



راهنمای جامع و کاربردی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

شفافیت قانونی و امنیت در معاملات املاک



مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
پایه یک و پژوهشگر برتر نظام مهندسی



سرشناسه:
عنوان قراردادی:
عنوان و نام پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست نویسی:
بیداداشت:
عنوان دیگر:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
رده بندی کنگره:
رده بندی دیویی:
شماره کتابشناسی ملی:
اطلاعات رکورد کتابشناسی:

عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰-
ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
راهنمای جامع و کاربردی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: شفافیت
قانونی و امنیت در معاملات املاک/ مولف محمد عظیمی آقداش.
تهران: نوآور، ۱۴۰۳.
ص. ۲۵۸
۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۸۴-۶
فیبا
کتابنامه: ص. ۲۵۷.
شفافیت قانونی و امنیت در معاملات املاک.
معاملات اموال غیرمنقول -- ایران -- پرسشها و پاسخها
Vendors and purchasers-- Iran -- Questions and answers
معاملات اموال غیرمنقول -- ایران -- آزمونها
Vendors and purchasers -- Iran-- Examinations
سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
Land titles -- Registration and transfer -- Iran
۶۸۹KMH
۳۴۶/۵۵۰۴۳۶۳
۹۹۴۴۵۷۵
فیبا

راهنمای جامع و کاربردی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول



نشر نوآور

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
ناشر: نوآور
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۸۴-۶

مرکز بخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای
ژاندارمیری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸
طبقه اول، واحد ۳ تلفن: ۹۲ - ۶۶۴۸۴۱۹۱ www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر
نوآور می باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از
قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر
نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی دی، دی وی دی، فیلم فایل صوتی یا
تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً
حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.

مقدمه..... ۷

بخش اول: کلیات ۱۱

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس و مجمع تشخیص مصلحت نظام)..... ۱۲

بخش دوم: تشریح و توضیح ماده به ماده قانون الزام به ثبت رسمی

معاملات اموال غیرمنقول..... ۲۶

فصل اول: تشریح و توضیح ماده ۱ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)..... ۲۷
نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه درخصوص ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی

معاملات اموال غیرمنقول..... ۴۳

ارجاعات ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول..... ۴۶

فصل دوم: تشریح و توضیح ماده ۲ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)..... ۴۹

فصل سوم: تشریح و توضیح ماده ۳ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)..... ۶۰

آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول..... ۷۵

ارجاعات ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول..... ۸۶

فصل چهارم: تشریح و توضیح ماده ۴ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)

..... ۸۸

فصل پنجم: تشریح و توضیح ماده ۵ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)..... ۱۰۰

فصل ششم: تشریح و توضیح ماده ۶ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)

..... ۱۱۰

ارجاعات ماده ۶ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۲۰

فصل هفتم: تشریح و توضیح ماده ۷ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)
..... ۱۲۲

آیین نامه اجرایی ماده ۷ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب
۱۴۰۳/۰۹/۱۸ ۱۳۰

فصل هشتم: تشریح و توضیح ماده ۸ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)
..... ۱۳۳

ارجاعات ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۴۳

فصل نهم: تشریح و توضیح ماده ۹ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) ۱۴۶

فصل دهم: تشریح و توضیح ماده ۱۰ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)
..... ۱۵۵

ارجاعات ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۸۹
قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی،
مصوب ۱۳۸۳/۰۱/۲۵ ۱۹۴

فصل یازدهم: تشریح و توضیح ماده ۱۱ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)
..... ۱۹۶

فصل دوازدهم: تشریح و توضیح ماده ۱۲ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)
..... ۲۰۸



فصل سیزدهم: تشریح و توضیح ماده ۱۳ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)

۲۱۷.....

فصل چهاردهم: تشریح و توضیح ماده ۱۴ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)

۲۲۷.....

فصل پانزدهم: تشریح و توضیح ماده ۱۵ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول)

۲۴۲.....

منابع و مأخذ..... ۲۵۷.....

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضاراتی می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب، با غلط‌های محتوایی و املائی برخورد نمودید، لطفاً این موارد را در کتاب و یا برگه جداگانه‌ای یادداشت نمایید و به صورت عکس، به همراه ذکر نام و شماره تماس خود، از طریق منوی بالای سایت نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد علمی ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب، اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربارتر شدن محتوای کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به‌منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، پس از بررسی کارشناسان نوآور، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشد، متناسب با میزان موارد ارسال شده، به رسم ادب و قدرشناسی، کد تخفیفی جهت خرید کتاب‌های نشر نوآور به شما ارائه می‌شود. همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.

در همین راستا از طریق پشتیبانی سایت (تیکت) با ما در ارتباط باشید.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد علمی - گزارش اصلاحات



قلم که بر سند رسم امان زد چراغ عدل بر ملک جهان زد

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول می‌تواند یکی از مهم‌ترین و بنیادی‌ترین قوانین در نظام حقوقی کشور باشد که نقش حیاتی در ایجاد امنیت و شفافیت در معاملات ملکی ایفا کند. این قانون، با هدف کاهش تخلفات و اختلافات حقوقی ناشی از معاملات غیررسمی، ثبت رسمی قراردادهای و تغییرات مرتبط با اموال غیرمنقول را الزامی می‌سازد.

از آنجا که این قانون به‌طور مستقیم بر روابط اقتصادی، اجتماعی و حقوقی افراد تأثیر می‌گذارد، آگاهی دقیق از مفاد و الزامات آن برای تمامی فعالان حوزه ثبت اسناد و املاک ضروری است.

کتاب «راهنمای جامع و کاربردی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات

اموال غیرمنقول»، به‌عنوان یک مرجع جامع، به‌طور تخصصی به‌شرح و تحلیل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پرداخته و تمامی ابعاد قانون مزبور را برای حقوق‌دانان، مشاوران املاک، کارشناسان رسمی دادگستری و داوطلبان آزمون‌های کارشناسی بررسی می‌کند. برای آنکه اطلاعات به‌طور شفاف و کاربردی در اختیار خوانندگان گرانسنگ قرار گیرد، این کتاب مشتمل بر موارد زیر است:

۱. **واژگان و لغت‌نامه:** در این قسمت، تمامی اصطلاحات حقوقی و ثبتی مرتبط با هر یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به‌طور دقیق و جامع تعریف شده است تا مفاهیم کلیدی قانون یاد شده برای خوانندگان روشن و قابل فهم باشد. این قسمت، به‌ویژه برای کسانی که با اصطلاحات تخصصی آشنایی ندارند، مفید و ضروری است.

۲. **تشریح و تبیین:** این قسمت، به تحلیل و توضیح دقیق مواد مختلف قانون مزبور می‌پردازد. در این قسمت، هر یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به صورت مبسوط شرح داده شده‌است که به خوانندگان کمک می‌کند تا با تمامی جوانب آن آشنا شوند.

۳. **نکات کلیدی و مهم:** در این قسمت، نکات و جزئیات مهمی که در کاربرد و تشریح هر یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ضروری است، گردآوری شده‌اند. این نکات به‌ویژه برای مشاوران املاک، وکلا و کارشناسان رسمی دادگستری، که باید به‌طور دقیق و مؤثر از این قانون استفاده کنند، حائز اهمیت خواهد بود.

۴. مثال‌های فرضی و کاربردی: این قسمت با ارائه مثال‌های عملی و فرضی از مواد مختلف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به تبیین بهتر و ساده‌تر مفاهیم قانونی می‌پردازد. این مثال‌ها به خوانندگان کمک می‌کند تا بتوانند قانون را در موقعیت‌های واقعی و عملی به کار گیرند و درک بهتری از چالش‌ها و مسائل اجرایی پیدا کنند.

۵. پرسش و پاسخ: در این قسمت، پرسش‌های متداول و چالش‌برانگیز در ارتباط با هر یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و فرآیندهای ثبت رسمی معاملات املاک مطرح و به‌طور دقیق و کاربردی پاسخ داده شده است. این قسمت به‌ویژه برای داوطلبان آزمون‌های کارشناسی و حقوق‌دانان که به دنبال تسلط بیشتر بر جزئیات قانونی هستند، مفید خواهد بود.

۶. خلاصه و جمع‌بندی: این قسمت به‌طور خلاصه تمامی نکات کلیدی و مطالب مهم هر یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را جمع‌بندی کرده و به خوانندگان کمک می‌کند تا به‌طور کلی و جامع، نکات اساسی را به یاد بیاورند و درک کاملی از مفاد و الزامات آن به دست آورند.

۷. سؤالات تستی: در این قسمت، مجموعه‌ای از سؤالات تستی (چهار گزینه‌ای) مرتبط با هر یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تدوین شده است. این سؤالات به‌ویژه برای داوطلبان آزمون‌های کارشناسی و کسانی که در صدد ارتقای سطح دانش خود هستند، یک ابزار مفید جهت ارزیابی میزان تسلط بر مباحث مربوطه خواهد بود.

۸. ضمیمه، پیوست و الحاقات: در این قسمت، مستندات مورد استفاده در هر یک از مواد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و نیز اطلاعات تکمیلی در خصوص دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های اجرایی قانون مزبور حسب تصویب و ابلاغ قرار می‌گیرد. این ضمیمه به خوانندگان کمک می‌کند تا در موقعیت‌های عملی و اجرایی از آن‌ها بهره‌برداری کنند.

امید است کتاب «راهنمای جامع و کاربردی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، با ارائه این تقسیم‌بندی جامع و کاربردی، به یک مرجع معتبر و مفید برای تمامی فعالان حوزه املاک، مشاوران حقوقی، و داوطلبان آزمون‌های کارشناسی تبدیل شود و به‌طور مؤثر به ارتقای سطح آگاهی و تخصص در زمینه قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول کمک کند.

به ختم این سخن، بر یاد یاران که قانون روشن است از بهر انسان

سیاس و قدردانی

سپاس‌گزاری خود را از تمامی عزیزانی که در فرآیند تولید و انتشار و توزیع کتاب «راهنمای جامع و کاربردی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» نقش آفرین می‌باشند، به ویژه از انتشارات وزین و گرانسنگ نوآور تهران به‌عنوان ناشر ارزشمند و تأثیرگذار در حوزه نشر، ابراز می‌کنیم که با دقت و همت والای خود این اثر را همچون سایر کتب مؤلف، به شکل شایسته‌ای منتشر می‌کنند.

از برادران نصیرنیا؛ مدیریت فیهم و فکور انتشارات نوآور، و ایضاً سرکار خانم بیگلی که با حوصله، دقت و توجه در تمامی مراحل تایپ، ویرایش، صفحه‌بندی و صفحه‌آرایی و آماده‌سازی و ویرایش کتاب ما را همراهی کرده‌اند، صمیمانه تشکر و قدردانی می‌کنیم.

مجموعه پیش‌رو، حاصل تلاش‌هایی است که در جهت ارتقای دانش حقوقی و اجرایی در زمینه ثبت رسمی معاملات املاک صورت گرفته است. امیدواریم که این اثر، به‌عنوان یک منبع مرجع در خدمت پژوهشگران، حقوق‌دانان، و فعالان حوزه ثبت اسناد و املاک قرار گیرد و در پیشبرد شفافیت، امنیت و عدالت در معاملات ملکی سهمی مؤثری داشته باشد.

از خداوند متعال مسئلت دارد که این اثر کوچک، گامی تأثیرگذار در مسیر ارتقای دانش حقوقی و اجرایی در حوزه ثبت و املاک باشد و به تکامل و پیشرفت علمی و عملی کشور عزیزمان ایران همیشه جاوید و ماندگار در زمینه «ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» کمک نماید.

امید آن که این اثر، همگان را در راستای تحقق امنیت حقوقی و ارتقای شفافیت در بازار املاک یاری کند.

در این بوم و بر زنده یک تن مباد

چو ایران نباشد تن من مباد

@Noavarpub_com



صفحه رسمی انتشارات نوآور در اینستاگرام

سخن آغازین

در دنیای پیچیده و در حال تغییر معاملات املاک، هیچ چیز به اندازه ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نمی‌تواند نقش حیاتی در تضمین شفافیت، امنیت و قانونی بودن روابط مالی ایفا کند.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که به‌عنوان یکی از ارکان کلیدی و بنیادین نظام حقوقی امور ثبتی اموال غیرمنقول تدوین شده‌است، به‌طور چشمگیری به کاهش مشکلات و اختلافات حقوقی در حوزه املاک کمک می‌کند.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نه تنها پایه‌گذار یک نظام حقوقی منظم در زمینه املاک است، بلکه با ایجاد یک مرجع رسمی برای انتقال مالکیت و قراردادهای ملکی، مسیر را برای پیشگیری از تخلفات و نقض حقوق طرفین هموار می‌سازد.

کتاب «راهنمای جامع و کاربردی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، به‌عنوان یک مرجع کامل و تخصصی، به تحلیل دقیق و جامع مواد این قانون پرداخته و ابعاد مختلف آن را با تکیه بر منابع قانونی، توضیحات و کاربردهای عملی شرح می‌دهد.

هدف از انتشار این اثر، ارتقای سطح آگاهی و تسلط فعالان حقوقی، مشاوران املاک، کارشناسان رسمی دادگستری و داوطلبان آزمون‌های کارشناسی رسمی بر تمامی جوانب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول است.

در این اثر، با بهره‌گیری از واژگان حقوقی و توضیحات تخصصی، به‌طور گام‌به‌گام به تشریح مواد مختلف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پرداخته می‌شود. خوانندگان می‌توانند با استفاده از مثال‌های کاربردی، نکات کلیدی، پرسش‌های متداول و سؤالات تستی درک عمیق‌تری از این قانون پیدا کرده و به‌طور مؤثر در موقعیت‌های عملی از آن بهره ببرند.

امید است که کتاب پیش‌رو، همچون یک راهنمای علمی و حرفه‌ای، به تمامی افرادی که با فرآیندهای حقوقی و ثبتی در ارتباط هستند، کمک کند تا ضمن تسلط کامل بر مفاهیم قانونی، در مسیر بهبود و ارتقای فرآیندهای ثبت رسمی معاملات املاک گام بردارند و در راستای توسعه نظام حقوقی و اقتصادی کشور سهیم باشند.

بخش اول

کلیات

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

(مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

ماده ۱ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول): یک سال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک، شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱: دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رأی مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل‌الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل‌الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله، اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل‌الیه مذکور رجوع خواهد کرد.

چنانچه منتقل‌الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده (حق فسخ) مسترد می‌گردد.

تبصره ۲: میزان مالیات حق‌الثبت و حق‌التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق‌الثبت تنظیم می‌شود.

تبصره ۳: مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

تبصره ۴: مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده ۱۰ این قانون راه‌اندازی نشده باشد.

تبصره ۵: دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم‌الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین‌نامه‌ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶: مرجع قضائی در دعوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعوا را رد می‌کند.

ماده ۲: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول: دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق‌الثبت، حق‌التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی (۱۳۹۴/۰۴/۳۱) ارزش معاملاتی می‌باشد.

ماده ۳: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول: دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۱: تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر، ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود:

۱. تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شود.
 ۲. میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.
 ۳. مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.
- در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده، ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.
- تبصره ۲:** سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.
- تبصره ۳:** انجام هرگونه عمل حقوقی فی‌مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده ۱ این قانون معتبر است.
- ماده ۴ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول):** دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرضه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی‌نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

تبصره ۱: در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم باشد رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲: وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید، در غیر این صورت سردفتر، مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵: (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول): سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذارکننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۰۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید، در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر منتقل‌الیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست.

ماده ۶: (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول): کلیه دستگاه‌های اجرائی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

تبصره ۱: مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند (د) ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۰۹/۰۷ محکوم می‌شوند.

تبصره ۲: در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده ۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است، حسب مورد، مهلت اعلام نظر وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

ماده ۷ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول): دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنها است، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند. آیین‌نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به وسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۸ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول): مراجع قضائی کمیسیون‌ها شوراها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی، از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۰۲/۰۱ می‌شود.

تبصره: چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

ماده ۹ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول): هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده ۱ این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

ماده ۱۰ (قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول): سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.