردفتر نباید از کسی که حاضر است امضاء بگیرد و نیز نباید قبل از تکمیل امضائات سند را امضاء کند.

- در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.
- طبق کد ۷۵۸ مجموعه بخش‌نامه‌های ثبتی، در صورت عدم امضای ثبت دفتر توسط متعاملین، امکان استرداد حق‌الثبت وجود دارد. در واقع قسمت اخیر ماده ۵۶ آیین‌نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷ بدین نحو نسخ شده است.

نکته ۶: برای ثبت کشتی در سازمان بنادر و کشتیرانی اداره‌ای بنام **اداره‌ی مرکزی ثبت کشتی‌ها** تاسیس شده است که مالک کشتی یا نماینده‌ی او باید تقاضای ثبت را به ضمیمه‌ی اظهارنامه و گواهینامه‌های لازم در **دو نسخه** تنظیم و به **سازمان بنادر و کشتیرانی** تسلیم نماید.

ماده ۲۴ قانون دریایی (انتقالات و معاملات کشتی)

الف - ثبت کلیه انتقالات و معاملات و اقاله راجع به عین کشتیهای مشمول این قانون همچنین منافع آنها در صورتیکه مدت آن زائد بر دو سال باشد در داخل کشور اجباری است و منحصرأ وسیله دفاتر اسناد رسمی که برای این کار از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه مخصوص دارند انجام میشود و در صورتیکه معاملات مزبور در خارج از کشور صورت گیرد انجام معامله طبق مقررات کشور محل وقوع آن باید توسط نزدیکترین نماینده کنسولی ایران به محل معامله گواهی و مراتب در دفتر کنسولگری نیز منعکس و ظرف ۱۵ روز به سازمان بنادر و کشتیرانی ایران اعلام شود

ب - اداره کل ثبت اسناد و املاک نماینده‌ای در سازمان بنادر و کشتیرانی خواهد داشت که ثبت انتقالات و معاملات مزبور را در دفاتر خود منعکس نمود.

ج - فروش و یا انتقال تمام و یا قسمتی از کشتی که در ایران به ثبت رسیده است اعم از اینکه انتقال اداری [ارادی] یا قهری باشد تغییری در تابعیت کشتی نمیدهد بشرط آنکه حد نصاب مندرج در بند الف ماده یک این قانون و شرایط دیگر رعایت شود.

د - کلیه معاملات مربوط بفروش انتقال و رهن کشتی باید در اسناد ثبت و تابعیت کشتی هر دو قید گردد.

ه - مالک کشتی ایرانی که کشتی خود را در ایران و یا خارج از کشور به رهن گذاشته است نمی‌تواند قبل از فک رهن و یا بدون اجازه مرتهن یا بدون تأمین حق مرتهن کشتی خود را بفروش رساند. در صورت تخلف از حکم مزبور معامله انجام شده نافذ نخواهد بود.

و - دفاتر اسناد رسمی و یا مأمورین کنسولی ایران در خارج که از مقررات این ماده تخلف ورزند علاوه بر مجازاتهای مقرر (در ماده ۲۰ این قانون) مسئول پرداخت کلیه خسارات وارده نیز خواهند بود. آئین‌نامه اجرائی مربوط به این ماده بوسیله سازمان بنادر و کشتیرانی و وزارت دادگستری تنظیم و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

نکته ۷: مطابق م ۲۵ قانون دریایی، سازمان بنادر و کشتیرانی مکلف است در مورد کشتی‌های تابع ایران، انجام معامله را در روزنامه رسمی و یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز، در سه نوبت به فاصله‌ی ده روز آگهی نماید. هزینه‌ی آگهی‌ها توسط مرجع قانونی که وقوع معامله را ثبت می‌کند در موقع انجام معامله از فروشنده دریافت می‌شود.

نکته ۸: دفاتر اسناد رسمی مخصوص ثبت معاملات کشتی‌ها مکلفند قبل از اقدام به ثبت هر گونه معاملات، وضعیت کشتی را از سازمان بنادر و کشتیرانی استعلام نمایند. پس از انجام معامله، دفترخانه موظف است ظرف مدت ۵ روز از تاریخ معامله برگه‌ی خلاصه‌ی معامله‌ی مربوط به کشتی را به سازمان بنادر و کشتیرانی ایران ارسال دارد و سازمان مکلف است پس از وصول برگه‌ی خلاصه‌ی معامله‌ی مربوط به کشتی، در دفتر مخصوص ثبت اسناد و معاملات کشتی‌ها قید کند.

نکته ۹: برابر ماده ۲۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی؛ در کلیه‌ی اسناد معاملات نمی‌توان وکالت دائن را از طرف مدیون در انتقال مقداری از مال مدیون به خود به عنوان وجه التزام قید نمود.

سردفتر





- مدت اعتبار استعلامات ثبتی**
۱. برای نقاطی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است **یکماه**
 ۲. در خارج از حوزه ی ثبتی **۴۵ روز**
- بند ۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

نکته ۱: طبق بند ۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که به عنوان دفترخانه‌ی دیگری صادر شده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید **راساً** استعلام نمایند.

نکته ۲: بموجب ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی مصوب ۵۴ در خصوص نقل و انتقال **عین** یا **منافع** موسسات و کارگاههای مشمول قانون تامین اجتماعی، اعم از اینکه انتقال مذکور بصورت قطعی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد، دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم اسناد مزبور **از سازمان تامین اجتماعی** راجع به بدهی واگذار کننده **استعلام** نمایند. در صورتیکه سازمان نامبرده ظرف مدت **۱۵ روز** از تاریخ ورود برگ استعلام به دفترخانه پاسخی ندهد، دفترخانه معامله را بدون مفاصا حساب (بدون پاسخ استعلام سازمان تامین اجتماعی) ثبت خواهد کرد.

نکته ۳: مطابق ماده ۴۱ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷، در مورد **ترکه‌ی متوفایی که دارای صغیر است**، چنانچه **قبل از صدور گواهینامه‌ی انحصار وراثت**، برای دریافت درآمد یا پرداخت دیون و یا صرف وجه، اقدام فوری لازم باشد **در تهران**، دادستان مرکز با موافقت دادستان کل و **در شهرستانها** با موافقت دادستان یا قائم مقام آنها اجازه‌ی انجام

امری که لازم بوده ، خواهند داد و تنظیم سند معامله در دفاتر اسناد رسمی برای اینگونه امور مجاز و موکول به صدور گواهینامه‌ی انحصار وراثت نخواهد بود.

نکته ۴ : مطابق ماده ۳۵ قانون مالیات‌های مستقیم ؛ ادارات ثبت اسناد و املاک ، هنگامی که مال غیرمنقولی را به نام وراثت یا موصی‌له ثبت می‌نمایند و نیز کلیه‌ی دفاتر اسناد رسمی در هنگامی که می‌خواهند تقسیم نامه یا هر نوع معامله وراثت راجع به ماترک را ثبت نمایند، باید **گواهینامه‌ی اداره‌ی امور مالیاتی صلاحیت‌دار را مبنی بر عدم شمول مالیات** یا اینکه مالیات متعلقه کلاً پرداخت یا ترتیب یا تضمین لازم برای پرداخت آن داده شده است. مطالبه نمایند و قبل از ارائه این گواهینامه مجاز به ثبت نیستند.

نکته ۵ : مطابق بند ۳۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی ؛ هر گاه وراثت بخواهند ، با سند مالکیت مورث خود در دفترخانه حاضر و تمامی یا قسمتی از سهم خود را به یکدیگر یا به ثالث انتقال دهند ، سردفتر موظف است قبل از تنظیم و ثبت سند از اداره‌ی ثبت محل وقوع ملک پرسش نمایند که **آیا اداره‌ی مزبور برای وراثت سند مالکیت جداگانه‌ای صادر نموده است** یا خیر!

• **در صورتیکه سند مالکیت جداگانه صادر نشده باشد ؛** سردفتر پس از تنظیم و ثبت سند ، سند مالکیت را تحویل منتقل‌الیه نداده ، بلکه عین سند مالکیت را ضمن قید خلاصه‌ی انتقال به منظور ابطال به اداره‌ی ثبت محل وقوع ملک ارسال می‌دارد و منتقل‌الیه را به اداره‌ی ثبت محل وقوع ملک دلالت می‌نماید تا برای خود سند مالکیت جدیدی دریافت دارد.

نکته ۶ : در صورتیکه معامله ، **راجع به ملکی که قبلاً ثبت شده است باشد** ، باید خلاصه‌ی آن مستقیماً به دفتر املاک **ثبت محل فرستاده شود** که در ذیل ثبت ملک قید گردد و **در غیر اینصورت (در صورتیکه معامله راجع به ملکی که ثبت نشده است باشد)** خلاصه معامله به **دایره‌ی بایگانی ثبت محل** داده می‌شود. قسمت اول نکته‌ی مذکور باید در مورد وصیت نسبت به املاک ثبت شده نیز رعایت گردد.

نکته ۷ : مطابق ماده ۴۵ آیین‌نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷؛ در مورد معاملات با حق استرداد اتباع خارجه ، تحصیل اجازه‌ی مخصوص از اداره‌ی ثبت محل **لازم نیست** و مثل معاملات اتباع داخله باید وضعیت ثبتی ملک **استعلام** و خلاصه‌ی معامله نیز به **اداره‌ی ثبت** ارسال گردد.

نکته ۸ : برابر ماده ۴۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ؛ **تنظیم و ثبت اسناد معامله‌ی غیرمنقول ، اتباع ایران که ترک تابعیت نموده‌اند** مطابق قانون ، حق خرید اموال غیرمنقول در ایران ندارند ، ممنوع است.

نکته ۹ : رونوشت مصدق اسناد ثبت شده بمنزله‌ی اصل سند خواهد بود ولی اگر از قیّم نامه یا وکالتنامه و اوراق دیگری که برای تنظیم ثبت سند به دفتر اسناد رسمی سپرده شده رونوشت به تقاضا کننده داده می‌شود که این رونوشت در حکم اصل سند نبوده و سند عادی محسوب می‌شود و در ذیل آن قید می‌شود که رونوشت مطابق سند عادی است که به دفتر سپرده شده است.

نکته ۱۰: سند مالکیت و قبالی نکاحیه و طلاقنامه، هر یک رونوشتی به ترتیب از ثبت دفتر املاک و ثبت دفتر ازدواج و ثبت دفتر طلاق می‌باشند.

نکته ۱۱: مطابق ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی؛ دفتر گواهی امضاء دفترست که منحصراً مخصوص تصدیق امضای ذیل نوشته‌های عادی است و نوشته‌ی تصدیق امضاء شده با توجه به م ۳۷۵ آ.د.م سند مسلم الصدور است.

نکته ۱۲: مطابق بند ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۶۰؛ دفاتر اسناد رسمی مجاز به تصدیق صحت امضای نوشته‌های مالی نیستند.

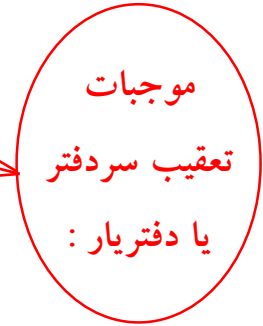
• مقصود از نوشته‌های مالی، نوشته‌هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاء کننده، تعهد و یا ضمانت شده است و یا آنکه موضوع گواهی امضاء شده عین یا منفعت مال غیرمنقول و یا سهام شرکت‌های ثبت شده باشد.

نکته ۱۳: بنابر ردیف ۱۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، تعهدنامه‌هایی که در آن جملاتی از قبیل؛ در صورت تخلف از انجام تعهد، جبران خسارت وارده را خواهم کرد. قید شده باشد، نوشته‌ی مالی محسوب نمی‌گردد و گواهی امضاء از این قبیل تعهدنامه‌ها بلامانع به نظر می‌رسد.

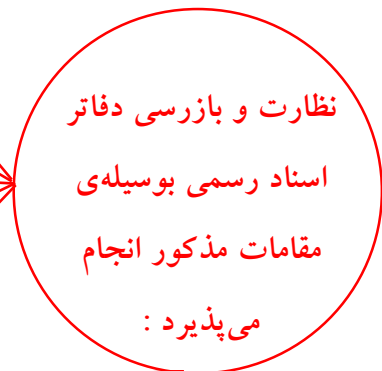
نکته ۱۴: طبق ردیف ۳۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، از آنجایی که گواهی امضای هر گونه نوشته که جنبه‌ی مالی دارد ممنوع است، لذا گواهی امضای ظهر قبض انبار و همین طور گواهی امضای واگذاری قبض انبار گمرکی ممنوع می‌باشد و وجاهت قانونی ندارد. همچنین گواهی امضای معاملات هر نوع اتومبیل ممنوع گردیده است.

نکته ۱۵: دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفتریاران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود.

- در موارد روبرو سردفتر، جاعل در اسناد رسمی شناخته می‌شود:**
(م ۱۰۰ قانون ثبت)
۱. اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.
 ۲. سندی را بدون حضور اشخاصی که باید مطابق قانون حضور داشته باشند ثبت نماید.
 ۳. سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند، ثبت کند.
 ۴. تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند.
 ۵. تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد و یا به وسایل متقلبانه‌ی دیگر، سندی را از اعتبار و استفاده بیاندازد.
 ۶. اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.
 ۷. سندی را که بطور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.
- م ۱۰۳ قانون ثبت نیز، دادن تصدیق خلاف واقع را در حکم جعل در اسناد رسمی تلقی نموده است.



۱. گزارش بازرسان (م ۷۳ قانون دفاتر اسناد رسمی)
 ۲. شکایت شاکی
 ۳. سوء شهرت یا عدم امانت یا نداشتن صلاحیت علمی سردفتر یا دفتریار (م ۴۲ ق دفاتر اسناد رسمی)
- توسط رئیس قوه قضائیه ← در دادگاه انتظامی
- تفویض اختیارات به رئیس سازمان ثبت



۱. یا بازرسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
۲. یا بازرسان کانون سردفتران یا دفتریاران
۳. یا هیات‌های مخصوصی که از طرف قوه قضائیه تعیین می‌شوند.
۴. یا نمایندگان وزارت امور اقتصادی و دارایی برای امور مالیاتی
۵. سایر مراجع دولتی باید با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت باشد.

• امور مالی دفترخانه باید لااقل **هر ۶ ماه یکبار** مورد بازرسی قرار گیرد.

• بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به دو صورت است:

۱. بازرسی کلی ۲. بازرسی دوره‌ای

• **بازرسی** و رسیدگی بازرسان چه به موجب قانون باشد چه به موجب شکایت شاکی، **با صدور ابلاغ** صورت می‌گیرد.

• رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارشات مربوط به تخلفات انتظامی سردفتران و دفتریاران با اداره‌ی امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (اداره کل امور اسناد و سردفتران) است. به بیان دیگر **اعلام تخلف از طریق اداره کل امور اسناد و سردفتران** انجام می‌پذیرد ولی **رسیدگی و تصمیم‌گیری توسط دادسرا** ، **دادگاه بدوی و دادگاه تجدیدنظر انتظامی** صورت می‌گیرد.

دادستان دادرسی انتظامی :

با استفاده از منطوق ماده ۲۱ آیین نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ در مراکز استانی غیر از استان تهران، جانشین دادستان انتظامی سردفتران و دفتریاران، وظایف دادستان انتظامی را عهده‌دار خواهد بود. به عبارت بهتر **در حال حاضر در تهران ، دادستان انتظامی و در سایر استانها دادیاران دادرسی انتظامی بعنوان جانشین دادستان انتظامی فعالیت می‌نمایند.**

نکته : وجوه حاصل از جریمه‌های نقدی سردفتران و دفترباران در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد تا صرف اعمال نظارت و بازرسی از دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق گردد. قبل از سال ۱۳۸۰ وجوه مزبور به موجب ماده ۳۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ به کانون سردفتران و دفترباران تحویل داده می‌شد.

• انواع تخلفات انتظامی سردفتران و دفترباران و مجازات آنها :

ماده ۲۹ آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۷ دی ماه ۱۳۵۴ وزارت دادگستری (اصلاحی ۶۰/۱۱/۲۷) :

الف- تخلفات ذیل موجب توبیخ کتبی با درج در پرونده است :

- تاخیر در پرداخت وجوه عمومی در صورتی که زائد بر یک هفته نباشد در صورت تاخیر زائد بر یک هفته به مجازات مقرر در بند ب و در صورت تاخیر زائد بر ۱۵ روز متخلف و به مجازات مقرر در بند ج این ماده محکوم خواهد شد.
- تاخیر در ارسال آمار به مراجع مربوطه و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.
- عدم رعایت حضور در دفترخانه در ساعات مقرر و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب محکوم خواهد شد.
- احمال در نظارت بر امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.
- تمرد دفتربار از انجام دستور قانونی سردفتر برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.
- رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار اول و در صورت تکرار به مجازات مقرر در بند ب و برای بار سوم به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.

ب- (اصلاحی ۶۱/۵/۶) تخلفات ذیل موجب جریمه از ۵۰۰ ریال تا ۲۰ هزار ریال است:

- غیبت غیر مجاز یا غیر موجه تا مدت سه روز و بیش از آن به مجازات مقرر در بند ج محکوم خواهد شد.
- تاخیر در ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیمنامه و اطلاعنامه نکاح و طلاق به اداره ثبت احوال.
- خودداری غیرموجه از صدور اجرائیه و یا صدور اجرائیه بصورت ناقص به نحوی که موجب تاخیر در کار شود.
- عدم رعایت مواد مربوطه به تشکیلات دفترخانه
- قصور در تبدیل قبوض سپرده و حواله آن به صندوق ثبت
- امتناع از ثبت واقعه ازدواج و طلاق و ثبت سند هر چند دلیل امتناع کتباً به متقاضی اعلام شده باشد ولی موضوع از مسائل نظری نبوده واقعاً باید سند تنظیم می‌شده.
- خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک به اشخاصی که حق دریافت آنها را دارند و یا تسلیم آنها باشخاصی که حق دریافت آنها را ندارند.

ج- تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه است:

- کسر پرداختی در صورتیکه با توجه به موازین آن عرفاً اشتباه محاسبه تلقی نشود.
- بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی.
- ثبت سند در خارج از سند مقرر برای دفترخانه های اسناد رسمی و ازدواج و طلاق

- امتناع از ارسال خلاصه معامله و اطلاع نامه فسخی و رونوشت تقسیم نامه
- امتناع از ارسال آمار
- تقصیر در تبدیل قبوض سپرده و صدور حواله آن به صندوق ثبت در صورت احراز سوء نیت.
- ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردی که تکلیف به استعلام دارد.
- تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه ها و دستور العمل ها
- امتناع از معرفی دفتریار مورد قبول سازمان ثبت طرف مهلت معقولی که ثبت محل تعیین می نماید.
- عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی
- تمرد از اجرای دستورات صادره و خودداری از قبول کفالت دفاتر دیگر در مواردیکه از طرف ثبت محل تکلیف می شود.

د- تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از شش ماه تا دو سال است:

- امتناع از پرداخت وجوه عمومی با صدور اخطار لازم و دادن مهلت معقول وسیله واحد ثبتی یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- امتناع از ثبت سند در صورتی که کتباً دلیل امتناع را به متقاضی تسلیم نکند و یا نوشته فاقد دلیل باشد.
- تنظیم سند بر خلاف مقررات و بخشنامه ها و دستور العمل ها بیش از یکبار
- عدم قید حقوق دولتی و حق التحریر در دفتر و صدور اسناد تنظیمی در صورت تکرار
- دخالت مستقیم یا غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بنده
- این ماده محکوم خواهد شد.
- عدم مخالفت کفیل دفترخانه از دخالت مستقیم یا در غیر مستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه و یا خودداری از اعلام مراتب مذکور به سازمان ثبت اسناد و ثبت محل برای بار اول و در صورت تکرار متخلف به مجازات مقرر در بنده این ماده محکوم خواهد شد.

ه- تخلفات ذیل موجب انفصال دائم:

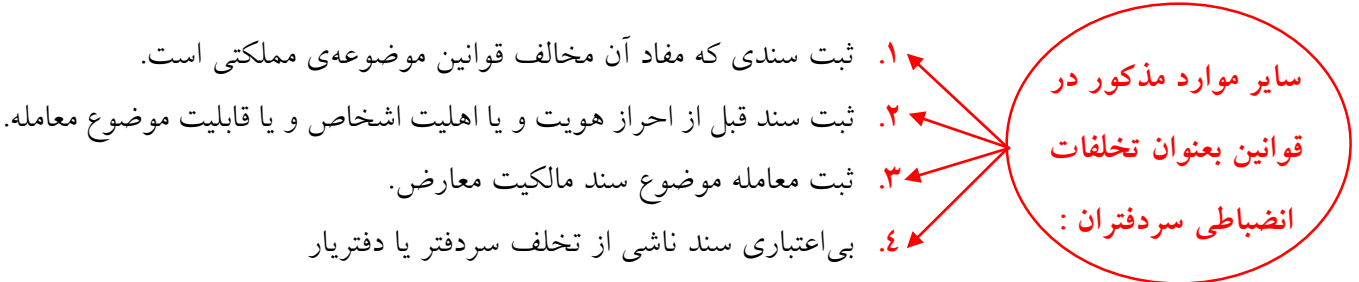
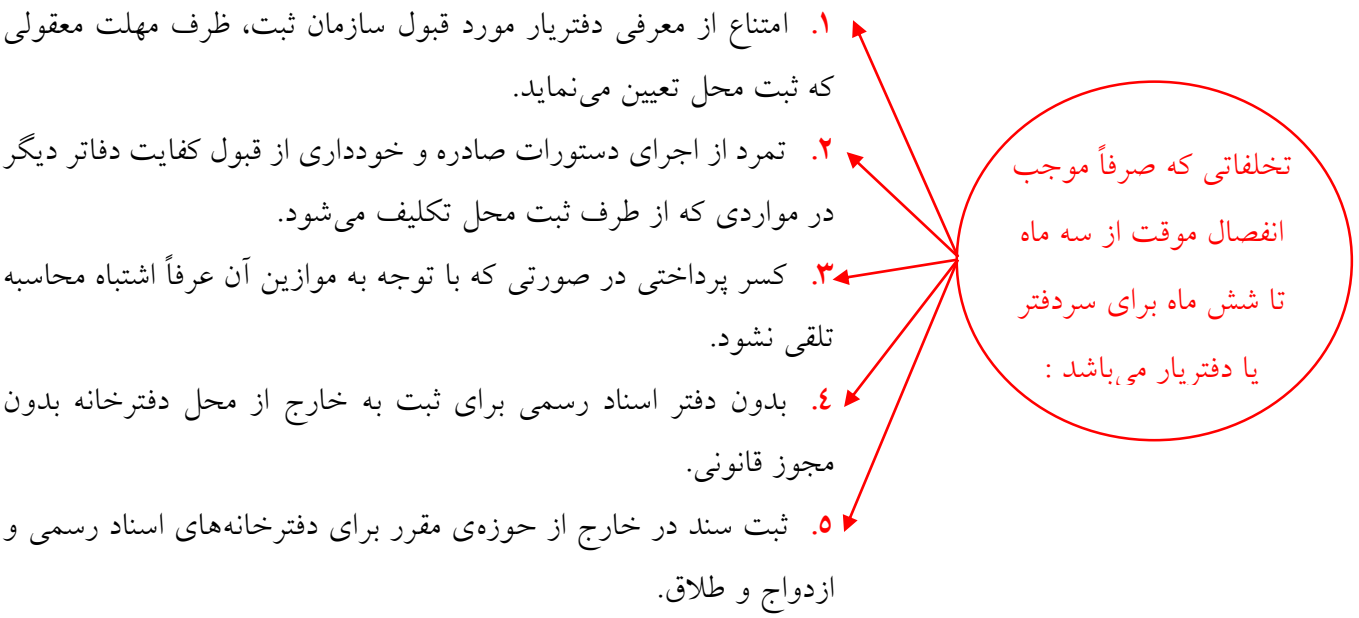
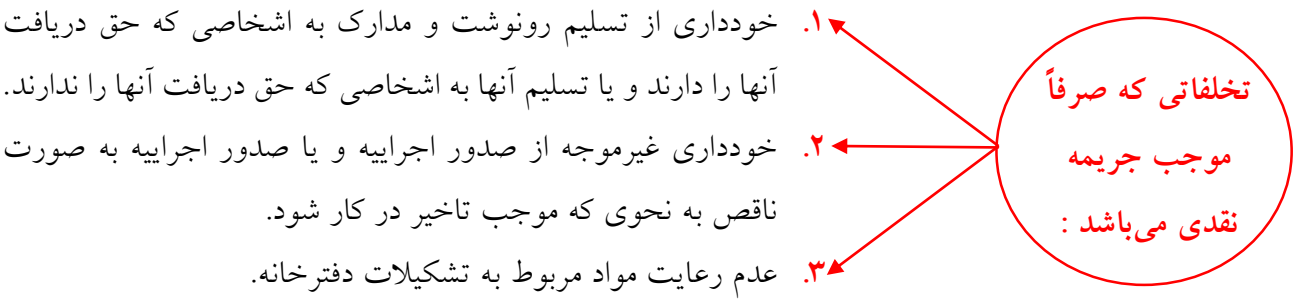
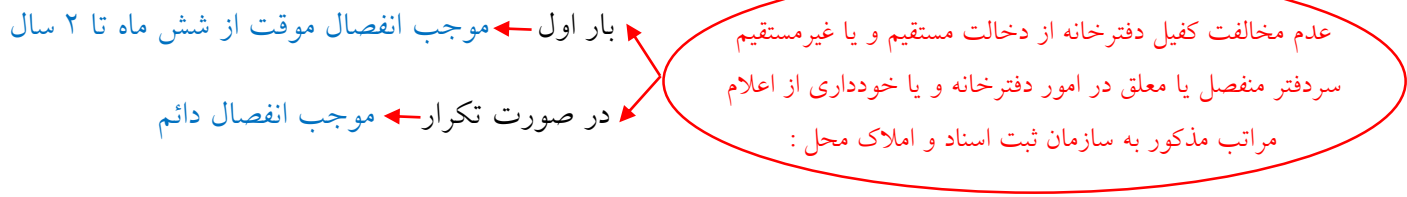
- قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.
- تبصره- در صورت تخلف رضای ذینفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می تواند کیفر او را بر حسب اهمیت موضوع به یکی از دو نوع انفصال موقت تنزل دهد.
- گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است.

- تأخیر در پرداخت وجوه عمومی توسط سردفتران و یا دفتریاران:
۱. در صورتیکه زائد بر یک هفته نباشد ← موجب توبیخ کتبی با درج در پرونده
 ۲. در صورت تأخیر زائد بر یک هفته تا پانزده روز ← موجب جریمه نقدی
 ۳. در صورتی که زائد بر ۱۵ روز باشد. ← موجب انفصال موقت از ۳ ماه تا ۶ ماه

- تخلفات موجب انفصال دائم:
۱. قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.
 - در صورت جلب رضایت ذینفع و رفع آثار تعارض از طرف متخلف، دادگاه می تواند کیفر او را بر حسب اهمیت موضوع به یکی از ۲ انفصال موقت تنزل دهد.
 ۲. گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قوانین و مقررات تجویز گردیده است.







• ثبت سندی که مفاد آن مخالف قوانین موضوعه‌ی مملکتی است :

برابر ماده ۱۰۱ ق.ث «هر گاه اعضای ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه‌ی مملکتی داشته ثبت کند، از **یکسال تا ۳ سال** از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.» مسائل نظری مشمول م ۱۰۱ ق.ث نمی‌باشد به تعبیر دیگر آنچه مدنظر قانونگذار واقع شده است، ثبت اسنادی است که مفاد آنها مخالفت صریح با قوانین موضوعه دارد، آن هم توسط اعضای اداره‌ی ثبت. بنابراین اگر مفاد سند، مخالف قانون محسوب شود و لیکن نه صراحتاً، از شمول این ماده خارج است و همچنین اگر ثبت کننده‌ی سند از اعضای ثبت اسناد و املاک نباشد، مشمول این ماده نخواهد بود، چون در تفسیر قوانین جزایی و قوانینی که متضمن وضع مجازات، اعم از اداری و انتظامی و کیفری می‌باشد، باید از قاعده و روش تفسیر مضیق و عمل به قدر متیقن پیروی نمود که اثر آن تفسیر به نفع متهم انتظامی است. بنابراین ماده‌ی ۱۰۱ مرقوم شامل سردفتران اسناد رسمی نمی‌شود. ارتکاب به همین تخلف به شرح بند ۸ شق «ج» م ۲۹ آیین‌نامه‌ی اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی اصلاحی مصوب ۶۰ برای بار اول انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه و تکرار آن به شرح بند ۳ شق «د» همان ماده. برای بیش از یکبار، موجب انفصال موقت از شش ماه تا دو سال می‌گردد. بنابراین با توجه به اینکه ماده ۲۹ آیین‌نامه‌ی مذکور اصلاحی سال ۱۳۶۰ می‌باشد، به نظر می‌رسد بر ماده ۱۰۱ قانون ثبت که قانون مقدم محسوب می‌گردد حاکم باشد و این امر اقتضاء می‌کند که ماده ۲۹ آیین‌نامه مذکور، در خصوص این مورد نسبت به دفاتر اسناد رسمی اعمال می‌گردد.

• ثبت سند قبل از احراز هویت و یا اهلیت اشخاص و یا قابلیت موضوع معامله :

مطابق م ۱۰۲ ق.ثبت ؛ هر گاه هر یک از اعضای ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله، سندی را عمداً ثبت نماید، به مجازات اداری انفصال موقت از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی محکوم خواهد گردید. مطابق م ۸۶ ق.ثبت به سردفتران اسناد رسمی هم که بدون احراز هویت اشخاص، به نحوی که در قانون آمده است، سندی را ثبت نمایند، مشمول م ۱۰۲ ق ثبت می‌گردند. (یعنی انفصال موقت از یکسال تا سه سال از خدمات دولتی) اما در مورد سایر تخلفات سردفتران بر طبق آیین‌نامه‌ی قانون دفاتر اسناد رسمی عمل می‌شود و لیکن از انجایی که مجازات انتظامی انفصال موقت یکسال تا سه سال از خدمات دولتی در م ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ پیش‌بینی نشده است، به همین جهت تعدادی از حقوقدانان اعتقاد به نسخ ضمنی ماده ۱۰۲ ق.ثبت در خصوص سردفتران اسناد رسمی دارند.

• معامله‌ی معارض :

م ۱۱۷ قانون ثبت اشعار می‌دارد: «هر کس بموجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص دارد و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد.» جرم مذکور از جرایم عمومی بوده و نیز غیرقابل گذشت می‌باشد.

نکته ۱: مطابق قسمت اخیر ماده ۶ لایحه قانونی رسیدگی به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، هر گاه سردفتران اسناد رسمی علیرغم وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض، اقدام به ثبت معامله‌ی مربوط به آن نمایند به **انفصال ابد از شغل سردفتری** محکوم می‌شوند. لازم به تذکر است که مطابق ماده ۷ لایحه قانونی مذکور، اگر عمل **کارمند ثبت** موجب سند مالکیت معارض گردد در دادگاه اداری تعقیب و **به انفصال موقت که کمتر از دو سال نباشد** محکوم می‌شود.

نکته ۲: بر طبق م ۲۵ آیین‌نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ **اولاً:** مدت پاسخ متخلف به کیفرخواست **۱۰ روز** از تاریخ ابلاغ می‌باشد که این مدت بنا به تقاضای متخلف و **تصویب مدیر کل منطقه‌ی ثبت و در تهران با تصویب مدیرکل امور اسناد فقط برای یکبار بمدت ۱۰ روز قابل تمدید است. ثانیاً:** متخلف در پاسخ کیفرخواست باید کلیه دلایل و اسنادی را که حاکی از براءت خود می‌داند همراه لایحه به ثبت محل به اداره کل امور اسناد سازمان ثبت تسلیم کند. امتناع متخلف از پاسخ به کیفرخواست تأثیری در رسیدگی نداشته و دادگاه رای مقتضی صادر می‌کند.

انواع مجازات انتظامی

و درجات آن

(م ۳۸ ق. دفتر اسناد رسمی):

۱. توبیخ با درج در پرونده
۲. جریمه نقدی از ۱۰۰.۰۰۰ ریال تا مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال
۳. انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه ماه تا ۶ ماه
۴. انفصال موقت از اشتغال به سردفتری از ۶ ماه تا دو سال
۵. انفصال دائم.

نکته ۳: مطابق م ۴۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ هر سردفتر یا دفتریاری که دو مرتبه سابقه‌ی محکومیت از درجه ۳ به بالا داشته باشد، در صورتیکه ظرف **سه سال** پس از قطعیت حکم سابق، مرتکب تخلف دیگری شود، دادگاه می‌تواند مجازات اخیر او را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید.

نکته ۴: درخواست تعلیق سردفتر یا دفتریار متخلف توسط رئیس قوه قضائیه از دادگاه تجدیدنظر انتظامی می‌شود و در صورت حکم به تعلیق این حکم غیرقابل شکایت و **قطعی** است. در صورتیکه پس از رسیدگی انتظامی، دادگاه متخلف را به انفصال موقت محکوم کند مدت انفصال با ایام تعلیق احتساب خواهد شد. رسیدگی در این مورد **فوری و خارج از نوبت** خواهد بود.

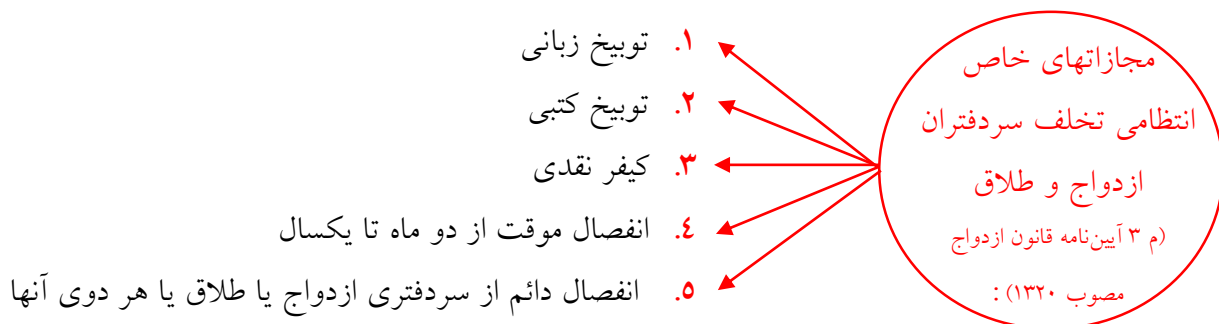
نکته ۵: انفصال استثنایی سردفتر یا دفتریار بدون مراجعه به محکمه انتظامی و حداکثر تا ۶ ماه می‌تواند به دستور رئیس قوه قضائیه (تفویض اختیار به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) در موارد تشخیص اخلاق سردفتر یا دفتریار مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه صادر می‌شود. رسیدگی در این مورد نیز **فوری و خارج از نوبت** خواهد بود.

نکته ۶: با توجه به م ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی، چنانچه از ارتکاب تخلف، دو سال سپری شده باشد و **تخلف اعلام نشده باشد**، و یا از آخرین تعقیب تخلف، مدت مزبور (۲ سال) گذشته باشد، موضوع **مشمول مرور زمان** بوده و قابل رسیدگی نمی‌باشد.

نکته ۷: مطابق م ۴۸ قانون دفاتر اسناد رسمی، مجازاتهای انتظامی **درجه یک و درجه دو قطعی** و مجازاتهای انتظامی درجه سه و درجه چهار و درجه پنج ظرف مدت **۱۰ روز** پس از ابلاغ حکم **قابل تجدیدنظر** است. (توسط دادستان یا متخلف)

• جرم بودن تخلف انتظامی:

مطابق ماده ۲۶ آیین‌نامه اصلاحی دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، هر گاه ضمن رسیدگی مقدماتی موضوع رسیدگی بزه (جرم) تشخیص داده شود مراتب به تصریح جهات امر به مرجع صلاحیتدار قضایی اعلام می‌گردد. در صورتیکه مرجع صالح قضایی موضوع را بزه (جرم) تشخیص ندهد، اداره‌ی امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، مورد را از جهت تخلف انتظامی با توجه به مقررات مربوط، مورد رسیدگی قرار خواهد داد، در این صورت تخلف انتظامی تا ابلاغ حکم قطعی مراجع قضایی مشمول مرور زمان نخواهد شد.



• صلاحیت سردفتر یا دفتریار:

رسیدگی به **صلاحیت یا سلب صلاحیت سردفتر یا دفتریار** طبق م ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی **توسط رئیس قوه قضائیه** (تفویض اختیار به رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) از **دادگاه بدوی انتظامی** خواسته می‌شود. (رسیدگی فوری و خارج از نوبت خواهد بود) در صورتیکه سردفتر یا دفتریار دارای مدرک علمی رسمی باشد، رسیدگی به صلاحیت علمی او جایز نیست. مطابق ماده واحده‌ی قانون تفسیر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۵، اقدامات رئیس قوه قضائیه مصرح در ماده ۴۲ مرقوم، قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضائیه می‌باشد و نیز **دیوان عدالت اداری** صلاحیت رسیدگی به شکایات از تصمیمات دادگاه مذکور در ماده ۴۲ مرقوم را دارد.

نکته: ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر می‌دارد: «سردفتر، مسئول کلیه امور دفترخانه است و دفتریار اول مسئول اموری است که بموجب مقررات به عهده‌ی او محول شده است و یا از طرف سردفتر در حدود مقررات، انجام آن امور به

او ارجاع می‌شود، در مورد اخیر (ارجاع امور به دفتریار توسط سردفتر) سردفتر و دفتریار **مسئولیت مشترک (مسئولیت تضامنی)** خواهند داشت. در هر مورد که بر اساس مقررات این قانون، دفتریار به جای سردفتر انجام وظیفه می‌کند (کفیل دفترخانه) مسئولیت دفتریار، همان مسئولیت سردفتر است و همین حکم در مورد سردفتری که کفالت دفترخانه‌ی دیگری را برعهده دارد، نسبت به امور کفالت جاری خواهد بود. باید توجه داشت در حالتی که دفتریار به جای سردفتر، انجام وظیفه می‌کند، مسئولیت دفتریار (کفیل سردفتر) **مسئولیت شخصی** است و از اقدام وی هیچگونه مسئولیتی متوجه سردفتر اصیل نخواهد شد.

این جزوه بصورت کاملا رایگان در اختیار علاقه مندان قرار گرفته ،
صرفا خواهشمندیم پس از مطالعه آن جهت تعجیل در ظهور آقا امام
زمان (عج) صلواتی نثار کنید.

همچنین علاقه مندان می توانند نظرات ، انتقادات و پیشنهادات خود
را در رابطه با این جزوه به آدرس ایمیل :

VahidValizadehKhalife@gmail.com

فرستاده و یا در صورت نیاز با شماره تلفن

0914 89 88 966

تماس حاصل فرمایند.

فصل سوم :

سوالات ثبتی

آزمون های سردفتری

ادوار گذشته

سؤالات حقوق ثبت سال ۱۳۸۰

۱- هرگاه مال مورد بازداشت بین متعهد و ثالث (شخص دیگری) مشاع باشد، شرکت بین آنها به میزان..... محاسبه می‌شود مگر خلاف آن ثابت شود.

۱- تصرف هر یک ۲- معرفی بستانکار ۳- مساوی ۴- معرفی مدیون

۲- مساحت ملکی ۳۲۰ مترمربع بوده ولی در موقع تحدید حدود اشتباهاً ۲۲۰ مترمربع قید و برای آن سند مالکیت شده، مرجع رفع اشتباه کدام است؟

۱- هیأت حل اختلاف ۲- هیأت نظارت ۳- شورای عالی ثبت ۴- دادگاه

۳- دادگاه در رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، سند مالکیتی را که..... باطل می‌کند.

۱- المثنی صادر شده ۲- جریان ثبتی آن بدون رعایت قانون و مقررات انجام شده
۳- معارض (موخر) صادر شده ۴- ملک در تصرف مالک نباشد

۴- مرجع ثبت شرکتهای ایرانی و علائم تجاری و اختراعات کدام است؟

۱- شرکتهای ایرانی در اداره ثبت اسناد مورد تصویب مجمع مؤسس و علائم تجاری و اختراعات در سازمان تحقیقات و فناوری

۲- شرکتهای ایرانی در اداره ثبت مورد تصویب هیأت مدیره و علائم تجاری و اختراعات در وزارت بازرگانی

۳- شرکتهای ایرانی در اداره ثبت اسناد محلی که در اساسنامه تعیین شده و علائم تجاری در وزارت بازرگانی و اختراعات در سازمان تحقیقات و فناوری

۴- شرکتهای ایرانی در اداره ثبت اسناد محلی که مرکز اصلی شرکت قرار دارد و علائم تجاری و اختراعات در اداره کل ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی در تهران

۵- مراجعه به دفاتر ثبت شرکتهای چگونه است؟

۱- مراجعه به دفاتر ثبت شرکتهای ایرانی برای عموم آزاد است و در مورد شرکتهای خارجی مستلزم اخذ مجوز از وزارت امور خارجه است.

۲- مراجعه به دفاتر ثبت شرکتهای ایرانی برای عموم آزاد است و در مورد شرکتهای خارجی مستلزم اخذ مجوز از دادگاه است.

۳- مراجعه به دفاتر ثبت شرکتهای ایرانی و خارجی برای عموم آزاد است.

۴- مراجعه به دفاتر ثبت شرکتهای ایرانی و خارجی مستلزم اخذ گواهی از مراجع قضایی است.

۶- در صورتی که در عملیات تحدید حدود، اعتراض به حدود از طرف غیرمجاور به عمل آید نحوه رسیدگی چگونه است؟

- ۱- واحد ثبتی نظر خود را بر بی اثر بدون اعتراض ابلاغ و معترض می تواند ظرف ده روز به هیأت نظارت شکایت نماید.
- ۲- واحد ثبتی نظر خود را به ضمیمه سوابق اعتراض به دادگاه محل اعلام می دارد.
- ۳- مدیر ثبت نظریه خود را به رئیس دادگاه تجدیدنظر اعلام تا در نشست اداری به موضوع رسیدگی شود.
- ۴- مدیر ثبت نظر خود را به رئیس دادگاه عمومی اعلام تا در نشست اداری به موضوع رسیدگی شود.

۷- در تفکیک آپارتمانی طول متراژ حد شمالی یکی از واحدها به جای ۲۲ متر اشتبهاً ۱۲ متر قید و برای آن سند مالکیت صادر شده است، اصلاح آن از چه طریقی انجام می شود؟

- ۱- دادگاه
 - ۲- شورای عالی ثبت
 - ۳- هیأت حل اختلاف
 - ۴- هیأت نظارت
- ۸- صدور اسناد مالکیت، طبق ماده ۱۴۰ برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی، شامل کدام املاک است؟

- ۱- اراضی و ساختمانهای موجود در روستاها و مراکز دهستانها
- ۲- اراضی موجود در روستاها و حاشیه شهرها
- ۳- اراضی و ساختمانهای مسکونی و باغات موجود در روستاها
- ۴- بافت مسکونی روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار و مراکز دهستانها

۹- ملکی در تاریخ ۱۳۷۶/۴/۱۲ قبول ثبت شده (اظهاری نامه تنظیم گردیده) تاریخ انتشار آگهی های نوبتی کدام است؟

- ۱- ۵/۱ و ۵/۲۰ و ۱۳۷۶/۶/۱۰
- ۲- ۱۵/۱ و ۱۳۷۶/۶/۱
- ۳- ۸/۱ و ۱۳۷۶/۹/۱
- ۴- ۶/۱ و ۱۳۷۶/۶/۱۵

۱۰- حقوق اجرایی در مورد پرونده اجرایی که زوجه از ادامه عملیات اجرایی منصرف شده، چگونه است؟

- ۱- از حقوق اجرایی معاف است.
- ۲- در صورت وقوع طلاق به نصف تقلیل می یابد.
- ۳- نصف نیم عشر اجرایی تعلق می گیرد.
- ۴- نیم عشر اجرایی تعلق می گیرد.

۱۱- مرجع رسیدگی به شکایات زوج رسیدگی زوج در مورد اینکه صدق مندرج در اجرائیه بیش از بدهی وی تعیین گردید کدام است؟

- ۱- دادگاه
- ۲- شورای عالی ثبت
- ۳- مدیر ثبت
- ۴- هیأت نظارت

۱۲- در صورتی که طبق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت، رأی به نفع متصرف صادر شده باشد و ملک تحدید حدود نشده باشد، عمل تحدید چگونه انجام می شود؟

- ۱- نیازی به تحدید حدود نیست، طبق حدود مندرج در رأی سند مالکیت صادر می شود.
- ۲- متصرف می تواند درخواست تحدید حدود اختصاصی بنماید.
- ۳- تحدید حدود طبق تحدید حدود عمومی به عمل می آید.
- ۴- تحدید حدود طبق آگهی الصاقی در محل انجام می شود.

۱۳- اقدام متقاضیان ثبت املاک یا قائم مقام آنها برای تعیین تکلیف اعتراض به اصل و حدود ملک مورد تقاضا که اعتراض واصله، سال ۱۳۶۰، به دادگاه ارسال شده ولی سابقه در دادگاه وجود ندارد، چگونه است؟

- ۱- با ارائه گواهی عدم وجود سابقه اعتراض در دادگاه، درخواست طرح موضوع را در شورای عالی ثبت می‌نمایند.
- ۲- دادخواست اعتراض به دادگاه تسلیم می‌شود و پس از صدور حکم نهایی عملیات ثبتی تعقیب می‌گردد.
- ۳- گواهی عدم وجود سابقه اعتراض از دادگاه اخذ و درخواست طرح موضوع را در هیأت نظارت می‌نمایند.
- ۴- گواهی نداشتن سابقه قبلی اعتراض و عدم تجدید دادخواست در مدت قانونی را از دادگاه اخذ و تسلیم اداره ثبت می‌نمایند تا عملیات ثبتی ادامه یابد.

۱۴- آگهی تحدید حدود عمومی، براساس ترتیب..... تهیه و منتشر می‌شود.

- ۱- تاریخ تنظیم اظهارنامه
- ۲- تاریخ تنظیم صورت مجلس احراز تصرف
- ۳- تاریخ تقاضای متقاضیان
- ۴- شماره پلاک ثبتی

۱۵- حد جنوبی پلاک ۱۴ در سند مالکیت چنین قید شده است (جنوباً دیواری است به پلاک ۱۳) وضع مالکیت دیوار بین پلاک‌های ۱۳ و ۱۴ چگونه است؟

- ۱- دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۳ می‌باشد.
- ۲- دیوار متعلق به مالک پلاک ۱۴ می‌باشد.
- ۳- دیوار بین پلاک‌های ۱۳ و ۱۴ مشترک است.
- ۴- مالکین پلاک‌های ۱۳ و ۱۴ هر یک دارای دیوار جداگانه می‌باشند.

۱۶- تهیه نقشه کاداستر وظیفه کدام سازمان است؟

- ۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور- قسمت امور املاک
- ۲- سازمان نقشه‌برداری کشور با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۳- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی با استفاده از مدارک مالکیت اشخاص
- ۴- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی با استفاده از مدارک مالکیت اشخاص

۱۷- کسی سند خود را در اداره ثبت به امانت گذاشته، می‌تواند امانت خود را..... استرداد نماید.

- ۱- با حضور نماینده دادگاه
- ۲- با کسب مجوز از دادگاه
- ۳- با حضور دو نفر شاهد
- ۴- با کسب مجوز از دادگاه و حضور یک نفر معتمد

۱۸- در اجرای قانون افراز املاک مشاعی، سهم خواهان چگونه است؟

- ۱- با توجه به محل مورد معرفی خواهان و محاسبه مساحت کل ملک و میزان مالکیت
- ۲- با توجه به محل تصرفی بر اساس میزان مالکیت و رعایت ارزش سهم مفروزی با کل ملک
- ۳- بر اساس ارزش ملک به قطعات افراز تقسیم و یا قرعه‌کشی، بدون توجه به تصرف
- ۴- بر اساس نقشه مصوب شهرداری که خواهان ارائه داده است.

۱۹- چنانچه در صورت مجلس تفکیکی اشتباهی رخ داده ولی نسبت به آن معامله‌ای انجام نشده یا ثبت دفتر املاک نگردیده است، نحوه اصلاح چگونه است؟

- ۱- اداره ثبت محل می‌تواند نسبت به اصلاح آن اقدام نماید.
- ۲- با طرح موضوع در هیأت نظارت، برحسب رأی صادره اصلاح می‌شود.
- ۳- با طرح موضوع در شورای عالی ثبت، برحسب رأی صادره اصلاح می‌شود.
- ۴- پس از کسب اجازه از اداره کل امور املاک، نسبت به اصلاح آن اقدام می‌شود.

۲۰- در عملیات افراز املاک مشاعی در محدوده شهرها، تصویب نقشه ملک افرازی چگونه است؟

- ۱- پس از ترسیم نقشه افرازی در محل، نقشه مزبور از طریق اداره ثبت به شهرداری ارسال می‌گردد.
- ۲- خواهان یا خواهان‌ها باید نقشه مورد افراز خود را تهیه نموده و پس از تصویب آن، همراه مدارک به اداره ثبت تسلیم نمایند.
- ۳- قبل از شروع به عملیات افراز، اداره ثبت نقشه منطقه‌ای که ملک در آن واقع است را از شهرداری دریافت و بر اساس آن افراز را انجام می‌دهد.
- ۴- نیازی به تصویب نقشه نیست در صورتی که شهرداری به نحوه افراز اعتراض داشته باشد به دادگاه شکایت می‌نماید.

پاسخنامه حقوق ثبت سال ۱۳۸۰

- ۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۷۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بندهای ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۳- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳.
- ۴- گزینه ۴ صحیح است. به موجب بند ۱ و ۲ ماده ۱ طرح اصلاحی آئین نامه ثبت شرکتها مصوب ۱۳۴۰ مطابق ماده ۱ طرح اصلاحی آئین نامه مزبور: اداره ثبت کل شرکتها و علائم تجاری و اختراعات اداره کل ثبت در تهران از این تاریخ به نام "اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی" نامیده می شود و دارای وظایف زیر خواهد بود:
- ۱- ثبت شرکت های تجاری ایران حوزه تهران و همچنین ثبت کلیه شرکت های خارجی در ایران و موسسات غیر تجاری ایرانی حوزه تهران و ثبت کلیه موسسات خارجی در ایران.
 - ۲- ثبت علائم تجاری و اختراعات و نام تجاری و اشکال و ترسیمات صنعتی.
 - ۳- ثبت دفتر تجاری و پلمپ دفاتر تجاری و غیرتجاری حوزه تهران.
- ۵- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۲۶ نظام نامه اجرای قانون ثبت شرکتها مصوب ۱۳۱۰.
- ۶- گزینه ۱ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک الحاقی ۱۳۵۶.
- ۷- گزینه ۴ صحیح است. به موجب بند ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۸- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۱۴۰ قانون برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹.
- مطابق ماده ۱۴۰ قانون مزبور: به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها، وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) موظف است به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران برای کلیه روستاهای بالای دویست (۲۰۰) خانوار و مراکز دهستانها نقشه تفکیکی وضع موجود روستاها را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید.
- ۹- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۰- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۹۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ مطابق ماده ۹۸ قانون مذکور: چنانچه زوجه پس از صدور اجرائیه در خصوص وصول مهریه و لازم الاجراء شدن (اعم از اجرائیه اسناد رسمی و آرای محاکم و مراجع قضایی به هر علت از ادامه عملیات اجرائی منصرف شود از پرداخت نیم عشر دولتی معاف خواهد بود...).

- ۱۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱۶۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ (تبصره ۴ ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۷۰).
- ۱۳- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳ و تبصره ۱ همان قانون. مطابق تبصره ۱ ماده واحده مزبور: متقاضیان ثبت املاک یا قائم مقام قانونی آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق (شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون) گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده‌اند می‌توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنمایند. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه عملیات ثبت اقدام نماید.
- ۱۴- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۵- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۷۸ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۶- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۷- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۷۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۸- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۳ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۱۹- گزینه ۱ صحیح است.
- ۲۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصلاحی ۱۳۶۵ و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴.
- مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها: اداره ثبت اسناد و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد.
- و مطابق شق ۱ بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: ادارات ثبت مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده قانونی شهر و حریم آن عمل تفکیک و افراز را در اجرای ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت طبق نقشه‌ای انجام دهند که بر اساس ماده ۱۰۱ قانون اصلاحی شهرداری‌ها به تصویب شهرداری رسیده باشد.

سوالات حقوق ثبت سال ۱۳۸۱

۱- چنانچه ورثه متوفایی تصمیم به پرداخت بهای ثمن اعیانی زوجه متوفی را داشته باشند تا سند آنها بدون کسر ثمن اعیانی صادر شود، نحوه اقدام چگونه است؟

- ۱- به دادگاه محل وقوع ملک دادخواست تسلیم و گواهی طرح دعوی اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم می‌نمایند.
- ۲- با تسلیم تقاضا به اداره ثبت محل و پس از ارزیابی به وسیله کارشناس ثبت، مبلغ مورد ارزیابی را به اضافه دو عشر به حساب سپرده ثبت واریز می‌نمایند.
- ۳- با تسلیم تقاضا به اداره ثبت محل و پس از ارزیابی به وسیله کارشناس رسمی دادگستری، مبلغ مورد ارزیابی را به حساب سپرده ثبت واریز می‌نمایند.
- ۴- به دارنده بهای ثمن اعیانی اخطار می‌شود تا با حضور متقاضی کارشناس مرضی الطرفین را تعیین نمایند و سپس مبلغ مورد ارزیابی را به حساب سپرده ثبت واریز می‌نمایند.

۲- مندرجات سند مالکیت المثنی چگونه است؟

- ۱- حاوی حدود و مشخصات سند مفقودی بوده و به نام آخرین خریدار صادر می‌شود.
- ۲- حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی غیر از اسناد شرطی و رهنی که فسخ یا فک شده‌اند، می‌باشد.
- ۳- حاوی حدود و مشخصات سند مفقودی بوده و به نام مالک اولیه صادر و آخرین انتقال در ستون انتقالات قید می‌شود.
- ۴- حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی و کلیه انتقالات و معاملات از جمله شرطی و رهنی فسخ یا فک شده در آن قید می‌شود.

۳- پلاک ثبتی شماره ۱۴ اصلی، در تاریخ ۱۳۶۹/۸/۱۲ تحدید حدود شده و نسبت به آن اعتراض واصل نشده، مرجع افراز آن را تعیین کنید؟

- ۱- دادگاه محل وقوع ملک
- ۲- اداره ثبت محل وقوع ملک
- ۳- اداره کل ثبت محل وقوع ملک
- ۴- هیأت نظارت اداره کل ثبت استان محل وقوع ملک

۴- حد شمالی پلاک ثبتی شماره ۳۴ به این شرح می‌باشد: شمالاً در سه قسمت که قسمت دوم شرقی است اول به طول چهار متر به دیوار پلاک ۲۸، دوم به طول دو متر دیوار پلاک ۲۹، سوم به طول هشت متر دیوار پلاک ۲۹ مزبور، دیوارهای فاصل متعلق به کدام یک از مالکین است؟

- ۱- قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴ و قسمت سوم مشترک است.
- ۲- قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۳۴، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۲۸ و قسمت سوم بین مالکین دو پلاک مشترک است.
- ۳- قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت دوم بین مالکین مشترک و قسمت سوم متعلق به مالک پلاک ۳۴ است.
- ۴- قسمت اول متعلق به مالک پلاک ۲۸، قسمت دوم متعلق به مالک پلاک ۳۴ و قسمت سوم هر یک از مالکین پلاک‌های ۳۴ و ۲۹ دارای دیوار مجزا می‌باشند.

۵- نحوه رسیدگی به اعتراضات خارج از مدت چگونه است؟

- ۱- مسئول اداره ثبت نظر خود را زیر برگ اعتراض نوشته، چنانچه رئیس دادگاه عمومی در نشست اداری این نظریه را تأیید نماید، اعتراض مردود است.
- ۲- مسئول اداره ثبت اعتراض و پرونده را به هیأت نظارت مستقر در اداره کل ثبت استان ارسال می‌دارد، نظریه هیأت نظارت قاطع است.
- ۳- پرونده همراه با اعتراض به هیأت نظارت ارسال می‌شود. نظریه هیأت نظارت ظرف بیست روز قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.
- ۴- مسئول اداره ثبت نظریه خود را زیر برگ اعتراض نوشته و پرونده را به اداره کل استان ارسال می‌دارد چنانچه مدیر کل نظریه مدیر ثبت را تأیید کند اعتراض مردود است.

۶- ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک..... دارند، خللی وارد نمی‌آورد.

- ۱- مجرای آب
- ۲- مجرای آب و چاه
- ۳- چاه و قنات دایر
- ۴- مجرای آب، چاه و قنات اعم از دایر و یابر

۷- اظهارنامه یک باب خانه در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۴ پذیرفته شده. تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی (ماده ۱۱ قانون

ثبت) را تعیین کنید؟

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| ۱- ۱۳۷۲/۲/۱ - ۱۳۷۲/۳/۱ | ۲- ۱۳۷۱/۱۱/۱ - ۱۳۷۱/۱۲/۱ |
| ۳- ۱۳۷۱/۱۱/۱۵ - ۱۳۷۱/۱۲/۱۵ | ۴- ۱۳۱۱/۱۱/۱ - ۱۳۷۱/۱/۱۵ |

۸- اقدامات معترض به اصل ملک جهت رسیدگی در مراجع قضایی چگونه است؟

- ۱- از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، ظرف مدت نود روز در مراجع قضایی طرح دعوی می‌کند.
- ۲- از انتشار اولین آگهی، به مدت نود روز اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کند تا جهت رسیدگی به دادگاه احاله گردد.
- ۳- از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، به مدت شصت روز اعتراض خود را همراه با دادخواست رسیدگی دادگاه به اداره ثبت محل تسلیم می‌کند.
- ۴- از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی، به مدت نود روز اعتراض خود را به اداره ثبت و از تاریخ تسلیم این اعتراض به مدت یک ماه در دادگاه طرح دعوی نماید.

۹- بر اساس فهرست اشتباهات ثبتی، هیأت نظارت استان مرکزی که مورد تصویب شورای عالی ثبت قرار

گرفته، کدام اشتباه موجب تجدید آگهی خواهد شد؟

- ۱- اشتباه در نوع ملک
- ۲- اشتباه در مضاف‌الیه نام خانوادگی متقاضی
- ۳- اشتباه در شماره فرعی در حالی که در اظهارنامه صحیح ذکر شده است.
- ۴- اشتباه در میزان مورد تقاضا به صورتی که اضافی آگهی شده است.

- ۱۰- مرجع تشخیص دایر یا بایر یا موات بودن قطعه زمینی که در حریم استحفاظی شهر قرار دارد، کدام است؟
- ۱- کمیسیون حل اختلاف
 - ۲- هیأت هفت نفره زمین
 - ۳- وزارت مسکن و شهرسازی
 - ۴- وزارت جهاد و کشاورزی

۱۱- مفهوم شماره ۷/۴ در محدوده روستای محمودآباد چیست؟

- ۱- شماره ۷ به عنوان شماره بخش و پلاک ۴ شماره اصلی قطعه مفروزی است.
- ۲- شماره ۴ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۷ پلاک فرعی قطع مفروزی است.
- ۳- شماره ۷ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۴ پلاک فرعی قطعه مفروزی است.
- ۴- شماره ۴ به عنوان شماره بخش و پلاک ۷ شماره اصلی قطعه مفروزی است.

۱۲- گزینه صحیح را معلوم نمایید.

- ۱- دفتر املاک در مرکز و ادارات ثبت شهرستانها دو نسخه می باشد.
- ۲- دفتر املاک در مرکز و ادارات ثبت شهرستانها یک نسخه می باشد.
- ۳- دفتر املاک در مرکز یک نسخه و ادارات ثبت شهرستانها دو نسخه می باشد.
- ۴- دفتر املاک در مرکز و مراکز استانها یک نسخه و شهرستانها دو نسخه می باشد.

۱۳- آگهی های نوبتی و تحدید حدود در کدام روزنامه منتشر می شود؟

- ۱- در روزنامه های کثیرالانتشار که وزارت ارشاد تعیین می کند.
- ۲- در روزنامه ی محلی و مرکز که از طرف وزارت ارشاد تعیین می شود.
- ۳- در روزنامه ای که در آخر سال برای سال بعد از طرف سازمان ثبت به اطلاع عموم می رسد.
- ۴- در روزنامه محل و نزدیک محل که به وسیله اداره کل ثبت اسناد و ارشاد استان تعیین می شود.

۱۴- مدیون به مبلغ موضوع لازم الاجرا مندرج در اجرائیه معترض است. مرجع رسیدگی به آن..... است.

- ۱- دادگاه
- ۲- مدیر ثبت
- ۳- مدیر ثبت و هیأت نظارت
- ۴- هیأت نظارت استان

۱۵- پس از انجام تحدید حدود، معلوم می شود که مساحت پلاک ۴۲ در اظهارنامه به جای ۳۸۰ مترمربع

اشتباهاً ۲۸۰ مترمربع قید شده، مرجع رفع اشتباه کدام است؟

- ۱- شورای عالی ثبت
- ۲- دادگاه محل وقوع ملک
- ۳- مدیر ثبت محل وقوع ملک
- ۴- هیأت نظارت استان

۱۶- در عملیات اجرایی بعد از بازداشت مال غیرمنقول، نحوه تصرفات چگونه است؟

- ۱- موقتاً در تصرف مالک باقی می ماند.
- ۲- از مالک خلع ید و به تصرف بستانکار داده می شود.
- ۳- از مالک خلع ید می شود و تا تعیین تکلیف پلمپ می شود.
- ۴- از مالک خلع ید می شود و به تصرف حافظ داده می شود.

۱۷- نحوه ابلاغ آرای قابل تجدیدنظر هیأت نظارت چگونه است؟

- ۱- برابر مقررات آئین دادرسی مدنی به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌گردد.
- ۲- رأی صادره به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌گردد.
- ۳- متن رأی یک نوبت در روزنامه‌های ناشر آگهی‌های ثبتی منتشر می‌گردد.
- ۴- برابر مقررات مفاد اجرای اسناد رسمی به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌گردد.

۱۸- دفاتر تجاری در اداره..... پلمپ می‌شود.

- ۱- دادگاه
- ۲- دارایی
- ۳- ثبت اسناد
- ۴- امور ورشکستگی

۱۹- در اجرای ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه، موضوع صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار

عملیات تحدید حدود چگونه انجام می‌شود؟

- ۱- بدون انتشار آگهی
- ۲- با انتشار آگهی الصاقی
- ۳- با انتشار آگهی اختصاصی
- ۴- با انتشار آگهی در روزنامه محلی یا نزدیک محل

۲۰- کدام گزینه صحیح است؟

- ۱- صادرکننده اجرائیه چک، هنگامی می‌تواند لاشه چک را دریافت کند که اجرائیه ابلاغ نشده باشد.
- ۲- صادرکننده اجرائیه چک، فقط با اجازه مراجع قضایی می‌تواند لاشه چک دریافت نماید.
- ۳- صادرکننده اجرائیه چک، هنگامی می‌تواند لاشه چک را دریافت کند که مالی بازداشت نشده باشد.
- ۴- صادرکننده اجرائیه چک، می‌تواند لاشه چک را دریافت کند اگر اجرائیه ابلاغ شده، باید حق‌الاجرای آن را بپردازد.

پاسخنامه حقوق ثبت سال ۱۳۸۱

- ۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب تبصره ۱ ماده ۱۰۵ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اصلاحی ۱۳۸۰.
- ۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب قسمت اخیر ماده ۱۲۰ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اصلاحی ۱۳۸۰.
- ۳- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۴- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۷۸ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۵- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۶- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۲۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۷- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند ۴ ماده ۵۹ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۸- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۸۶ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اصلاحی ۱۳۸۰.
- ۹- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند ۴ شق "الف" فهرست اشتباهات ثبتی مصوب ۱۳۵۳.
- ۱۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶.
- مطابق ماده ۱۲ قانون زمین شهری: تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه است.
- ۱۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۹ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۱ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۳- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۵۳ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۴- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۶۹ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۵- گزینه ۴ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۶- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۹۴ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۷- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

۱۸- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۳ ماده ۱ طرح اصلاحی آئین نامه ثبت شرکتها و ماده ۲ آئین نامه مقررات راجع به پلمپ دفاتر تجاری مصوب ۱۳۱۱ و ماده ۲ آئین نامه نحوه تنظیم و تحریر و نگاه داری دفاتر موضوع تبصره یک ماده ۹۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶.

۱۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۲ آئین نامه اجرائی ماده ۱۴۰ قانون برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹.

مطابق ماده ۲ آئین نامه مزبور: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حداقل بیست روز قبل از شروع عملیات نقشه برداری، تاریخ نقشه برداری را از طریق آگهی در نشریه محلی و الصاق آن در معابر روستا به اطلاع اهالی می‌رساند..

۲۰- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۱۹۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.

سؤالات حقوق ثبت سال ۱۳۸۲

۱- آگهی برای صدور سند مالکیت المثنی در..... نوبت منتشر می شود و مدت اعتراض به آن..... روز از تاریخ..... است.

۱- یک - ده - انتشار

۲- دو - سی - انتشار نوبت اول

۳- دو - ده - انتشار نوبت دوم

۴- سه - بیست - انتشار نوبت سوم

۲- در ثبت عمومی، آگهی های مقدماتی موضوع ماده ۱۰ آئین نامه قانون در چند نوبت و به چه فاصله ای منتشر می شود؟

۱- دو نوبت، اول و پانزدهم

۲- دو نوبت به فاصله بیست روز یک بار

۳- سه نوبت به فاصله ده روز یک بار

۴- سه نوبت، اول پانزدهم و سی ام

۳- تحدید حدود کدام یک از املاک زیر با انتشار آگهی الصافی انجام می شود؟

۱- املاک موضوع اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت.

۲- در صورتی که حدود و حقوق مجاورین تثبیت شده باشد.

۳- املاک بافت مسکونی روستاها موضوع ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم

۴- در صورتی که سهام مشاعی ملک، تحدید حدود شده باشد.

۴- خانه پلاک ثبتی ۱۴/۱۲ در تاریخ ۱۳۴۹/۷/۲۱ در دفتر املاک ثبت و برای آن سند مالکیت صادر شده، همین خانه با شماره ثبتی ۱۲/۷۱ در تاریخ ۵۲/۴/۲۷ به نام دیگری در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت صادر شده، افراز کدام یک بلاشکال است؟

۱- پلاک ۱۴/۱۲ ۲- پلاک ۱۲/۷۱ ۳- هر دو پلاک ۴- هیچ کدام

۵- تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات نسبت به اراضی شهری با..... است.

۱- هیأت هفت نفره زمین

۲- وزارت مسکن و شهرسازی

۳- هیأت ماده واحده ابطال اراضی

۴- هیأت مندرج در ماده ۱۲ قانون زمین شهری

۶- طبقه ابلاغ در مقررات افراز و فروش املاک مشاعی در ادارات ثبت چگونه است؟

- ۱- طبق قانون آیین دادرسی مدنی
- ۲- ابلاغ به صورت واقعی انجام می‌شود.
- ۳- طبق مقررات ابلاغ در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا
- ۴- آیین نامه مخصوص ابلاغ مندرج در مقررات افراز و فروش املاک مشاعی

۷- در ثبت عمومی، نحوه تعیین شماره پلاک قنات واقع در بخش‌های ثبتی چگونه است؟

- ۱- برای قنات آخرین شماره فرعی آن بخش تعیین می‌شود.
- ۲- هرگاه قنات از متعلقات ملک نباشد، آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.
- ۳- برای قنات چه مستقل، چه از متعلقات ملک باشد، آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.
- ۴- برای قنات، یک شماره اصلی آن بخش و برای هر یک از حلقه‌های آن، یک شماره فرعی تعیین شود.

۸- چه زمانی آگهی تحدید حدود املاک منتشر می‌شود؟

- ۱- پس از انتشار آگهی‌های نوبتی
- ۲- پس از انتشار اولین آگهی نوبتی
- ۳- پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و سپری شدن مدت اعتراض
- ۴- پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و نرسیدن اعتراض در موعد مقرر

۹- در مواردی که قبل از اعتراض و پس از خاتمه مدت قانونی، متقاضی ثبت گواهی کند که آن ملک متعلق به دیگری بوده، نحوه اقدام چگونه است؟

- ۱- موضوع به شورای عالی ثبت گزارش می‌شود تا بر اساس تصمیم متحده اقدام شود.
- ۲- موضوع به هیأت نظارت گزارش می‌شود تا بر اساس تصمیم متخذ اقدام شود.
- ۳- آن ملک از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک آن تقاضای ثبت می‌شود.
- ۴- شخصی را که مالک معرفی نموده، جانشین متقاضی منظور و عملیات ثبتی به نام او ادامه می‌یابد.

۱۰- در چه صورتی اداره ثبت اعتراض به آگهی نوبتی را دریافت و به دهنده آن رسید تسلیم می‌کند؟

- ۱- اعتراض اعم از اینکه داخل مدت و یا خارج مدت قانونی تسلیم شود.
- ۲- اعتراض در صورتی که داخل در مدت قانونی تسلیم شود.
- ۳- اعتراض مربوط به اصل ملک و داخل در مدت قانونی تسلیم شود.
- ۴- اعتراض مربوط به حدود و حقوق ارتفاقی داخل در مدت قانونی تسلیم شود.

۱۱- در کدام مورد، به اظهارنامه متعهدله وجه نقد یا اموال منقول متعهد در نزد شخص ثالث بازداشت می‌شود؟

- ۱- شخص ثالث حقوقی باشد و دین او حال باشد.
- ۲- شخص ثالث حقیقی یا حقوقی باشد ولی دین او حال باشد.
- ۳- شخص حقوقی باشد اعم از اینکه دین او حال یا موجد باشد.
- ۴- شخص ثالث حقیقی یا حقوقی باشد اعم از اینکه دین او حال باشد یا موجد

۱۲- هرگاه در اجرا اسناد رسمی چند نفر علیه یک نفر اجرائیه صادر کنند، در صورتی که قسمتی از مطالبات وصول شود، حق تقدم پرداخت به هر یک از طلبکاران چگونه است؟

- ۱- شخصی که مقدم بازداشت کرده است.
- ۲- به نسبت طلب بستانکاران تقسیم می‌شود.
- ۳- اجرائیه‌هایی که مقدم ابلاغ شده باشد.
- ۴- حق تقدم به کمترین رقم مطالبات است.

۱۳- مدت اعتراض به آرای هیأت‌های حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت از تاریخ انتشار..... به مدت..... است.

- ۱- آگهی - سی روز
- ۲- آگهی - شصت روز
- ۳- اولین آگهی - نود روز
- ۴- اولین آگهی - دو ماه

۱۴- زوج با ارائه مدارکی مدعی است که قسمتی از ارقام مهریه مندرج در اجرائیه صادره توسط سردفتر ازدواج را پرداخت کرده، مرجع شکایت او را تعیین کنید.

- ۱- دادگاه
- ۲- مدیر ثبت
- ۳- هیأت نظارت
- ۴- سردفتر ازدواج صادرکننده اجرائیه

۱۵- اظهارنامه خانه پلاک ثبتی شماره ۱۲/۴۵ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۱۳ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی را تعیین کنید.

- ۱- ۱۱/۱ و ۱۲/۱ سال ۱۳۷۱
- ۲- ۲/۱ و ۳/۱ سال ۱۳۷۲
- ۳- ۱۱/۱۵ و ۱۲/۱۵ سال ۱۳۷۱
- ۴- ۱۱/۲۰ و ۱۲/۲۰ سال ۱۳۷۱

۱۶- برای تفکیک آپارتمانها کدام مدرک ضروری است؟

- ۱- نقشه مصوب شهرداری
- ۲- گواهی پایان کار شهرداری
- ۳- نقشه مصوب شهرداری مورد تأیید مسکن و شهرسازی
- ۴- نقشه مصوب شهرداری مورد تأیید شورای عالی معماری

۱۷- نحوه ابلاغ آرای وحدت رویه شورای عالی ثبت چگونه است؟

- ۱- در روزنامه رسمی منتشر می‌شود.
- ۲- به هیأت‌های نظارت استان‌ها ابلاغ می‌شود.
- ۳- به هیأت‌های نظارت استان‌ها ابلاغ و در روزنامه رسمی منتشر می‌شود.
- ۴- به ادارات ثبت و هیأت‌های نظارت استان‌ها ابلاغ می‌شود.

۱۸- طبق اختیارات تفویضی هیأت نظارت مرکزی که به تصویب شورای عالی ثبت رسیده، کدام اشتباه در آگهی نوبتی مؤثر و موجب تجدید آگهی می‌شود؟

- ۱- اشتباه در نوع ملک
- ۲- اشتباه در ذکر شهرت ملک
- ۳- در آگهی میزان مورد تقاضا زائد بر تقاضای ثبت ذکر شده باشد.
- ۴- نام پدر متقاضی ذکر شده ولی نام خانوادگی او ذکر نشده است.

۱۹- اعتراض به علامتی که در اداره کل ثبت شرکت‌ها ثبت شده، چگونه است؟

- ۱- پس از ثبت علامت، اعتراض مسموع نیست.
- ۲- معترض می‌تواند به دادگاه مرکز تولید کالا مراجعه کند.
- ۳- معترض می‌تواند به دادگاه مستقر در تهران مراجعه کند.
- ۴- معترض می‌تواند به دادگاه استان مرکز تولید کالا مراجعه کند.

۲۰- اظهارنامه پلاک ثبتی ۲۴/۱۲ به نحوه مشاع به نام آقایان حسین (نسبت به پنج دانگ و نیم) و علی (به نسبت نیم دانگ) پذیرفته شده. حدود ملک در هنگام تجدید حدود به وسیله آقای حسین اعلام گردیده، اشخاصی را که می‌توانند به حدود پلاک فوق اعتراض نمایند تعیین نمایید.

- ۱- مجاورین و آقای علی
- ۲- آقایان حسین و مجاورین
- ۳- مجاورین و آقایان حسین و علی
- ۴- هر شخصی که در محدوده بخش مذکور مالک می‌باشد.

پاسخنامه حقوق ثبت سال ۱۳۸۲

- ۱- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۲۰ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اصلاحی ۱۳۸۰.
- ۲- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۵۸ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۳- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۲ آئین‌نامه اجرائی ماده ۱۴۰ قانون برنامه توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹.
- مطابق ماده ۲ آئین‌نامه مزبور: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حداقل بیست روز قبل از شروع عملیات نقشه برداری، تاریخ نقشه برداری را از طریق آگهی در نشریه محلی و الصاق آن در معابر روستا به اطلاع اهالی می‌رساند.
- ۴- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ۱ ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۵- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶.
- مطابق ماده ۱۲ قانون زمین شهری: تشخیص عمران و احیاء و تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و تمیز بایر از موات به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است این تشخیص قابل اعتراض در دادگاه صالحه است.
- ۶- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۶ آئین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۷- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۲ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۸- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۶۶ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۹- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱۰۲ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۰- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۸۹ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اصلاحی ۱۳۸۰ و ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۱- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۷۴ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۲- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۵۶ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۳- گزینه ۴ صحیح است. به موجب بند ۶ ماده ۱ قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ (ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصلاحی ۱۳۶۵).

- ۱۴- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۶۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۵- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بند ۴ ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۶- گزینه ۲ صحیح است.
مطابق بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی: به منظور ایجاد وحدت رویه در مورد تفکیک و افراز املاک در واحدهای ثبتی خاطر نشان می نماید:
۱- ...
- ۲- در مورد تفکیک ساختمانهایی که به صورت آپارتمان احداث شده اند با توجه به گواهی پایان کار صادره از شهرداری و قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه آن اقدام می شود.....
- ۱۷- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱۶ آئین نامه اجرائی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲.
- ۱۸- گزینه ۱ صحیح است. ب بند ۴ شق "الف" فهرست اشتباهات ثبتی مصوب ۱۳۵۳.
- ۱۹- گزینه ۳ صحیح است. " موجب ماده ۵۹ قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی، و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶.
- ۲۰- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

سوالات حقوق ثبت سال ۱۳۸۳

۱- در صورتی که اعتراض از طرف غیرمجاور به حدود ملک به عمل آید و اقامتگاه معترض معلوم نباشد، نحوه اقدام چگونه است؟

- ۱- واحد ثبتی نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض اعلام می‌نماید و از رئیس محکمه ابتدایی دعوت می‌کند تا در نشست اداری به موضوع رسیدگی نماید.
- ۲- اعتراض جهت بررسی به دادگاه صالح ارسال تا طبق قانون آیین دادرسی مدنی، به معترض ابلاغ شود که نسبت به تنظیم دادخواست و رفع نقص اقدام نماید.
- ۳- واحد ثبتی نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به دادگاه عمومی اعلام می‌دارد تا طبق قانون آیین دادرسی مدنی ابلاغ و از معترض خواسته شود نسبت به ارائه دلایل و مدارک اقدام کند.
- ۴- واحد ثبتی نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض در یک نوبت، در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی منتشر می‌نماید و معترض می‌تواند ظرف ده روز به هیأت نظارت شکایت کند.

۲- آرای هیأت نظارت در مورد بندهایی که قطعی است در چه صورتی در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود؟

- ۱- حسب شکایت ذینفع و درخواست متقاضی رسیدگی در شورای عالی ثبت به عمل می‌آید.
- ۲- رأی هیأت نظارت را دادگاه نقض کند، شورای عالی ثبت رسیدگی می‌کند.
- ۳- حسب شکایت ذینفع و درخواست مدیر کل ثبت استان در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود.
- ۴- رأی متناقض و یا خلاف قانون صادر شود، به منظور ایجاد رویه، توسط رئیس سازمان به شورای عالی ثبت ارجاع می‌گردد.

۳- در صورتی که هیأت نظارت رأی به تجدید آگهی نوبتی صادر نماید، آگهی در چند نوبت منتشر می‌شود و مدت اعتراض به آن چقدر است؟

- ۱- یک نوبت - سی روز
- ۲- یک نوبت - بیست روز
- ۳- دو نوبت - نود روز از تاریخ انتشار نوبت اول
- ۴- دو نوبت - سی روز از تاریخ انتشار نوبت اول

۴- مجازات کسی که نسبت به ملکی امین بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت کند، چیست؟

- ۱- کلاهبردار
- ۲- تصرف مال غیر
- ۳- خیانت در امانت
- ۴- حبس از سه تا ده سال

۵- محل استقرار و شعب هیأت نظارت و شورای عالی ثبت کدام است؟

- ۱- هیأت نظارت و شورای عالی ثبت در مرکز استان و هر دو دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشند.
- ۲- هیأت نظارت در هر یک از ادارات ثبت و شورای عالی ثبت در محل استان و دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشند.
- ۳- هیأت نظارت در مرکز استان و فاقد شعبه است شورای عالی ثبت در مقر سازمان ثبت و دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشند.
- ۴- هیأت نظارت در مرکز استان و شورای عالی ثبت در تهران مقر سازمان ثبت و هر یک دارای دو شعبه املاک و اسناد می‌باشند.

۶- قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضین ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است، شامل چه املاکی است؟

- ۱- اعتراضات راجع به اصل و حدود که تا تصویب قانون به مرجع قضایی ذیربط ارسال شده است.
- ۲- اعتراضات راجع به اصل و حدود که تا اجرای قانون به مرجع قضایی ذیربط ارسال شده است.
- ۳- اعتراضات راجع به اصل و حدود که تا پایان سال ۱۳۷۰ به مرجع قضایی ذیربط ارسال شده است.
- ۴- اعتراضات راجع به اصل تا پایان سال ۱۳۷۳ و حدود تا هر زمان به مرجع قضایی ذیربط ارسال شده است.

۷- در مورد کدام یک از املاک زیر، تحدید حدود بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟

- ۱- مجاورین ملک طبق سند رسمی حدود ملک را تأیید کنند.
- ۲- حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.
- ۳- تحدید حدود ملک انجام شده ولی هیأت نظارت عملیات تحدید حدود را باطل کرده است.
- ۴- در موقع قبول ثبت، مساحت و طول ابعاد و شماره پلاک مجاورین در اظهارنامه قید شده باشد.

۸- اعضای هیأت حل اختلاف موضوع قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (مواد ۱۴ و ۱۳۸ قانون ثبت) کدام است؟

- ۱- دو نفر از قضات- رئیس ثبت محل
- ۲- دو نفر از قضات استان- مدیر کل ثبت استان یا قائم او
- ۳- یکی از قضات- رئیس ثبت محل- مدیر املاک ثبت محل
- ۴- یکی از قضات- رئیس ثبت یا قائم مقام وی- یکی از خبره‌های ثبتی

۹- اگر در اجرای قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت (مواد ۱۴ و ۱۴۸ قانون ثبت) متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه دهد، اقدام هیأت حل اختلاف چگونه است؟

- ۱- قرار عدم صلاحیت به صلاحیت دادگاه صادر و پرونده را مختومه اعلام می‌دارد.
- ۲- در صورتی که توافق طرفین را احراز و متقاضی مدعی بلامعارض باشد، مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.
- ۳- موضوع را با ارسال سوابق به دادگاه صالح احاله می‌نماید تا پس از احراز وقوع انتقال، پرونده را جهت رسیدگی بعدی به هیأت اعاده نماید.
- ۴- بهای زمین را طبق نظریه کارشناس تعیین تا به صندوق ثبت واریز شود، سپس مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.

۱۰- اظهارنامه خانه ۱۲/۸۱ در تاریخ ۱۳۶۸/۶/۱۲ تنظیم شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی (ماده ۱۱ قانون ثبت) کدام است؟

- ۱- ۷/۱ و ۸/۱ سال ۱۳۶۸
 ۲- ۷/۱۲ و ۸/۱۲ سال ۱۳۶۸
 ۳- ۸/۱ و ۹/۱ سال ۱۳۶۸
 ۴- ۸/۱ و ۸/۲۵ سال ۱۳۶۸

۱۱- در صورتی که ورثه یا قائم‌مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهای ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را بنماید تا سند مالکیت بدون استثنایی بهای اعیانی صادر شود، نحوه اقدام چگونه است؟

- ۱- به دادگستری محل مراجعه و تشکیل پرونده می‌دهند تا پس از تعیین کارشناس، پرونده را جهت اقدام بعدی به اداره ثبت ارجاع نماید.
 ۲- اداره کل ثبت استان حسب تقاضای متقاضی، کارشناس رسمی تعیین می‌نماید و وی باید بهای آن را طبق کارشناسی به حساب سپرده واریز نماید.
 ۳- به اداره ثبت محل مراجعه تا مسئول اداره، کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی اعیان تعیین و بهای آن را به صندوق ثبت تودیع نماید.
 ۴- اداره ثبت مراتب را به دادگاه اعلام تا پس از تعیین بهای آن توسط کارشناسی رسمی دادگستری، مبلغ تعیین شده به صندوق دادگستری واریز گردد.

۱۲- در چه صورتی انتقال ورقه اختراع به ثالث معتبر است؟

- ۱- انتقال در دفتر اسناد رسمی و دفتر ثبت شرکت‌ها ثبت شود
 ۲- خریدار و فروشنده در دفتر اسناد رسمی انتقال را انجام دهند.
 ۳- خریدار و فروشنده دفتر ثبت شرکت‌ها را مبنی بر انتقال گواهی نمایند.
 ۴- خریدار و فروشنده و دو نفر شهود دفتر ثبت شرکت‌ها را مبنی بر انتقال گواهی نمایند.

۱۳- باغ پلاک ۱۴/۲۱ تحدید حدود و مدت اعتراض آن سپری شده و اعتراضی واصل نشده ولی ثبت دفتر املاک نگردیده احد از متقاضیان می‌خواهد سهم خود را افراز کند. مرجع افراز کدام است؟

- ۱- اداره ثبت محل وقوع ملک
 ۲- دادگاه محل وقوع ملک
 ۳- هیأت نظارت محل وقوع ملک
 ۴- هیأت حل اختلاف محل وقوع ملک

۱۴- برای صدور سند مالکیت المثنی چه مشخصاتی از مالک باید قید گردد؟

- ۱- نام و نام خانوادگی
 ۲- نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه
 ۳- نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و نام پدر
 ۴- نام و نام خانوادگی و شماره شناسنامه و محل صدور و نام پدر و سال تولد

۱۵- در صورتی که در آگهی صدور سند مالکیت المثنی اشتباهی رخ دهد، تشخیص اشتباه و صدور دستور رفع اشتباه به عهده کدام است؟

- ۱- شورای عالی ثبت
- ۲- مدیر ثبت اداره محل
- ۳- هیأت نظارت استان مربوط
- ۴- مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه
- ۱۶- در عملیات اجرائی، شخص ثالثی که منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگر باشد، چه وظیفه‌ای دارد؟
- ۱- باید در حین ابلاغ بازداشت نامه به او، مراتب را به مأمور اجرا اعلام کرد.
- ۲- از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به او، باید طرف پنج روز مراتب را به مدیر ثبت ابلاغ کرد.
- ۳- از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به او، ظرف سه روز مراتب را به مدعی اطلاع دهد.
- ۴- از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به او، ظرف یک هفته استشهاد مبنی بر عدم وجود وجه یا اموال را به اداره ثبت محل ارائه دهد.
- ۱۷- مال غیرمنقول بعد از بازداشت در تصرف چه شخصی قرار می‌گیرد؟
- ۱- موقتاً به تصرف متعهدله داده می‌شود.
- ۲- موقتاً در تصرف مالک باقی می‌ماند.
- ۳- به تصرف حافظ که مأمور اجرا تعیین می‌کند، داده شود.
- ۴- به تصرف شخصی که نماینده دادسرا تعیین می‌کند، داده شود.
- ۱۸- برگ لازم‌الاجرا به مدیون ابلاغ شده و نامبرده مدعی است که مبلغ مندرج در آن بیشتر از بدهی او ذکر شده، مرجع رسیدگی به این شکایت را تعیین کنید.
- ۱- شورای عالی ثبت ۲- مدیر ثبت ۳- هیأت نظارت ۴- دادگاه
- ۱۹- برابر قانون افراز و فروش املاک مشاعی، به تصمیم واحد ثبتی مبنی بر افراز ملک مشاع چه اشخاصی و ظرف چه مدتی می‌توانند اعتراض نمایند؟
- ۱- خواهان یا خواهان‌ها، ظرف مدت بیست روز از تاریخ ابلاغ
- ۲- هر یک از شرکا، ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ
- ۳- خواننده یا خواندگان، ظرف مدت بیست روز از تاریخ اتخاذ تصمیم
- ۴- شرکایی که در هنگام افراز حضور نداشته‌اند، ظرف مدت ده روز از تاریخ تهیه نقشه در محل
- ۲۰- پس از تشخیص تعارض و اخطار به دارنده سند مالکیت معارض، وظیفه او چیست؟
- ۱- سند مالکیت خود را جهت ابطال به اداره ثبت محل تسلیم نماید.
- ۲- ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ، به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم نماید.
- ۳- در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ، به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم نماید.
- ۴- ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ، مدارک و دلایل خود را به اداره ثبت تسلیم تا جهت رسیدگی به دادگاه صالح احاله گردد.

پاسخنامه حقوق ثبت سال ۱۳۸۳

- ۱- گزینه ۴ صحیح است. به موجب قسمت اخیر ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصلاحی ۱۳۵۶.
- ۲- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۵۱.
- ۳- گزینه ۱ صحیح است. به موجب تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۵۱.
- ۴- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۰۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۵- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۶ و ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۵۱.
- ۶- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳.
- ۷- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۵۱.
- ۸- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۲ قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ (ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۷۰).
- ۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بند ۴ ماده ۱ قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ (ماده ۱۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۷۰).
- ۱۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب تبصره ۱ ماده ۱۰۵ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۸۰.
- ۱۲- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۴۸ قانون ثبت اختراعات، طرح های صنعتی، و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶.
- ۱۳- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۱۴- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اصلاحی ۱۳۸۰.
- ۱۵- گزینه ۴ صحیح است. به موجب قسمت اخیر ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ اصلاحی ۱۳۸۰.
- ۱۶- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۷۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی ه شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.

- ۱۷- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۹۴ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۸- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۶۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷.
- ۱۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۲۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض اصلاحی ۱۳۵۱.

سوالات آئین نامه ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۰

- ۱- سن بازنشستگی اجباری سردفترانی که بعد از سال ۱۳۵۴ منصوب شدند، چند سال است؟
 ۱- شصت
 ۲- شصت و پنج
 ۳- هفتاد
 ۴- هفتاد و پنج
- ۲- در کدام مورد دفتریار دارای مسئولیت است؟
 ۱- احراز هویت متعاملین
 ۲- برابری ثبت با سند
 ۳- تطبیق رونوشت با اصل سند
 ۴- محاسبه حق الثبت
- ۳- در صورت صدور اسناد مالکیت معارض، نحوه انجام معامله با اسناد مالکیت مزبور چگونه است؟
 ۱- انجام معامله با سند مالکیت موخرالصدور، با قید موضوع و تفهیم آن به خریدار بلااشکال است.
 ۲- انجام معامله تا تعیین تکلیف نهایی از طرف مراجع قضایی با هیچ یک از اسناد مالکیت مقذور نیست.
 ۳- انجام معامله با سند مالکیت مقدمالصدور و قید اینکه نسبت به آن سند معارض صادر شده بلااشکال است.
 ۴- انجام معامله با هر دو سند مالکیت با قید موضوع و تفهیم به خریدار بلااشکال است.
- ۴- جلب رضایت شاکی موجب..... در دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران می شود.
 ۱- تخفیف مجازات
 ۲- ختم پرونده
 ۳- منع تعقیب
 ۴- موقوفی تعقیب
- ۵- در هر استان، کانون سردفتران و دفتریاران بر چه اساسی تشکیل می شود؟
 ۱- مجموع تعداد سردفتر و دفتریار
 ۲- درآمد دفاتر اسناد رسمی
 ۳- تعداد دفاتر اسناد رسمی و مقتضیات محلی
 ۴- تعداد اسناد تنظیمی و مقتضیات محلی
- ۶- دوره تصدی اعضای هیأت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران چند سال است؟
 ۱- سه
 ۲- چهار
 ۳- پنج
 ۴- هفت
- ۷- نحوه انتقال دفتریار از یک دفترخانه به دفترخانه دیگر چگونه است؟
 ۱- با موافقت دفتریار و پیشنهاد کانون سردفتران و دفتریاران به سازمان ثبت اسناد
 ۲- با موافقت سردفتر دفترخانه محل خدمت و تصویب سازمان ثبت اسناد
 ۳- با موافقت دفترخانه مورد انتقال و تصویب سازمان ثبت اسناد
 ۴- با موافقت هر دو سردفتر و تصویب سازمان ثبت اسناد
- ۸- مدت پاسخ به کیفرخواست انتظامی سردفتران و دفتریاران پس از ابلاغ، چند روز است؟
 ۱- سی
 ۲- بیست
 ۳- پانزده
 ۴- ده

۹- کدام سردفتر اسناد رسمی حق ثبت نقل و انتقال کشتی را دارد؟

۱- دفترخانه محل صدور پروانه مالکیت کشتی

۲- دفترخانه‌ای که اجازه مخصوص از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دارد.

۳- دفترخانه‌ای که سردفتر آن به مجازات‌های درجه سه به بالا محکوم نشده باشد.

۴- دفترخانه‌ای که سردفتر آن مدت ده سال سابقه سردفتری دارد.

۱۰- مرور زمان نسبت به تعقیب انتظامی و تخلفات سردفتران و دفتریاران.....

۱- وجود ندارد. ۲- سه سال است. ۳- دو سال است. ۴- یک سال است.

۱۱- سردفتری را می‌توان به عضویت کانون سردفتران و دفتریاران انتخاب کرد که..... سال سابقه سردفتری

یا..... داشته باشد.

۱- پنج - قضاوت یا وکالت

۲- هفت - قضاوت

۲- هشت - قضاوت

۴- ده - قضاوت یا وکالت

۱۲- شهادت کدام یک از اشخاص زیر در دفترخانه اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود؟

۱- خدمه دفتریار دفترخانه

۲- خدمه اصحاب معامله

۳- اقربای درجه یک اصحاب معامله

۴- اقربای درجه یک سردفتر

۱۳- محکومیت سردفتر بر اثر تأخیر در ارسال خلاصه معامله چیست؟

۱- جریمه نقدی

۲- توبیخ با درج در پرونده

۳- انفصال از سه ماه تا شش ماه

۴- انفصال از شش ماه تا دو سال

۱۴- نماینده اوقاف می‌تواند اسناد مربوط به..... را تحت نظر سردفتر مطالعه نماید.

۱- نذر، حبس و هبه

۲- وصیت، نذر، هبه و صلح محاباتی

۳- وصیت، حبس و نذر

۴- وصیت، حبس، هبه و نذر

۱۵- چنانچه دفترخانه قبل از تنظیم سند با مشکلی مواجه شود، رفع اشکال با کدام مرجع است؟

۱- اداره کل امور اسناد سازمان ثبت

۲- دفتر حقوقی سازمان ثبت

۳- کانون سردفتران و دفتریاران

۴- هیأت نظارت

۱۶- در صورتی که دفترخانه فاقد دفتریار باشد، تکلیف سهم حق التحریر دفتریار چگونه است؟

۱- بین سردفتر و کانون سردفتران و کارکنان به نسبت مساوی تقسیم می‌شود.

۲- به سردفتر تعلق می‌گیرد.

۳- نصف آن به سردفتر تعلق می‌گیرد و نصف دیگر سهم کانون سردفتران و دفتریاران است.

۴- نصف آن به سردفتر و نصف دیگر به کارکنان تعلق می‌گیرد.

۱۷- کفیل دفترخانه‌ای که سردفتر آن به یک سال انفسال محکوم شده، حق دارد در دفترخانه مورد کفالت.....

۱- اجرائیه صادر نماید.

۲- رونوشت اسناد به افراد ذینفع تسلیم نماید.

۳- رونوشت اسناد به افراد ذینفع تسلیم و اجرائیه صادر کند.

۴- سند جدید تنظیم و ثبت و رونوشت اسناد را به افراد ذینفع تسلیم و اجرائیه صادر کند.

۱۸- وضع سردفتر اسناد رسمی که ظرف سه ماه مبادرت به تأسیس دفترخانه نکند، چگونه است؟

۱- ابلاغ سردفتری او لغو می‌شود.

۲- در دادگاه بدوی سردفتران به تخلف او رسیدگی می‌شود.

۳- در صورتی که متن وکالت مختصر و محدود باشد، ۱۰۰ هزار ریال

۴- در صورتی که متن وکالت مختصر نباشد، ۲۰۰ هزار ریال

۱۹- تعرفه وصول حق‌الثبت تنظیم وکالت مبنی بر انتقال موتور سیکلت داخل کشور چگونه است؟

۱- بر اساس جداول ستاد اقتصادی بازار، ۲۰ در هزار

۲- بر اساس جداول وزارت دارایی و امور اقتصادی، ۱۰ در هزار

۳- در صورتی که متن وکالت مختصر و محدود باشد، ۱۰۰ هزار ریال

۴- در صورتی که متن وکالت مختصر نباشد، ۲۰۰ هزار ریال

۲۰- در صورتی که سردفتر از مرخصی‌های سالانه خود استفاده نکند، وضع مرخصی‌های مزبور و نحوه استفاده

از آنها چگونه است؟

۱- سردفتر باید از مرخصی سالانه خود استفاده نماید و مرخصی‌های بلااستفاده سالهای گذشته ذخیره نمی‌شود.

۲- مرخصی‌های استفاده نشده با موافقت ثبت محل برای هر سال پانزده روز ذخیره می‌شود و سردفتر می‌تواند از دو ماه آن به صورت متوالی استفاده نماید.

۳- مرخصی‌ها برای او ذخیره می‌شود و می‌تواند از مجموع آنها به شرطی که از چهار ماه تجاوز نکند استفاده نماید.

۴- مرخصی‌های استفاده نشده با موافقت اداره ثبت استان برای هر سال پانزده روز ذخیره می‌شود و سردفتر می‌تواند از سه ماه آن به صورت متوالی استفاده نماید.

پاسخنامه آئین‌نامه‌ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۰

- ۱- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۲- گزینه ۴ صحیح است. به موجب بند الف ماده ۵۲ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷. مطابق ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران، دفتریار سمت نمایندگی سازمان ثبت را دارا می‌باشد.
- ۳- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳.
- ۴- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۴۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۵- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۵۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۶- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۶۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۷- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۱۷ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۸- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۲۵ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱ آئین‌نامه ثبت انتقالات و معاملات کشتی‌ها و مصوب ۱۳۴۴. مطابق ماده ۱ آئین‌نامه مذکور: ثبت کلیه انتقالات و معاملات و اقاله راجع به کشتی‌ها اعم از عین یا منفعت اجباری است و منحصرأ به وسیله دفاتر اسناد رسمی که طبق مقررات این آئین‌نامه از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک اجازه مخصوص خواهند داشت انجام می‌شود.
و بر اساس بند ۷۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: نظر به اینکه به موجب مقررات قانون دریایی مصوب سال ۱۳۴۳ و آئین‌نامه آن ثبت هرگونه معامله راجع به کشتی‌ها که در قانون مذکور توضیح داده شده است با دفاتر اسناد رسمی است که برای انجام این امر اجازه مخصوص از سازمان ثبت دارند....

- ۱۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۱- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۶۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۵۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۳- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند "ب" ماده ۲۹ آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۴- گزینه ۳ صحیح است. مطابق بند ۱۲۱ بخشنامه های ثبتی: در مواردی که از ادارات اوقاف برای مطالعه اسناد مربوط به وصیت و حبس و نذر مراجعه می نمایند باید تحت نظر سردفتران مطالعه نمایند.
- ۱۵- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند ۱۸ ماده ۳ آئین نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲.
- ۱۶- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۳۱ آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۷- گزینه ۴ صحیح است. به موجب مفهوم مخالف ماده ۶ آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۸- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۷۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۹.
- ۲۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۳ ماده ۱۴ آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

سوالات آئین نامه ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۱

۱- مجازات سه تا ده سال زندان (ماده ۱۱۷ قانون ثبت) موضوع معامله معارض که هر دو معامله با سند رسمی انجام شده باشد، مربوط به کدام اشخاص است؟

- ۱- معامل
- ۲- سردفتر و معامل
- ۳- سردفتر و دفتریار
- ۴- سردفتر متعامل و معامل

۲- شهادت کدام یک از اشخاص زیر پذیرفته نمی شود؟

- ۱- شاهدی که فاقد سواد خواندن و نوشتن باشد.
- ۲- شاهدی که از اقربای درجه اول سردفتر باشد.
- ۳- شاهدی که از اقربای درجه اول طرفین معامله باشد.
- ۴- شاهدی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می نماید برای طرف دیگر

۳- سردفتر اسناد رسمی حوزه ثبت کاشان، در چه صورتی می تواند به حوزه ثبتی شیراز منتقل گردد؟

- ۱- حداقل پنج سال سابقه اشتغال به شغل سردفتری داشته و مدیر کل مربوط حسب نیاز موافقت نماید.
- ۲- در امتحانات سردفتری شهر شیراز شرکت نماید و حداقل نمره پذیرفته شدگان شهر مزبور را کسب نماید.
- ۳- در امتحانات سردفتری شهر شیراز شرکت نموده و حداقل نمره پذیرفته شدگان شهرهای تابعه استان فارس را کسب نماید.
- ۴- جامعه سردفتران استان فارس و کانون سردفتران و دفتریاران و سازمان ثبت با انتقال او موافقت نماید.

۴- نقل و انتقال سردفتران برای چند بار مقدور است؟

- ۱- یک بار
- ۲- دو بار
- ۳- هر پنج سال اشتغال در محل، یک بار
- ۴- هر ده سال اشتغال در محل، یک بار

۵- مجازات ترمرد دفتریار از انجام دستور قانونی سردفتر، برای بار اول کدام است؟

- ۱- جریمه نقدی
- ۲- توبیخ کتبی با درج در پرونده
- ۳- انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه
- ۴- انفصال موقت از شش ماه الی دو سال

۶- پرداخت اقساط معاملات اقساطی در دفاتر اسناد بر چه اساسی تعهد می شود؟

- ۱- سفته صادر می شود
- ۲- برات صادر می شود
- ۳- چک بانکی صادر می شود
- ۴- قبوض اقساط چاپی صادر می شود

۷- در کدام یک از موارد زیر در ثبت سند دفتر، از مهر «باطل شد» استفاده می شود؟

- ۱- معامل از حق خیار فسخ استفاده کند.
- ۲- متعامل از حق خیار فسخ استفاده کند.
- ۳- در صورتی که تمام موارد سند اقاله شود.
- ۴- همه موارد

۸- در صورتی که سردفتر کفالت دفتربار را به عهده دارد، سهم حق التحریر دفتربار چگونه است؟

- ۱- به سردفتر کفیل تعلق می گیرد.
- ۲- بین سردفتر و دفتربار تقسیم می شود.
- ۳- بین سردفتر کفیل و کانون سردفتران و دفترباران تقسیم می شود.
- ۴- بین سردفتر و دفتربار و کانون سردفتران و دفترباران تقسیم می شود.

۹- سن متعاملین برای انجام معاملات چند سال است؟

- ۱- هجده سال کامل قمری
- ۲- هجده سال کامل شمسی
- ۳- بلوغ بر اساس سال قمری
- ۴- بلوغ بر اساس سال شمسی

۱۰- پس از فوت سردفتر شاغل، معرفی فرد واجد شرایط به جای سردفتر متوفی چگونه است؟

- ۱- وراث ذکور باید معرفی نمایند.
- ۲- سه چهارم ورثه باید معرفی نمایند.
- ۳- ورثه مجتمعاً باید معرفی کنند.
- ۴- چهار پنجم ورثه باید معرفی نمایند.

۱۱- دفاتر اسناد رسمی در تنظیم کدام معاملات مربوط به کارگاهها باید گواهی عدم بدهی معوقه حق بیمه را

از سازمان تأمین اجتماعی دریافت دارند؟

- ۱- اجاره
- ۲- شرطی
- ۳- قطعی
- ۴- هر سه مورد

۱۲- چه شخصی رسیدگی به صلاحیت علمی یا عملی سردفتر یا دفتربار را از دادگاه انتظامی درخواست

می نماید؟

- ۱- وزیر دادگستری و این اختیار قابل تفویض نمی باشد.
- ۲- رئیس قوه قضاییه و این اختیار قابل تفویض نمی باشد.
- ۳- رئیس سازمان ثبت طبق اختیارات تفویضی از رئیس قوه قضاییه
- ۴- رئیس سازمان ثبت طبق اختیارات تفویضی از وزیر دادگستری

۱۳- برای تعیین اعضای اصلی و علی البدل کانون سردفتران و دفترباران، چند نفر سردفتر و دفتربار که دارای

اکثریت آرا بوده اند به سازمان ثبت معرفی می شوند؟

- ۱- دوازده سردفتر و ده دفتربار
- ۲- پانزده سردفتر و پانزده دفتربار
- ۳- چهارده سردفتر و ده دفتربار
- ۴- دوازده سردفتر و دوازده دفتربار

۱۴- جرم سردفتری که عامداً تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا موخر در دفتر ثبت کند، چیست؟

- ۱- کلاهبرداری
- ۲- خیانت در امانت
- ۳- جاعل در اسناد رسمی
- ۴- تصدیق خلاف واقع

۱۵- برای ثبت معاملات اشخاص بیسواد، علاوه بر معرفین، حضور چه شخصی ضروری است؟

- ۱- وکیل رسمی شخص بیسواد
- ۲- یکی از اقربای درجه اول شخص بیسواد
- ۳- یکی از اشخاص باسواد مورد اعتماد سردفتر
- ۴- یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بیسواد

۱۶- اعضای دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفترباران را تعیین کنید.

- ۱- یکی از قضات دیوان عالی کشور- معاون اداره کل امور اسناد- رئیس کانون سردفتران و دفترباران
- ۲- یکی از روسای شعب یا مستشاران دیوان عالی کشور- معاون امور اسناد سازمان ثبت- یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران و دفترباران
- ۳- یکی از قضات دادگاه تجدیدنظر- مدیر کل امور اسناد- یکی از اعضای کانون سردفتران و دفترباران
- ۴- یکی از قضات دادگاه تجدیدنظر- یکی از کارشناسان ثبت به انتخاب رئیس سازمان ثبت- یکی از اعضای اصلی کانون سردفتران و دفترباران

۱۷- دفترباران دارای مدرک دیپلم باید مدت..... کارآموزی نمایند.

- ۱- هشت ماه
- ۲- یک سال
- ۳- هجده ماه
- ۴- دو سال

۱۸- کدام دفاتر، جزو دفاتری است که باید هر دفترخانه اسناد رسمی داشته باشد؟

- ۱- دفتر درآمد و دفتر راهنما
- ۲- دفتر ثبت توافق و دفتر امانات
- ۳- دفتر توزیع اظهارنامه و دفتر درآمد
- ۴- دفتر ثبت اظهارنامه و دفتر ثبت اسناد

۱۹- دفاتر اسناد رسمی پس از صدور اجرائیه چه وظایفی دارند؟

- ۱- برگ اجرائیه و اطلاعیه مربوط به صدور اجرائیه را به متعهدله تحویل دهد.
- ۲- برگ اجرائیه را به متعهدله تسلیم تا جهت عملیات اجرایی به اداره ثبت تحویل دهد.
- ۳- برگ اجرائیه را جهت عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال و مراتب را به متعهدله اطلاع دهد.
- ۴- صدور اجرائیه را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی اطلاع دهد و برگ اجرائیه را به ضمیمه رسید پست سفارشی جهت عملیات اجرایی به ثبت محل ارسال دارد.

۲۰- تا زمانی که در استانی کانون سردفتران و دفترباران تشکیل نشده باشد، امور مربوطه به عهده کدام مرجع است؟

- ۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۲- اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک
- ۳- کانون سردفتران و دفترباران نزدیکترین استان
- ۴- اداره کل بازرسی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

پاسخنامه آئین نامه‌ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۱

- ۱- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصلاحی ۱۳۱۲.
- ۲- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۵۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۳- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند "الف" دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران رسمی مصوب معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت. مطابق بند "الف" کد ۶۰۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: الف - سردفتران اسناد رسمی که حداقل پنج سال به شغل سردفتری اشتغال داشته باشند می‌توانند درخواست انتقال به محل دیگری را بنمایند. این مدت برای درخواست انتقال به تهران ۱۰ سال و از شهرستان‌های حومه تهران به شهر تهران پنج سال خواهد بود...
- ۴- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند "الف" دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران رسمی مصوب معاون قوه قضائیه رئیس سازمان ثبت. مطابق کد ۶۰۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: نقل و انتقال سردفتران با توجه به نیازهای هر استان و موافقت مدیر کل استان مربوطه فقط برای یک بار صورت می‌گیرد...
- ۵- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بند "الف" ماده ۲۹ آئین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۶- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۲۸ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.
- ۷- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند "ب" ماده ۲۳ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.
- ۸- گزینه ۱ صحیح است. به موجب مواد ۱۷ و تبصره ماده ۳۱ آئین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳. مطابق ماده واحده مذکور: "از تاریخ اجرای این قانون در مورد کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثنای نکاح و طلاق محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن هجده سال شمسی تمام نرسیده‌اند اعم از ذکور و اناث غیر رشید بشناسند مگر رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد و یا ایقاع به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت شده باشد... اشخاصی که به سن هجده سال شمسی تمام رسیده‌اند در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند مگر اینکه عدم رشد آنها به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت گردد. مناط تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آنها است مگر آنکه خلاف آن ثابت شود."

۱۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

۱۱- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴. مطابق ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی: هنگام نقل و انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاه‌های مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه حقوق یا انتقال به طور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن را از انتقال دهنده مطالبه نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند...

۱۲- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ و ماده واحده قانون تفسیر ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۷۵.

مطابق ماده واحد مذکور: الف - در مورد بند (۱) انجام اقدامات مذکور قابل تفویض به سایر مقامات قوه قضائیه می‌باشد. ب- در مورد بند (۲) دیوان عدالت اداری صلاحیت رسیدگی به شکایت از تصمیمات دادگاه مذکور را دارد.

۱۳- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۶۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

۱۴- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

۱۵- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۶۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

۱۶- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بند "ب" ماده ۳۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

۱۷- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

۱۸- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۱ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

۱۹- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصلاحی ۱۳۵۱.

البته تبصره مذکور در سال ۱۳۸۶ اصلاح گردیده و مطابق فصل سوم آئین‌نامه‌های اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷ دفترخانه پس از صدور اجرائیه برای اجراء آن را نزد مسئول اجراء می‌فرستد و مامور اجراء مکلف است ظرف چهار و هشت ساعت از زمان دریافت یک نسخه از اوراق اجرائیه را به شخص متعهد ابلاغ نماید.

۲۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۶۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

سوالات آئین نامه ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۲

۱- کدام عبارت صحیح است؟

- ۱- یک سردفتر نمی تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد، کفالت دفترخانه دیگر، تصدی محسوب نمی شود.
- ۲- یک سردفتر می تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد و علاوه بر دفتر خود، تصدی دفترخانه دیگر را انجام دهد.
- ۳- یک سردفتر می تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد، در صورتی که محکومیت انتظامی از درجه سه به بالا نداشته باشد.
- ۴- یک سردفتر نمی تواند متصدی امور دو دفترخانه باشد و در نتیجه در دفترخانه مورد کفالت در هیچ حالتی حق ثبت اسناد جدید را ندارد.

۲- حق الثبت اسناد بر اساس دریافت می شود.

- ۱- تقویم دولتی
- ۲- قیمت عادلانه روز
- ۳- مبلغ مندرج در سند
- ۴- مبلغ مندرج در قولنامه

۳- گزینه مناسب در مورد اینکه «انکار مندرجات اسناد رسمی مسموع نیست» کدام است؟

- ۱- تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال
 - ۲- اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا تسلیم مال
 - ۳- اخذ تمام وجه یا تعهد به تأدیه وجه
 - ۴- اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال
- ۴- چنانچه شخصی مدعی شود که تأدیه وجهی را که طبق سند رسمی تعهد کرده در مقابل سند عادی طرف معامله انجام پذیرفته و متعهد سند عادی، آن تعهد را انجام نداده این ادعا چگونه است؟
- ۱- مسموع نیست.
 - ۲- قابل رسیدگی است.
 - ۳- هنگامی قابل رسیدگی است که متعهد سند عادی آن را بپذیرد.
 - ۴- هنگامی قابل رسیدگی است که متعهد سند عادی طبق سند رسمی آن را تنفیذ کند.

۵- اعتبار رونوشت سندی که سردفتر مطابقت آن را با دفتر گواهی کرده، چگونه است؟

- ۱- مسلم الصدور است.
- ۲- در حکم اصل است.
- ۳- در حکم اسناد عادی است.
- ۴- در صورت احراز انطباق آن با دفتر در حکم اصل است.

۶- هر کس بخواهد سند خود را در نزد..... امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری لاک و مهر شده باشد، گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند.

۱- دادگاه ۲- دفتر ازدواج ۳- اداره ثبت ۴- دفتر اسناد رسمی

۷- سردفتر اسناد رسمی در کدام مورد در حکم جاعل اسناد رسمی است؟

۱- عامداً گواهی خلاف واقع صادر نماید.

۲- قبل از احراز هویت سندی را ثبت نماید.

۳- قبل از احراز اهلیت سندی را ثبت نماید.

۴- عامداً بدون قابلیت موضوع، سندی را ثبت نماید.

۸- سردفتران نمی توانند اسناد مربوط به خود و اشخاصی را که با آنان قرابت..... دارند، ثبت نمایند.

۱- نسبی یا سببی تا درجه سوم از طبقه دوم

۲- نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم

۳- نسبی تا درجه سوم از طبقه سوم و سببی تا درجه دوم از طبقه دوم

۴- نسبی تا درجه دوم از طبقه دوم و سببی تا درجه اول از طبقه اول

۹- در صورتی که مفاد و مدلول سند مخالف با مقررات موضوعه باشد، وظیفه سردفتر چیست؟

۱- موضوع را از کانون سردفتران و دفتریاران استعلام نماید.

۲- موضوع را به اداره ثبت محل اعلام و کسب تکلیف نماید.

۳- موضوع را به اداره کل امور اسناد اعلام و کسب تکلیف نماید.

۴- از ثبت سند خودداری و علت امتناع را کتباً به متقاضی اعلام دارد.

۱۰- چنانچه سردفتر به انفصال دائم محکوم شود، هرگاه از تحویل کلیه دفاتر و اسناد و اوراق امتناع کند،

به..... حبس محکوم می شود.

۲- سه ماه الی شش ماه

۱- دو ماه الی شش ماه

۴- سه الی ده سال

۳- شش ماه الی یک سال

۱۱- حداقل سابقه قضایی عضو دادگاه های انتظامی سردفتران و دفتریاران چند سال است؟

۱- دادگاه بدوی و تجدیدنظر ده سال

۲- دادگاه بدوی و تجدیدنظر پانزده سال

۳- دادگاه بدوی ده سال و تجدیدنظر پانزده سال

۴- دادگاه بدوی پانزده سال و تجدیدنظر بیست سال

۱۲- اقدامات کفیل دفترخانه ای که سردفتر آن به دو سال انفصال محکوم، چگونه است؟

۱- ثبت سند جدید بلاشکال است.

۲- حق ثبت سند جدید را ندارد.

۳- ثبت سند جدید، با اعلام به ثبت محل بلاشکال است.

۴- ثبت سند جدید، با کسب اجازه از اداره کل ثبت استان بلاشکال است.

۱۳- کدام دفاتر جزو دفاتر قانونی دفاتر اسناد رسمی است؟

۱- دفتر درآمد حق الثبت، دفتر کپیه، دفتر املاک و قنوت

۲- دفتر راهنما، دفتر آمار و ثبت اظهارنامه و دفتر اوقاف

۳- دفتر تقاضانامه اجرایی و خلاصه معاملات، دفتر درآمد و دفتر املاک

۴- دفتر راهنما، دفتر درآمد، دفتر ثبت مکاتبات و تقاضانامه اجرایی و خلاصه معاملات

۱۴- هیأت نظارت بر انتخابات هیأت مدیره کانون سردفتران و دفترباران، به وسیله کدام مرجع تعیین می-

شود؟

۱- رئیس قوه قضاییه

۲- هیأت مدیره کانون

۳- توسط مجمع عمومی کانون

۴- رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۱۵- صندوق تعاون سردفتران و دفترباران، برای..... تشکیل می گردد؟

۱- دادن وام به سردفتران و دفترباران، تحت نظر کانون هر استان

۲- دادن وام به سردفتران و دفترباران و کارکنان، تحت نظر کانون هر استان

۳- کمک‌های ضروری با دادن وام به سردفتران و دفترباران، تحت نظر کانون هر استان

۴- کمک‌های ضروری با دادن وام سردفتران، دفترباران و کارکنان، تحت نظر کانون مرکز

۱۶- کانون سردفتران تهران مکلف است موجودی حساب حق بیمه سردفتران و دفترباران را..... بگذارد.

۱- در یکی از بانک‌های دولتی به حساب سپرده ثابت

۲- در حساب جاری نزد بانک ملی برای انجام مصارف

۳- به مصرف خرید اوراق قرضه یا اسناد خزانه رسانده و یا در بانک ملی به حساب سپرده ثابت

۴- به مصرف خرید اوراق قرضه رسانیده یا در یکی از بانک‌های دولتی به حساب سپرده کوتاه مدت

۱۷- پس از پایان مدت انفصال موقت، نحوه اشتغال مجدد سردفتر چگونه است؟

۱- پس از پایان مدت محکومیت، شروع به کار خود را به ثبت محل اعلام می‌دارد.

۲- پس از تصفیه بدهی‌های مسلم ناشی از شغل و ارائه آن به ثبت محل، شروع به اشتغال مجدد خود را اعلام می‌دارد.

۳- پس از تصفیه بدهی‌های مسلم از شغل، ابلاغ اجازه اشتغال مجدد از طرف سازمان ثبت صادر می‌شود.

۴- پس از پایان مدت محکومیت، ابلاغ اجازه اشتغال مجدد از طریق اداره کل ثبت استان صادر می‌شود.

۱۸- رئیس سازمان ثبت با توجه به اختیارات تفویضی رئیس قوه قضاییه در چه صورتی و برای چه مدتی

می‌تواند دستور انفصال سردفتر یا دفتربار را صادر نماید؟

۱- وجوهی اضافه دریافت نموده باشند، تا مدت یک سال

۲- تصدی آنها را منافی با شئون سردفتری یا دفترباری تشخیص دهد، تا مدت سه ماه

۳- رفتار و اخلاق آنها را مخالف با نظم و حسن جریان امور دفترخانه تشخیص دهد، تا مدت شش ماه

۴- معامله معارض ثبت نموده و یا وجوهی اضافه دریافت کرده باشند، تا مدت چهار ماه

۱۹- محکومیت سردفتر در صورتی که در ارسال آمار به مراجع مربوطه برای بار اول تأخیر نموده باشد، چیست؟

- ۱- جریمه نقدی
- ۲- توبیخ کتبی با درج در پرونده
- ۳- انفصال از سه ماه تا شش ماه
- ۴- انفصال از شش ماه تا دو سال

۲۰- وظیفه سردفتران اسناد رسمی پس از صدور اجرائیه چیست؟

- ۱- برگ‌های اجرائیه را به اداره ثبت محل از طریق پست سفارشی برای ابلاغ ارسال دارند.
- ۲- برگ‌های اجرائیه را برای صدور دستور اجرا به اداره ثبت محل تسلیم نموده و رسید دریافت دارند.
- ۳- برگ‌های اجرائیه را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی ارسال و یک برگ از اجرائیه و قبض پست را به اداره ثبت محل را دارند.
- ۴- موضوع را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی اطلاع دهند و برگ‌های اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی به اجرای اداره ثبت تحویل دهد.

پاسخنامه آئین نامه‌ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۴

- ۱- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۲- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳.
- ۳- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۴- گزینه ۲ صحیح است. تبصره ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۵- گزینه ۲ صحیح است. تبصره ماده ۷۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۶- گزینه ۳ صحیح است. تبصره ماده ۷۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۷- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۸- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۹- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۱- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۳۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۲- گزینه ۱ صحیح است. به موجب مفهوم مخالف ماده ۶ آئین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۳- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۱۱ آئین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۴- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۶۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

- ۱۵- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۵۷ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۶- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۵۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۷- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۴۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۸- گزینه ۳ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بند "الف" ماده ۲۹ آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۲۰- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ اصلاحی ۱۳۵۱. البته تبصره مذکور در سال ۱۳۸۶ اصلاح گردیده و مطابق فصل سوم آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷ دفترخانه پس از صدور اجرائیه، آن را برای اجراء نزد مسئول اجراء می فرستد و مأمور اجراء مکلف است ظرف چهل و هشت ساعت از زمان دریافت یک نسخه از اوراق اجرائیه را به شخص متعهد ابلاغ نماید.

سوالات آئین نامه ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۳

۱- در مورد اسنادی که در خارج از کشور مورد استفاده قرار می گیرد، علاوه بر امضای سردفتر باید توسط.....
گواهی شود.

۲- وزارت کشور

۱- دادگاه محل

۴- رئیس ثبت محل و اداره کل امور اسناد

۳- وزارت امور خارجه

۲- در چه صورتی دفاتر موجود در دفترخانه تحویل رئیس ثبت محل یا یکی از کارمندان ثبت به تعیین او
داده می شود؟

۱- نسبت به مفاد دفاتر دفترخانه ادعای جعل شده باشد.

۲- سردفتر اسناد رسمی به عنوان جاعل اسناد رسمی محکوم شده باشد.

۳- در آن محل دفترخانه منحصر باشد و دفتریار واجد شرایط نباشد.

۴- سردفتر دفترخانه فوت و دفتریار دفترخانه سلب صلاحیت شده باشد.

۳- مدت پاسخ به کیفر خواست انتظامی تحت چه شرایطی تمدید می گردد؟

۱- حسب تقاضای متخلف و تصویب مدیر کل امور اسناد، به مدت بیست روز

۲- حسب درخواست مدیر کل استان و موافقت اداره کل امور اسناد، به مدت بیست روز

۳- سردفتر یا دفتریار گواهی پزشکی ارائه و توسط پزشک ارائه دهنده و پزشکی قانونی تأیید شده باشد، به مدت معذوریت

۴- حسب تقاضای متخلف و تصویب مدیر کل استان و در تهران با تصویب مدیر کل امور اسناد، به مدت ده روز

۴- در چه صورتی دادگاه انتظامی، سردفتری را که در تنظیم سند معارض مقصر بوده از انفصال دائم به انفصال
موقت تنزل می دهد؟

۱- پرداخت خسارات وارده را تعهد کند.

۲- جلب رضای ذینفع و رفع آثار تعارض

۳- پرداخت خسارات وارده را با ارائه تضمین، تعهد کند.

۴- مبلغ مورد معامله سند معارض را در حساب سپرده ثبت تودیع نماید.

۵- سرمایه صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران چگونه تأمین می شود؟

۱- یک درصد از درآمد کانون به حساب این صندوق واریز می شود.

۲- کانون سردفتران و دفتریاران مبلغی را سالانه برای این منظور تصویب می نماید.

۳- سود حق بیمه سردفتران و دفتریاران که در بانک ملی سپرده شده و یا اوراق قرضه و اسناد خزانه خریداری گردیده

۴- حسب پیشنهاد کانون سردفتران و دفتریاران، درصدی از حق التحریر را رئیس سازمان ثبت تصویب می نماید.

۶- در چه صورتی سردفتر اسناد رسمی حق گواهی صحت امضا دارد؟

- ۱- احتیاج به ابلاغ خاص برای تصدیق صحت امضا می‌باشد.
- ۲- صدور ابلاغ سردفتری برای تصدیق صحت امضا کافی است.
- ۳- پس از اشتغال به مدت یک سال و عدم محکومیت، سردفتر حق تصدیق امضا خواهد داشت.
- ۴- در صورت توافق طرفین حق تنظیم آن را دارند ولی باید پس از اخذ گواهی‌های لازم نسبت به ثبت آن اقدام نماید.

۷- وظیفه سردفتران اسناد رسمی در مورد قولنامه‌های عادی چیست؟

- ۱- علت عدم ثبت سند را گواهی می‌نمایند ولی حق مداخله ندارند.
- ۲- در صورت تقاضا، فقط حق گواهی امضای اینگونه اسناد عادی را دارند.
- ۳- فقط به عنوان شهود حق مداخله دارند ولی باید از تنظیم آن خودداری نمایند.
- ۴- در صورت توافق طرفین، حق تنظیم آن را دارند ولی باید پس از اخذ گواهی‌های لازم نسبت به ثبت آن اقدام نمایند.

۸- حداکثر مدت بازپرداخت وام‌های صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران چند سال است؟

- ۱- سه سال
- ۲- پنج سال
- ۳- شش سال
- ۴- ده سال

۹- در معاملات اقساطی، قبوض سپرده به امضای چه شخص یا اشخاصی می‌رسد؟

- ۱- متعهد
- ۲- متعهد و سردفتر
- ۳- متعهد و متعهدله
- ۴- متعهد و سردفتر و دفتریار

۱۰- حداکثر مدتی که سردفتر می‌تواند کفیل امور دفتریاری دفترخانه خود گردد، است.

- ۱- سه روز
- ۲- سی روز
- ۳- یک ماه
- ۴- دو ماه

۱۱- شهادت کدام یک از اشخاص زیر به عنوان معرف پذیرفته نمی‌شود؟

- ۱- خدمه اصحاب معامله
- ۲- کسانی که دارای سابقه محکومیت کیفری باشند.
- ۳- کسانی که قرابت نسبی تا درجه سوم از طبقه دوم با سردفتر داشته باشد.
- ۴- کسانی که قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم با سردفتر یا دفتریار داشته باشند.

۱۲- اعضای دادگاه بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران، نباید محکومیت انتظامی از داشته باشند.

- ۱- درجه سه به بالا
- ۲- درجه چهار به بالا
- ۳- هر درجه‌ای در سه سال آخر خدمت
- ۴- درجه سه به بالا در سه سال آخر خدمت

۱۳- برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد، مأخذ وصول حق ثبت است.

- ۱- پنجاه هزار ریال است.
- ۲- کارشناس متخصص مأخذ آن را تعیین می‌کند.
- ۳- با نظر اداره کل امور اسناد مأخذ آن تعیین می‌شود.
- ۴- با نظر اداره امور اقتصادی و دارایی مأخذ آن تعیین می‌شود.

۱۴- سردفتران و دفتریاران عضو هیأت مدیره کانون، باید حداقل دارای سابقه..... باشند.

- ۱- ده سال سردفتری و یا دفتراری و یا قضاوت
- ۲- پانزده سال سردفتری و یا دفتراری و یا قضاوت
- ۳- پنج سال سردفتری و یا دفتراری و یا وکالت و یا قضاوت
- ۴- ده سال سردفتری و یا دفتراری و یا وکالت و یا قضاوت

۱۵- مجازات انتظامی..... قابل تجدیدنظر است.

- ۱- از هر درجه‌ای
- ۲- از درجه دو به بالا
- ۳- از درجه سه به بالا
- ۴- از درجه چهار به بالا

۱۶- حق الثبت نقل و انتقال املاک مربوط به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی چگونه است؟

- ۱- ده در هزار محاسبه می‌شود.
- ۲- سه در هزار محاسبه می‌شود.
- ۳- پنج در هزار محاسبه می‌شود.
- ۴- از حق الثبت معاف است.

۱۷- در صورتی که یکی از طرفین معامله بیسواد باشد، نحوه ثبت سند چگونه است؟

- ۱- با حضور نماینده دادستان تنظیم می‌شود.
- ۲- با حضور دو نفر مورد اعتماد سردفتر و شخص بیسواد تنظیم می‌شود.
- ۳- با حضور یک نفر مطلع باسواد مورد اعتماد شخص بیسواد تنظیم می‌شود.
- ۴- با حضور یکی از اقربای طبقه یک یا دو به معرفی شخص بیسواد تنظیم می‌شود.

۱۸- معاملات راجع به اموال غیرمنقول در چه صورتی علاوه بر طرفین معامله، نسبت به اشخاص ثالث اعتبار

کامل و رسمیت دارد؟

- ۱- املاک قبول تقاضای ثبت شده
- ۲- املاک ثبت شده در دفتر املاک
- ۳- املاکی که جریان ثبتی آن خاتمه یافته است.
- ۴- املاکی که اظهارنامه آن پذیرفته شده و اعتراضی نسبت به آن واصل نشده است.

۱۹- چنانچه سردفتر قبل از احراز هویت اشخاص، سندی را عمداً ثبت کند، به چه مجازات اداری محکوم

می‌شود؟

- ۱- انفصال از شغل سردفتری به مدت شش تا دو سال
- ۲- انفصال از شغل سردفتری به مدت سه تا شش ماه
- ۳- انفصال از خدمات دولتی به مدت یک تا سه سال
- ۴- انفصال از خدمات دولتی به مدت شش ماه تا دو سال

۲۰- ورثه سردفتر متوفی در چه صورتی می‌توانند شخص واجد صلاحیت را به جای او معرفی کنند؟

- ۱- سردفتر متوفی، حین الفوت شاغل بوده باشد.
- ۲- سردفتر متوفی شرایط بازنشستگی داشته باشد.
- ۳- سردفتر متوفی بیش از پانزده سال سابقه اشتغال داشته باشد.
- ۴- سردفتر متوفی بیش از ده سال سابقه اشتغال داشته باشد.

پاسخنامه آئین نامه‌ها و مقررات دفاتر اسناد رسمی سال ۱۳۸۳

- ۱- گزینه ۴ صحیح است.
مطابق بند ۱۱۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: در مورد اسنادی که برای استفاده در خارج از کشور تنظیم می‌شود باید امضاء سردفتر طبق نمونه بوده و از طرف رئیس ثبت محل نیز گواهی شود و نیز سردفتران مکلفند به ذینفع تذکر دهند که سند باید به گواهی اداره کل امور اسناد برسد.
- ۲- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۱۸ آئین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۳- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۲۵ آئین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۴- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره بند "ه" ماده ۲۹ آئین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۵- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۵۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۶- گزینه ۲ صحیح است.
مطابق بخشنامه شماره ۳۴/۶۷۱۰-۱۳۸۳/۳/۱۰- رئیس سازمان ثبت که اشعار می‌دارد: "با عنایت به تصریح ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک گواهی امضاء نیازی به ابلاغ جداگانه نداشته و سران دفاتر اسناد رسمی مکلفند با اشتغال به شغل سردفتری نسبت به تصدیق صحت امضاء مراجعین در حدود مقررات اقدام نمایند." از سال ۱۳۸۳ به بعد تصدیق امضاء نیازی به ابلاغ جداگانه ندارند اما قبل از آن سازمان و ادارات ثبت ابلاغ جداگانه‌ای برای گواهی امضاء صادر می‌کردند و صدور آن منوط به این بود که مدت دو ماه از شروع به کار سردفتر منقضی شده باشد.
- ۷- گزینه ۱ صحیح است.
مطابق بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: الف- مداخله و مباشرت دفاتر اسناد رسمی در تهیه و تنظیم قولنامه عادی خلاف شئون سردفتری و ممنوع است.
ب- در مواردی که طرفین قولنامه عادی یا مدارک دیگری میان خود شرط کرده باشند که در موعد معین سند معامله آنان در دفترخانه مشخص ثبت شود چنانچه سند موضوع قولنامه در موعد مقرر در آن دفتر به ثبت نرسد به درخواست کتبی ذینفع به صدور گواهی از طرف سردفتر در زمینه علت عدم انجام معامله بلامانع خواهد بود.

- ۸- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ۲ ماده ۱۳ آئین نامه تشکیل صندوق تعاون سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۴.
- ۹- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۳۰ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۰- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۱- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۵۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۳۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۳- گزینه ۱ صحیح است. به موجب شق ۱ بند "ط" ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳.
- ۱۴- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۶۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۵- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۲۷ آئین نامه های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۶- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده واحده قانون معافیت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و بنیاد مستضعفان از حق الثبت مصوب ۱۳۵۹.
- ۱۷- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۶۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۸- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۹- گزینه ۳ صحیح است. به موجب مواد ۱۰۱ و ۱۰۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۲۰- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

سوالات حقوق ثبت املاک سال ۱۳۸۶

۱- در آگهی‌های نوبتی پلاک ۱۲/۸۱ اشتباه شده است. هیأت نظارت رأی بر تجدید آگهی صادر نموده، نحوه انتشار آگهی چگونه است؟

۱- یک نوبت منتشر و مدت اعتراض شصت روز است.

۲- یک نوبت منتشر و مدت اعتراض سی روز است.

۳- دو نوبت منتشر و مدت اعتراض شصت روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۴- دو نوبت منتشر و مدت اعتراض نود روز از تاریخ انتشار اولین آگهی

۲- در صورت مجلس تحدید حدود، حد شمالی پلاک ۲۲/۸ به طول ۱۲ متر قید و به همین نحوه سند مالکیت صادر شده، بعداً معلوم گردیده طول حد مزبور ۱۸ متر بوده. مرجع رفع اشتباه کدام است؟

۱- دادگاه
۲- هیأت نظارت
۳- شورای عالی ثبت
۴- هیأت حل اختلاف

۳- برای اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه که باید املاک آن ناحیه به ثبت برسد آگهی چند نوبت منتشر می‌شود؟

۱- دو نوبت به فاصله سی روز یک بار

۲- سه نوبت به فاصله پانزده روز یک بار

۳- دو نوبت به فاصله بیست روز یک بار

۴- سه نوبت به فاصله بیست روز یک بار

۴- اظهارنامه خانه پلاک ۱۲/۸ در تاریخ ۱۳۷۱/۱۰/۲ پذیرفته شده است. تاریخ انتشار آگهی نوبت اول ماده ۱۱ قانون ثبت، مورخ..... و مدت اعتراض به آن..... روز از تاریخ انتشار آگهی مزبور می‌باشد.

۱- ۱۳۷۲/۲/۱-نود

۲- ۱۳۷۱/۱۱/۱-شصت

۳- ۱۳۷۱/۱۱/۲۰-شصت

۴- ۱۳۷۱/۲/۱-نود

۵- ملک پلاک ۲۲/۴۴ در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۲۲ و ملک پلاک ۸۲/۱۴ در تاریخ ۱۳۸۱/۱/۱۸ ثبت دفتر املاک گردیده، ثبت محل تشخیص داده اسناد مالکیت معارض است، انجام معاملات با کدام یک و به چه نحو صحیح است؟

۱- پلاک ۸۲/۱۴ با قید اینکه مسئولیت انجام معامله به عهده متعاملین است.

۲- پلاک ۲۲/۴۴ با قید اینکه نسبت به آن سند مالکیت معارض صادر شده

۳- پلاک‌های ۲۲/۴۴ و ۸۲/۱۴ با قید اینکه مسئولیت انجام معامله به عهده متعاملین است.

۴- پلاک‌های ۲۲/۴۴ و ۸۲/۱۴ با قید اینکه اسناد مالکیت معارض صادر شده و کدام مقدم است.

۶- تطبیق نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن موضوع ماده ۱۰۱ شهرداری‌ها به عهده کدام دستگاه است؟

- ۱- شهرداری محل
- ۲- سازمان عمران اراضی
- ۳- سازمان معماری و شهرسازی
- ۴- وزارت مسکن و شهرسازی

۷- در مقررات افراز و فروش املاک در ادارات ثبت نحوه ابلاغ اخطار کدام است؟

- ۱- طبق مقررات آیین دادرسی مدنی
- ۲- یک بار در روزنامه آگهی می‌گردد.
- ۳- طبق مقررات مفاد اجرای اسناد رسمی
- ۴- در تابلو اعلانات ثبت محل به مدت بیست روز الصاق می‌گردد.

۸- آرای افراز املاک مشاع که از طرف ادارات ثبت صادر می‌شود به مدت..... قابل تجدیدنظر است.

- ۱- ده روز در دادگاه حقوقی
- ۲- بیست روز در دادگاه حقوقی
- ۳- ده روز در دادگاه تجدیدنظر
- ۴- بیست روز در هیأت نظارت

۹- در کدام مورد تحدید حدود املاک اختصاصی انجام می‌شود؟

- ۱- در اجرای مقررات اصلاحات ارضی
- ۲- در صورتی که متقاضی درخواست نماید.
- ۳- در اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت
- ۴- مجاورین ملک از لحاظ حدود و حقوق ارتفاقی تثبیت شده باشد.

۱۰- نسبت به پلاک ۱۲/۷ آگهی‌های نوبتی منتشر شده و شخصی به تقاضای ثبت مزبور اعتراض نموده و حکم

نهایی به نفع معترض صادر شده، نحوه اقدام چگونه است؟

- ۱- آگهی‌های نوبتی به نام معترض منتشر می‌شود.
- ۲- ملک به نام معترض در دفتر املاک ثبت می‌شود.
- ۳- اظهارنامه به نام معترض تنظیم و آگهی نوبتی منتشر می‌شود.
- ۴- معترض جانشین متقاضی می‌شود و عملیات ثبتی به نفع او ادامه می‌یابد.

۱۱- غیرمجاور به حدود پلاک ۱۲/۸ اعتراض نموده، نحوه اقدام چگونه است؟

- ۱- اعتراض در هیأت حل اختلاف رسیدگی و رأی آن قابل تجدیدنظر در دادگاه است.
- ۲- اعتراض در دادگاه عمومی رسیدگی و رأی صادره قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر است.
- ۳- اعتراض در هیأت نظارت رسیدگی و رأی هیأت نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.
- ۴- واحد ثبتی نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید و معترض ظرف ده روز حق اعتراض دارد تا موضوع در هیأت نظارت رسیدگی شود.

- ۱۲- هرگاه مالکین دو یا چند ملک مجاور به منظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمتهای جزئی از املاک خود داشته باشند به چه نحو باید عمل نماید؟
- ۱- با تجمیع حدود کلیه پلاکها طبق مقررات و تفکیک مجدد آنها
 - ۲- با تفکیک قسمتهای مورد مبادله و تنظیم سند انتقال و تجمیع حدود قطعات
 - ۳- با تنظیم صورت جلسه توافق و تنظیم سند رسمی اصلاحی بدون رعایت تشریفات تفکیک به اصلاح اسناد مالکیت اقدام می‌شود.
 - ۴- با جلب نظر شهرداری و تفکیک حدود قسمتهای مبادله شده مراتب جهت اصلاح حدود به هیأت نظارت استان گزارش می‌شود.
- ۱۳- در مورد رقباتی که درخواست ثبت حق الشرب از آب رودخانه‌ها و یا چشمه سارها پذیرفته شده با تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن سند مالکیت باید به چه نحو صادر شود؟
- ۱- سند مالکیت مطابق اظهارنامه ثبتی صادر می‌گردد.
 - ۲- سند مالکیت با قید حق استفاده از مقررات آب بر طبق قانون توزیع عادلانه آب صادر می‌شود.
 - ۳- با تصویب قانون آب و نحوه ملی شدن آن قید حق آبه و حق الشرب در سند مالکیت مجوزی ندارد.
 - ۴- با استعلام از وزارت نیرو (سازمان آب منطقه) مطابق نظریه مرجع مذکور سند مالکیت صادر می‌گردد.
- ۱۴- در تفکیک آپارتمانها دیوار فاصله بناء مفروز با مشاعات چگونه تعریف و محاسبه می‌شود؟
- ۱- دیوار فاصل اشتراکی تعریف می‌شود.
 - ۲- دیوار فاصل جزء مشاعات تعریف و محاسبه می‌شود.
 - ۳- دیوار فاصل جزء مساحت آپارتمان محاسبه نمی‌شود.
 - ۴- دیوار فاصل جزء بناء مفروز تعریف و محاسبه می‌شود.
- ۱۵- مساحت و موقعیت مکانی بالکن داخلی در تفکیک آپارتمانها در صورت مجلس تفکیکی چگونه تعریف و محاسبه می‌شود؟
- ۱- مساحت بالکن به مساحت واحد اضافه و توضیح داده می‌شود.
 - ۲- برای بالکن حدود و مساحت جداگانه تعیین و در صورت مجلس تفکیکی قید می‌شود.
 - ۳- مساحت و موقعیت مکانی بالکن در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید می‌گردد.
 - ۴- با توجه به اینکه بالکن داخلی و در محدوده واحد قرار دارد نیازی به قید بالکن و مشخصات آن در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت نمی‌باشد.
- ۱۶- نسبت به املاک واقع در بافت روستاها که قبلاً درخواست ثبت شده و اعتراض به اصل و یا حدود در پرونده ثبتی وجود دارد و با وصول رأی هیأت حل اختلاف مقرر در ماده ۱۳۳ قانون توسعه برنامه چهارم اداره ثبت چه تکلیفی دارد؟
- ۱- هیأت حل اختلاف تعیین تکلیف می‌کند.
 - ۲- مراتب به هیأت نظارت گزارش تا اتخاذ تصمیم کند.
 - ۳- رفع اعتراض باید از طرف ذینفع ازدادگاه اخذ و ارائه شود.
 - ۴- اعتراض نسبت به اصل و حدود موجود در پرونده ثبتی مانع اجرای رأی هیأت حل اختلاف و صدور سند مالکیت نمی‌باشد.

۱۷- نسبت به ملک مورد درخواست متقاضی در اجرای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت چنانچه سابقه اعتراض در پرونده ثبت اعم از اصل و حدود موجود باشد اتخاذ تصمیم از طرف هیأت حل اختلاف چگونه خواهد بود؟

- ۱- رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهایی در مرجع قضایی است.
- ۲- اعتراض مانع رسیدگی هیأت حل اختلاف و صدور سند مالکیت نخواهد بود.
- ۳- هیأت حل اختلاف به اعتراض معترض رسیدگی و اتخاذ تصمیم خواهد کرد.
- ۴- مراتب جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ثبت استان گزارش می‌شود.

۱۸- در اجرای رأی هیأت حل اختلاف مقرر در ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه چنانچه در بافت روستا ملکی سابقه درخواست ثبت نداشته باشد چه اقدامی از طرف واحد ثبت به عمل می‌آید؟

- ۱- با تنظیم اظهارنامه و انتشار آگهی‌های نوبتی عملیات انجام می‌شود.
- ۲- نیازی به تنظیم اظهارنامه و انتشار آگهی‌های نوبتی نیست با تحدید حدود سند مالکیت صادر می‌شود.
- ۳- به استناد رأی هیأت حل اختلاف و گزارش کارشناس نسبت به صدور سند مالکیت اقدام می‌گردد.
- ۴- با تنظیم اظهارنامه و بدون انتشار آگهی‌های نوبتی با انتشار آگهی الصاقی در محل و تعیین شماره نسبت به تحدید حدود اقدام و سند مالکیت صادر می‌شود.

۱۹- چنانچه زمین مورد تقاضای متقاضی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در اراضی دولت واقع باشد هیأت حل اختلاف چه تصمیمی نسبت به مورد تقاضا می‌تواند اتخاذ نماید؟

- ۱- هیأت رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌نماید.
- ۲- رأی به صدور سند مالکیت با اخذ بهای ملک طبق قیمت منطقه‌بندی بدهد.
- ۳- با جلب نظر دستگاه صاحب زمین نسبت به صدور رأی اقدام می‌نماید.
- ۴- رأی به صدور سند مالکیت با اخذ بهای ملک طبق قیمت کارشناسی صادر نماید.

۲۰- آرای هیأت نظارت در بندهایی که قطعی است در چه صورتی در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود؟

- ۱- به تشخیص مدیر کل ثبت استان در صورتی که رأی متناقض صادر شده باشد.
- ۲- شورای عالی ثبت رأی صادره را متناقض و یا خلاف قانون تشخیص دهد.
- ۳- به تشخیص رئیس سازمان ثبت در صورتی که رأی متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد.
- ۴- به تشخیص هیأت نظارت درخواست رسیدگی در شورای عالی ثبت انجام می‌شود.

پاسخنامه حقوق ثبت املاک سال ۱۳۸۶

- ۱- گزینه ۲ صحیح است. به موجب تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک الحاقی ۱۳۵۱.
- ۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۳- گزینه ۲ صحیح است. به موجب بند ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۴- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و بند ۴ ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۷.
- ۵- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳.
- ۶- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۴۰ آئین نامه اجرائی قانون زمین شهری. مطابق ماده ۴۰ قانون مزبور: تطبیق نقشه های تفکیکی اراضی مورد واگذاری وزارت مسکن و شهرسازی و سایر اراضی دولتی که توسط دستگاه های مجاز دیگر واگذار می شود با ضوابط طرح های جامع، تفصیلی و هادی شهرها و تأیید آن موضوع بند ۱ ماده ۱۱ قانون با وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود و شهرداری ها برای صدور پروانه ساختمانی و ادارات ثبت برای تنظیم صورت مجلس تفکیکی مکلفند نقشه های مصوب مذکور را ملاک عمل قرار دهند.
- ۷- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۶ آئین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۸- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.
- ۹- گزینه ۳ صحیح است. به موجب تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰ (تبصره ۴ ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰).
- ۱۰- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۱۰۱ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۱- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۲- گزینه ۳ صحیح است. مطابق بند ۳۷۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی: هرگاه مالکین دو یا چند ملک مجاور به منظور اصلاح و بهبود وضع املاک خود نیاز به مبادله قسمتهای جزئی از املاک خود را داشته باشند می توان با تنظیم صورتجلسه توافق و سند رسمی و پرداخت حقوق و عوارض مربوطه عمل کرد و رعایت تشریفات تفکیک ضرورتی ندارد.
- ۱۳- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۴۲ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۸۰.
- ۱۴- گزینه ۴ صحیح است. به موجب بند ۶ دستورالعمل تفکیک آپارتمانها.

- ۱۵- گزینه ۴ صحیح است. به موجب بند ۱۷ دستورالعمل تفکیک آپارتمانها.
- ۱۶- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مصوب ۱۳۸۳.
- ۱۷- گزینه ۱ صحیح است.
- مستفاد از تبصره ۴ ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۷۰ در صورتی رئیس ثبت صالح به رسیدگی و اظهار نظر است که ملک دارای سابقه ثبت باشد و بر اساس همین تبصره، منظور از سابقه ثبت این است که برای ملک مورد تقاضا اظهارنامه ثبتی در حدود ضوابط قانونی تنظیم شده باشد. بدیهی است در صورتی که به ثبت ملک مورد تقاضا اعتراضی (اعم از اعتراض اصل یا حدود) واصل یا سند معارض صادر شده باشد رسیدگی به تقاضا منوط به تعیین تکلیف نهایی در مرجع صالح است.
- ۱۸- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مصوب ۱۳۸۳.
- ۱۹- گزینه ۳ صحیح است. به موجب مواد ۱ و ۴ آئین نامه اجرائی تبصره ۳ ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۸.
- ۲۰- گزینه ۱ صحیح است. به موجب تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک الحاقی ۱۳۵۱.

سوالات حقوق ثبت املاک سال ۱۳۸۷ ویژه بانوان

۱- هرگاه سند مالکیت به علت جوهرریختگی قابل استفاده نباشد نحوه اقدام واحد ثبتی چگونه است؟

- ۱- تعویض سند
- ۲- اصلاح سند مالکیت
- ۳- صدور سند مالکیت المثنی
- ۴- ارسال گزارش به هیأت نظارت

۲- ملکی که به تقاضای ثبت آن اعتراض رسیده است را:

- ۱- می توان آگهی تحدید نمود ولی تحدید حدود نمی گردد.
- ۲- می توان آگهی تحدید منتشر نمود و تحدید حدود کرد.
- ۳- می توان آگهی تحدید ننمود و تحدید حدود کرد.
- ۴- می توان آگهی تحدید منتشر نمود و تحدید حدود کرد و سند مالکیت صادر نمود.

۳- در موقع تحدید حدود اعتراض از چه کسی پذیرفته می شود؟

- ۱- مجاورین نسبت به حدود
- ۲- مجاورین نسبت به اصل ملک
- ۳- تمامی افرادی که ذینفع می باشند نسبت به ملک
- ۴- مجاورین نسبت به حدود و صاحبان حقوق ارتفاقی

۴- اگر در موقع پذیرش تقاضای ثبت اشتباهی رخ دهد اصلاح آن اشتباه از وظایف کدام مرجع است؟

- ۱- واحد ثبتی
- ۲- اداره کل ثبت استان
- ۳- هیأت نظارت ثبت
- ۴- امور املاک سازمان ثبت

۵- اگر ملکی جریان ثبتی آن خاتمه نیافته باشد، افراز آن از وظایف کدام مرجع است؟

- ۱- دادگاهها
- ۲- اداره کل ثبت استان
- ۳- هیأت نظارت ثبت
- ۴- واحد ثبتی محل وقوع ملک

۶- اگر فردی ملک دولتی را تصرف نموده و هیدت ماده ۱۴۸ به نفع او رأی صادر کند وظیفه اداره ثبت چیست؟

- ۱- انتشار آگهی و صدور سند مالکیت
- ۲- صدور سند مالکیت بدون انتشار آگهی
- ۳- انتقال ملک در دفترخانه و صدور سند مالکیت
- ۴- انجام عمل تحدید حدود و صدور سند مالکیت

۷- رسیدگی به اشتباهات در آراء هیأت های حل اختلاف (ماده ۱۴۸) با کدام مرجع می باشد؟

- ۱- اگر رأی اجرا نشده باشد با هیأت نظارت
- ۲- اگر رأی اجرا شده باشد با رئیس واحد ثبتی
- ۳- اگر رأی اجرا شده باشد با هیأت نظارت
- ۴- اگر رأی اجرا شده باشد با هیأت صادرکننده رأی

۸- چنانچه وزارت مسکن و شهرسازی ملک متعلق به خود را خواسته باشد به وزارت دادگستری منتقل کند بایستی:

- ۱- از طریق ادارات ثبت اقدام نماید.
- ۲- از طریق تصویب هیأت دولت اقدام نماید.
- ۳- از طریق انتقال در دفترخانه اقدام کند.
- ۴- از طریق وزارت اقتصاد و دارایی اقدام نماید.

۹- برای صاحبان حقوقی از توافقی در ادارات ثبت:

- ۱- گواهی صادر می‌گردد.
- ۲- سند مالکیت صادر می‌گردد.
- ۳- استعلام پاسخ داده می‌شود.
- ۴- هیچ اقدامی انجام نمی‌گیرد.

۱۰- تقاضاهای ثبتی که در سه ماهه اول سال دریافت می‌شود آگهی آن:

- ۱- در اول مرداد ماه منتشر می‌شود.
- ۲- در اول تیر ماه منتشر می‌شود.
- ۳- در اول خرداد ماه منتشر می‌شود.
- ۴- در اول شهریور ماه منتشر می‌شود.

۱۱- اگر تحدید حدود در غیر روز مذکور در آگهی تحدیدی به عمل آمده باشد:

- ۱- ادامه عملیات ثبتی مانعی ندارد.
- ۲- بایستی عملیات تحدیدی با انتشار آگهی تحدیدی تجدید گردد.
- ۳- عملیات تحدیدی بدون انتشار آگهی مجدداً انجام می‌شود.
- ۴- در صورت وصول اعتراض، آگهی منتشر و تحدید حدود تجدید می‌شود.

۱۲- تشخیص سند مالکیت معارض با کدام مرجع است؟

- ۱- هیأت نظارت
- ۲- شورای عالی ثبت
- ۳- رئیس ثبت محل
- ۴- مدیر کل ثبت استان

۱۳- اگر در موقع آگهی سند مالکیت المثنی اشتباهی رخ دهد تشخیص مؤثر یا غیر مؤثر بودن به عهده کدام مرجع است؟

- ۱- تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با مدیر کل ثبت استان است.
- ۲- تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با هیأت نظارت است.
- ۳- تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با رئیس ثبت شهرستان است.
- ۴- تشخیص اشتباه و دستور رفع آن با رئیس ثبت شهرستان و در صورت اعتراض با هیأت نظارت است.

۱۴- چنانچه یک یا چند طبقه در پشت بام مجموعه‌ای بنا شود می‌توان:

- ۱- بدون مراجعه کلیه مالکین، تفکیک نمود و به نام مراجعه‌کننده سند صادر کرد.
- ۲- با مراجعه و اقرار در اداره ثبت به نام یک یا چند نفر تفکیک نموده و سند صادر کرد.
- ۳- با مراجعه مالکین تفکیک کرد و جهت انتقال رسمی به دفاتر اسناد رسمی ارسال نمود.
- ۴- با مراجعه کلیه مالکین در اداره ثبت به نام یک یا چند نفر تفکیک نموده و سند صادر کرد.

۱۵- در صورتی که مالکین املاک مشاعی موافق باشند تنظیم تقسیم‌نامه بین آنها به عهده کدام مرجع است؟

- ۱- دادگاهها
- ۲- دفاتر اسناد رسمی
- ۳- ادارات ثبت
- ۴- با رأی هیأت نظارت در ادارات ثبت

پاسخنامه حقوق ثبت املاک سال ۱۳۸۷ ویژه بانوان

- ۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب تبصره ۵ ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۲- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۶۶ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۳- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۴- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۵- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند ۶ ماده ۷ قانون تشکیل دادگاه های حقوقی یک و دو مصوب ۱۳۶۴.
- مطابق بند ۶ ماده ۷ قانون مذکور: درخواست افراز و تقسیم و فروش اموال مشاع (به استثناء مواردی که قانون در صلاحیت سازمان ثبت قرار داده است) در صورتی که مالکیت محل نزاع نباشد (در صلاحیت دادگاه حقوقی است).
- ۶- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ۴ ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۷۰ (ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰).
- ۷- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۲۰ آئین نامه اجرائی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰.
- ۸- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۱۷ قانون محاسبات عمومی کشور.
- ۹- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۱۲ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۰- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۵۹ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۱- گزینه ۲ صحیح است.
- ۱۲- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ و بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۳- گزینه ۱ صحیح است. به موجب قسمت اخیر ماده ۱۲۰ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷.
- ۱۴- گزینه ۳ صحیح است.
- مطابق شق ۲۸ از کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی: هرگاه تغییر وضعیت در اثر اضافه شدن یک یا چند طبقه در پشت بام یا در قسمت دیگری از مشاعات باشد با توجه به اینکه باید طبقه اضافه شده تفکیک و از طرف مالکین انتقال رسمی شود با درخواست مالکین ساختمان و ارائه گواهی پایان کار جدید صورت مجلس تفکیکی تغییرات تنظیم و پس از دریافت هزینه تفکیک نسبت به واحد اضافه شده صورت مجلس مزبور جهت تنظیم سند انتقال با حضور و تأیید کلیه مالکین ساختمان به دفتر اسناد رسمی تنظیم گردد.

۱۵- گزینه ۲ صحیح است.

مطابق شق ۳۰ از کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی: چنانچه مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی باز سازی شود پس از ارائه پایان کار و درخواست مالک یا مالکین باید صورت مجلس تفکیکی تنظیم..... و پس از وصول هزینه تفکیکی صورت مجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم نامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفاتر اسناد رسمی ارسال شود....

سوالات حقوق ثبت اسناد سال ۱۳۸۶

۱- دفتریار کفیل دارای چه وظایف و حقوقی است و تعیین آن با کدام مرجع می باشد؟

- ۱- وظایف و حقوق و انتصاب وی با ثبت محل می باشد.
- ۲- وظایف و حقوق و انتصاب وی با اداره ثبت استان می باشد.
- ۳- وظایف و حقوق دفتریار اصیل می باشد و واحد ثبت محل تعیین می نماید.
- ۴- وظایف و حقوق وی را اداره ثبت تعیین می کند و اداره ثبت استان منصوب می نماید.

۲- رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران در..... انجام خواهد شد.

- ۱- کانون سردفتران و دفتریاران
- ۲- اداره کل امور اسناد و سردفتران
- ۳- دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات
- ۴- دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران

۳- اعضای دادگاه های بدوی و تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران باید حداقل..... سال سابقه قضایی، اداری، سردفتری باشند و سردفتر محکومیت انتظامی از درجه..... به بالاتر نداشته باشد.

- ۱- پنج - چهار
- ۲- ۵ - سه
- ۳- پانزده - دو
- ۴- پانزده - چهار

۴- معاملات کدام املاک در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود؟

- ۱- املاکی که تقاضای ثبت نشده
- ۲- املاکی که نسبت به اصل آن اعتراض شده
- ۳- املاکی که نسبت به آن آگهی نوبتی منتشر ولی مدت اعتراض سپری نشده
- ۴- املاکی که نسبت به اصل آن اعتراض شده و در جریان رسیدگی در دادگاه می باشد.

۵- سردفتری که به نمایندگی مجلس انتخاب می شود وضع اشتغال وی و دفترخانه چگونه خواهد بود؟

- ۱- با صدور ابلاغ مرخصی، کفیل دفترخانه از دفتریاران واجد شرایط توسط ثبت محل اداره می شود.
- ۲- از اشتغال به سردفتری معذور و دفترخانه توسط دفتریار واجد شرایط توسط ثبت استان اداره می شود.
- ۳- با صدور ابلاغ مرخصی، دفترخانه با انتخاب دفتریار واجد شرایط یا سردفتر دفترخانه از طرف اداره ثبت استان اداره می شود.
- ۴- با حفظ سمت، از اشتغال به سردفتری معذور است و در این مدت دفترخانه به وسیله دفتریار واجد شرایط مورد معرفی او اداره می شود.

۶- هرگاه رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بنا به اختیار تفویضی از سوی رئیس قوه قضاییه از سوء شهرت یا عدم امانت سردفتری اطلاع حاصل کند می تواند از..... رسیدگی به صلاحیت او را بخواهد.

- ۱- هیأت نظارت ثبت استان
- ۲- دادگاه بدوی
- ۳- هیأت بررسی صلاحیت سردفتران
- ۴- دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران

۷- شخصی بر علیه سردفتری شکایت نموده است. رسیدگی لازم و مقدماتی انجام شده وقوع تخلف از سوی سردفتر محرز تشخیص داده شده است. حال شاکی از شکایت خود منصرف شده و اعلام رضایت نموده است. تعقیب انتظامی چگونه خواهد بود؟

- ۱- رضایت شاکی مانع تعقیب انتظامی نیست.
- ۲- با رضایت شاکی تعقیب انتظامی منتفی می شود.
- ۳- رضایت شاکی هیچ تأثیری در مجازات متخلف ندارد.
- ۴- تعقیب انتظامی موکول به نظر دادستان انتظامی سردفتران است.

۸- برای ملکی سند مالکیت معارض صادر شده است. دارنده سند مالکیت معارض به دفتر اسناد رسمی مراجعه نموده و قصد معامله ملک مذکور را دارد. وظیفه سردفتر چیست؟

- ۱- تنظیم و ثبت سند بلامانع است.
- ۲- ثبت و تنظیم سند تحت هر عنوان ممنوع است.
- ۳- از ثبت و تنظیم سند معامله باید خودداری نماید.
- ۴- ثبت سند با قید اینکه نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده است بلامانع است.

۹- تشخیص تعارض اسناد مالکیت با..... است؟

- ۱- اداره ثبت محل وقوع ملک
- ۲- شورای عالی ثبت شعبه املاک
- ۳- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۴- هیأت نظارت ثبت استان محل وقوع ملک

۱۰- برای ثبت معاملات افراد که خود طرف معامله قرار می گیرند لازم است که سن طرفین معامله حداقل باید.....

- ۱- به سن بلوغ رسیده باشند.
- ۲- هجده سال شمسی تمام باشند.
- ۳- پانزده سال شمسی برای ذکور و سیزده سال شمسی برای اناث باشد.
- ۴- پانزده سال قمری برای ذکور و نه سال قمری برای اناث باشد.

۱۱- اگر در تنظیم سند و تطبیق مفاد آن با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با..... است.

- ۱- رئیس اداره ثبت محل
- ۲- رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۳- هیأت نظارت ثبت استان مربوطه
- ۴- اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه

۱۲- در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد موجود باشد و قوه قضاییه مقتضی بداند ثبت کدام اسناد اجباری است؟

- ۱- معاملات عین یا منافع املاک در جریان ثبت، صلحنامه، هبهنامه و شرکتنامه
- ۲- معاملات عین املاک در جریان ثبت، صلحنامه، تقسیمنامه، وکالتنامه
- ۳- معاملات عین املاک در جریان ثبت، هبهنامه، شرکتنامه، تقسیمنامه
- ۴- معاملات عین و منافع املاک تقاضای ثبت نشده و در جریان ثبت، صلحنامه، تقسیمنامه، شرکتنامه

۱۳- در چه صورتی دادگاه انتظامی می تواند مجازات سردفتر را تا یک درجه بالاتر تشدید نماید؟

- ۱- در صورتی که در خلال رسیدگی به تخلف مرتکب تخلف دیگری از درجه سه به بالا بشود.
- ۲- در صورتی که پس از محکومیت و اجرای حکم ظرف یک سال بعد از آن مرتکب تخلف دیگری بشود.
- ۳- در صورتی که پس از قطعیت سابقه دو بار محکومیت درجه سه به بالا ظرف سه سال بعد از آن مرتکب تخلف دیگری بشود.
- ۴- در صورتی که پس از اجرای محکومیت درجه سه به بالا ظرف دو سال بعد از آن مرتکب تخلف دیگری بشود.

۱۴- ورثه سردفتر متوفی که..... بوده است تا..... شخص واجد صلاحیت را معرفی کنند.

- ۱- حین الفوت شاغل - شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می توانند مجتمعاً
- ۲- حداقل مدت پانزده سال سابقه داشته و شاغل - سه ماه از تاریخ فوت سردفتر مجتمعاً
- ۳- شرایط بازنشستگی را داشته و حین الفوت شاغل - شش ماه از تاریخ فوت مجتمعاً
- ۴- شرایط بازنشستگی را دارا - شش ماه از تاریخ فوت سردفتر می توانند با رأی اکثریت

۱۵- مراجع دولتی که به منظور بازرسی امور مربوط به دستگاه خود احتیاج به مراجعه و ملاحظه دفاتر دفترخانه دارند، نحوه اقدام چگونه است؟

- ۱- با حضور نماینده دادسرا و بازرس ثبت انجام می شود.
- ۲- با اطلاع اداره ثبت محل و حضور بازرس ثبت انجام می شود.
- ۳- با اخذ مجوز از دادگاه و حضور نماینده کانون سردفتران و دفتریاران انجام می شود.
- ۴- با اطلاع اداره کل ثبت استان و حضور نماینده کانون سردفتران و دفتریاران انجام می شود.

۱۶- در نقاطی که دفترخانه منحصر باشد و دفتریار واجد شرایط نباشد و دفاتر تحویل اداره ثبت می شود،

اداره ثبت حق انجام کدام یک از موارد را ندارد؟

- ۱- تنظیم سند جدید و گواهی امضا و سواد مصدق
- ۲- تنظیم سند جدید صدور اجرائیه و سواد مصدق
- ۳- تنظیم سند جدید و گواهی امضا و صدور اجرائیه
- ۴- تکمیل سند ناقص و گواهی امضا و فسخ سند و تنظیم سند جدید

۱۷- سندی در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شده است و به امضا طرفین سند رسیده است لیکن سردفتر مربوطه ذیل ثبت و سند را امضا نکرده است. این سند چه وضعیتی دارد؟

۱- رسمی است.

۲- غیررسمی است.

۳- سند با امضا طرفین دارای اعتبار رسمی است.

۴- امضا سردفتر تشریفاتی است و تأثیری در رسمیت سند ندارد.

۱۸- اگر سردفتر در احراز هویت یکی از متعاملین تردید داشته باشد باید.....

۱- هویت شخص مورد تردید باید توسط کلانتری محل مورد گواهی و تصدیق قرار گیرد.

۲- هویت شخص مورد تردید باید توسط اداره ثبت احوال محل مورد گواهی و تصدیق قرار گیرد.

۳- دو نفر از اقربای شخص مورد تردید هویت او را مورد گواهی و تصدیق نمایند.

۴- دو نفر از اشخاص معروف و مورد اعتماد او، هویت شخصی را که مورد تردید است تصدیق و گواهی نمایند.

۱۹- شهود معامله باید..... باشند علاوه بر این..... خود را ارائه دهند.

۱- موثق - ورقه هویت (سجل احوال)

۲- مورد اعتماد متعامل - ورقه هویت (سجل احوال)

۳- مورد اعتماد سردفتر و متعاملین - ورقه هویت (سجل احوال)

۴- مورد اعتماد متعاملین - ورقه هویت از قبیل سجل احوال یا پاسپورت یا گواهی نامه رانندگی

۲۰- کدام یک از تخلفات ذیل موجب انفصال موقت از سه ماه الی شش ماه است؟

۱- رفتار خارج از نزاکت با همکاران یا ارباب رجوع برای بار دوم

۲- خودداری از تسلیم رونوشت و مدارک به اشخاصی که حق دریافت آن را دارند.

۳- بردن دفتر اسناد رسمی برای ثبت به خارج از محل دفترخانه بدون مجوز قانونی

۴- خودداری غیرموجه از صدور اجرائیه و یا صدور اجرائیه به صورت ناقص که موجب تأخیر در کار شود.

پاسخنامه حقوق ثبت اسناد سال ۱۳۸۶

- ۱- گزینه ۳ صحیح است. به ماده ۱۷ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۲- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۳- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۳۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۴- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۵- گزینه ۴ صحیح است. به موجب تبصره ۲ ماده ۱۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۶- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۷- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۴۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۸- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳.
- ۹- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳.
- ۱۰- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده واحده قانون راجع به رشد متعاملین مصوب ۱۳۱۳. مطابق ماده واحده مذکور: از تاریخ اجرای این قانون در مورد کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثناء نکاح و طلاق محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی باید کسانی را که به سن هجده سال شمسی تمام نرسیده‌اند اعم از ذکور و اناث و غیره رشید بشناسند مگر آنکه رشد آنها قبل از اقدام به انجام معامله یا عقد یا ایقاع به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت شده باشد اشخاصی که به سن هجده سال شمسی تمام رسیده‌اند در محاکم عدلیه و ادارات دولتی و دفاتر اسناد رسمی رشید محسوب می‌شوند مگر اینکه عدم رشد آنها به طرفیت مدعی‌العموم در محاکم ثابت گردد. مفاد تشخیص سن اشخاص اوراق هویت آنهاست مگر آنکه خلاف آن ثابت شود.
- ۱۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

- ۱۲- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۳- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۴۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۴- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۵- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۷۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۶- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۱۹ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷ - ۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- ۱۷- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۵۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و مواد ۱۸ و ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.
- طبق ماده ۵۵ قانون ثبت که برابر ماده ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ نسبت به دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق نیز جاریست مسئول دفتر یا سردفتر یا کفیل دفترخانه باید شماره و تاریخ ثبت سند را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده است روی هر سندی که ثبت می‌شود قید نماید و به امضاء خود و مهر اداره ثبت یا دفترخانه برساند. بدیهی است که سندی که امضاء و مهر سردفتر را نداشته باشد رسمیت نخواهد داشت (غلامرضا شهری، حقوق ثبت و اسناد و املاک ش ۱۲۹).
- ۱۸- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۱۹- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۵۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۲۰- گزینه ۳ صحیح است. به موجب بند "ج" ماده ۲۹ آئین‌نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴-۱۷-۱۹-۲۰-۲۴-۲۸-۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

سوالات حقوق ثبت اسناد سال ۱۳۸۷ ویژه بانوان

۱- کدام یک از موارد زیر از وظایف مسئولین دفاتر است؟

- ۱- دادن گواهی ثبت سند در دفتر به متقاضی
- ۲- دادن فتوکپی از اوراق شناسایی متعاملین به طرفین معامله
- ۳- دادن فتوکپی از مستندات تنظیم اسناد در دفاتر به افراد ذینفع
- ۴- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد را دارند.

۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند همه ماهه..... درصد از حق التحریر دریافتی را به حساب مربوط به بیمه و بازنشستگی و از کارافتادگی که کانون سردفتران و دفتریاران تعیین می کند پرداخت نمایند.

- ۱- ۵
- ۲- پانزده
- ۳- بیست
- ۴- سی

۳- ملکی در دفتر املاک به نام «الف» ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است. آقای «ب» با در دست داشتن سند عدی مدعی است که قسمتی از ملک ثبت شده به نام «الف» را خریداری کرده است. ادعای وی:

- ۱- در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی شود.
- ۲- در شورای عالی ثبت شعبه املاک رسیدگی می شود.
- ۳- در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیدگی می شود.
- ۴- در هیأت نظارت ثبت استان مربوطه رسیدگی می شود.

۴- ثبت کلیه انتقالات و معاملات و اقاله راجع به عین کشتی ها اعم از عین یا منفعت در داخل کشور اجباری است و منحصرأً توسط..... انجام می شود.

- ۱- دفاتر اسناد رسمی
- ۲- سازمان بنادر و کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران
- ۳- اداره کل بنادر و کشتیرانی که شناور در بندر تابعه منتقل شده
- ۴- دفاتر اسناد رسمی که از طرف سازمان ثبت اجازه مخصوص دارند.

۵- از طریق دفتر اسناد رسمی اجرائیه بر علیه مدیون صادر و به وی ابلاغ شده است. مدیون مدعی است که بدهی خود را پرداخته و بدهکار نمی باشد و به صدور اجرائیه معترض می باشد. اعتراض او در کدام مرجع باید

رسیدگی شود؟

- ۱- دادگاه صالح
- ۲- دیوان عدالت اداری
- ۳- شورای حل اختلاف
- ۴- اداره ثبت محل یا اجرای ثبت تهران

- ۶- یک سازمان دولتی ملکی برای استفاده اداری خریداری نموده و سند انتقال قطعی آن در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شده است. حق‌الثبت متعلقه به چه نحو می‌باشد؟
- ۱- دولت از حق‌الثبت اسناد معاف است.
 - ۲- پنج در هزار مبلغ مورد معامله که در سند درج شده است.
 - ۳- پنج در هزار ارزش معاملاتی ملک که توسط وزارت اقتصاد تعیین می‌شود.
 - ۴- پنج در هزار ارزش تعیین شده که از سوی کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد.
- ۷- در اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌شود تصدیق و امضا..... است.
- ۱- طرفین لازم
 - ۲- طرف متعهد کافی
 - ۳- طرف متعهدله کافی
 - ۴- طرف متعهدله با یک نفر شاهد لازم
- ۸- در اجرای سند رسمی بر علیه شخصی اجرائیه صادر و ابلاغ شده است. شخص متعهد ادعای جعل سند رسمی مذکور را نموده است. ادامه عملیات اجرایی، چگونه خواهد بود؟
- ۱- به محض اعلام مدعی عملیات اجرایی متوقف می‌شود.
 - ۲- چنانچه مدعی تضمین لازم را به اداره ثبت بسپارد عملیات اجرایی متوقف می‌شود.
 - ۳- در صورتی که بازپرس قرار مجرمیت متهم را صادر و دادستان هم موافقت کرده باشد عملیات اجرایی متوقف می‌شود.
 - ۴- چنانچه مدعی گواهی تسلیم شکایت به دادسرا را تسلیم نماید عملیات اجرایی متوقف می‌شود.
- ۹- پس از تعقیب هرگاه به تشخیص رئیس سازمان ثبت با اختیارات تفویضی از سوی ریاست قوه قضاییه تصدی سردفتر و دفتریار منافی با شئون سردفتری یا دفتریاری و یا مخالف با حسن جریان امور دفترخانه باشد، رئیس سازمان ثبت می‌تواند تعلیق آنان را از..... بخواهد.
- ۱- کانون سردفتران و دفتریاران
 - ۲- دادگاه عمومی شهرستان مربوطه
 - ۳- دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران
 - ۴- دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران استان مربوطه
- ۱۰- برای ملک ثبت شده به نام شخصی مجدداً در قسمتی از حدود آن به نام شخصی دیگر در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت معارض صادر شده است، کدام یک از موارد زیر صحیح است؟
- ۱- هیچ یک از دارندگان سند مالکیت مقدم و مؤخر تا تعیین تکلیف نهایی در دادگاه حق هیچگونه معامله نسبت به مورد سند خود ندارند.
 - ۲- دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند در دادگاه معلوم نشده حق هیچگونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.
 - ۳- دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی سند در دادگاه حق هیچگونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.
 - ۴- دارنده سند مالکیت معارض قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به مورد سند مالکیت خود معامله کند ولی در متن سند قید می‌شود که نسبت به مورد سند معارض صادر شده است.

۱۱- هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین تردید داشته باشد، در صورتی مجاز به ثبت سند است که:

- ۱- هویت متعاملین توسط کلانتری محل گواهی شده باشد.
- ۲- هویت متعاملین توسط ثبت احوال محل گواهی شده باشد.
- ۳- دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نمایند.
- ۴- متعاملین به همراه خود دو نفر از اقربای درجه اول را جهت شهادت حاضر نمایند.

۱۲- میزان حقالتحریر در دفاتر اسناد رسمی طبق تعرفه تعیین شده..... خواهد بود که باید هر..... سال یک بار مورد بررسی مجدد قرار گیرد.

- ۱- هیأت دولت- یک
- ۲- وزیر دادگستری- دو
- ۳- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور- چهار
- ۴- کانون سردفتران و دفترباران- چهار

۱۳- دو نفر به دفتر اسناد رسمی مراجعه و درخواست ثبت سند معامله بین خود را دارند یکی از اصحاب معامله زبان فارسی نمی‌داند، سردفتر نیز زبان او را نمی‌داند ولی طرف دیگر معامله با زبان او آشنا است. برای ثبت سند آنها سردفتر چه وظیفه‌ای دارد؟

- ۱- طرف دیگر معامله اظهارات را ترجمه و گواهی می‌کند.
- ۲- باید مترجم رسمی در دفترخانه حاضر و اظهارات آنها را ترجمه نماید.
- ۳- یک نفر که زبان او را می‌داند اظهارات را به وی ترجمه می‌نماید.
- ۴- طرفی که فارسی نمی‌داند به همراه خود یک نفر متعمد آشنا به زبان فارسی را در دفترخانه حاضر نموده تا اظهارات را به وی ترجمه و گواهی نماید.

۱۴- دفاتر اسناد رسمی باید مجلد بوده و تمام صفحات آن در بدو امر توسط.... شماره گذاشته و امضا کرده و به مهر..... ممهور نماید.

- ۱- رئیس ثبت محل- ثبت
- ۲- دادستان یا نماینده او- دادسرا
- ۳- رئیس کلانتری- کلانتری
- ۴- رئیس دادگستری شهرستان محل- دادگستری

۱۵- کلیه اسناد در دفترخانه‌های اسناد رسمی در..... تنظیم می‌شود.

- ۱- اوراق مخصوصی که از طرف سازمان ثبت اسناد کشور در اختیار آنها قرار داده می‌شود.
- ۲- اوراق مخصوصی که از طرف دادگستری در اختیار آنها قرار داده می‌شود.
- ۳- اوراق مخصوصی که از طرف وزارت کشور در اختیار آنها قرار داده می‌شود.
- ۴- اوراق مخصوصی که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی در اختیار آنها قرار داده می‌شود.

پاسخنامه حقوق ثبت اسناد سال ۱۳۸۷ ویژه بانوان

- ۱- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۴۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۲- گزینه ۱ صحیح است. به موجب بند ۱ ماده واحده قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۳.
مطابق ماده واحده مذکور: ۱- به منظور تأمین وجوه لازم جهت اجرای مواد ۱۰، ۱۱، ۵۷ و ۶۸ قانون دفاتر اسناد رسمی، دفاتر اسناد رسمی مکلفند همه ماهه ده درصد از حق التحریر دریافتی را به حساب مربوط به بیمه و بازنشستگی و از کار افتادگی و امور رفاهی و درمانی سردفتران و دفترباران دفاتر اسناد رسمی و عائله تحت تکفل آنان پرداخت نمایند... همچنین در این خصوص به کد ۵۰۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مراجعه شود.
- ۳- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۴- گزینه ۴ صحیح است. به موجب ماده ۱ آئین‌نامه ثبت انتقالات و معاملات کشتی‌ها مصوب ۱۳۴۴.
مطابق بند ۷۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: نظر به اینکه به موجب مقررات قانون دریایی مصوب ۱۳۴۳ و آئین‌نامه آن ثبت هرگونه معامله راجع به کشتی‌ها که در قانون مذکور توضیح داده شده است با دفاتر اسناد رسمی است که برای انجام این امر اجازه مخصوص از سازمان ثبت دارند....
- ۵- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲.
- ۶- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱ قانون معافیت ادارات دولتی از پرداخت حق‌الثبت و نیم عشر اجرایی.
مطابق ماده ۱ قانون مذکور: ادارات دولتی از پرداخت هرگونه حق‌الثبت بابت مراتع و جنگل‌ها و اراضی خالصه و موات و هرگونه اموال غیرمنقول که از طرف دولت تقاضای ثبت می‌شود معاف می‌باشند دولت موظف است هزینه مقدماتی ثبت اینگونه املاک را به میزان مخارج واقعی بپردازد.
- ۷- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۶۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۸- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.
- ۹- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۴۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴.

۱۰- گزینه ۲ صحیح است. به موجب مواد ۴ و ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳.

۱۱- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

۱۲- گزینه ۳ صحیح است. به موجب ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

۱۳- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۶۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰.

۱۴- گزینه ۲ صحیح است. به موجب ماده ۱ آئین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.

۱۵- گزینه ۱ صحیح است. به موجب ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴.

این جزوه بصورت کاملا رایگان در اختیار علاقه مندان قرار گرفته ،
 صرفا خواهشمندیم پس از مطالعه آن جهت تعجیل در ظهور آقا امام
 زمان (عج) صلواتی نثار کنید.

همچنین علاقه مندان می توانند نظرات ، انتقادات و پیشنهادات خود
 در رابطه با این جزوه به آدرس ایمیل :

VahidValizadehKhalife@gmail.com

فرستاده و یا در صورت نیاز با شماره تلفن

0914 89 88 966

تماس حاصل فرمایند.