



بانک سوالات تألیفی آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی

دادگستری (کانون)

قوه قضائیه (مرکز)



مؤلفان:

مهندس مسعود مینائی

دکتر علیرضا محمدی هاشمی

مهندس میثم داودیان



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

مینائی، مسعود، ۱۳۶۸-
بانک سوالات تالیفی آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی / مولفان مسعود مینائی، علیرضا محمدی‌هاشمی، میثم داودیان.
تهران: نوآور، ۱۴۰۴.
۱۹۲ص.
۸-۸۲۱-۱۶۸-۶۰۰-۹۷۸-۶۰۰
فیبا
کارشناسان دادگستری -- ایران -- آزمون‌ها و تمرین‌ها
-- Iran -- Examinations, questions, etc. Court-appointed experts
ثبت -- ایران -- آزمون‌ها -- Recording and registration -- Iran -- Examinations
کانون وکلای دادگستری -- ایران -- آزمون‌ها -- Bar associations -- Iran -- Examinations
محمدی‌هاشمی، علی‌رضا، ۱۳۵۷-
فیضی، شاهین، ۱۳۷۰-
۱۶۲۶KMH
۵۵۰۶۷/۳۴۷
۱۰۲۸۳۲۴
فیبا

بانک سوالات تالیفی آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته امور ثبتی

مؤلفان: مهندس مسعود مینائی، دکتر علیرضا محمدی‌هاشمی



نشر نوآور

مهندس میثم داودیان

ناشر: نوآور

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۸۲۱-۸

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای ژاندارمری
نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸ طبقه اول، واحد ۳
تلفن: ۹۲ - ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۹۱
www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصرأ متعلق به
نشر نوآور می‌باشد. 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، سی‌دی، دی‌وی‌دی، 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 می‌گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه‌های اجتماعی

فهرست مطالب

۹	فصل اول: تاریخچه حقوق ثبت
۹	قانون ثبت اسناد و املاک - تشکیلات اداری ثبت
۱۱	ثبت عمومی - اعلان ثبت و تحدید حدود
۱۵	اعتراض
۱۸	آثار ثبت
۲۸	ثبت اسناد - مواد عمومی
۳۵	ثبت اسناد - آثار ثبت اسناد
۳۷	ثبت اسناد - در امانت اسناد
۳۹	فصل دوم: املاک مشاعی، تفکیک و تقسیم
۳۹	املاک مشاعی
۴۱	تفکیک و تقسیم
۴۶	فصل سوم: آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی
۴۶	فصل اول: تعارف
۴۷	فصل دوم: صدور اجرائیه
۴۹	فصل سوم: ابلاغ
۵۱	فصل چهارم: ترتیب اجراء
۵۳	فصل پنجم: بازداشت اموال منقول
۵۷	فصل ششم: بازداشت اموال نزد شخص ثالث
۵۹	فصل هفتم: بازداشت اموال غیر منقول
۶۲	فصل هشتم: ارزیابی
۶۴	فصل نهم: در وثیقه
۶۶	فصل دهم: در مزایده
۶۹	فصل یازدهم: تخلیه و ختم عملیات اجرائی
۷۱	فصل دوازدهم: هزینه های اجرائی
۷۲	فصل سیزدهم: شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات
۷۳	فصل چهاردهم: امور متفرقه
۷۷	فصل چهارم: قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۱۳۵۷/۰۸/۲۲)
۸۰	قانون افراز و فروش املاک مشاع (مصوب ۱۳۵۸/۰۲/۲۰)
۸۲	فصل پنجم: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
۸۲	قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
۹۶	فصل ششم: قانون پیش فروش ساختمان و آئین نامه اجرائی آن
۹۶	قانون پیش فروش ساختمان
۱۰۱	آئین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان
۱۰۴	فصل هفتم: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی (مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰)
۱۱۰	فصل هشتم: قانون تفکیک آپارتمان
۱۱۰	دستور العمل تفکیک آپارتمان

- فصل نهم: قانون تملک آپارتمان و آئین‌نامه اجرائی آن** ۱۱۵
- قانون تملک آپارتمان‌ها ۱۱۵
- آئین‌نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان‌ها ۱۱۷
- فصل دهم: قانون جامع حدنگار و آئین‌نامه اجرائی آن** ۱۱۹
- قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور ۱۱۹
- آئین‌نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور ۱۲۱
- فصل یازدهم: قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و آئین‌نامه آن** ۱۲۳
- فصل اول: تشکیلات دفترخانه ۱۲۳
- فصل دوم: انتخاب سردفتران و دفتریاران و صلاحیت آنها ۱۲۴
- فصل سوم: مقررات مربوط به دفترخانه و وظایف سردفتران و دفتریاران ۱۲۵
- فصل چهارم: تعقیب و مجازات انتظامی سردفتران و دفتریاران ۱۲۸
- فصل پنجم: امور مالی ۱۳۰
- فصل ششم: کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۱
- فصل هفتم: مقررات مختلفه ۱۳۳
- آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۴
- فصل دوازدهم: مقررات ازدواج و طلاق** ۱۴۱
- فصل سیزدهم: هیات نظارت و حدود و صلاحیت آن و شورای عالی ثبت** ۱۵۰
- فصل چهاردهم: ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی و ادبی و ثبت برند و اختراعات** ۱۵۸
- فصل پانزدهم: مواد متفرقه** ۱۷۰
- مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ۱۷۰
- قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ ۱۷۱
- قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ و اصلاحات بعدی آن ۱۷۱
- دفاتر قانونی؛ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت ۱۷۳
- قانون اجرای آرای هیات حل اختلاف؛ قانون اصلاح حذف موادی از قانون ثبت ۱۷۴
- نحوه اقدام در مورد اراضی دولتی و شهرداری‌ها (تبصره ۳ ماده ۲) ۱۷۵
- قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت ۱۷۶
- مقررات اصلاحات ارضی ۱۷۹
- نحوه عملیات ثبتی و صدور سند مالکیت اصلاحات ارضی ۱۷۹
- صدور اسناد مالکیت اراضی موات و ملی ۱۸۰
- صدور اسناد مالکیت بافت مسکونی روستاها موضوع تبصره ماده ۷۱ قانون برنامه دوم، سوم و چهارم ۱۸۳
- دستورالعمل آئین‌نامه اجرائی قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ۱۸۵
- اصلاح اضافه مساحت سند مالکیت موضوع ماده ۱۴۹ قانون ثبت ۱۸۸

توصیه و راهکار مناسب برای آمادگی بهتر در آزمون ورود به حرفه، بررسی سؤالات سال‌های گذشته است. توصیه دقیق‌تر، عمیق شدن و موشکافی در سؤالات سال‌های اخیر است. تکرار: حل تست و تست. نه یک‌بار، چندین و چند بار. سؤالات سال‌های قبل را به دقت، یک به یک تشریح کنید. آزمون‌ها، دو تا دو تا بهم شبیه‌اند و آزمون پیش روی شما بیش از هر چیز به آخرین آزمون برگزار شده نزدیک. با ایده از راهنمای تشریحی پاسخنامه دفترچه سؤالات دفتر مقررات ملی ساختمان، موضوع و مبحث هر سؤال در کنار شماره سؤال آمده است. با چنین علم و آگاهی، می‌توان تقریب زد که در آزمون پیش‌رو از چه منابع و موضوعاتی، و به چه تعداد سؤال خواهد آمد. موضوعات را ببینید و بسته به اهمیت آن موضوع برایش وقت و انرژی صرف کنید. یک آزمون استاندارد شامل ۳۰ درصد سؤالات ساده، ۴۰ درصد متوسط و ۳۰ درصد سخت است. هر چه بیشتر بخوانید از درصد متوسط و سخت کاسته و به ساده اضافه خواهد شد. مبحث و سؤالی را نخوانده نگذارید. در نهایت سؤالات پس از حل، ارزش یکسانی دارند. در مورد اینکه چه بخوانم و آیا از آن بخشی که خواندم سؤال خواهد آمد؟ نمی‌توان با اطمینان سخن گفت. اما اگر بخشی را رها کنید، بی شک از آن موضوع در آزمون سؤال خواهید دهید (قانون مورفی). در حل تمامی سؤالات، دید و نگرش حل تستی و روش‌های کنکوری (برای نمونه حل سریع یا یک‌باره تستی با فرمولی کوتاه) حاکم بوده است. برای عمیق‌تر شدن در موضوعات درسی بهتر است قبل از مطالعه این کتاب به کتاب‌های دانشگاهی یا کتاب‌های شرح و درس آماده شده برای آزمون ورود به حرفه (برای نمونه کتاب شرح و درس آزمون‌های نظام مهندسی نقشه‌برداری از همین نشر) مراجعه شود. در حل هر سؤال هر جا که از منبعی-چه کتاب و چه جزوه-استفاده شد، نام منبع و انتشارات آن و صفحه و بند آن موضوع آورده شد. با جستجوی اینترنتی، تلاش کنید منبع استفاده شده در حل سؤال را بیابید و از ناشرش، بخريد و عمیق‌تر بخوانید آن منبع را. در بخش بخش این راهنما، سعی شده تا به شما نشان دهیم قبولی در آزمون و یافتن منابع مؤثر را در آسمان‌ها جستجو نکنید و هر آنچه خواهید روی زمین در دسترس شماست. بنظر می‌رسد- با توجه به جزوه باز بودن آزمون و ایده معرفی منابع صحیح و مناسب- بهترین یاری و کمک به متقاضیست. مطمئن باشید که تنها با یک کتاب یا جزوه، نمی‌توان به جنگ آزمون ورود به حرفه رفت. تکرار: هیچ منبعی به تنهایی زور آزمون ورود به حرفه را ندارد. کتاب بخريد و بخوانید و خود را قوی کنید، خرید کتاب و منابع آزمون، هزینه نیست. سرمایه گذاریست. با بررسی سؤالات سال‌های قبل خواهید دید که طراح در ارتباط با یک موضوع از بخش‌های مختلفی نزدیک به سؤالات سال‌های قبل سؤال طرح خواهد کرد. از این رو در حل سؤالات برای هر موضوع هر جا که شد توضیحات اضافه‌تر قرار داده شد. با این ایده در مورد هر سؤال با مرکز قراردانش تا شعاعی، از موضوعات و نکات مرتبط را هم بخوانید. در پایان، قبولی در این آزمون منحصراً تابع اطلاعات دانشگاهی و درسی نیست. نکات انگیزشی (بازی تمام نمی‌شود تا برنده نشم!) و مدیریت (از مدیریت زمان گرفته تا این که بدانید چه تست‌هایی را نباید بزنید؟! و روانشناسی (صبر و بردباری و تحمل شکست تا رسیدن به موفقیت) را هم در خود تقویت کنید. در ادامه برای ارائه پیشنهاد و انتقاد، آدرس پست الکترونیکی انتشارات قرار داده شد.

Noavar33@yahoo.com

@Noavarpub_com



صفحه رسمی انتشارات نوآور در اینستاگرام

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان 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 انتشارت بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به ویژه 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 املایی 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، به منظور 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



تقدیم به:

مادران سرزمینم،
چه آنان که هنوز لبخندشان پناه دل هاست،
و چه آنان که یادشان چراغ راه زندگی مان است.

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب

مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها، شبکه‌های اجتماعی و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی دی اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی دی، دی وی دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

ماده ۲۳ قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان:

هر کس تمام یا قسمتی از اثر دیگری را که مورد حمایت این قانون است بنام خود یا بنام پدیدآورنده بدون اجازه او و یا عالمأ و عمدأ بنام شخص دیگری غیر از پدیدآورنده، نشر یا پخش یا عرضه کند به حبس تأدیبی از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم خواهد شد. با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی دی اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی و یا شبکه اجتماعی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایت، کانال و گروهی در شبکه‌های اجتماعی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در رسانه‌های مذکور قرار دهد و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات که روزانه محتوای سایت‌ها و شبکه‌های اجتماعی را پایش می‌نمایند، بررسی و در صورت مشخص شدن هر گونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدامات مقتضی را به عمل آورده، و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ آفست و ... از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤزّعین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

بعضاً مشاهده می‌شود که افراد ناآگاه بدون اطلاع از موارد و ماده قانون فوق (و حتی گاهی با نیت کمک به دیگران) اقدام به انتشار فایل کتاب ناشر در شبکه‌های اجتماعی یا فضای مجازی می‌نمایند و با اینکار علاوه به وارد نمودن خسارات جبران‌ناپذیر به ناشر و مؤلف، باعث تعطیلی و بیکاری خیل عظیمی از شاغلین در بسیاری از مشاغل مربوط به کتاب مانند ناشر، مؤلف، کتابفروشی، لیتوگرافی، صحافی، چاپخانه، موزع و ... می‌گردند. و از طرف دیگر شخص خاطی با این کار مورد شکایت حقوقی و کیفری ناشر و مؤلف قرار می‌گیرد و باید علاوه بر پرداخت تمامی خسارات وارده به ناشر و مؤلف، متحمل جزای حبس تأدیبی نیز باشد. لذا خواهشمند است با آگاهی از مطالب فوق، ناشران را در ارائه خدمات هر چه بیشتر و بهتر یاری فرمایید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب،

از نظر قانونی غیرمجاز، و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۰۲۱-۶۶۴۸۴۱۹۰-۹۲ و یا از طریق منوی بالای سایت نشر نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد مدیریت ارسال نمایید، تا از تضييع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد مدیریت - گزارش تخلفات



فصل اول

تاریخچه حقوق ثبت

۱- ثبت اختیاری عادی مربوط به کدام یک از موارد زیر است؟

- ۱- ثبت به موجب اظهارنامه
۲- ثبت به موجب تقاضانامه
۳- ثبت اجباری طبق قانون ۱۳۱۰
۴- ثبت به موجب اجرای حکم دادگاه
- گزینه (۲) صحیح است.

پاسخ تشریحی: ثبت اختیاری یا عادی، به اراده شخص و با تنظیم تقاضانامه صورت می گیرد، نه اظهارنامه که مربوط به ثبت اجباری است.

۲- اولین قانون ثبت اسناد و املاک ایران در چه سالی تصویب شد؟

- ۱- ۱۲۹۰
۲- ۱۳۰۴
۳- ۱۳۰۲
۴- ۱۳۱۰
- گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: اولین قانون ثبت اسناد و املاک در ایران در سال ۱۳۰۲ تصویب شد و ثبت اسناد و املاک را برای نخستین بار در چارچوب رسمی قرار داد. ولی اولین قانون اسناد در سال ۱۲۹۰ تصویب شد.

۳- ثبت اجباری یا ثبت عمومی املاک از چه سالی آغاز شد؟

- ۱- ۱۳۰۲
۲- ۱۲۹۰
۳- ۱۳۱۷
۴- ۱۳۱۰
- گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: قانون ثبت اجباری املاک در سال ۱۳۱۰ تصویب و برای برخی مناطق کشور اجرایی شد که به تدریج گسترش یافت.

۴- در طبقه بندی حقوق، ثبت اجباری املاک جزء کدام دسته قرار می گیرد؟

- ۱- حقوق خصوصی
۲- حقوق بین الملل
۳- حقوق عمومی
۴- حقوق کیفری
- گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: چون ثبت اجباری املاک نوعی تکلیف دولتی است که الزام آور بوده و منافع عمومی در آن مطرح است، در قلمرو حقوق عمومی قرار می گیرد.

قانون ثبت اسناد و املاک - تشکیلات اداری ثبت

۱- اداره کل ثبت اسناد و املاک استان در چه سطحی از ساختار اداری قرار دارد؟

- ۱- سطح شهرستان
۲- سطح ملی
۳- سطح منطقه ای
۴- سطح استانی
- گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: اداره کل ثبت اسناد و املاک استان ها به صورت استانی فعالیت می کند و بالادست ادارات ثبت شهرستان ها محسوب می شود.

۲- کدام مورد جزء معاونت های سازمان ثبت نیست؟

- ۱- معاونت امور املاک و کاداستر
۲- معاونت توسعه مدیریت و منابع
۳- معاونت توسعه فناوری و خدمات الکترونیک ثبتی
۴- معاونت امور استخدامی کشور
- گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: معاونت امور استخدامی کشور زیرمجموعه سازمان اداری استخدامی است و ارتباطی با سازمان ثبت ندارد.

۳- طبق ماده ۲ قانون ثبت، مأمورین ثبت در کجا می‌توانند اقدام رسمی انجام دهند؟

- ۱- در سراسر کشور
- ۲- فقط در استان محل خدمت
- ۳- فقط در حوزه رسمی مأموریت
- ۴- هر جا که اداره ثبت وجود داشته باشد.

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: مأمورین ثبت، سردفتران و نمایندگان، فقط در محدوده حوزه مأموریت خود اجازه انجام امور رسمی دارند و خارج از آن، اقدامشان قانونی نیست. اما اقدامات آن‌ها نسبت به ثبت اموال خارج از محل مأموریت خود معتبر است.

۴- سردفتری که در شهر خرم‌آباد باشد و در آنجا مبادرت به ثبت سند معامله ملک غیرمنقولی می‌نماید که در شهر کرج قرار دارد؛ سند تنظیمی سردفتر.....

- ۱- معتبر و واجد اثر قانونی می‌باشد.
- ۲- در صورتی معتبر است که به تأیید دادگاه برسد.
- ۳- با تنفیذ سند در اداره ثبت محل؛ معتبر خواهد بود.
- ۴- در صورت تأیید هیأت نظارت معتبر است.

گزینه (۱) صحیح است.

پاسخ تشریحی: مأمورین ثبت، سردفتران و نمایندگان، فقط در محدوده حوزه مأموریت خود اجازه انجام امور رسمی دارند و خارج از آن، اقدامشان قانونی نیست. اما اقدامات آن‌ها نسبت به ثبت اموال خارج از محل مأموریت خود معتبر است. بنابراین گزینه ۱ صحیح می‌باشد.

۵- ترکیب هیأت نظارت ثبت استان شامل چه افرادی است؟

- ۱- رئیس اداره ثبت و دو قاضی دادگاه تجدیدنظر استان
- ۲- رئیس ثبت، دادستان و قاضی دیوان عدالت
- ۳- رئیس ثبت، یک قاضی دادگاه تجدیدنظر و یک کارمند اداره ثبت
- ۴- رئیس ثبت، یک عضو وزارت دادگستری و یک کارمند اداره ثبت

گزینه (۱) صحیح است.

پاسخ تشریحی: هیأت نظارت متشکل از رئیس ثبت استان و یا قائم مقام او، و دو قاضی دادگاه تجدیدنظر استان مربوطه است.

۶- انتخاب قضات عضو هیأت نظارت و شورای عالی ثبت بر عهده چه کسی می‌باشد؟

- ۱- رئیس ثبت استان
- ۲- دادگاه تجدیدنظر
- ۳- دادگاه
- ۴- رئیس قوه قضائیه

گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: انتخاب قضات عضو هیأت نظارت و شورای عالی ثبت بر عهده رئیس قوه قضائیه می‌باشد.

۷- اگر سردفتر خارج از حوزه مأموریت خود اقدام به تنظیم سند رسمی کند، چه می‌شود؟

- ۱- سند معتبر و قانونی است
- ۲- سند لازم‌الاجرا است اما قابل شکایت
- ۳- سند فاقد اثر قانونی است
- ۴- سند باید توسط دفترخانه دیگری تأیید شود.

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: مطابق ماده ۲، مأمورین ثبت فقط در حوزه مأموریت خود صلاحیت دارند و اسناد تنظیم‌شده خارج از آن فاقد اعتبار قانونی‌اند.

۸- کدام یک از دفاتر زیر مهر و موم نمی‌شود؟

- ۱- دفتر املاک، دفتر آمار و ثبت اظهارنامه، دفتر املاک توقیف شده
- ۲- دفتر ثبت موقوفات، دفتر املاک توقیف شده
- ۳- دفتر املاک مجهول‌المالک، دفتر توزیع اظهارنامه، دفتر آمار و ثبت اظهارنامه
- ۴- دفتر املاک، دفتر املاک مجهول‌المالک، دفتر ثبت قنوات

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: به غیر از دفاتر؛ دفتر املاک مجهول‌المالک، دفتر توزیع اظهارنامه، دفتر آمار و ثبت اظهارنامه سایر دفاتر باید مجلد شود و تمام صفحات آن شماره‌گذاری گردد.

ثبت عمومی - اعلان ثبت و تحدید حدود

۱- نخستین آگهی که در اجرای ثبت عمومی املاک منتشر می‌شود، کدام است؟

- ۱- آگهی نوبتی
- ۲- آگهی تحدید حدود
- ۳- آگهی ماده ۹
- ۴- آگهی ثبت مقدماتی

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: اولین آگهی که در ثبت عمومی منتشر می‌شود، آگهی ثبت عمومی یا آگهی ماده ۹ است که به منظور اطلاع‌رسانی آغاز فرآیند ثبت عمومی منتشر می‌گردد.

۲- آگهی ثبت مقدماتی چند مرتبه و در چه فاصله زمانی منتشر می‌شود؟

- ۱- سه مرتبه در ۳۰ روز، هر ۱۰ روز
- ۲- دو مرتبه در ۶۰ روز، هر ۳۰ روز
- ۳- سه مرتبه در ۳۰ روز، هر ۱۵ روز
- ۴- یک مرتبه در ۳۰ روز

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: آگهی ثبت مقدماتی موضوع ماده ۱۰، در ظرف ۳۰ روز، سه مرتبه منتشر می‌شود: در روز اول، پانزدهم، و سی‌ام ماه.

۳- طبق ماده ۱۱، از تاریخ انتشار اولین آگهی مقدماتی، متصرفین تا چند روز فرصت دارند اظهارنامه ثبت ملک خود را ارائه دهند؟

- ۱- ۳۰ روز
- ۲- ۲۰ روز
- ۳- ۹۰ روز
- ۴- ۶۰ روز

گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: طبق ماده ۱۱ قانون ثبت، از زمان انتشار اولین آگهی مقدماتی (ماده ۱۰)، تا ۶۰ روز برای ارائه اظهارنامه ثبت وقت تعیین شده است.

۴- آگهی ثبت عمومی در چند نسخه تهیه و به امضای رئیس ثبت می‌رسد؟

- ۱- ۴
- ۲- ۶
- ۳- ۸
- ۴- ۳

گزینه (۲) صحیح است.

پاسخ تشریحی: آگهی ثبت عمومی ۶ نسخه تهیه و به امضای رئیس ثبت می‌رسد، و در یک نوبت منتشر می‌شود.

۵- آگهی نوبتی چند نوبت و در چه فاصله‌ای منتشر می‌شود؟

- ۱- سه نوبت، هر ۱۰ روز
- ۲- یک نوبت
- ۳- دو نوبت، به فاصله ۳۰ روز
- ۴- سه نوبت، به فاصله ۱۵ روز

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: آگهی نوبتی (موضوع ماده ۱۱- دو نوبت به فاصله ۳۰ روز در روزنامه‌های کثیرالانتشار منتشر می‌شود.

۶- تا چه زمانی می‌توان اظهارنامه ثبت ملک را ارائه داد؟

- ۱- تا قبل از نشر آگهی مقدماتی
- ۲- تا قبل از نشر آگهی نوبتی
- ۳- تا بعد از نشر آگهی تحدید حدود
- ۴- فقط در مدت ۹۰ روز پس از نشر آگهی نوبتی

گزینه (۲) صحیح است.

پاسخ تشریحی: طبق قانون، پذیرش اظهارنامه تنها تا قبل از انتشار آگهی نوبتی امکان‌پذیر است.

۷- آگهی تحدید حدود به منظور اطلاع چه افرادی منتشر می‌شود؟

- ۱- مجاورین ملک و متقاضی ثبت
- ۲- متولیان موقوفات
- ۳- عموم مردم
- ۴- دادگاه صالحه

گزینه (۱) صحیح است.

پاسخ تشریحی: آگهی تحدید حدود برای مجاورین ملک و متقاضی ثبت منتشر می‌شود، نه برای عموم.

۸- کدام مورد درباره ملک «مجهول‌المالک» صحیح است؟

- ۱- املاکی که مالک آنها معلوم است
- ۲- املاکی که برای آنها اظهارنامه ثبت صادر نشده
- ۳- املاکی که در دست دولت است
- ۴- املاکی که دارای سند رسمی هستند.

گزینه (۲) صحیح است.

پاسخ تشریحی: ملک مجهول‌المالک، ملکی است که در مهلت قانونی برای آن اظهارنامه ثبت تنظیم نشده باشد، حتی اگر مالک آن مشخص باشد. ولی از نظر مدنی ملک فاقد مالک را مجهول‌المالک می‌گویند.

۹- فاصله زمانی انتشار آگهی تحدید حدود تا روز تحدید، نباید کمتر از چند روز و بیشتر از چند روز باشد؟

- ۱- ۱۵ روز - ۴۵ روز
- ۲- ۲۰ روز - ۶۰ روز
- ۳- ۳۰ روز - ۹۰ روز
- ۴- ۱۰ روز - ۳۰ روز

گزینه (۲) صحیح است.

پاسخ تشریحی: مطابق ماده ۶۷ آیین‌نامه ثبت، فاصله آگهی تحدید تا روز عملیات تحدید نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

۱۰- آگهی نوبتی به چه منظور منتشر می‌شود؟

- ۱- تعیین حدود اربعه ملک
- ۲- توزیع اظهارنامه بین مردم
- ۳- اعلام تاریخ انتشار آگهی مقدماتی
- ۴- اطلاع به مردم برای اعتراض به درخواست ثبت

گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: آگهی نوبتی برای اعلام اسامی کسانی است که اظهارنامه داده‌اند و تا ۹۰ روز بعد از نشر آن، مردم می‌توانند اعتراض کنند.

۱۱- در صورت عدم حضور متقاضی ثبت و مجاورین در روز تحدید، در مرتبه دوم چه اتفاقی می‌افتد؟

- ۱- تحدید انجام نمی‌شود
- ۲- آگهی مجدد منتشر می‌شود.
- ۳- تحدید با حدود مجاورین انجام می‌شود.
- ۴- دو برابر حق‌الثبت اخذ می‌گردد.

گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: اگر برای بار دوم نیز متقاضی ثبت و مجاورین در روز تحدید حاضر نشوند، طبق ماده ۱۵، حق‌الثبت ملک دو برابر دریافت می‌شود.

۱۲- چه کسی مسئول صحت تنظیم و چاپ آگهی نوبتی است؟

- ۱- نماینده ثبت و رئیس سازمان ثبت
- ۲- مدیر روزنامه و مأمور انتشار
- ۳- رئیس اداره ثبت و مدیر روزنامه
- ۴- متقاضی ثبت و رئیس اداره ثبت

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی: طبق ماده ۵۷ آیین‌نامه قانون ثبت، مسئولیت تنظیم و چاپ آگهی نوبتی بر عهده رئیس اداره ثبت و مدیر روزنامه است. در صورت وجود اشتباه مؤثر، آگهی اصلاحی منتشر می‌شود.

۱۳- آگهی ثبت عمومی در چند نوبت و چگونه منتشر می‌شود؟

- ۱- یک نوبت در روزنامه کثیرالانتشار
- ۲- دو نوبت در روزنامه رسمی
- ۳- سه نوبت در هفته‌نامه رسمی
- ۴- سه نوبت در روزنامه کثیرالانتشار

گزینه (۱) صحیح است.

پاسخ تشریحی: آگهی ثبت عمومی تنها یک نوبت و در روزنامه‌های کثیرالانتشار منتشر می‌شود؛ برخلاف آگهی مقدماتی و نوبتی که بترتیب در سه و دو نوبت منتشر می‌شوند.

۱۴- کدام آگهی علاوه بر انتشار در روزنامه باید آگهی الصاق یا پشت سفید منتشر گردد؟

- ۱- آگهی نوبتی ۲- آگهی تحدید حدود ۳- آگهی عمومی ۴- آگهی مقدماتی

گزینه (۱) صحیح است.

پاسخ تشریحی: علاوه بر انتشار آگهی در روزنامه باید آگهی الصاق یا پشت سفید منتشر گردد.

۱۵- در چه صورتی تحدید حدود املاک بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟

- ۱- حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.
۲- آگهی تحدید حدود عمومی منتشر ولی تحدید حدود انجام نشده باشد.
۳- تحدید حدود ملک طبق رای هیات نظارت باطل شده باشد.
۴- مجاورین ملک حدود آن را تصدیق نمایند.

گزینه (۱) صحیح است.

پاسخ تشریحی: در صورتی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.

۱۶- در چه صورتی میتوان تحدید حدود املاک را با انتشار آگهی اختصاصی انجام داد؟

- ۱- حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد.
۲- یک بار آگهی تحدید حدود منتشر ولی حدود انجام نشده باشد.
۳- ملک مورد تحدید حدود به وسیله دیوار محصور باشد.
۴- علاوه بر آگهی در روزنامه در محل آگهی الصاق گردد.

گزینه (۲) صحیح است.

پاسخ تشریحی: در صورتی که یک بار آگهی تحدید حدود منتشر ولی حدود انجام نشده باشد.

۱۷- کدام آگهی، مهم‌ترین آگهی می‌باشد که با حق و حقوق مردم سروکار دارد و جهت تثبیت مالکیت می‌باشد و ادعای مالکیت را ثابت می‌کند؟

- ۱- آگهی مقدماتی ۲- آگهی تحدید حدود ۳- آگهی عمومی ۴- آگهی نوبتی

گزینه (۴) صحیح است.

پاسخ تشریحی: آگهی ماده ۱۱؛ مهم‌ترین آگهی می‌باشد که با حق و حقوق مردم سروکار دارد و جهت تثبیت مالکیت می‌باشد و ادعای مالکیت را ثابت می‌کند.

۱۸- تقاضای ثبت ملک از شخصی در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۱ در اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک واقع در شهرستان رامهرمز استان خوزستان پذیرفته شده است اولین آگهی نوبتی ثبت ملک مذکور در چه تاریخی باید در روزنامه معین شده منتشر گردد؟

- ۱- ۱۵ مردادماه سال ۱۳۹۱ ۲- اول مهرماه سال ۱۳۹۱ ۳- اول مردادماه سال ۱۳۹۱ ۴- اول خردادماه سال ۱۳۹۱

گزینه (۳) صحیح است.

پاسخ تشریحی:

- * درخواستهای ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال.
- * درخواستهای ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال.
- * درخواستهای ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال.
- * درخواستهای ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اول اردیبهشت سال بعد.