

## بخش سوم) ثبت اسناد

## فصل اول) انواع سند و موارد لزوم ثبت اسناد و آثار ثبت آن

سند یکی از ادله‌ی اثبات دعوی است و در اکثر موارد حقوق اشخاص به وسیله‌ی سند اثبات می‌شود و اسناد رایج‌ترین ادله‌ی اثبات دعوی می‌باشند. هر چه زمان می‌گذرد ارزش موهبت الهی کتابت عقود، معاملات و تعهدات بارزتر می‌شود به طوری که امروزه کمتر معاملاتی است که دارای بار مالی قابل توجه باشد و بدون ثبت سند انجام پذیرد. افزایش جمعیت، تحولات اقتصادی و پیچیدگی امور بازرگانی، ثبت سند را اجتناب‌ناپذیر کرده است. مؤسسات معتبر تجاری، بانک‌ها، مؤسسات مالی و ... معاملات خود را بر پایه‌ی ثبت سند استوار کرده‌اند و همین طور انتقال مالکیت، اختراع و علائم تجاری از طریق ثبت اسناد انجام می‌پذیرد.

## گفتار اول - تعریف سند و اقسام آن

همان طور که قبلاً ذکر گردید، ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی سند را چنین تعریف می‌کند: «سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد».

ما سند را ثبت می‌کنیم تا رسمیت یابد و بدین ترتیب از مزایا و امتیازات قانونی سند رسمی استفاده می‌کنیم. ثبت در حقوق ثبت، عبارتست از نوشتن قراردادها و عقود و ایقاعات و معاملات و وضعیت املاک در دفاتر رسمی.

باید گفت مطابق ماده‌ی مذکور، هر نوشته‌ای را نمی‌توان سند نامید. زمانی که انجام معامله یا وقوع ازدواج و یا تعهدات دیگری از این قبیل میان اشخاص واقع می‌گردد، نوشته و به امضاء طرفین می‌رسد و می‌توان از چنین نوشته‌ای برای اثبات یا دفاع از امری استفاده نمود. بنابراین آن را در اصطلاح حقوقی و ثبتی، سند می‌نامند.

مطابق ماده ۱۲۸۶ قانونی مدنی سند بر دو قسم است: سند رسمی و سند عادی.

**الف) سند رسمی**

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، سند رسمی را چنین تعریف نموده است: «اسنادی که در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است» و طبق ماده ۱۲۸۸ قانون مدنی، سند زمانی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.

بنابراین ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سه نوع از اسناد را رسمی شناخته است:

- ۱- اسنادی که در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک ثبت شده باشد.
  - ۲- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است.
  - ۳- اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشد. مانند شناسنامه‌ای که توسط مأمورین اداره‌ی ثبت احوال و یا روادیدی که توسط مأمورین اداره‌ی گذرنامه وفق مقررات صادر شده باشند. مشروط بر اینکه، تنظیم‌کننده‌ی سند صلاحیت تنظیم آن را داشته باشد و سند را بر طبق مقررات قانونی تنظیم کرده باشد (ارکان سند رسمی شامل شروط مذکور می‌باشد).
- بنابراین اگر سند نزد سردفتری که به انفصال دائم و یا انفصال موقت محکوم شده باشد در زمان تعلیق یا انفصال یا کارمندی که از خدمت برکنار گردیده است یا نزد مأموری که صلاحیت آن را نداشته است، تنظیم گردد آن سند رسمیت نخواهد داشت. مثلاً مأمور ثبت احوال نمی‌تواند گذرنامه، گواهینامه‌ی رانندگی یا سند مالکیت صادر نماید زیرا که صلاحیت این کار را ندارد و در صورت صدور آنها سند رسمیت نداشته و در بعضی موارد حتی اعتبار هم ندارد.
- همچنین اگر سندی نزد مأمورین ذی‌صلاح تنظیم ولی مقررات قانونی در تنظیم آن رعایت نشده باشد آن سند رسمیت نخواهد داشت.
- عدم رعایت تشریفات قانونی ثبت اسناد در مواردی سند را از رسمیت خارج می‌کند. مانند عدم امضای سردفتر و در مواردی سند را از رسمیت خارج نمی‌کند مانند عدم رعایت مقررات راجع به تمبر<sup>۵۷</sup>.
- تشریفات مربوط به هر نوع از اسناد در قانون راجع به آن اسناد معین شده است و تنظیم‌کنندگان اسناد باید آنها را رعایت نمایند.
- مأمور رسمی دولت، کسی که از طرف دولت مأمور به انجام رساندن امری باشد، خواه مستخدم دولت باشد

<sup>۵۷</sup> ماده‌ی ۱۲۹۴ قانون مدنی در این خصوص مقرر داشته: «عدم رعایت مقررات راجعه به تمبر که به اسناد تعلق می‌گیرد سند را از رسمیت نمی‌اندازد».

یا نباشد. می‌دانیم که سردفتران اسناد رسمی و سردفتران ازدواج و طلاق هر چند از لحاظ روابط استخدامی و دریافت حقوق و دستمزد، کارمند رسمی و مستخدم دولت محسوب نمی‌شوند اما از طرفی مأمور هستند که اسناد مربوطه را ثبت کنند و اشتغال آنها با صدور ابلاغ و حسب تجویز قانون انجام می‌شود و اسناد تنظیمی در این دفاتر از اعتبار بیشتری برخوردار می‌باشد.

مأمور دولت برای تنظیم سند باید **صلاحیت ذاتی و نسبی (محلی و زمانی)**، همان طور که قبلاً به آنها اشاره شد، داشته باشد و علاوه بر رعایت صلاحیت ذاتی و نسبی (محلی و زمانی) **مقررات قانونی** نیز باید توسط مأمور تنظیم‌کننده سند رعایت گردد. برای ثبت هر نوع سند مقررات خاصی وضع گردیده که رعایت آن الزامی است.

حال این مقررات قانونی به دو دسته تقسیم می‌گردد:

**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 می‌باشد. مثلاً قانون ازدواج مقرر می‌دارد برای اینکه عقدنامه، رسمی تلقی گردد باید در ذیل آن حداقل ۶ امضاء وجود داشته باشد.

در صورت عدم رعایت شرایط قانونی در تنظیم سند، سند رسمیت نخواهد داشت و سندی که بدین جهت رسمی نباشد، اگر در ذیل آن امضاء طرفین باشد عادی محسوب می‌گردد و اگر امضاء طرفین در ذیل آن نباشد، اصلاً سند محسوب نمی‌شود.

سؤالی که در اینجا مطرح است این است که چنانچه در ثبت سند رعایت مقررات نشده باشد و یا به طور کلی در عقدی که ثبت گردیده شرطی خلاف مقتضای عقد و یا شرطی مجهولی که چهل به آن موجب چهل به عوضین شود (که هم مبطل شرط وهم مبطل عقد است) و یا شرطی که باطل است ولی مفسد عقد نیست ذکر گردد آیا دفترخانه حق دارد آن عقد یا شرط را باطل اعلام دارد؟

پاسخ آن است که هر چند سردفتر مرتکب انحراف و تخلف گردیده و حق نداشته چنین سندی را تنظیم نماید و در این رابطه مسؤولیت دارد ولی حق ندارد تا زمانی که حکم نهایی دادگاه و دستور اجرا صادر نشده نسبت به ابطال این گونه اسناد و اسقاط چنین شروطی اقدام نماید.

**ب) سند عادی**

مطابق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است» و نیز ماده‌ی ۱۲۹۳ همان قانون تصریح می‌نماید: «هر گاه سند به وسیله‌ی یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد، تهیه شده لیکن مأمور، صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقررهی قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد سند مزبور در صورتی که دارای امضاء یا مهر طرف باشد، عادی است».

بنابراین از جمع دو ماده‌ی مرقوم فوق‌الذکر استنباط می‌شود سندی که شروط و قیود سند رسمی را نداشته باشد، عادی تلقی می‌گردد به شرط اینکه دارای مهر یا امضاء طرف یا طرفین باشد و در غیر این صورت (دارای مهر یا امضاء طرف یا طرفین نباشد) آن سند، سندیت ندارد و اصلاً سند نیست.

در اسناد عادی، تاریخ تنظیم سند فقط درباره‌ی اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته‌اند و ورثه‌ی آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.

**ج) مقایسه سند رسمی از نظر قانون ثبت و قانون مدنی**

۱- **از جهت تعریف:** با وجود اینکه در قانون ثبت تعریف خاصی از سند رسمی نشده است ولی مستنبط از مجموع مواد مربوطه، سند رسمی از نظر قانون ثبت، سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد<sup>۵۸</sup>. بنابراین سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص است از سند رسمی مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی. با این توضیح که هر سندی که از نظر قانون ثبت رسمی است از نظر قانون مدنی هم رسمی می‌باشد اما هر سندی که از نظر قانون مدنی سند رسمی است ممکن است از نظر قانون ثبت، سند رسمی نباشد. مانند شناسنامه که بنا به تعریف قانون مدنی سند رسمی است ولی چون در دفتر اسناد رسمی تنظیم نشده از نظر قانون ثبت و عرف ثبتی سند رسمی تلقی نمی‌گردد.

۲- **از جهت آثار و نتایج:** سندی که قانون ثبت به آن سند رسمی می‌گوید بدون حکم دادگاه قابل اجرا است و اگر اختلاف یا اشکال یا اشتباهی در تنظیم آن باشد حسب مورد در اداره‌ی کل امور اسناد سازمان ثبت یا در هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مطرح می‌شود. در صورتی که سند رسمی مشمول تعریف قانون مدنی مانند گواهینامه‌ی رانندگی، شناسنامه، گذرنامه و سایر اسناد رسمی که توسط سایر

<sup>۵۸</sup> مستندات و دلایل این استنباط تعبیر ماده‌ی ۷۰ و بند ۷ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت و بند ۸ ماده‌ی ۳ آیین‌نامه اجرایی و رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت و ماده‌ی ۲ قانون ازدواج سال ۱۳۱۰ و موارد فراوان دیگر می‌باشد.

مأمورین دولت تنظیم می‌شود قابل طرح در هیأت نظارت یا لازم‌الاجرا نمی‌باشد.

**نکته:** بنابر تعریف قانون مدنی از اسناد رسمی، سند مالکیت از اسناد رسمی است و از مهم‌ترین اسناد است زیرا که اعتبار آن برای همه‌ی افراد بوده و تمام مقامات رسمی نیز به آن اعتبار می‌دهند اما در عرف ثبت به آن سند مالکیت می‌گویند نه سند رسمی. بنابراین اثر خاص سند رسمی که لازم‌الاجرا بودن آن بدون حکم دادگاه است را ندارد. به عنوان مثال با ارائه‌ی سند مالکیت، اجراییه به تخلیه‌ی ملک یا خلع ید از آن نمی‌توان صادر کرد.

#### د) سند عادی در حکم سند رسمی و آثار آن

در موارد ذیل اسناد عادی در حکم سند رسمی هستند که ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی فقط به دو مورد اشاره نموده است.

۱- امضاءکننده‌ی سند عادی در نزد مقام رسمی، به انتساب آن سند به خود یا به صدور سند از جانب خود اقرار کند.

۲- سند عادی انکار شده، توسط تنظیم‌کننده یا امضاءکننده‌ی آن در صورتی که اصالت آن توسط دادگاه به اثبات برسد.

۳- سند عادی که امضای امضاءکننده‌ی 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.

سند تصدیق امضاء شده، سند عادی است که افراد، خود می‌نویسند و امضاء می‌کنند اما دفترخانه امضای آنها را تأیید می‌کند.

سند عادی در حکم سند رسمی، سند رسمی محسوب نمی‌شود اما اعتبار سند رسمی را دارد. به عبارتی برای طرفین و قائم‌مقام قانونی و وزات آنها معتبر است. انکار و تردید در مورد این اسناد پذیرفته نیست و فقط می‌توان راجع به آنها ادعای جعل نمود.

اکنون که بحث پیرامون اسناد است بی‌مناسبت نیست که با توجه به قوانین و مقررات مختلف با اصطلاحات ذیل مربوط به انواع اسناد و تعاریفشان آشنا شویم:

۱- **سند اجرایی:** آن سندی است که قدرت اجرایی داشته باشد خواه اجراییه دادگاه باشد خواه سند رسمی لازم‌الاجرا که بدون حکم دادگاه قابل اجراست.

۲- **سند انتقال:** آن سندی است که دلالت بر انتقال مال به دیگری می‌کند اعم از عادی و رسمی.

- ۳- **سند انتقال اجرائی:** به سندی می‌گویند که بعد از مزایده و حراج ملک مورد مزایده و حراج به موجب آن سند که رسمی است منتقل به برنده مزایده یا حراج شود.
- ۴- **سند برائت:** سندی عادی یا رسمی است که از طرف بستانکار یا قائم‌مقام او به مدیون داده می‌شود و حکایت از سقوط دین او در مقابل بستانکار می‌کند.
- ۵- **سند بیمه:** عقد بیمه از عقود تشریفاتی است و به موجب سندی که بیمه‌نامه یا سند بیمه، خوانده می‌شود، تنظیم می‌گردد.
- ۶- **سند تابعیت:** سند رسمی حاکی از قبول بیگانه به تابعیت کشور معینی است (ماده ۹۸۳ قانون مدنی).
- ۷- **سند تجاری:** سندی است که تجار در معاملات تجاری رد و بدل کنند.
- ۸- **سند تشخیص قرض:** سندی است که در آن دین دولت در مقابل هر بستانکار معین و مشخص می‌شود و تشخیص خرجی که به عهده‌ی خزانه است با وزیر و یا نماینده او می‌باشد (ماده ۲۸ قانون محاسبات عمومی مصوب ۱۳۱۲/۱۲/۱۰).
- ۹- **سند ثبت احوال:** عبارت است از مکتوب مضمون ثبت یک واقعه در جدول مخصوص وقایع و در دفاتر و اوراق راجع به آن (ماده یک نظام‌نامه ۱۳۱۶).
- ۱۰- **سند خالی از وجه:** سندی است که صادرکننده‌ی آن تظاهر به داشتن اعتبار نزد محال‌علیه داشته و آن را صادر کرده و بعد معلوم شده که اعتباری نداشته است. مانند چک بی‌محل و یا سندی است که وجه آن پرداخت شده است. مثل اینکه بستانکار وجه سند ذمه‌ای را گرفته ولی رسیدی به مدیون نداده و سند ابطال نشده است.
- ۱۱- **سند حدیث:** در فقه سلسله راویان یک حدیث را گویند.
- ۱۲- **سند در وجه حامل:** سندی است که دارنده‌ی آن استحقاق دریافت وجه آن را دارد مانند سهام بی‌نام شرکت‌ها.
- ۱۳- **سند دیداری:** سندی است که هنگام دیدن باید پول آن پرداخته شود.
- ۱۴- **سند دین:** همان سند طلب می‌باشد که حاکی از بدهکاری مدیون و بستانکاری ذینفع آن می‌باشد.
- ۱۵- **سند ذمه‌ای:** که سند حاکی از تعهد مدیون به پرداخت وجه نقد است یا مانند سند پرداخت چند خروار گندم. سند ذمه‌ای در اصطلاحات ثبتی در مقابل سند شرطی و به طور کلی اسناد مربوط به معاملات با حق استرداد به کار می‌رود.

- ۱۶- سند رهنی:** سند رسمی است که متضمن عقد رهن باشد و بیشتر در رهن غیرمنقول به کار می‌رود.
- ۱۷- سند سجلی:** سندی است که مطابق مقررات قانون ثبت احوال به ثبت رسیده و مندرجات آن رسمی و معتبر است (ماده یک نظام‌نامه ۱۳۱۹).
- ۱۸- سند سیاسی:** هر نوشته‌ای است که به وسیله‌ی یک نماینده‌ی سیاسی راجع به روابط دولت متبوع و دولتی که نزد او مأمور خدمت شده است داده یا گرفته شود.
- ۱۹- سند شرطی:** سند رسمی است که متضمن بیع شرط است و در مقابل سند رهنی و سند قطعی استعمال می‌شود.
- ۲۰- سند طلب:** سندی که حاکی از بستانکاری ذینفع آن است که در مقابل سند دین یا سند بدهی به کار می‌رود.
- ۲۱- سند عادی:** هر سند فاقد شرایط سند رسمی را سند عادی گویند (ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی). سند عادی دو قسم است سند عادی تجاری که مزایای مخصوصی طبق قانون تجارت دارد و سند عادی غیرتجاری که مزایای مزبور را ندارد.
- ۲۲- سند قضایی (Acte Juridique):** اکثر مؤلفان و حتی مقنن قانون مدنی (ماده ۱۲۱۳) اصطلاح خارجی مذکور را به عمل حقوقی ترجمه کرده‌اند ولی بعضی از مؤلفان حقوق آن را به سند قضایی ترجمه می‌کنند و کلمه Acte مفهومی وسیع‌تر از سند دارد.
- ۲۳- سند قطعی رسمی:** شامل معامله ناقل عین را گویند که در مقابل سند بیع شرط و رهن و معاملات با حق استرداد استعمال شده است.
- ۲۴- سند لازم‌الاجرا:** سند رسمی یا عادی است که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجراییه برای اجرای مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک (سند اجرایی).
- ۲۵- سند مالکیت:** سند رسمی مخصوصی است که پس از طی تشریفات ثبت مال غیرمنقول و ثبت آن در دفتر مخصوص از دفاتر اداره ثبت اسناد و املاک که نام آن دفتر املاک است به مالک ملک داده می‌شود و دولت دارنده‌ی آن را مالک ملک می‌شناسد هر چند که متصرف نباشد. پس از صدور این سند ماده ۳۵ قانون مدنی نسبت به آن بی‌اثر است (ماده ۲۲ قانون ثبت).

- ۲۶- **سند مالکیت معارض:** سند مالکیتی است که نسبت به کل یا بعض محدودهی سند مالکیت دیگر که قبلاً صادر شده تاریخاً مؤخر بر ثبت اولیه در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و تا وقتی که حکم نهایی به صحت صدور آن از دادگاه صادر نشود صفت سند مالکیت معارض را دارد.
- ۲۷- **سند مزور:** یعنی سند مجعول است.
- ۲۸- **سند معامله:** سندی است که دلالت بر وقوع معامله کند و ممکن است رسمی یا عادی باشد.
- ۲۹- **سند موضوع:** به معنی سند مجعول و از اصطلاحات فقهی است مانند سند مزور.



### گفتار دوم) ثبت اختیاری و اجباری اسناد

برخلاف املاک که ثبت آنها طبق مقررات قانون ثبت الزامی است، ثبت اسناد اختیاری است و افراد الزامی به ثبت معاملات و قراردادها و تعهدات خود در دفاتر اسناد رسمی را ندارند مگر در موارد مذکور در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت.

**الف) ماده ۴۶ قانون ثبت** مقرر می‌دارد: «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.»

بر طبق این ماده، ثبت معاملات و عقود مربوط به عین یا منفعت یا هر حقی که در دفتر املاک ثبت شده باشد، مطلقاً الزامی است و باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود و بالتبع آن باید در دفتر املاک ثبت شود زیرا در غیر اینصورت نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی‌گردد و منتقل‌الیه مالک شناخته نمی‌شود.

در مورد ثبت معاملات و عقود فوق‌الذکر املاک، ثبت ملک در دفتر املاک می‌باشد و فرقی بین جایی که دفتر اسناد رسمی و اداره‌ی ثبت در آنجا هست یا خیر نمی‌باشد. به عبارتی معامله‌کننده نمی‌تواند به بهانه نبودن دفتر اسناد رسمی در محل از ثبت سند و انجام معامله به طور رسمی خودداری کند و می‌توان گفت در مورد این ماده ثبت سند مطلقاً الزامی است و لزوم ثبت آن مشروط به اعلان وزارت دادگستری نیست.

**ب) ماده ۴۷ قانون ثبت:** در مقابل، موارد دیگری وجود دارد که با تحقق شرایطی ثبت سند الزامی است و در صورت فقدان تمام یا بعض آن شرایط، ثبت سند الزامی نیست و آن موارد را ماده ۴۷ قانون ثبت بدین شرح اعلام داشته است:

«در نقاطی که اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱- کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.

۲- صلح‌نامه، هیبه‌نامه و شرکت‌نامه.»

بنابراین لزوم ثبت اسناد در موارد مذکور در این ماده دارای دو شرط است: **شرط اول** وجود دفاتر اسناد رسمی و اداره‌ی ثبت اسناد در محل می‌باشد و **شرط دوم** آن است که وزارت دادگستری (در حال حاضر قوه قضاییه) لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند و آگهی نماید.

به تدریج ادارات و دفاتر اسناد رسمی در نقاط مختلف کشور تأسیس شد و به دنبال آن دستگاه قضایی در این نقاط ثبت اسناد را الزامی تشخیص داد و آگهی نمود.

در تاریخ ۱۳۵۳/۱۲/۵ وزارت دادگستری با صدور بخشنامه‌ای ثبت کلیه عقود و معاملات موضوع بند یک ماده ۴۷ قانون ثبت را تا شعاع ۶۰ کیلومتری دفاتر اسناد رسمی را مقتضی تشخیص داد و به این ترتیب الزامی بودن ثبت این گونه عقود و معاملات در دفاتر اسناد رسمی اجباری گردید و این موضوع با نشر آگهی الصافی در معابر عمومی و انتشار در روزنامه‌های ناشر آگهی‌های ثبتی ادارات ثبت و واحدهای ثبتی به اطلاع عموم رسید.

در حال حاضر با توجه به قلمرو و حوزه‌ی فعالیت دفاتر اسناد رسمی براساس بخشنامه‌ی مذکور و آگهی مربوطه ثبت اسناد، نسبت به بند یک ماده ۴۷ قانون ثبت، در سراسر کشور الزامی است.

**ج) ماده ۱۲ قانون ثبت** مقرر می‌دارد ثبت املاک در دفاتر اسناد رسمی مستلزم قبول اظهارنامه می‌باشد. محدودیت ثبت معاملات اینگونه املاک از دو جهت قابل توجیه می‌باشد. یکی آنکه مالکین برای ثبت سند مجبور به تقاضای ثبت املاک خود شوند و دیگر آنکه اسناد ثبت شده، حداقل از اعتبار عملیات مقدماتی احراز حق معامل برخوردار باشد مبادا که سندی عاری از هر گونه حقی تنظیم شود و به جایگاه اعتباری اسناد رسمی خللی وارد نماید.

### نکات:

۱- مواردی که طبق بند ۱ ماده ۴۷ قانون ثبت مشمول است اموال غیرمنقولی است که اظهارنامه‌ی ثبتی آنها پذیرفته شده و در جریان عملیات مقدماتی می‌باشند. بنابراین بعد از تنظیم اظهارنامه تا ثبت دفتر املاک در هر موقعیتی، ثبت معاملات مشمول بند مذکور می‌باشد.

۲- ثبت معاملات راجع به حقوق ثبت نشده، هیچ وقت الزامی نیست.<sup>۵۹</sup>

۳- ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه چه مربوط به اموال منقول باشد و چه غیرمنقول در نقاطی که رییس قوه قضاییه اعلام می‌کند الزامی است.<sup>۶۰</sup>

۴- هر نوع قرارداد یا معامله‌ای در رابطه با مواردی که بر طبق قانون، ثبت آن الزامی است<sup>۶۱</sup>، انجام پذیرد

<sup>۵۹</sup> مستنبط از بند ۱ ماده ۴۷ قانون ثبت.

<sup>۶۰</sup> مستنبط از بند ۲ ماده ۴۷ قانون ثبت.

<sup>۶۱</sup> مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت و مواد ۱ و ۲ قانون ازدواج موارد ثبت اجباری سند را بیان نموده است.

باید در دفاتر اسناد رسمی و یا دفاتر ازدواج و طلاق و یا دفاتر ثبت شرکت‌ها به ثبت برسد.  
**۵-** مطابق مواد ۱ و ۲ قانون راجع به ازدواج مصوب ۱۳۱۰/۴/۲۳، 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.

### موارد استثنای ثبت اجباری

هر چند که مادتين ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، در مواردی ثبت اسناد را الزامی و اجباری اعلام کرده و امروزه شاهد این هستیم که ثبت اسناد عملاً اجباری گردیده است با وجود این به مواردی برمی‌خوریم که از این قاعده مستثنی است و در آنها معاملاتی که با سند عادی واقع شده قانوناً معتبر شناخته می‌شود که این موارد استثناء عبارتند از:

#### ۱- اجاره محل‌های مسکونی و اداری و کسب و پیشه

به موجب ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ (در خصوص محل‌های کسب و پیشه) و نیز ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ (در خصوص تمام محل‌هایی که برای سکنی اجاره داده می‌شود) در صورت اجاره دادن محل‌های مذکور، چه دارای سند مالکیت باشد چه نباشد، چه اجباری بودن ثبت معاملات در آن نقاط آگهی شده باشد چه نشده باشد، تنظیم سند رسمی لازم نیست و سند عادی هم از افراد و اشخاص پذیرفته می‌شود.

#### ۲- وصیت‌نامه

وصیت‌نامه اعم از تملیکی یا عهده‌ی چه به صورت خودنوشت یا سری یا شفاهی (در هر حال غیررسمی) باشد در صورتی که مطابق قانون امور حسبی تنظیم یا واقع شده باشد، معتبر است.<sup>۶۲</sup>  
 البته باید دانست که این استثناء از زمان اجرای قانون راجع به طرز تنظیم وصیت‌نامه ۱۳۱۷/۱۱/۲۳ است و قبل از آن تاریخ وصیت‌نامه مانند سایر عقود و ایقاعات مشمول مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت بوده است.<sup>۶۳</sup>

<sup>۶۲</sup> مطابق مواد ۲۷۸، ۲۷۹، ۲۸۴، ۲۸۵ و ۲۸۷ قانون امور حسبی.

<sup>۶۳</sup> قانون راجع به طرز تنظیم وصیت‌نامه ۱۳۱۷/۱۱/۲۳ دارای ماده ۲۴ ماده بود که عیناً در فصل ششم قانون امور

**۴۳۲- کدامیک از گزینه‌های ذیل صحیح است؟**

الف) هر سردفتری می‌تواند گواهی امضاء نماید.

ب) سردفتری می‌تواند گواهی امضاء نماید که سه سال سابقه سردفتری داشته باشد.

ج) سردفتری می‌تواند گواهی امضاء نماید که از طرف سازمان ثبت مجوز مخصوص داشته باشد.

د) سردفتری می‌تواند گواهی امضاء نماید که یک سال سابقه سردفتری داشته باشد.

**۴۳۳- سردفتر پس از فسخ هر معامله باید مراتب را در حاشیه سند و ثبت دفتر قید و**

**به امضاء فسخ‌کننده رسانده و ...**

الف) امضای شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق و روی سند و ستون ملاحظات دفتر مهر باطل شد بزند.

ب) امضای شخص مزبور را تصدیق و روی سند مهر باطل شد بزند.

ج) امضای شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق نماید.

د) امضای شخص مزبور و وقوع فسخ را تصدیق نماید و لاشه سند را به دفتر املاک حوزه ی ثبت مربوطه ارسال دارد.

**۴۳۴- در مورد فسخ ... دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند پس از قید فسخ در دفاتر و**

**سند مالکیت لاشه سند معامله و اعلامیه فسخ را به دفتر املاک حوزه ی ثبت ارسال و**

**رسید دریافت نمایند.**

الف) کلیه معاملات و تعهدات

ب) معاملات املاک ثبت شده

ج) معاملات املاک ثبت شده و ثبت نشده

د) معاملات منقول و غیرمنقول ثبت شده

**۴۳۵- برای اینکه سند ازدواج و طلاق رسمی محسوب شود لازم است ...**

الف) مجموعاً دارای حداکثر شش امضاء باشد.

ب) مجموعاً دارای حداقل شش امضاء باشد.

ج) مجموعاً دارای حداقل پنج امضاء باشد.

د) فقط به امضای زن و شوهر و مجری صیغه عقد و یک شاهد برسد.

**۴۳۶- در مواردی که اموال غیرمنقول مهریه قرار داده می‌شود وظیفه سردفتر ازدواج چیست؟**

- الف) صاحب دفتر ازدواج باید ملک را در دفتر اسناد رسمی مطابق مقررات ثبت نماید.
- ب) صاحب دفتر ازدواج باید ورقه ازدواج را به نزدیک‌ترین دفترخانه اسناد رسمی به مسئولیت خود ارسال نماید تا سند را به ثبت برساند.
- ج) صاحب دفتر ازدواج باید ورقه ازدواج را با مسئولیت خود به یکی از دفترخانه‌های اسناد رسمی حوزه ی خود ارسال نماید تا سند را به ثبت برساند.
- د) سند ازدواج را به زوجه تحویل دهد تا به دفاتر اسناد رسمی برده و مراتب را مطابق قانون به ثبت برساند.

**۴۳۷- در مورد ثبت اسناد مربوط به اموال غیرمنقول که موضوع مهریه ازدواج قرار دارد**

...

- الف) در صورتی که صاحب دفتر ازدواج صاحب دفتر اسناد رسمی باشد به آن اسناد حق‌الثبت تعلق نمی‌گیرد.
- ب) کلاً حق‌الثبت تعلق نمی‌گیرد.
- ج) حق‌الثبت تعلق می‌گیرد اعم از اینکه صاحب دفتر ازدواج صاحب دفتر اسناد رسمی باشد یا نباشد.
- د) به تناسب نوع مال غیرمنقول حق‌الثبت تعلق می‌گیرد.

**۴۳۸- تنظیم و ثبت معاملاتی که از طرف قیمین صغار و محجورین نسبت به اموال آنها****در دفاتر اسناد رسمی واقع می‌شود ...**

- الف) بدون اجازه کتبی مدعی‌العموم ممنوع است.
- ب) در صورتی که قیم‌نامه عادی باشد در دفاتر اسناد رسمی نباید به آن ترتیب اثر داده شود.
- ج) نیاز به مجوز ندارد.
- د) گزینه‌های الف و ب صحیح است.

**۴۳۹- کدامیک از گزینه‌های ذیل صحیح نیست؟**

- الف) مسؤولین دفاتر نمی‌توانند در ضمن انجام امور ارباب رجوع اسناد غیررسمی اصحاب معامله را به طور رسمی تسجیل کنند.
- ب) شماره ثبت معاملات دفاتر اسناد رسمی باید مسلسل بوده و در آخر هر سال تجدید شود.

ج) هیچ یک از سردفتران و دفترباران حق ندارند محل کار خود را بدون اطلاع و اجازه اداره ثبت تغییر دهند.

د) سردفتران می‌توانند با اجازه سازمان ثبت کشور اوراق تصویب شده را در دفتر مخصوص به هزینه خود چاپ نمایند.

#### ۴۴۰- در مورد املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده باشد وظیفه سردفتر قبل از تنظیم سند کدام است؟

الف) وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام و در صورتی که مانعی برای انجام معامله نباشد اقدام به ثبت سند نماید.

ب) در مورد املاک ثبت نشده در دفتر املاک سردفتران اسناد رسمی تکلیف به استعلام ندارند.

ج) سردفتران اسناد رسمی نمی‌توانند اسناد مربوط به املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده است را ثبت نمایند.

د) وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام و اقدام به ثبت سند نماید.

#### ۴۴۱- مخارج ثبت اسناد عبارت است از ...

الف) حق الثبت

ب) حق التحریر

ج) مالیات و حق تمبر و سایر وجوهی که طبق قوانین خاص وصول آنها به عهده دفترخانه است.

د) هر سه گزینه صحیح است.

#### ۴۴۲- کارکنان دفاتر اسناد رسمی مشمول کدامیک از قوانین ذیل می‌باشند؟

الف) قانون استخدام کشوری

ب) قانون کار

ج) قانون ثبت اسناد و املاک

د) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران

#### ۴۴۳- حق الثبت چه زمانی قابل استرداد نیست؟

الف) قبل از تنظیم سند و قبض رسمی صادر گردد.

ب) بعد از تنظیم سند و قبل از ثبت سند و قبض رسمی صادر گردد.

ج) بعد از تنظیم و ثبت سند و قبض رسمی صادر گردد.

د) زمان تحویل سند به ذینفع با صدور قبض رسمی.

**۴۴۴- ثبت رسمی اقرار کتبی نسبت به وصول صداق با کدامیک از مراجع ذیل است؟**

الف) دفاتر اسناد رسمی

ب) دفتر ازدواج و طلاق که سند مربوطه در آن تنظیم شده است.

ج) دفتر دادگاه مدنی خاص

د) هر یک از دفاتر ازدواج و طلاق

**۴۴۵- اگر پس از تنظیم و ثبت سند در دفتر، متعاملین از انجام معامله صرف نظر نمایند**

**در این صورت ...**

الف) حق الثبت مأخوذه مسترد خواهد شد.

ب) نصف حق الثبت مأخوذه مسترد خواهد شد و نسبت به مازاد تمبر به سند الصاق و باطل می شود.

ج) حق الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد و باید معادل آن تمبر به سند الصاق و باطل شود.

د) سه چهارم حق الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد و باید معادل آن تمبر به سند الصاق و باطل شود.

**۴۴۶- قلم خوردگی در کدامیک از موارد ذیل جایز است؟**

الف) در متن اسناد و ثبت دفتر

ب) در قبوض اقساطی

ج) در خلاصه معاملات و فسخ نامه‌ها

د) هیچکدام

**۴۴۷- به اسناد قطعی مشتمل به رهن ...**

الف) فقط یک حق التحریر بابت معامله قطعی تعلق می گیرد.

ب) فقط یک حق التحریر بابت معامله رهنی تعلق می گیرد.

ج) حق التحریر معامله قطعی و رهنی بابت هر دو معامله تعلق می گیرد.

د) یک دوم حق التحریر بابت معامله قطعی و یک دوم دیگر حق التحریر بابت معامله رهنی تعلق می گیرد.

**۴۴۸- به کدامیک از اسناد ذیل حق الثبت تعلق می گیرد؟**

الف) نسبت به مهریه غیرمنقول در سند نکاحیه

ب) نسبت به اقرارنامه‌های وصول مهریه

ج) نسبت به مهریه مذکور در سند نکاحیه و اقرارنامه‌های وصول آن

د) نسبت به اسناد نکاحیه که در دفتر ازدواج و طلاق تنظیم می شود.

**۴۴۹- اگر بین بانک و مشتریان در اعطای تسهیلات بانکی بیش از یک قرارداد منعقد گردد در این صورت در مورد قرارداد دوم ...**

- الف) حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق الثبت و نظایر آن نسبت به سند اول محاسبه و دریافت می‌شود.  
 ب) تعلق حقوق (عوارض و حق الثبت به استثنای حق التحریر) منوط به افزایش رقم مندرج در قرارداد دوم نسبت به قرارداد ماقبل آن است.  
 ج) حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق الثبت، حق التحریر و نظایر آن باید به نسبت مابه‌التفاوت دو رقم محاسبه و دریافت گردد.  
 د) حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حق الثبت و نظایر آن به نسبت سند دوم محاسبه و دریافت می‌گردد.

**۴۵۰- مدارک تشخیص هویت در دفاتر اسناد رسمی چیست؟**

- الف) گواهینامه (ب) شناسنامه و کارت ملی (ج) شناسنامه و پایان خدمت (د) پاسپورت یا کارت ملی  
**۴۵۱- سن بازنشستگی اجباری برای سردفتر و دفتربار که قبل از سال ۵۴ منصوب شده‌اند چند سال است؟**

- الف) ۵۵ سال (ب) ۶۰ سال (ج) ۶۵ سال (د) ۷۰ سال

**۴۵۲- کدام مورد وظیفه دفتربار است؟**

- الف) احراز هویت متعاملین (ب) ثبت سند در دفتر سردفتر  
 ج) تطبیق رونوشت با اصل سند (د) هیچکدام

**۴۵۳- کدام مورد از مجازات‌های انتظامی سردفتران و دفترباران نیست؟**

- الف) جریمه نقدی از پانصد ریال الی بیست‌هزار ریال (ب) انفصال موقت از سه ماه تا شش ماه  
 ج) انفصال موقت از دو سال الی چهار سال (د) انفصال دائم

**۴۵۴- به کدام سند حق الثبت تعلق نمی‌گیرد؟**

- الف) تعویض وثیقه (ب) اقاله (ج) بذل مهریه (د) رضایت

**۴۵۵- کدام مورد از تخلفات سردفتر موجب انفصال دائم نمی‌باشد؟**

- الف) دخالت مستقیم یا غیرمستقیم سردفتر منفصل یا معلق در امور دفترخانه برای مرتبه دوم  
 ب) گرفتن وجوهی غیر از آنچه در قانون تجویز گردیده  
 ج) ترک محل بیش از یک هفته  
 د) قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد.



# پاسخنامه



- ۱- گزینه ب صحیح است. به استناد بند ۱۰۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۲- گزینه الف صحیح است. به استناد ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ و مفهوم ماده ۲۲ همان قانون.
- ۳- گزینه د صحیح است. به استناد مادتين ۶۴ و ۶۶ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰.
- ۴- گزینه الف صحیح است. به استناد ماده ۱۰ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۵- گزینه ج صحیح است. به استناد ماده ۷۱ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۶- گزینه ب صحیح است. به استناد بند ۱۴۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۷- گزینه الف صحیح است. به استناد بند ۳۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۸- گزینه د صحیح است. به استناد بندهای ۸۱ و ۳۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۹- گزینه ج صحیح است. به استناد بندهای ۵۵ و ۸۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۱۰- گزینه ب صحیح است. به استناد بند ۱۱۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و ماده ۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۱۱- گزینه د صحیح است. به استناد بند ۵۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۱۲- گزینه د صحیح است. به استناد بندهای ۵۳ و ۱۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۱۳- گزینه ج صحیح است. به استناد ماده ۳۲ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۱۴- گزینه د صحیح است. به استناد ماده ۱۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۱۵- گزینه ب صحیح است. به استناد ماده ۷۴ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۱۶- گزینه د صحیح است. به استناد بند ۴ ماده ۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۱۷- گزینه ب صحیح است. به استناد ماده ۶۲ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۱۸- گزینه الف صحیح است. به استناد مفهوم مخالف ماده ۱۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۱۹- گزینه ج صحیح است. به استناد ماده ۱۴ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۲۰- گزینه د صحیح است. به استناد بند ۱۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۲۱- گزینه د صحیح است. به استناد ماده ۹ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۲۲- گزینه ج صحیح است. به استناد ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.

- ۲۳- **گزینه الف صحیح است.** به استناد ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت طبق بند «الف» ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳.
- تذکره: در حال حاضر حق‌الثبت نقل و انتقال اسناد رسمی (مالی) در دفاتر اسناد رسمی، نیم‌درصد (پنج در هزار) مبلغ مندرج در سند رسمی می‌باشد.
- ۲۴- **گزینه ب صحیح است.** به استناد بند ۶ ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰.
- ۲۵- **گزینه الف صحیح است.** به استناد قسمت دوم بند «ه» ماده ۲۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۲۶- **گزینه ج صحیح است.** به استناد مفهوم مخالف ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۲۷- **گزینه الف صحیح است.** به استناد ماده ۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۲۸- **گزینه ج صحیح است.** به استناد ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۲۹- **گزینه ب صحیح است.** به استناد ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ و ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۰- **گزینه ج صحیح است.** به استناد ماده ۱۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۳۱- **گزینه ب صحیح است.** به استناد ماده ۴۶ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۲- **گزینه ج صحیح است.** به استناد ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۳۳- **گزینه الف صحیح است.** به استناد بند ۱ و ۳ ماده ۶ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۴- **گزینه د صحیح است.** به استناد ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۵- **گزینه الف صحیح است.** به استناد ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۶- **گزینه د صحیح است.** به استناد ماده ۱۵ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۷- **گزینه د صحیح است.** به استناد ماده ۲۰ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۸- **گزینه ب صحیح است.** به استناد ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۳۹- **گزینه الف صحیح است.** به استناد ماده ۶۹ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۴۰- **گزینه ج صحیح است.** به استناد ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ و ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰.
- ۴۱- **گزینه ب صحیح است.** به استناد ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.

- ۴۲- گزینه ج صحیح است. به استناد بند ۳۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۴۳- گزینه الف صحیح است. به استناد ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰.
- ۴۴- گزینه ب صحیح است. به استناد قسمت الف ماده ۲۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۴۵- گزینه الف صحیح است. به استناد بند ۴۴۹ بخشنامه‌های ثبتی.
- ۴۶- گزینه ج صحیح است. به استناد بند الف ماده ۲۴ قانون دریایی ۱۳۴۳ و ماده ۱ آیین‌نامه معاملات شناورها مصوب ۱۳۴۴ و بند ۷۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۴۷- گزینه د صحیح است. به استناد ماده ۴۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۴۸- گزینه د صحیح است. به استناد ماده ۲۷ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۴۹- گزینه الف صحیح است. به استناد بند ۲ ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰.
- ۵۰- گزینه ج صحیح است. به استناد ماده ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ و مواد ۲۰ الی ۲۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۵۱- گزینه ب صحیح است. به استناد قسمت اول بند «ه» ماده ۲۹ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ و صراحت ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ۱۳۳۳.
- ۵۲- گزینه الف صحیح است. به استناد تبصره ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۵۳- گزینه ج صحیح است. به استناد بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ۱۳۳۳.
- ۵۴- گزینه د صحیح است. به استناد ماده ۵ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۵۵- گزینه ب صحیح است. به استناد ماده ۳۳ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۵۶- گزینه د صحیح است. به استناد ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۵۷- گزینه ج صحیح است. به استناد ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰.
- ۵۸- گزینه ب صحیح است. به استناد ماده ۳۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷ و بند ۳ ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت اصلاحی ۱۳۲۳ و بند ۸۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۵۹- گزینه ج صحیح است. به استناد بند ۸۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۶۰- گزینه الف صحیح است. به استناد ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.

- ۶۱- **گزینه الف صحیح است.** به استناد ماده ۱۱۲۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴ و تبصره یک ذیل آن.
- ۶۲- **گزینه د صحیح است.** به استناد قسمت الف و ب بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۶۳- **گزینه ب صحیح است.** به استناد بند ۱۳۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۶۴- **گزینه الف صحیح است.** به استناد ماده ۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰.
- ۶۵- **گزینه ج صحیح است.** به استناد ماده ۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ و مفهوم مخالف بند ۳ ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۲۳.
- ۶۶- **گزینه د صحیح است.** به استناد ماده ۲۵ قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۵۴.
- ۶۷- **گزینه د صحیح است.** به استناد کد ۶۸۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (به موجب بخشنامه شماره ۳۴/۶۷۱۰ مورخ ۸۳/۳/۱۰). ولی در آن زمان رویه سازمان ثبت اسناد و املاک صدور ابلاغ خاص گواهی امضاء بوده است.
- ۶۸- **گزینه د صحیح است.** به استناد بند ۴ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.
- ۶۹- **گزینه د صحیح است.** به استناد ماده ۶۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۷.
- ۷۰- **گزینه د صحیح است.** به استناد ماده ۶۵۶ قانون مدنی.

**تذکر:** نظر رسمی اداره کل امور اسناد در آن سال این بوده که وکالت ایقاع است و نیاز به امضاء موکل دارد.

- ۷۱- **گزینه د صحیح است.** به استناد ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم سال ۱۳۶۶.
- تذکر:** در حال حاضر به استناد بند ج ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ و ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی و همان قانون ثبت ۸۶/۱۲/۲۶، دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تنظیم سند نقل و انتقال عین اراضی و املاک، مفصاحساب مالیاتی و حسب مورد بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند، مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال‌دهنده گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤولیت تضامنی خواهند داشت. در صورت اخیر دفاتر اسناد رسمی موظفند تصویر سند تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی محل مربوط ارسال نمایند. ولیکن به استناد بخشنامه شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ - و - ر مورخ ۱۳۸۵/۷/۱ قانون سردفتران و دفترباران در خصوص تنظیم اجاره تکلیفی جهت اخذ هر گونه