

آیین تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی

نویسندگان: سید جلیل محمدی
سید فریدالدین محمدی

موسسه فرهنگی طرح نوین اندیشه
www.tnovin.com

اختصارها

ق. م	قانون مدنی
ق. ث	قانون ثبت
ق. د. ا	قانون دفاتر اسناد رسمی
ق. م. ل	قانون مالیاتی
ق. ش	قانون شهرداری
ق. ا. د. م	قانون آیین دادرسی مدنی
آ. ق. ث	آیین نامه قانون ثبت
آ. د. ا	آیین نامه دفاتر اسناد رسمی
ا. ح. ق. ق	اداره کل حقوقی قوه قضاییه
<	رجوع کنید به ماده قانونی یا آیین نامه ای
ص	صفحه
ج	جلد یا مجلد
||	اشاره به معنا یا مفهوم دیگر غیر از آن چه قبلاً نوشته شده است
خط (-)	اشاره به مفهوم یا ماده قانونی یا آیین نامه

فهرست موضوعات

آغاز سخن

بخش اول: رعایت امور اولیه و عمومی در تنظیم کلیه اسناد رسمی

فصل اول: اسناد

انواع سند	۱۹
ارکان سند	۲۰
وظایف سردفتران اسناد رسمی	۲۰
احراز هویت طرفین معامله	۲۱
احراز اهلیت	۲۲
احراز مالکیت	۲۲
رعایت قوانین و مقررات و نظم عمومی	۲۳
رعایت اخلاق حسنه در تنظیم اسناد	۲۳
یادآوری و نکات قابل توجه	۲۴
مقرراتی که در تنظیم و ثبت اسناد باید رعایت گردد	۲۵
ثبت سند و امضای آن	۲۸
بخشنامه‌های ثبتی	۲۹
آرای وحدت رویه	۳۲
فصل دوم: استعلام	
استعلام از نظر قانون	۳۵
بخشنامه‌های ثبتی	۳۶

۴۳	.....	آرای وحدت رویه
۵۳	.....	آرای دیوان عدالت اداری
		فصل سوم: اجاره و سپرده اشخاص
۶۳	.....	اجاره و اجاره‌نامه
۶۳	.....	اقسام مهم اجاره
۶۴	.....	مدارک لازم برای تنظیم سند اجاره
۶۴	.....	یادآوری
۶۵	.....	اجاره موقوفات (خاص-عام)
۶۷	.....	سپرده اشخاص
۶۸	.....	دفتر قبوض سپرده دفاتر اسناد رسمی
۶۸	.....	یادآوری
۶۹	.....	موادی از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های ۱۳۵۶ و ...
۷۰	.....	موادی از آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۸
۷۴	.....	موادی از لایحه قانونی نحوه تخلیه ساختمان‌های استیجاری وسیله وزارت‌خانه‌ها و ...
۷۵	.....	از آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل
۷۵	.....	بخشنامه‌های ثبتی
۸۱	.....	آرای وحدت رویه
۸۵	.....	آرای هیأت عمومی دیوان عالی کشور
۸۶	.....	آرای دیوان عدالت اداری
		فصل چهارم: اسناد انتقال اجرایی
۹۱	.....	اسناد انتقال اجرای احکام دادگستری
۹۲	.....	تنظیم و ثبت اسناد آرای هیأت‌های حل اختلاف ثبت
۹۳	.....	اقدام سردفتر در صورت عدم مراجعه نماینده دولت یا شهرداری
۹۴	.....	یادآوری
۹۵	.....	بخشنامه‌های ثبتی
۹۹	.....	آرای وحدت رویه
		فصل پنجم: اقاله و فسخ معاملات
۱۰۲	.....	اقاله
۱۰۳	.....	تنظیم اقاله‌نامه
۱۰۳	.....	یادآوری
۱۰۳	.....	فسخ
۱۰۴	.....	فسخ معاملات
۱۰۴	.....	فک
۱۰۴	.....	تنظیم سند فک‌رهن یا اقرار فک‌رهن
۱۰۵	.....	بخشنامه‌های ثبتی
۱۰۶	.....	آرای وحدت رویه
		فصل ششم: اقرارنامه
۱۱۲	.....	اقرار و اقرارنامه

تنظیم و ثبت سند اقرار به وصول طلب	۱۱۲
تنظیم اقرارنامه زوجیت	۱۱۳
بخشنامه‌های ثبتی	۱۱۳
آرای وحدت رویه	۱۱۵
آرای دیوان عدالت اداری	۱۱۹
فصل هفتم: تقسیم‌نامه	
تقسیم	۱۲۳
تقسیم‌نامه	۱۲۴
انواع تقسیم‌نامه	۱۲۵
قطعات تفکیکی	۱۲۵
تقسیم‌نامه برای قطعات تفکیکی	۱۲۶
تقسیم‌نامه حق و حقوق مالی (سرقفلی، حق پیشه و کسب)	۱۲۷
تقسیم‌نامه اموال منقول	۱۲۷
آرای وحدت رویه	۱۲۸
رای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	۱۲۸
فصل هشتم: جعاله، مساقات، مزارعه، مضاربه	
جعاله	۱۳۱
تنظیم سند جعاله	۱۳۲
مساقات	۱۳۳
مواردی که باید در متن یا در ستون شروط سند مساقات قید گردد	۱۳۳
مدارک لازم برای تنظیم سند مساقات	۱۳۴
مزارعه	۱۳۴
مدارک لازم برای تنظیم سند مزارعه	۱۳۵
اهم نکاتی که باید در سند مزارعه تصریح و قید گردد	۱۳۵
مضاربه	۱۳۶
مدارک لازم برای تنظیم سند مضاربه	۱۳۶
نکات لازمی که باید در سند مضاربه قید شود	۱۳۶
مواردی که عقد مضاربه منفسخ می‌شود	۱۳۷
فصل نهم: شفعه	
شفعه	۱۳۸
شرایط استفاده از حق شفعه	۱۳۸
یادآوری	۱۳۹
رای وحدت رویه	۱۴۰
فصل دهم: صلح و صلح‌نامه	
صلح و صلح‌نامه	۱۴۱
انواع صلح	۱۴۲
صلح‌نامه	۱۴۲
تنظیم سند صلح	۱۴۲

۱۴۲	..... سند صلح منقول
۱۴۲	..... سند صلح غیرمنقول
۱۴۳	..... یادآوری
۱۴۳	..... مواردی که حق انتفاع زایل می‌شود
۱۴۴	..... مواردی که منتفع ضامن تضرات مالک است
۱۴۴	..... تنظیم سند صلح منافع
۱۴۴	..... صلح سرقفلی
۱۴۴	..... سند صلح حقوق پروانه‌ها، امتیازها و ...
۱۴۵	..... ماده ۱۷۸ آیین نامه اجرایی قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و ...
۱۴۹	..... آرای وحدت رویه
۱۵۱	..... آرای دیوان عدالت اداری
	فصل یازدهم: گواهی امضا
۱۵۷	..... گواهی امضا
۱۵۸	..... نحوه ترتیب گواهی امضای نوشته‌های عادی
۱۵۹	..... یادآوری
۱۵۹	..... موادی از آیین نامه صدور پروانه کسب موقت واحدهای صنفی مربوط به گواهی امضا
۱۶۰	..... بخشنامه‌های ثبتی
۱۶۲	..... آرای وحدت رویه
۱۶۴	..... رای دیوان عدالت اداری
	فصل دوازدهم: معاملات
۱۶۶	..... معامله و معاملات
۱۶۶	..... اقسام عقود و معاملات
۱۶۸	..... شرایط اساسی در صحت معاملات
۱۶۸	..... انواع معاملات
۱۶۹	..... مدارک لازم برای تنظیم و ثبت معاملات املاک
۱۷۰	..... یادآوری
۱۷۱	..... تنظیم اسناد رهنی و معاملات با حق استرداد
۱۷۱	..... تنظیم سند انتقال املاک به صورت بلاعوض
۱۷۱	..... ثبت صداق (مهریه) غیر منقول
۱۷۲	..... بذل صداق غیر منقول
۱۷۲	..... از آیین نامه اجرایی قانون ثبت، اختراعات، طرح‌های صنعتی
۱۷۳	..... بخشنامه‌های ثبتی
۱۷۹	..... آرای وحدت رویه
	فصل سیزدهم: استملاک و معاملات اتباع بیگانه (خارج)
۱۸۶	..... استملاک اتباع بیگانه (خارج)
۱۸۶	..... معاملات (استملاک) اتباع خارجی در ایران
۱۸۶	..... ۱- اموال غیر منقول
۱۸۷	..... ۲- تنظیم ثبت معاملات منقول اتباع خارجه

قانون مدنی در خصوص احوال شخصیه و استملاک اتباع خارجه	۱۸۹
موادی از قانون مدنی در اشخاص	۱۹۰
آیین نامه استملاک اتباع خارجه	۱۹۱
تصویب نامه راجع به اجازه خرید اموال غیر منقول جهت اشخاص	۱۹۴
آیین نامه اجرایی تصویب نامه راجع به استملاک اتباع بیگانه	۱۹۵
قانون معافیت محل مسکونی نمایندگی های سیاسی و کنسولی بیگانه	۱۹۷
بخشنامه های ثبتی	۱۹۷
آرای وحدت رویه	۲۰۱
فصل چهاردهم: معاملات خودرو، کشتی، ماشین آلات صنعتی چاپ و حفاری	
تنظیم سند و ثبت معاملات قطعی خودروهای سواری (شخصی و غیر سواری)	۲۰۴
سند قطعی ماشین آلات صنعتی	۲۰۵
سند ماشین آلات چاپ	۲۰۵
سند ماشین آلات حفاری	۲۰۶
ثبت معاملات و اسناد کشتی ها	۲۰۶
تنظیم و ثبت معاملات کشتی ها	۲۰۶
ماده ۲۹ قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی	۲۰۷
ماده ۲۰ آیین نامه راهنمایی و رانندگی	۲۰۷
بیمه نامه شخص ثالث	۲۰۸
موادی از آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از تردد موتور سیکلت های	۲۰۸
از آیین نامه اجرایی قانون الحاق یک تبصره به ماده واحده قانون راجع به تمرکز	۲۰۹
بخشنامه های ثبتی	۲۱۰
آرای وحدت رویه	۲۱۱
آرای دیوان عدالت اداری	۲۱۳
فصل پانزدهم: معاملات اصلاحات ارضی	
اصلاحات ارضی	۲۱۹
مروری اجمالی بر مراحل سه گانه اصلاحات ارضی	۲۱۹
زارعین قبل و مالکین جدید	۲۲۰
پایان کار اصلاحات ارضی	۲۲۰
موادی از قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر	۲۲۳
از قانون راجع به الحاق ۸ ماده به آیین نامه اصلاحات ارضی	۲۲۵
قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین اصلاحات ارضی	۲۲۵
آیین نامه اجرایی مربوط به پرداخت بهای نسق	۲۲۶
بخشنامه های ثبتی	۲۲۸
یادآوری	۲۳۶
فصل شانزدهم: معاوضه و هبه	
معاوضه	۲۳۷
مدارک لازم برای تنظیم و ثبت سند معاوضه	۲۳۸
هبه	۲۳۸

۲۳۹	.....	هبه‌نامه
۲۴۰	.....	تنظیم و ثبت سند هبه
		فصل هفدهم: وصیت
۲۴۱	.....	وصیت و وصیت‌نامه
۲۴۱	.....	وصیت در قانون مدنی
۲۴۲	.....	وصیت تملیکی
۲۴۲	.....	وصیت عهدی
۲۴۲	.....	وصیت‌نامه
۲۴۲	.....	تنظیم سند وصیت (تملیکی - عهدی)
۲۴۳	.....	یادآوری
۲۴۳	.....	بخشنامه‌های ثبتی
۲۴۴	.....	آرای وحدت رویه
		فصل هجدهم: وقف
۲۴۶	.....	وقف
۲۴۶	.....	اقسام وقف؛ وقف خاص و عام
۲۴۷	.....	انواع وقف
۲۴۷	.....	تنظیم اسناد موقوفه
۲۴۷	.....	الف- هنگام تنظیم سند
۲۴۸	.....	ب- بعد از تنظیم و ثبت سند
۲۴۸	.....	بخشنامه‌های ثبتی
		فصل نوزدهم: وکالت
۲۵۱	.....	وکالت - وکالت‌نامه
۲۵۱	.....	یادآوری
۲۵۲	.....	انواع مهم وکالت
۲۵۲	.....	وکالت املاک غیرمنقول
۲۵۲	.....	وکالت برای امور اداری و خدماتی
۲۵۳	.....	یادآوری
۲۵۴	.....	بخشنامه‌های ثبتی
۲۵۸	.....	آرای وحدت رویه
۲۶۳	.....	آرای دیوان عدالت اداری
		فصل بیستم: عقود متفرقه
۲۷۰	.....	عقود متفرقه
۲۷۰	.....	۱- حواله
۲۷۱	.....	حواله
۲۷۲	.....	۲- عاریه
۲۷۳	.....	سند عاریه
۲۷۳	.....	یادآوری
۲۷۳	.....	۳- قرض

۲۷۴	سند قرض
۲۷۴	۴- کفالت
۲۷۵	سند کفالت
۲۷۵	۵- معاوضه
۲۷۵	سند معاوضه
۲۷۶	۶- ودیعه
۲۷۶	سند ودیعه
۲۷۶	یادآوری

بخش دوم: قوانین و مقررات مرتبط با کار و وظایف دفاتر اسناد رسمی

فصل بیست و یکم: موادی از قانون و آیین نامه ثبت اسناد و املاک

۲۷۷	موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۱۳۱۰
۲۸۶	از آیین نامه اجرایی قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و
۲۸۷	از لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض
۲۹۰	موادی از قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا
۲۹۰	آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب سال ۱۳۱۷
۲۹۱	موادی از آیین نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ وزارت عدلیه
۲۹۶	موادی از آیین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و
۲۹۷	موادی از آیین نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۲ و ۳ و ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از
۲۹۸	موادی از آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و
۳۰۰	دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها

فصل بیست و دوم: قانون و آیین نامه دفاتر اسناد رسمی

۳۰۵	قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران
۳۳۰	آیین نامه‌های بند ۴ ماده ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۷، ۱۷، ۱۹ و ... قانون دفاتر اسناد رسمی
۳۴۲	نظام نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷
۳۵۲	قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی
۳۵۴	آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد

بخش سوم: موادی از قوانین و مقررات موضوعه مرتبط با دفاتر اسناد رسمی

۳۵۸	موادی از قانون مدنی
۳۵۹	از قانون تجارت
۳۵۹	از قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر رسمی مصوب ۱۳۱۶
۳۶۰	موادی از قانون امور حسبی
۳۶۰	آیین نامه اجرایی مواد ۲۷۹ و ۲۸۸ قانون امور حسبی (وصیت نامه سرّی)
۳۶۱	موادی از قانون دریایی
۳۶۴	آیین نامه ثبت انتقالات و معاملات کشتی‌ها
۳۶۶	از قانون تامین اجتماعی
۳۶۷	از قانون گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به...	۳۶۸
موادی از آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی...	۳۷۱
موادی از قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و اوقاف و امور خیریه	۳۷۳
ماده ۳۶ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیلات و اختیارات سازمان حج و ...	۳۷۳
ماده ۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات	۳۷۴
ماده ۷ قانون تخلفات و جرایم و مجازات‌های مربوط به اسناد سجلی و شناسنامه	۳۷۴
موادی از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی)	۳۷۵
از قانون نحوه واگذاری مالکیت و اداره امور شهرک‌های صنعتی	۳۷۶
از قانون عملیات بانکی بدون ربا(بهره)	۳۷۶
از قانون تأسیس بیمه مرکزی ایران و بیمه‌گری	۳۷۷
قانون پیش فروش ساختمان	۳۷۸
ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن	۳۸۵
موادی از آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری	۳۸۵
ماده ۳ آیین‌نامه مستند سازی و تعیین بهره‌بردار اموال غیر منقول دستگاه‌های اجرایی	۳۸۶
موادی از آیین‌نامه اجرایی قانون توزیع عادلانه آب	۳۸۷
ماده ۱۵ آیین‌نامه تأسیس و فعالیت مؤسسات بیمه در مناطق آزاد تجاری-صنعتی	۳۸۸
موادی از آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء	۳۸۹

بخش چهارم: امور مالی و مالیاتی دفاتر اسناد رسمی

فصل بیست‌وسوم: حق الثبت

حق الثبت	۴۰۵
موارد مشمول حق الثبت	۴۰۵
الف- حق الثبت املاک	۴۰۵
ب- حق الثبت اسناد	۴۰۶
یادآوری	۴۰۶
ماده ۱۷ قانون اساسنامه جمعیت هلال احمر	۴۰۷
مواد اصلاحی ۱۲۳ و ۱۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک	۴۰۷
بندهای الحاقی به ماده ۱۰	۴۰۸
تعرفه وصول حق الثبت اسناد و املاک	۴۰۸
بخشنامه‌های ثبتی	۴۱۰
آرای وحدت رویه	۴۲۵
آرای دیوان عدالت اداری	۴۴۰

فصل بیست و چهارم: حق التحریر اسناد

حق التحریر	۴۴۶
بخشنامه تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی	۴۴۶
تقسیم حق التحریر وصولی دفاتر اسناد رسمی	۴۴۹
بخشنامه‌های ثبتی	۴۵۰
آرای وحدت رویه	۴۵۲

۴۵۸	..... آرای دیوان عدالت اداری
	فصل بیست و پنجم: امور مالیاتی
۴۶۰	..... موادی از قانون و آیین نامه مالیاتی مرتبط با دفاتر اسناد رسمی
۴۶۰	..... مالیات بر ارث
۴۶۱	..... مالیات بر درآمد املاک
۴۶۵	..... مالیات بر درآمد مشاغل
۴۶۹	..... محاکمه و مجازات متخلف از تکالیف مالیاتی
۴۷۰	..... موادی از قانون مالیات بر ارزش افزوده
۴۷۳	..... آیین نامه اجرایی فصل نهم قانون مالیات بر ارزش افزوده
۴۷۸	..... بخشنامه های ثبتی
۴۸۱	..... آرای وحدت رویه
۴۸۵	..... آرای دیوان عدالت اداری

فصل بیست و ششم: خدمت وظیفه عمومی

بخش پنجم: سایر وظایف و امور مربوط به دفتر خانه

	فصل بیست و هفتم: شهرداری
۵۰۱	..... موادی از قانون شهرداری مربوط به تنظیم اسناد
۵۰۳	..... موادی از قانون نوسازی و عمران شهری
۵۰۴	..... بخشنامه های ثبتی
۵۰۴	..... آرای وحدت رویه
۵۰۸	..... آرای دیوان عدالت اداری

فصل بیست و هشتم: شرکتهای تجاری

۵۱۳	..... موادی از آیین نامه های شرکتهای تجاری
۵۱۳	..... ماده ۱۹۵ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی
۵۱۴	..... بخشنامه های ثبتی
۵۱۷	..... آرای وحدت رویه

بخش ششم: دیگر امور مربوط به دفاتر اسناد رسمی

	فصل بیست و نهم: تقسیم اسناد
۵۱۹	..... تصویب نامه هیأت دولت برای تقسیم و تنظیم اسناد دولتی
۵۲۰	..... بخشنامه های ثبتی
۵۲۶	..... آرای دیوان عدالت اداری

فصل سی ام: عدم ارسال دفاتر به مراجع قضایی

۵۳۲	..... مواد قانونی و مقررات
۵۳۳	..... بخشنامه های ثبتی
۵۳۵	..... رای دیوان عدالت اداری
	فصل سی و یکم: گواهی عدم حضور

۵۳۷	بخشنامه ثبتی
۵۳۸	آرای وحدت رویه
	فصل سی و دوم: رونوشت و تصویر اسناد
۵۴۰	ماده‌ای از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب
۵۴۱	موادی از قانون ثبت اسناد و املاک راجع به رو نوشت اسناد
۵۴۱	موادی از قانون و نظام‌نامه دفاتر اسناد رسمی
۵۴۱	موادی از نظام‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷
۵۴۲	بخشنامه‌های ثبتی
۵۴۲	آرای وحدت رویه

بخش هفتم: امور اداری و تشکیلاتی، درآمد دفتر و روش توزیع آن، بازنشستگی و بیمه

۵۴۴	بخشنامه‌های ثبتی
۵۵۵	آرای وحدت رویه
۵۵۶	قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران
۵۵۷	قانون توزیع حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر
۵۵۸	آیین‌نامه موضوع تبصره ماده ۳ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر
۵۶۰	آیین‌نامه بیمه و بازنشستگی سردفتران و دفترباران
۵۶۶	آیین‌نامه تشکیل صندوق تعاون سردفتران و دفترباران
۵۶۹	آیین‌نامه اصلاحی ماده ۶۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران
۵۷۳	دستورالعمل مرخصی تحصیلی سردفتران و دفترباران
۵۷۴	دستورالعمل نقل و انتقال سردفتران اسناد رسمی
۵۷۶	آرای دیوان عدالت اداری

بخش هشتم: امور متفرقه شغلی

(نگارش اسناد تنظیم خلاصه معاملات- قلم خوردگی شناسنامه‌های مخدوش و...)

۵۹۳	بخشنامه‌های ثبتی
۶۰۴	آرای وحدت رویه

بخش نهم: نظارت و بازرسی دفاتر اسناد رسمی

۶۰۹	بازرس
۶۱۰	بازرسی
۶۱۰	موادی از آیین‌نامه طرز بازرسی بازرسان ثبت کل
۶۱۱	بخشنامه‌های ثبتی
۶۱۷	آرای دیوان عدالت اداری

بخش دهم: آرای وحدت رویه

فسخ معاملات

بند ۷۵- فسخ معاملات باید پس از ثبت در ردیف دفتر جاری طبق ماده ۴۲ قانون مالیات‌ها مستقیم^(۱) و اخذ امضا از فسخ‌کننده و اخبار در ستون ملاحظات ثبت مربوطه در دفتر سردفتر و در ستون انتقالات سند مالکیت هم ثبت شده و به امضای فسخ‌کننده و سردفتر برسد و اطلاع‌نامه فسخ ظرف ۵ روز به اداره ثبت محل تحویل گردد و اگر فسخ نسبت به قسمتی از مورد معامله و ثمن باشد نیز اطلاع‌نامه حاکی از موضوع را ظرف مدت مذکور تحول نمایند.

بند ۷۶- در مواردی که تخلف مستأجر از مقررات مربوط به روابط موجر و مستأجر محرز است قید فسخ سند اجاره جز با حضور و امضای طرفین و با صدور حکم دادگاه ممنوع است. و در مواردی که از مرجع صالح تخلیه عین مستأجره اعلام می‌شود باید مراتب در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید و امضا شود.

بخشنامه شماره ۳۴/۱۳۶۵۷-۷۷/۱۱/۱۱

فک رهن و فسخ اسناد وثیقه بانک‌ها بدون اخذ گواهی مالیاتی

فک رهن و فسخ اسناد وثیقه مربوط به تسهیلات اعطائی بانک‌ها مستلزم اخذ گواهی انجام معامله موضوع ماده ۱۸۷ قانون^(۲) مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۱ اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن نخواهد بود.

آرای وحدت رویه

۲- تغییر قیمت منطقه‌بندی تأثیری در حق‌الثبت اقاله ندارد.

در خصوص این سؤال که (اگر سندی قطعی تنظیم شد و متعاملین قصد اقاله آن را داشتند و در فاصله ثبت سند و اقاله آن، ارزش منطقه‌ای مورد معامله تغییر نمود، آیا به مابه‌التفاوت ارزش منطقه‌ای، حق‌الثبت تعلق می‌گیرد؟) به شرح زیر اعلام نظر شد:

«چون اقاله بر هم زدن معامله است لذا با توجه به صریح شق ۲ بند ط ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب سال ۱۳۷۳ و بند ۱۰۲ مجموعه

۱ و ۲. ← ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم.

بخشنامه‌های ثبتی^(۱) و تبصره ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴، چون حق‌الثبت اقاله مقطوعاً^(۲) ۲۰۰ ریال تعیین شده، لذا تغییر ارزش منطقه‌ای تأثیری در حق‌الثبت اقاله ندارد و همان مبلغ ۲۰۰ ریال مندرج در قانون می‌باشد.»

۲۲- فک و فسخ

در خصوص سؤال دفترخانه ۳۸۸ تهران بدین شرح (مراتب فک رهن و یا عزل وکیل که در ملاحظات ثبت دفتر قید می‌شود پس از امضاء سردفتر آیا نیاز به امضاء دفتریار می‌باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

در مواردی که مراتب عزل وکیل و فک رهن در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید می‌گردد با توجه به ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و بند الف ماده ۲۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ نیاز به امضاء دفتریار ندارد.

۶۳- ترتیب انجام اقاله در دفترخانه تنظیم‌کننده سند قطعی و یا در دفترخانه‌ای غیر از تنظیم‌کننده سند قطعی.

در خصوص نامه اداره ثبت اسناد مهاباد مبنی بر این که (آیا طبق بند ب ماده ۲۳ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ اقاله اسناد نیاز به تنظیم سند دارد یا خیر و در صورتی که نیاز به تنظیم سند ندارد منظور از خلاصه اقاله چیست؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید:

چنانچه اصحاب سند در دفترخانه تنظیم‌کننده سند اقدام به اقاله نمایند دفترخانه می‌تواند مراتب اقاله را با توجه به بند ب ماده ۲۳ آیین‌نامه در ملاحظات ثبت مربوطه و در حاشیه سند نیز قید و مراتب با توجه ماده ۱۰۴ آیین‌نامه قانون ثبت^(۳) و بندهای ۷۵ و ۱۰۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی به وسیله اطلاع‌نامه فسخ به ثبت محل اعلام نمایند. لکن چنانچه اقاله در دفترخانه دیگری صورت پذیرد، دفتر اخیرالذکر با رعایت مقررات پس از تنظیم سند اقاله موضوع را به دفترخانه تنظیم‌کننده سند و ثبت مربوطه اعلام می‌دارد.

۱. بند ۱۰۲: نسبت به اعمال مقررات تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ نظر به این که دفترخانه دیگر نیز به قائم‌مقامی دفترخانه تنظیم‌کننده سند اقدام به فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله می‌کند لذا در تمام موارد حق‌الثبت متعلقه همان مبلغ ۵۰۰۰ ریال مصرح در تبصره مذکور خواهد بود.

۲. حق‌الثبت فسخ یا اقاله معاملات یا اقرار به وصول قسمتی از وجه معامله مبلغ ۵۰۰۰ ریال است.

۳. ماده ۱۰۴، آ.ق.ت در این مجموعه.

۶۶- بدون تغییر مفاد سند در صورت فک رهن پلاک مورد وثیقه و جایگزینی آن با پلاک دیگر مشمول حق‌الثبت جدید مالی نخواهد بود.

در خصوص سؤال دیگر دفترخانه ۴۸۰ تهران بدین شرح (در صورتی که بدون فسخ سند فقط از پلاک ثبتی مورد وثیقه فک رهن گردد چنانچه بعد از مدتی پلاک دیگری جایگزین پلاک قبلی در رهن بستانکار قرار بگیرد مورد مشمول حق‌الثبت است یا سند بی‌مبلغ محسوب می‌شود؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

در صورتی که فقط از پلاک مورد رهن و وثیقه سند تنظیم شده فک رهن به عمل آید و سپس پلاک دیگری صرفاً وثیقه همان دین قرار داده شود بدون تغییر در مفاد سند، چون حق‌الثبت مبلغ مندرج در سند قبلاً وصول گردیده، لذا مشمول ماده ۱۲۳ قانون ثبت نبوده و دریافت حق‌الثبت جدید موردی ندارد.

۸۹- آیا سند انتقال اجرایی قابل اقاله می‌باشد؟

در خصوص سؤال مشترک دفترخانه ۵۴۷ تهران و ۱۷ کاشان بدین شرح (آیا سند انتقال اجرایی قابل اقاله می‌باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: کلیه اسناد انتقال اجرایی ثبت و اجرای احکام دادگستری در صورت تراضی طرفین قابل اقاله خواهد بود.

۹۰- اعطای وکالت برای اقاله بلااشکال می‌باشد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۵۴۷ تهران بدین شرح (آیا نسبت به انجام اقاله مورد فوق و سپس فروش ملک مورد اقاله ذی‌نفع می‌تواند به دیگری اعطای وکالت نماید یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: اعطای وکالت هم برای اقاله مورد بحث هم برای فروش مال مورد اقاله بلااشکال است.

۱۳۶- فسخ یا فک اسناد رهنی بانک‌ها که در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید می‌گردد مشمول حق‌الثبت نمی‌باشد.

در مورد سؤال آخر جامعه سردفتران آذربایجان شرقی بدین شرح (آیا برای فک رهن و یا فسخ اسناد بانکی حق‌الثبت اخذ خواهد شد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: فسخ یا فک اسناد رهنی بانک‌ها که در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید می‌گردد مشمول حق‌الثبت نمی‌باشد.

۱۴۱- با تنظیم سند فروش اقساطی و قید مراتب فسخ مشارکت مدنی و فک رهن از مورد

رهن سند نیازی به تنظیم اقرارنامه فسخی جداگانه نمی‌باشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲ ملایر بدین شرح (در مواردی که بانک‌ها سهم‌الشرکه خود ناشی از قرارداد مشارکت مدنی که املاکی را نیز در رهن دارند به صورت فروش اقساطی واگذار می‌نمایند آیا هنگام تنظیم سند فروش اقساطی، تنظیم سند اقرارنامه فسخی جداگانه و ارسال اطلاع نامه فسخی به اداره ثبت لازم است، یا قید مراتب فسخ مشارکت در ذیل سند فروش اقساطی کفایت می‌کند و در صورت لزوم تنظیم سند اقرار فسخی و ارسال اطلاع نامه فسخ به عهده دفترخانه تنظیم‌کننده سند مشارکت مدنی می‌باشد یا دفترخانه تنظیم‌کننده سند فروش اقساطی؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: با تنظیم سند فروش اقساطی و قید مراتب فسخ مشارکت مدنی و فک رهن از مورد رهن سند مذکور، نیازی به تنظیم اقرارنامه فسخی جداگانه نمی‌باشد و ارسال اطلاع‌نامه فسخی به عهده دفترخانه تنظیم‌کننده سند فروش اقساطی می‌باشد.

۱۴۲- ارسال اطلاع‌نامه فک رهن به اداره ثبت مربوطه ضروری می‌باشد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۲ ملایر مبنی بر این که (در مواردی که فقط از مورد رهن قرارداد تنظیمی فک رهن به عمل می‌آید و سایر مواد قرارداد به قوت خود باقی می‌ماند آیا ارسال اطلاع‌نامه فسخی به اداره ثبت لازم است یا اعلام موضوع طبق نامه اداری کافی می‌باشد؟) بدین شرح اظهارنظر گردید: در مواردی که فقط از مورد رهن قرارداد فک رهن به عمل می‌آید و قرارداد تنظیمی به قوت و اعتبار خود باقی است ارسال اطلاع‌نامه فک رهن به اداره ثبت مربوطه ضروری می‌باشد.

۱۴۸- حضور و امضاء نماینده متعهدله در اسناد تعهد فاقد وثیقه الزامی نمی‌باشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۳۲ تهران بدین شرح (آیا در مورد فسخ سند تعهدنامه دانشجویان که فاقد وثیقه ملکی است حضور نماینده دانشگاه جهت فسخ سند الزامی است یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: نظر به این که در اسناد تعهد که فاقد وثیقه می‌باشند صرف اعلام متعهدله مبنی بر انجام تعهد از طرف متعهد و اخبار آن در ستون ملاحظات ثبت مربوطه کافی می‌باشد بنابراین حضور و امضاء نماینده متعهدله الزامی نمی‌باشد.

۱۶۶- فسخ و اقاله اسناد جهت استعلام از ادارات تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی

نمی‌باشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۳۲ تهران مبنی بر این که (فسخ قراردادهای اجاره قبل از اجرای تصویب

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی آیا نیاز به اخذ گواهی و مفاصاحساب از دارایی و بیمه دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: با توجه به بند (الف) رأی شماره ۴۳/۱۷۵۲۴- و - ر مورخ ۸۵/۷/۱ کمیسیون وحدت رویه هنگام فسخ و اقاله اسناد جهت استعلام از ادارات تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد.

فصل ششم:

اقرارنامه

اقرار و اقرارنامه. اقرار از نظر لغت یعنی پذیرفتن امری و آن را بر زبان آوردن یا نوشتن: اقرار به یگانگی خدا. اعتراف کردن || (حقوق) اعتراف کردن به حقی به نفع غیر و به زیان خود.^(۱)

- اقرار عبارت از اخبار به حقی است برای غیر و برضرر خود.^(۲) مانند: اقرار به وصول وجه یا مال، اقرار زوجیت، اقرار به نسب، اقرار به گناه، اقرار به جرم، اقرار به تشریف دین مقدس اسلام، اقرار به فک و فسخ سند رهنی و... اقرار واقع می‌شود به هر لفظی که دلالت بر آن نماید.^(۳)

برابر ماده ۱۲۶۲ ق.م، اقرارکننده باید بالغ و عاقل و قاصد و مختار باشد. بنابراین اقرار صغیر و مجنون در حال دیوانگی و غیرقاصد و مکره مؤثر نیست.

اقرار سفیه در امور مالی مؤثر نیست. همچنین اقرار مفلس و ورشکسته نسبت به اموال خود بر ضرر دیان نافذ نیست.^(۴)

۱. ← فرهنگ بزرگ سخن.

۲. ← ماده ۱۲۵۹ ق.م.

۳. ← ماده ۱۲۶۰ ق.م.

۴. ← مواد ۱۲۶۳ و ۱۲۶۴ ق.م.

اقرار به نسب در صورتی صحیح است که اولاً، تحقق نسب بر حسب عادت و قانون ممکن باشد ثانیاً کسی که به نسب او اقرار شده تصدیق کند مگر در مورد صغیری که اقرار بر فرزندی او شده به شرط آن که منازعی در بین نباشد.^(۱)

انکار بعد از اقرار مسموع نیست لیکن اگر مقرر ادعا کند که اقرار او فاسد یا مبتنی بر اشتباه یا غلط بوده شنیده می‌شود و همچنین است در صورتی که برای اقرار خود عذری ذکر کند که قابل قبول باشد مثل این که بگوید اقرار به گرفتن وجه در مقابل سند یا حواله بوده که وصول نشده لیکن دعوی مذکور مادامی که اثبات نشده مضر به اقرار نیست.^(۲)

اقرار هر کس فقط نسبت به خود آن شخص و قائم‌مقام او نافذ است و در حق دیگری نافذ نیست مگر در موردی که قانون آن را ملزم قرار داده باشد.^(۳)

اقرارنامه - اعترافنامه، نوشته‌ای که کسی بنویسد و به موجب آن چیزی را بر عهده خود اثبات کند.

اقرارنامه از جمله اسنادی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌شود. مانند اقرارنامه زوجیت: اقرار زن و مرد به داشتن رابطه زوجیت باهم. اقرار به نسب: اقرار به فرزندی که تحقق نسب بر حسب عادت و قانون ممکن باشد. اقرار به وصول طلب یا برائت ذمه کسی از تعهدی.

تنظیم و ثبت سند اقرار به وصول طلب - ۱- برای تنظیم و ثبت سند اقرار به وصول طلب (وجه) مستند به اسناد رسمی مانند: سند ازدواج و معاملات با حق استرداد واستقراضی لازم است حسب مورد بقای حق بستانکار از دفترخانه اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند پیشین و در مورد صدق (مهریه) بقای حق زوجه از دفتر ازدواج مربوطه استعمال گردد.^(۴)

۲- رعایت تشریفات و مقرراتی مانند احراز هویت و مواد عمومی ثبت اسناد.^(۵)

۱. ماده ۱۲۷۳ ق.م.

۲. ماده ۱۲۷۷ ق.م.

۳. ماده ۱۲۷۸ ق.م.

۴. بند ۱۵۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی: در کلیه موارد انتقال صدق و نیز در مورد اقرار به وصول صدق... باید بدو بقای حق زوجه از دفتر ازدواج مربوطه استعمال شود، همچنین است در مورد ثبت طلاق خلع و مبارات که پس از ثبت انتقال به شرح بالا مراتب بایستی ظرف ۲۴ ساعت به دفتر ازدواج مربوطه اعلام و رسید اخذ شود.

۵. مواد عمومی ثبت اسناد مندرج در این مجموعه.

تنظیم اقرارنامه زوجیت^(۱) - برابر ماده ۳۲ قانون ثبت احوال، ازدواج‌هایی که در دفتر رسمی ثبت ازدواج به ثبت نرسیده باشد با رعایت شرایط زیر در دفتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد:

- ۱- شناسنامه زوج بررسی گردد که همسر دیگری ندارد و این معنا مورد تأیید زوج نیز قرار گیرد.
- ۲- هنگام تنظیم اقرارنامه سن زوج از بیست‌سال تمام و سن زوجه از هجده‌سال تمام کمتر نباشد.
- ۳- نسبت به شناسنامه‌های المثنا، ارائه گواهی از اداره ثبت احوال محل صدور شناسنامه‌های زوجین به این که در تاریخ تنظیم اقرارنامه زوجیت در قید ازدواج دیگری نمی‌باشند، لازم است. به علاوه باید در متن سند اعتراف طرفین (زوج و زوجه) به این که زوج همسر دیگر ندارد نیز تصریح و قید گردد.

برای تنظیم اقرارنامه‌های دیگر و در موارد مختلف به مدارک خاصی نیاز نیست.

بخشنامه‌های ثبتی

فسخ سند با اقرارنامه و بدون اقرارنامه

بند ۶۶- در مواردی که طرفین سند بخواهند به موجب اقرارنامه آن را در دفتر دیگری فسخ نمایند آقایان سردفتران مکلف‌اند مراتب را از دفترخانه تنظیم‌کننده سند تحقیق نمایند چنانچه اجرائیه صادر شده باشد پس از استعلام از اداره اجراء مبادرت به ثبت سند نموده رونوشت اداری اقرارنامه را به دفترخانه مربوطه ارسال دارند تا در ستون ملاحظات ثبت دفتر قید نمایند و نیز در مواردی که طرفین سندی که نسبت به آن اجرائیه صادر شده یا یکی از آنها بخواهند طبق مقررات آن را در دفتر تنظیم‌کننده سند فسخ نمایند باید قبلاً نظر اجراء استعلام و سپس در حدود مقررات اقدام به فسخ شود.

اقرار به رجوع بما بذل

بند ۱۶۰- در مورد رجوع زوجه به آن چه بذل کرده می‌تواند مراتب را به موجب سند رسمی اعتراف نماید در این صورت سردفتر تنظیم‌کننده سند مکلف است ظرف مدت ۲۴ ساعت رونوشت اداری سند را به دفتر طلاق مربوطه ارسال دارد، همچنین است در مورد هر اعتراف و

۱. بندهای ۱۷۰ و ۱۷۱ همان مجموعه: قباله‌های عادی ازدواج و طلاق قابل ثبت در دفتر ازدواج و طلاق نمی‌باشد ولی زوجین می‌توانند برای رسمیت دادن به آنها برابر ماده ۳۲ قانون ثبت احوال به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و طبق ضوابط یاد شده اقرارنامه لازم در خصوص مورد تنظیم نمایند.

یا توافق رسمی طرفین نسبت به واقعه ازدواج ثبت شده در دفتر اسناد رسمی و دفتر ازدواج.

عدم رسمیت قباله‌های عادی ازدواج و طلاق و

نحوه رسمیت دادن به آنها

بند ۱۷۰- قباله‌های عادی ازدواج و طلاق قابل ثبت در دفتر ثبت ازدواج و طلاق نمی‌باشد ولی زوجین می‌توانند برای رسمیت دادن به آنها بر طبق مواد ۶۶ و ۶۸ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت احوال به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و طبق ضوابط اقرارنامه لازم در خصوص مورد تنظیم نمایند.

شرایط تنظیم اقرارنامه زوجیت

بند ۱۷۱- با توجه به مقررات قانونی هرگاه شناسنامه زوج و مدارک تسلیمی دیگر دلالت کند که زوج همسر دیگری ندارد و این معنی مورد تأیید زوجه هم قرار گیرد ثبت اقرارنامه رسمی طبق ماده ۶۸ اصلاحی مصوب سال ۱۳۵۰/۱۲/۲۳ آیین‌نامه قانون ثبت احوال بلاشکال است و باید در متن سند اعتراف طرفین به این که زوج همسر دیگر ندارد نیز تصریح و قید گردد.

۸۸/۱۰/۱۲ - ۱/۳۴/۱۶۵۶۹

لغو ذکر مذهب زوجین در اقرارنامه زوجیت

نظر به این که مطابق بند(یک) ماده (۳۲) قانون^(۱) ثبت‌احوال مصوب ۱۶ تیرماه ۱۳۵۵ و ماده ۶۸ آیین‌نامه آن برای تنظیم اقرارنامه زوجیت ذکر مذهب زوجین پیش‌بینی نشده لذا بند(۴۱) مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ که تصریح به قید آن دارد لغو می‌شود.

۱. ماده ۳۲ قانون ثبت احوال ۱۳۵۵: طلاق، رجوع و بذل مدت که در دفتر رسمی طلاق به ثبت نرسیده باشد با ارائه اقرارنامه رسمی در اسناد ثبت‌احوال ثبت خواهد شد.
ازدواج‌هایی که در دفاتر رسمی ازدواج به ثبت نرسیده باشد در صورت وجود شرایط زیر در اسناد سجلی زن و شوهر ثبت خواهد شد:

۱- ارائه اقرارنامه رسمی مبنی بر وجود رابطه زوجیت بین متقاضیان ثبت واقعه ازدواج.
۲- در موقع تنظیم اقرارنامه سن زوج از بیست‌سال تمام و سن زوجه از هجده سال تمام کمتر نباشد.
۳- گواهی ادارات ثبت‌احوال محل صدور شناسنامه‌های زوجین به این که در تاریخ اعلام واقعه طرفین در قید ازدواج دیگری نمی‌باشند.

آرای وحدت رویه

۱۸- تمدید مدت اسناد بانکی مشروط به عدم رد و بدل شدن وجه، غیرمالی محسوب می‌شود.

در مورد سؤال دفتر اسناد رسمی شماره ۵ همدان بدین شرح (آیا تنظیم اقرارنامه‌های تمدید مدت اسناد بانکی که مدت آنها سپری شده مشمول حق‌الثبت نسبت به مبلغ سندی که تمدید می‌شود می‌باشد یا خیر؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: با توجه به بند ۷۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهرماه ۶۵^(۱) چون در شرایط سند ثبت شده قبلی تغییری ایجاد نمی‌شود و وجهی ردوبدل نمی‌گردد، مشمول ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی^(۲) بوده و اقرارنامه تمدید مدت سند غیرمالی محسوب می‌گردد.

۱۹- بعد از تنظیم سند اقرارنامه زوجیت، ثبت آن در دفاتر ازدواج لازم نیست.

در خصوص نامه شماره ۳۱/۳۶۵-۷۹/۲/۴ دادستان محترم داسرا و دادگاه‌های انتظامی سردفتران و دفتریاران مبنی بر این که (با توجه به بند ۱۷۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ (۱) آیا اقرارنامه‌های زوجیت فقط جهت ارائه به سازمان ثبت‌احوال است و یا این که دفاتر ازدواج با توجه به نامه شماره ۸۴-س/۲ مورخ ۶۷/۲/۲۵ اداره کل امور اسناد و سردفتران مجازند اقرارنامه‌های زوجیت که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد را در سند نکاحیه و دفتر ازدواج اخبار نمایند؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: چون سند اقرارنامه زوجیت که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد خود به تنهایی سند رسمی می‌باشد و با توجه به ماده ۲ قانون ازدواج و ماده ۲ نظامنامه قانون ازدواج مصوب ۱۳۱۰^(۳) مجوزی برای ثبت مفاد اقرارنامه تنظیم شده در دفاتر ازدواج و نکاحیه به نظر نمی‌رسد.

۱- بند ۷۰ بخشنامه‌ها در فصل ۲۳ همین مجموعه.

۲- بند ۱۷۰ م. ب. ث.

۳- ماده ۲: سند ازدواج یا طلاق برای این که سند رسمی محسوب شود لازم است علاوه بر سایر شرایط مقرر در نظامنامه مذکور فوق به امضاء اشخاص ذیل برسد:

۱- زن و شوهر در سند ازدواج. شوهر در طلاق‌نامه.

۲- مجری یا مجریان صیغه ازدواج یا طلاق.

۳- امضاء دو شاهد یا بیشتر به نحوی که سند مجموعاً دارای لاقل شش امضاء باشد.

۲۰- اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات توسط اقرارنامه اصلاحی

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۹۹ تهران بدین شرح (در مواردی که بعضی از قطعات تفکیکی در تصرف اشخاص می‌باشد ولی به هنگام تنظیم سند جابه‌جا انتقال پیدا کرده است؟ به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال، بلااشکال است.

۲۵- تکلیف دفاتر اسناد رسمی در مورد قید مذهب برای تنظیم اقرارنامه زوجیت

در خصوص نامه دفترخانه ۴۰ کرمان بدین شرح (تنظیم اقرارنامه زوجیت بین اقلیت‌های غیررسمی بلامانع است یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: قید مذهب در اقرارنامه زوجیت برای اشخاصی که مذهب خود را غیر از مذاهب رسمی شناخته شده در قانون جمهوری اسلامی ایران اعلام می‌نمایند، ممنوع است و بخشنامه شماره ۱۶۵۶۹/۳۴-۱/۱۲/۱۰/۷۸^(۱) سازمان ثبت نیز در خصوص موضوع صراحت دارد.

۷۷- تنظیم اقرارنامه زوجیت با توجه به بند ۲ ماده ۳۲ قانون ثبت احوال بلااشکال است.

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۰ چهارم بدین شرح (زوجین قصد تنظیم اقرارنامه زوجیت دارند و با توجه به این که در زمان عقد سن زوجه کمتر از ۱۵ سال بوده است ثبت اقرارنامه آنها اشکال قانونی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید:

تنظیم اقرارنامه زوجیت با توجه به بند ۲ ماده ۳۲ قانون ثبت احوال^(۲) در صورتی که در زمان تنظیم اقرارنامه زوج دارای بیست سال تمام و زوجه هیجده سال تمام شمسی باشد تنظیم اقرارنامه زوجیت بلااشکال است.

۹۴- سند اقرارنامه وصول مبلغ معین از شخص معین مستند به سند رسمی قبلی در

شمول اسناد غیرمالی است.

۱. نظر به این که مطابق بند یک ماده ۳۲ قانون ثبت احوال مصوب ۱۶ تیرماه ۱۳۵۵ و ماده ۶۸ آیین‌نامه آن برای تنظیم اقرارنامه زوجیت ذکر مذهب زوجین پیش‌بینی نشده، لذا بند ۴۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه سال ۱۳۶۵ که تصریح به قید آن دارد لغو می‌شود.

۲. بند ۲ ماده ۳۲: در موقع تنظیم اقرارنامه سن زوج از بیست سال تمام و سن زوجه از هیجده سال تمام کمتر نباشد.