



# قوانین و مقررات ثبتی

## کتاب دوم

- ﴿ بخشنامه‌های ثبتی ﴾
- ﴿ تعرفه‌های ثبتی ﴾
- ﴿ عملیات ثبتی ﴾
- ﴿ دعاوی ثبتی ﴾



ویرایش ۱۴۰۳ با تجدیدنظر و اضافات

مؤلف  
محمد عظیمی آقداش

عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ -  
 ایران. قوانین و احکام و Iran. Laws, etc  
 قوانین و مقررات ثبتی (کتاب دوم): بخشنامه‌های ثبتی، تعرفه‌های ثبتی.../مولف محمد  
 عظیمی آقداش.  
 [ویراست ۲].  
 تهران: پارسیا: نوآور، ۱۴۰۳.  
 ۳۱۶ ص.  
 ۹۷۸-۶۲۲-۹۴۹۱۱-۸-۸-۸  
 فیبا  
 چاپ سوم.  
 کتابنامه: ص. ۳۱۵.  
 ثبت - Recording and registration  
 ثبت -- ایران -- بخش نامه‌ها - Recording and registration -- Iran -- Circulars  
 ۵۶KMH  
 ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸  
 ۹۶۸۴۷۴۹  
 فیبا

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

## قوانین و مقررات ثبتی (کتاب دوم)



مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش  
 ناشر: پارسیا  
 ناشر همکار: نوآور  
 شمارگان: ۱۰۰ نسخه  
 شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۹۴۹۱۱-۸-۸-۸

مرکز بخش:

تهران، خیابان انقلاب خیابان فخر رازی، خیابان شهدای ژاندارمری نرسیده  
 به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸ طبقه اول، واحد ۳  
 تلفن: ۹۲ - ۶۶۴۸۴۹۱۱  
[www.noavarpub.com](http://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 پارسیا  
 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 پارسیا ممنوع بوده و شرعاً حرام است و  
 متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

## فهرست مطالب

۱۷	بخش اول / بخشنامه‌های ثبتی .....
۱	بخشنامه تنقیحی شماره ۱۴۰۰-۲۲۱۲۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور راجع به بندهای ۱ الی ۲۰۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی .....
۱۸	بخشنامه‌های ثبتی - فصل اول: دفاتر اسناد رسمی .....
۱۹	تحويل و تحول دفترخانه توسط خود .....
۱۹	حضور منظم سردفتران و دفترياران در محل کار خویش .....
۲۲	عدم ترک محل کار قبل از دریافت ابلاغ بازنشستگی .....
۲۲	استفاده از شماره دفاتر رسمی منحل برای دفاتر جدید .....
۲۲	اعتبار پاسخ استعلام .....
۲۲	پاسخ استعلام .....
۲۲	فتوکپی به جای رونوشت .....
۲۳	سند مالکیت مورث .....
۲۳	امکان استفاده از یک سند برای دو وام .....
۲۴	تنظیم سند انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعان .....
۲۴	ثبت شماره حساب بانکی مؤجر موقع تنظیم سند اجاره .....
۲۵	حق تعقیب مضمون‌عنه از طرف ضامن در صورت پرداخت بدهی .....
۲۶	صدور اجرائیه بعد از صدور حکم قطعی تعدیلی .....
۲۶	پرداخت مال الاجاره به حساب سپرده موقت .....
۲۷	خودداری از ثبت اقرار کتبی نسبت به وصول صدق وسیله دفاتر ازدواج و طلاق .....
۲۸	ثبت آراء شورای اصلاحات ارضی در ستون ملاحظات سند مالکیت .....
۲۹	رقبات متعدد در مورد معامله شرطی و رهنی .....
۲۹	اجرائیه اجور و وجه التزام .....
۲۹	قید شماره چپی سند مالکیت در متن اسناد .....
۲۹	معامله قنات .....
۲۹	رد اسناد و مدارک متعاملین .....
۳۰	انتقال امتیازنامه و مانند آن .....
۳۰	تعیین تکلیف تحويل ملک مورد معامله .....
۳۰	فسخ سند با اقرارنامه و بدون اقرارنامه .....
۳۰	قید اجاره ثانی در ورقه مالکیت و دفتر املاک .....
۳۱	واگذاری منافع معامله شرطی و رهنی .....
۳۱	سند مالی و غیر مالی .....
۳۲	ثبت معاملات واحدهای شناور معاملات اموال منقول .....
۳۲	تغییر وضعیت در زمین مورد معامله .....
۳۲	قید صدور اجرائیه در ملاحظات ثبت .....
۳۲	فسخ اسناد، اجاره و ثبت تخلیه عین مستأجره .....
۳۳	ثبت اجیرنامه .....
۳۴	بانوان به‌عنوان معرف و معتمد .....
۳۴	منع صدور سفته به‌جای قبوض اقساطی .....

قبوض اقساطی.....	۳۴
دخالت شخص ثالث و قید اقامتگاه او.....	۳۴
احراز تخلف متعهد سند با گواهی عادی شخص ثالث(داور).....	۳۵
نحوه گرفتن اثر انگشت از افراد بی سواد.....	۳۵
گواهی امضاء.....	۳۵
گواهی سردفتران در قبال قولنامه‌های عادی.....	۳۶
تسجیل اسناد عادی.....	۳۶
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل دوم: امور مالی و مالیاتی دفاتر اسناد رسمی.....</b>	<b>۳۷</b>
واریز درآمد دفاتر اسناد رسمی به بانک.....	۳۷
محاسبه و وصول هزینه تفکیک.....	۳۷
حق التحریر اسناد قطعی مشتمل به رهن.....	۳۸
تعاون با مأموران دارائی.....	۳۸
مرجع رفع ابهام در اجرای قانون مالیات بر درآمد.....	۳۸
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل سوم: نحوه تنظیم سند برای بیگانه و اسناد تنظیمی برای خارج از کشور.....</b>	<b>۳۹</b>
لزوم تبعیت تنظیم اسناد اتباع بیگانه از قوانین ایران.....	۳۹
ثبت معاملات با حق استرداد.....	۴۰
اسناد تنظیم شده در خارج.....	۴۰
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل چهارم: تنظیم اسناد موقوفه.....</b>	<b>۴۱</b>
تنظیم اجاره‌نامه اوقاف.....	۴۱
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل پنجم: نحوه تنظیم اسناد مربوط به اتومبیل.....</b>	<b>۴۲</b>
اخذ مدارک برای معامله اتومبیل.....	۴۲
اوراق گمرکی مربوط به معاملات اتومبیل.....	۴۲
قید معاملات شرطی و رهنی اتومبیل در اسناد خریداری.....	۴۲
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل ششم: بازرسی دفاتر اسناد رسمی.....</b>	<b>۴۳</b>
طرز رسیدگی به تخلف سردفتر.....	۴۳
نحوه بازرسی دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق.....	۴۳
ادعای اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به تنظیم سند معارض در دفترخانه.....	۴۸
ذکر شماره و تاریخ اسناد ناقص در صورتجلسات بازرسی.....	۴۸
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل هفتم: ثبت شرکتها.....</b>	<b>۵۰</b>
آمار شرکت‌های ثبت شده.....	۵۰
مسئولیت رؤسا ثبت در ثبت شرکتها.....	۵۱
عدم لزوم استعلام از شهربانی در خصوص اتحادیه‌های تعاونی.....	۵۱
معافیت شرکت‌های تعاونی از حق الثبت و حق تمبر سهام.....	۵۱
نام شرکت یا موسسه تجاری.....	۵۱
قید مراتب وصول حقوق دولتی متعلقه در دفاتر تجاری.....	۵۲
نحوه ثبت و تغییرات شرکتها و مؤسسات غیرتجاری.....	۵۳
آمار و فهرست.....	۵۴
استعلام وضعیت دفاتر موقع انتقال سهم الشرکه.....	۵۵
امضاء شرکت نامه و ثبت شرکت.....	۵۵

۵۵	پلمپ دفاتر مؤسسات غير بازرگانی
۵۶	<b>مجموعه بخشنامه‌های ثبتی - فصل هشتم: دفاتر ازدواج و طلاق</b>
۵۶	مهر و تابلو دفاتر ازدواج و طلاق
۵۷	فهرست وقایع
۵۷	عدم تعلق حق الثبت به سند نکاحیه
۵۸	اقرار به وصول یا انتقال صداق
۵۸	صداق غیرمنقول
۵۸	ثبت بذل و رجوع
۵۸	اقرار به رجوع بمابذل
۵۹	منع ثبت وقایع جدید در دفاتر
۵۹	حکم دادگاه درباره سن
۵۹	خروج از حوزه مأموریت
۵۹	شمول مواد ۵۳ و ۵۴ قانون ثبت نسبت به سران دفاتر ازدواج و طلاق
۶۰	دعوی فوت شوهر
۶۰	بذل غیرمنقول
۶۰	ارسال پاسخ مقامات رسمی
۶۰	وضع دفاتر ازدواج و طلاق بعد از تعلیق یا انفصال صاحب دفتر
۶۱	تفہیم شروط مندرج در نکاحیه به زوجین
۶۲	<b>مجموعه بخشنامه‌های ثبتی - فصل نهم: ازدواج با اتباع خارجی</b>
۶۲	عدم اخذ و ارسال شناسنامه و گذرنامه بانوان ایرانی و مردان خارجی موقع ثبت واقعه ازدواج آنها
۶۲	پروانه اقامت
۶۳	تشریفات بعد از ثبت ازدواج زنان خارجی با ایرانیان
۶۳	اسناد تنظیم شده در خارج لزوم رؤیت جواز اقامت
۶۳	تشریفات ثبت ازدواج مرد غیرایرانی با زن ایرانی
۶۴	تشریفات بعد از ثبت ازدواج زنان ایرانی با اتباع خارجه
۶۴	احراز مجرد بودن زن خارجی
۶۵	<b>مجموعه بخشنامه‌های ثبتی - فصل دهم: طلاق و رجوع</b>
۶۵	ثبت طلاق و اعلام بدفتر ازدواج
۶۵	عدم تأخیر اجرای حکم دادگاه در مورد ثبت واقعه طلاق
۶۵	رجوع بمابذل
۶۶	<b>مجموعه بخشنامه‌های ثبتی - فصل دوازدهم: بازرسی دفاتر ازدواج و طلاق</b>
۶۶	نحوه بازرسی دفاتر ازدواج و طلاق
۶۶	دفتر بازرسی
۶۷	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل سیزدهم: اسناد لازم الاجراء</b>
۶۷	مرجع صدور اجرائیه
۶۷	اجراء قبوض اقساطی
۶۷	اجرائیه اسناد عندالمطالبه
۶۸	استعلام از دفترخانه برای صدور اجرائیه قبوض اقساطی
۶۸	اجرای چک‌های بانکی وعده‌دار
۶۸	تکالیف رؤسای ثبت در امور اجرائی قابل واگذاری به غیر نیست

۶۸.....	دفتر عملیات مأمور اجراء.....
۶۸.....	اجرای اسناد رسمی .....
۶۹.....	اخذ رسید پرونده.....
۶۹.....	دفاتر مورد عمل اجراء.....
۶۹.....	نحوه تماس با ادارات آموزش و پرورش.....
۶۹.....	اثر قراردادهای تنظیمی در اجراء.....
۶۹.....	کارشناسی.....
۷۰.....	اعلام تخلیه عین مستأجره به دفترخانه.....
۷۰.....	اجرائیه‌های صادره از طرف ارتش.....
۷۰.....	اجرائیه مالیاتی و مطالبات دولت از اشخاص.....
۷۰.....	اجرائیه‌های موضوع تبصره ماده واحده افزایش اعتبارات کشاورزی.....
۷۰.....	اجرائیه‌هایی که متعهد آن دولت است.....
۷۱.....	اجراء پس از حکم إعسار.....
۷۱.....	بازداشت وجه حساب بدهکاران در بانک‌ها.....
۷۱.....	تقاضای منع صدور گذرنامه.....
۷۳.....	توقف مازاد معاملات رهنی و با حق استرداد.....
۷۳.....	ارقام در بخشنامه بازداشت و آگهی مزایده تمام حروف قید شود.....
۷۳.....	توقیف اتومبیل.....
۷۳.....	تطبیق نوبت اول آگهی با پیش نویس.....
۷۳.....	قرار توقیف عملیات اجرائی.....
۷۴.....	ورشکسته شدن متعهد اجرائیه.....
۷۴.....	جریان اجراء به طرفیت ورثه بدهکار.....
۷۶.....	پرداخت کلیه دیون قبل از صدور اسناد انتقال.....
۷۶.....	سند انتقال منقول.....
۷۶.....	حافظ و مسئولیت او.....
۷۶.....	عدم مداخله کارمندان ثبت در امور اجرائی.....
۷۶.....	اعلام ختم پرونده به دفترخانه.....
<b>۷۷.....</b>	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل چهاردهم: ابلاغ.....</b>
۷۷.....	ابلاغ اجرائیه به کارمندان.....
۷۷.....	ابلاغ اوراق قضائی به افراد مقیم خارج کشور.....
۷۹.....	ابلاغ اجرائیه ثبتی و سایر اوراق اجرائی.....
۷۹.....	ضرورت ابلاغ اجرائیه به مالک و راهن.....
<b>۸۰.....</b>	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل پانزدهم: امور مالی اجراء.....</b>
۸۰.....	قید مشخصات در حواله‌های بانکی.....
۸۰.....	حساب نیم‌عشر اجراء.....
۸۰.....	طریقه وصول نیم‌عشر پرونده‌های اجرائی ماده ۳۴ و نیم‌عشرهای لاوصولی.....
۸۳.....	نیم‌عشر تخلیه.....
۸۳.....	حق الاجراء قبل از ابلاغ اجرائیه.....
۸۳.....	هزینه ابلاغ اجرائیه و اظهاریه‌هایی که بدهکار و مخاطب متعدد دارد.....
۸۴.....	هزینه آگهی.....

۸۴	استرداد هزینه ابلاغ اجرائیه.....
۸۴	نیم عشر لاوصولی.....
۸۴	هزینه سند انتقال اجرائی.....
۸۵	پرداخت وجوه توقیف شده به غیر ذینفع.....
۸۶	پرداخت وجه پرونده اجرائی به ذینفع.....
۸۶	حق حراج.....
۸۶	تقسیم حق النسبی.....
<b>۸۸</b>	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل شانزدهم: اجرای مفاد اسناد رسمی ماده ۳۴ قانون ثبت</b> .....
۸۸	رقبات متعدد که بدون تفکیک ثمن مورد معامله رهنی و با حق استرداد واقع شده.....
۸۸	صدور اجرائیه در معاملات شرطی و رهنی عادی.....
۸۸	قبوض اقساطی معاملات شرطی و رهنی.....
<b>۸۹</b>	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل هفدهم: امور املاک</b> .....
۸۹	تقاضای ثبت املاک دولتی.....
۸۹	درخواست ثبت و تحدید حدود سهام مجهول‌المالک.....
۸۹	درخواست ثبت معادن و زمین شامل معدن.....
۹۰	رعایت ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش در قبول ثبت اراضی.....
۹۰	اظهارنامه ثبتی و درخواست ثبت ملک.....
۹۰	تسهیل در امر قبول تقاضای ثبت.....
۹۱	درخواست ثبت قبرستان‌های عمومی و بستر مسیل‌ها.....
۹۱	تکمیل اظهارنامه‌های ثبتی.....
۹۲	نحوه ثبت غیرمنقول بر اساس حکم دادگاه.....
۹۲	عدم قبول تقاضای ثبت انهار طبیعی و سیلاب‌ها.....
۹۳	اماکن باستانی.....
۹۳	تقاضای ثبت، تحدید یا تفکیک حدود اراضی مجاور املاک متعلق یا مورد تصرف ارتش.....
۹۳	قبول تقاضای ثبت.....
۹۴	تقاضای ثبت اراضی مجاور ساحلی.....
۹۴	چگونگی ادامه عملیات ثبتی توأم با انتقال ملک.....
۹۴	ثبت ملک متوفای بلاوارث به نام دولت.....
۹۵	نحوه تعیین پلاک ثبتی.....
۹۶	اصلاح ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت.....
۹۶	دفتر آمار و اظهارنامه.....
۹۶	اضافه شدن دفتر آمار و ثبت اظهارنامه به دفتر مندرج در ماده ۱ آیین‌نامه قانون ثبت.....
۹۷	ابطال اسناد مالکیت املاک موضوع حکم نهائی دادگاه املاک و اگذاری حین قبول تقاضای ثبت.....
۹۷	تعقیب جریان ثبتی - موضوع دادنامه دادگاه املاک و اگذاری.....
۹۸	تقاضای ثبت موضوع دادنامه دادگاه املاک و اگذاری.....
<b>۹۹</b>	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل هجدهم: آگهی‌های ثبتی و اجرائی</b> .....
۹۹	تکلیف متصدی تنظیم اظهارنامه و آگهی‌ها و تطبیق آگهی‌ها.....
۹۹	تنظیم دفاتر جهت آگهی‌های ثبتی (نوبتی و تحدیدی) و اجرائی.....
۱۰۱	دفتر آگهی‌های ثبتی و اجرائی.....
۱۰۱	تعیین مسئول آگهی‌های ثبتی.....

- ۱۰۱..... طرز ارسال آگهی‌های به روزنامه و درج آن .....
- ۱۰۲..... درج تاریخ انتشار نوبت اول آگهی در نوبت بعد .....
- ۱۰۲..... آگهی الصاقی .....
- ۱۰۲..... تطبیق آگهی پس از انتشار .....
- ۱۰۲..... آگهی تحدیدی اختصاصی .....
- ۱۰۳..... انعکاس عبارت آگهی‌های ثبتی در پرونده .....
- ۱۰۳..... ارسال یک نسخه آگهی به اداره کل مطبوعات- وزارت ارشاد .....
- ۱۰۳..... نحوه قید آگهی‌های ثبتی در صورت مجلس تحدیدی و مجلد نمودن آگهی‌های نوبتی و تحدیدی .....
- ۱۰۴..... مجلد نمودن آگهی‌های نوبتی و تحدیدی .....
- ۱۰۵..... بخشنامه‌های ثبتی - فصل نوزدهم: اعتراض به ثبت.....**
- ۱۰۵..... تکالیف رؤسای ثبت .....
- ۱۰۶..... استرداد دعوی اعتراض .....
- ۱۰۶..... اعتراضی به تحدید حدود توسط مالکین مشاعی .....
- ۱۰۷..... بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیستم .....**
- ۱۰۷..... عدم ثبت بیش از یک واقعه در یک صفحه دفاتر ارسالی به مرکز .....
- ۱۰۸..... ثبت خلاصه معامله و اطلاعاته فسخی .....
- ۱۰۸..... تکمیل دفاتر املاک .....
- ۱۰۹..... تنظیم و نگهداری دفتر نماینده املاک .....
- ۱۰۹..... تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد .....
- ۱۱۰..... امضای سند مالکیت و دفتر املاک .....
- ۱۱۰..... صدور سند مالکیت زمین به نام وارث .....
- ۱۱۱..... نحوه صدور سند مالکیت باقیمانده و المثنی و رسیدگی به هزینه آن .....
- ۱۱۱..... ثبت ملک به نام ارتش طبق دادنامه قطعی .....
- ۱۱۲..... تبدیل حد به کوچه و اصلاح سند مالکیت .....
- ۱۱۲..... ذکر ابنیه مستحدثه در اسناد مالکیت اراضی .....
- ۱۱۲..... اعاده دادرسی و خوداری از صدور سند مالکیت .....
- ۱۱۳..... تقاضای دادسرا در صدور سند مالکیت وثیقه به نام دولت .....
- ۱۱۳..... متمم اسناد مالکیت .....
- ۱۱۳..... صدور سند مالکیت بعد از تنظیم و ثبت سند انتقال اجرائی .....
- ۱۱۴..... نگاهداری سند مالکیت و تحریر آن .....
- ۱۱۴..... تجمیع .....
- ۱۱۵..... ارزش ملک در سند مالکیت .....
- ۱۱۵..... تسهیل در مورد اسناد مالکیتی که پلمپ آن مفقود گردیده است .....
- ۱۱۶..... منع قید حقا به در اظهارنامه و سند مالکیت و اسناد و انتقال .....
- ۱۱۶..... نحوه ابطال سند مالکیت المثنی .....
- ۱۱۷..... صدور سند مالکیت برای تمام طبقات آپارتمان حسب درخواست مالک .....
- ۱۱۷..... مرجع رسیدگی به اعتراض مالکان آپارتمان‌ها .....
- ۱۱۸..... امضاء و مهر نمودن پاسخ استعلامیه‌های ثبتی اعم از کامپیوتری و غیره .....
- ۱۱۸..... ارسال پاسخ به مراجع قضائی راجع به وثائق معرفی شده .....
- ۱۱۹..... نحوه پاسخ به استعلامات ثبتی .....

۱۲۰	املاک بند (ز).....
۱۲۱	بازداشت و رفع بازداشت از ملک.....
۱۲۱	توقیف ملک.....
۱۲۱	ثبت بازداشت.....
۱۲۲	نحوه عمل بایگانی‌ها.....
۱۲۲	ثمن اعیانی.....
۱۲۲	حق احداث اعیانی برای غیر.....
۱۲۳	تغییر وضعیت ثبت اعیانی.....
۱۲۴	تعیین مشخصات اراضی وزارت دفاع.....
۱۲۴	فقدان پرونده‌های ثبتی.....
۱۲۴	اعلام موضوع فقدان پرونده‌های ثبتی به دادسرا قبل از صدور گزارش و تعیین متخلف.....
۱۲۵	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و یکم: اصلاحات ارضی</b> .....
۱۲۵	تنظیم سند معاملات املاک مزروعی.....
۱۲۵	معافیت معاملات اصلاحات ارضی از حقوق دیوانی.....
۱۲۵	صورت‌مجلس تفکیکی.....
۱۲۶	امتناع از تسلیم سند مالکیت.....
۱۲۶	اراضی و املاک منتقل شده به زارعین.....
۱۲۸	ثبت خلاصه معاملات.....
۱۲۹	دستور پرداخت به‌جای قبض اقساطی و تسلیم خلاصه معامله به اصلاحات ارضی.....
۱۳۰	تسلیم قبوض اقساطی و دستور پرداخت و حواله قبوض سپرده.....
۱۳۱	تبدیل چک نقدی قسط اول به قبض سپرده.....
۱۳۱	صدور سند مالکیت املاک مورد اعتراض.....
۱۳۲	نحوه رسیدگی و اجرای تبصره ۴ قانون ترتیب رسیدگی و ختم پرونده‌های اصلاحات ارضی.....
۱۳۳	توضیح فراز سوم از صورت‌جلسه اداره حقوقی وزارت دادگستری.....
۱۳۵	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و دوم: جنگل، مرتع، موات</b> .....
۱۳۵	اراضی موات.....
۱۳۵	عدم پذیرش ثبت جنگل‌ها به نام اشخاص.....
۱۳۵	نحوه صدور سند مالکیت منابع ملی شده.....
۱۴۲	نحوه صدور سند مالکیت ارضی موات به نام دولت.....
۱۴۲	جنگل و مرتع.....
۱۴۲	ثبت غیر قانونی املاک مجاور موات.....
۱۴۳	تسریع در جریانات ثبتی مربوط به اراضی و املاک برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت.....
۱۴۴	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و سوم: اوقاف</b> .....
۱۴۴	همکاری با ادارات اوقاف.....
۱۴۴	نحوه ثبت و صدور سند مالکیت اراضی موقوفه.....
۱۴۵	سند مالکیت املاک موقوفه.....
۱۴۵	صدور سند مالکیت موقوفات.....
۱۴۶	<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و چهارم: اتباع بیگانه</b> .....
۱۴۶	نحوه قبول تقاضای ثبت ملک از بیگانگان.....
۱۴۶	اظهارنامه ثبت املاک اتباع بیگانه.....

تقاضای ثبت اتباع بیگانه .....	۱۴۶
ثبت اسناد معاملات غیر منقول بیگانگان مقیم ایران .....	۱۴۷
تملك یا اجاره ملك توسط اتباع بیگانه .....	۱۴۷
نحوه خرید ملك اتباع خارجی .....	۱۴۷
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و پنجم: تعیین حدود و تفکیک، افراز .....</b>	<b>۱۴۸</b>
رعایت حریم راه‌آهن .....	۱۴۸
عملیات تحدید حدود پس از تحدید آگهی نوبتی .....	۱۴۹
تعیین حدود توسط نماینده به تنهایی .....	۱۴۹
تبعیت از مجاور .....	۱۴۹
دعوت از نماینده و مهندس ثبت در دعاوی افراز .....	۱۵۰
تحدید حدود - تفکیک حدود .....	۱۵۰
جنگل عمومی و مراتع و موات .....	۱۵۱
تجدید تحدید .....	۱۵۱
تحدید املاک مفروز که دارای مشاعات است .....	۱۵۱
اصلاح وضع املاک .....	۱۵۱
تفکیک اراضی مسیر لوله‌های نفت و گاز .....	۱۵۱
اعلام وقت تفکیک اراضی مسیر لوله نفت .....	۱۵۲
تفکیک ملكی که فاقد مترائز و نقشه است .....	۱۵۲
تفکیک ملك فاقد بنا و ملكی که تحدید نشده .....	۱۵۲
افراز ملك مشاع که قسمتی از آن مجهول‌المالك است در دادگاه .....	۱۵۲
اجرای حکم افراز دادگاه .....	۱۵۲
چگونگی افراز اراضی متعلق به سازمان مسکن .....	۱۵۲
تفکیک عرصه بر اساس تملك اعیانی .....	۱۵۴
تعیین حدود و نقشه‌برداری املاک و اراضی .....	۱۵۴
تفکیک اعیان‌ها .....	۱۵۴
نحوه تفکیک املاک .....	۱۵۵
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و ششم: گزارش اشتباهات ثبتی و تفویض اختیار به رؤسای واحدهای ثبتی .....</b>	<b>۱۵۹</b>
اشتباه در نوبت اول آگهی‌های نوبتی .....	۱۵۹
تفویض اختیار در مورد اشتباهات ثبتی .....	۱۵۹
تفویض اختیارات هیأت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی که به تصویب شورای عالی ثبت رسیده است .....	۱۶۰
تفویض اختیار هیأت نظارت به رؤسای واحدهای ثبتی .....	۱۶۰
گزارش اختلافات و اشتباهات ثبتی .....	۱۶۷
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و هفتم: گزارش برای سازمان ثبت، شورای عالی ثبت</b>	
<b>۱۷۰ .....</b>	<b>۱۷۰</b>
قسمت املاک .....	۱۷۰
نحوه ارسال گزارش به هیأت نظارت .....	۱۷۰
نحوه اجراء ماده ۱۴۹ قانون ثبت در مورد اضافه مساحت .....	۱۷۱
گزارش برای اصلاح حدود- مساحت- طول اضلاع .....	۱۷۲
نحوه عمل و حدود اختیارات و وظایف هیأت‌های نظارت .....	۱۷۲

نحوه تهیه گزارش به هیأت نظارت، اجرای فراز ۳ نظریه کمیسیون مربوط به تعیین روش‌ها.....	۱۷۳
ضرورت قید بازداشت یا رهن بودن ملک در گزارش‌های ارسالی.....	۱۷۴
نحوه عمل هیأت‌های نظارت در صدور رأی.....	۱۷۵
قید بندهای ماده ۲۵ در آراء صادره هیأت نظارت.....	۱۷۵
شمول ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرائی رسیدگی اسناد مالکیت معارض به املاک شرکت‌ها و مؤسسات وابسته به دولت.....	۱۷۶
چگونگی و دقت در تهیه گزارش واحدهای ثبتی جهت ادارات مختلف سازمان ثبت.....	۱۷۶
ارسال گزارشات واحدها به ثبت مناطق.....	۱۷۷
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و هشتم: امور مالی و اداری.....</b>	<b>۱۷۸</b>
وظایف مدیران مناطق و رؤسای واحدها و حسابداری بازرسی داخلی.....	۱۷۸
محو آثار و علائم مربوط به رژیم گذشته از اوراق و مطبوعات مورد استفاده ادارات.....	۱۷۹
رسیدگی به وضع صندوق.....	۱۷۹
نحوه تنظیم دفتر و نگهداری حساب اوراق بهادار.....	۱۷۹
نحوه استرداد وجوه اضافه وصولی.....	۱۸۰
کسر مالیات از مال الاجاره موضوع تبصره ۶ ماده ۲۰ قانون مالیات‌های مصوب سال ۱۳۴۵.....	۱۸۰
ارسال پرونده به مراجع قضائی.....	۱۸۱
دادن سواد اوراق پرونده ثبتی.....	۱۸۱
دادن رونوشت و گواهی.....	۱۸۲
وساقل نقشه‌برداری و مهندسی.....	۱۸۴
گزارش اشکالات و تخلفات پرونده ثبتی.....	۱۸۴
کمیسیون مشورتی ادارات اوقاف.....	۱۸۴
طرز تشکیل و نگهداری پرونده‌ها.....	۱۸۴
آخذ رسید در مقابل دادن پرونده.....	۱۸۵
مهندس و ارزیاب ثبت.....	۱۸۵
خلیج فارس.....	۱۸۵
آمار اراضی و مستغلات و فرم نمونه ۵ دفتر تشکیلات.....	۱۸۵
آمار درآمد.....	۱۸۶
آمار عملکرد و فعالیت‌ها (فرم نمونه ۱ و ۲ دفتر تشکیلات).....	۱۸۶
حق الثبت و بقایای ثبتی ملک در جریان ثبت.....	۱۸۷
حق الثبت موضوع ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت.....	۱۸۷
آخذ دو برابر حق الثبت موضوع ماده ۱۵ قانون ثبت.....	۱۸۷
تویض اسناد مالکیت برگی به کتابچه‌ای و بهای آن.....	۱۸۷
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل بیست و نهم: هزینه سفر و فوق‌العاده روزانه.....</b>	<b>۱۸۸</b>
هزینه سفر و فوق‌العاده نماینده و نقشه‌بردار.....	۱۸۸
<b>بخشنامه‌های ثبتی - فصل سی‌ام: استعلام.....</b>	<b>۱۸۹</b>
استعلام از طرف مراجع قضائی.....	۱۸۹
هزینه تفکیک ملک مفروز به حکم دادگاه.....	۱۸۹
هزینه تفکیک.....	۱۸۹
هزینه تفکیک باقیمانده.....	۱۹۰

- بخشنامه‌های ثبتی - فصل سی و یکم**..... ۱۹۱
- طرز تحریر دفاتر مالی و حسابداری و نگهداری دفاتر و ته‌سوس قیوض و تحویل درآمدها..... ۱۹۱
- برای هر پلاک یک استعمال و خلاصه معامله ضروری است..... ۱۹۲
- حق الثبت وجه‌الضمان و تقسیم‌نامه و هزینه تفکیک..... ۱۹۲
- حق الثبت وصیت‌نامه..... ۱۹۳
- بخشنامه‌های ثبتی - فصل سی و دوم**..... ۱۹۴
- بدهی ثبتی املاک موقوفه تحت تصدی سازمان اوقاف..... ۱۹۴
- بخشنامه‌های ثبتی - فصل سی و سوم: معافیت‌ها**..... ۱۹۵
- معافیت دولت از پرداخت حق‌الثبت..... ۱۹۵
- معافیت شهرداری از دو صدی پنجاه حق‌الثبت..... ۱۹۶
- بخشنامه‌های ثبتی - فصل سی و چهارم: معافیت فروش املاک مورد اجاره به زارعین و جنگل‌ها**..... ۱۹۷
- معافیت فروش املاک مورد اجاره به زارعین از حق‌الثبت و مقدماتی و غیره..... ۱۹۷
- معافیت ادارات دولتی و سازمان اصلاحات ارضی..... ۱۹۷
- هزینه مقدماتی تقاضای ثبت مراتع و جنگل‌ها..... ۱۹۸
- عدم ثبت ازدواج‌های موقت و دائمی غیرقانونی..... ۱۹۸
- مطالبه سکه‌های مهریه یا قیمت یوم‌الاداء..... ۱۹۹
- لازم‌الاجراء بودن بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ۱۳۶۵..... ۲۰۰
- گزیده بخشنامه‌های ثبتی از اول مهر ماه ۱۳۶۵**..... ۲۰۱
- تملك زمین‌های بنیاد مستضعفان..... ۲۰۱
- اسناد مورد تملك دولت یا شهرداری‌ها..... ۲۰۱
- خرید، تملك، انتقال اراضی و املاک نیروهای مسلح..... ۲۰۲
- مجوز گواهی امضاء تعهدنامه‌های درخواست پروانه ساختمانی..... ۲۰۲
- شناسنامه ساختمان..... ۲۰۴
- اسناد املاک خریداری یا مورد تملك ائمه جمعه یا نمایندگان آنها..... ۲۱۶
- قید نام دولت جمهوری اسلامی ایران در اسناد مالکیت اموال دولتی و به عنوان خریدار املاک در اسناد  
ابتیاعی..... ۲۱۷
- کسب مجوز معاملات اشخاص دیپلمات خارجی مقیم کشور..... ۲۱۸
- شکایت از آراء شورای عالی ثبت..... ۲۱۸
- هزینه‌های مشترک ساختمانی آپارتمان‌ها..... ۲۲۰
- بخش دوم: عملیات ثبتی**..... ۲۲۲
- عملیات و روش‌های ثبتی..... ۲۲۲
- روش ابطال اسناد مالکیت قبلی و صدور سند مالکیت جدید..... ۲۲۳
- روش ابطال سند مالکیت المثنی..... ۲۲۴
- روش اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضائی..... ۲۲۵
- روش اجرای ماده ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت..... ۲۲۷
- روش اجرای ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت..... ۲۳۰
- روش اصلاح حد به کوچه..... ۲۳۲
- روش افراز املاک..... ۲۳۴

۲۳۷	روش رفع نزاع و تعارض
۲۳۸	روش بازداشت املاک ثبت شده
۲۳۹	روش بازداشت املاک جاری (ثبت نشده)
۲۴۰	روش بازداشت سرقتی
۲۴۱	روش تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک سند
۲۴۲	روش تجمیع حدود املاک
۲۴۴	روش تحدید حدود عمومی
۲۴۵	روش تشکیل پرونده المثنی برای املاک فرعی مجزی شده از پلاک اصلی
۲۴۶	روش تشکیل پرونده ثبتی المثنی
۲۴۸	روش تعویض اسناد مالکیت غیرقابل استفاده (اعم از سوخته، فرسوده، آب ریخته، پاره شده و امثالهم)
۲۴۹	روش تفکیک املاک
۲۵۰	روش تهیه پاسخ استعمال املاک ثبت شده به دفاتر اسناد رسمی
۲۵۱	روش تهیه پاسخ استعمال املاک جاری
۲۵۲	روش تهیه و انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی و نحوه انجام آن
۲۵۴	روش تهیه و انتشار آگهی تحدید عمومی
۲۵۵	روش تهیه و انتشار آگهی‌های نوبتی
۲۵۶	روش ثبت خلاصه معاملات و فسخ‌نامه‌های املاک ثبت شده در دفتر املاک
۲۵۶	روش ثبت و صدور اسناد مالکیت ثبت شده
۲۵۷	روش رسیدگی به اسناد مالکیتی که معارض اعلام می‌شوند و نحوه ابطال آن
۲۶۰	روش رسیدگی به اعتراض‌های ثبتی (موضوع ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک)
۲۶۲	روش رسیدگی نسبت به ادعای اشخاص بعد از قبول درخواست ثبت
۲۶۴	روش رفع بازداشت املاک بازداشت شده
۲۶۵	روش صدور سند مالکیت اعیانی
۲۶۸	روش صدور سند مالکیت المثنی
۲۷۰	روش صدور سند مالکیت املاک جاری
۲۷۲	روش صدور سند مالکیت به نام وارث
۲۷۴	روش ضمیمه نمودن دفترچه انتقالات (سند متمم)

۲۷۵	<b>بخش سوم: دعاوی ثبتی</b>
۲۷۶	دعای مربوط به ثبت املاک
۲۷۶	اعتراض به ثبت اصل ملک
۲۷۷	- حق اعتراض به ثبت
۲۷۷	- مهلت اعتراض به ثبت
۲۷۸	- مرجع اعتراض به ثبت
۲۷۹	- شرایط دادخواست اعتراض به ثبت
۲۷۹	- ادعای بعد از انقضای مدت اعتراض به ثبت
۲۷۹	- اثر فوت و حجر معترض در ثبت
۲۸۰	- تجدید دادخواست اعتراض به ثبت
۲۸۱	- موارد سقوط دعوی اعتراض در ثبت
۲۸۱	اعتراض به تحدید حدود

- ۲۸۲ - حق اعتراض به تحدید .....  
 ۲۸۲ - مهلت اعتراض به تحدید .....  
 ۲۸۲ - مرجع تقدیم اعتراض به حدود .....  
 ۲۸۳ - اعتراض به حقوق ارتفاقی .....  
 ۲۸۳ - اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی .....  
 ۲۸۳ - ترکیب هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی .....  
 ۲۸۳ - صلاحیت هیأت حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی .....  
 ۲۸۶ - اعتراض به رأی هیأت حل اختلاف موضوع ماده ۵ .....  
 ۲۸۸ - هیأت موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه .....  
 ۲۸۸ - اعتراض به رأی هیأت موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم .....  
 ۲۹۰ - ثبت و ابطال و اصلاح اسناد .....  
 ۲۹۰ - اسناد مالکیت معارض .....  
 ۲۹۲ - دعاوی مربوط به اشتباهات ثبتی .....  
 ۲۹۲ - ابطال سند مالکیت .....  
 ۲۹۵ - دعاوی افراز .....  
 ۲۹۶ - دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء .....  
 ۲۹۶ - شکایت از دستور اجراء سند به ادعای مجعول بودن سند با معرفی جاعل .....  
 ۲۹۷ - شکایت از دستور اجراء سند با ادعای مجعول بودن بدون معرفی جاعل .....

#### بخش چهارم: تعرفه‌های ثبتی ..... ۲۹۹

- بخشنامه تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی، سال ۱۴۰۲ الف) اسناد مالی (موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت) ..... ۳۰۰  
 - اسناد غیر مالی (موضوع ماده ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت) ..... ۳۰۲  
 - سایر خدمات ثبتی ..... ۳۰۲  
 تعرفه حق التحریر دفاتر رسمی ازدواج و طلاق (سال ۱۴۰۱) ..... ۳۰۴  
 تعرفه خدمات الکترونیکی امور ثبتی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با استفاده از ظرفیت دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۱۴۰۱/۰۱/۲۴ ..... ۳۰۶  
 جدول تعرفه ..... ۳۰۷  
 تعرفه حق الزحمه ترجمه رسمی از سال ۱۴۰۲ ..... ۳۰۸  
 هزینه‌های دادرسی و تعرفه خدمات قضایی ..... ۳۱۳

## سخن آغازین

با عنایت به اهمیت ملک و مالکیت، و سابقه وضع قوانین موضوعه ثبتی با بیش از یک قرن، و نیز ابلاغ قوانین و آیین‌نامه‌های اجرایی در رابطه با وضعیت املاک از جمله؛

- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی به تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ و آیین‌نامه اجرایی آن به تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۵ بر آن شدیم تا مجموعه سه جلدی قوانین و مقررات ثبتی را بر اساس آخرین تغییرات و اصلاحات، به روش متفاوت و به شکل کاملاً کاربردی به شرح زیر تدوین نمائیم تا در اختیار جامعه عظیم و ریشه‌دار دست‌اندرکاران مسائل و امور ثبتی کشور پهناورمان ایران عزیز و سربلند قرار گیرد.

### کتاب اول شامل:

☞ قوانین

☞ مصوبات

☞ آیین‌نامه‌ها

### کتاب دوم شامل:

☞ بخشنامه‌های ثبتی

☞ تعرفه‌های ثبتی

☞ عملیات ثبتی

☞ دعاوی ثبتی

### کتاب سوم شامل:

☞ نظریه‌های حقوقی

☞ آرای وحدت‌رویه

☞ پرسش و پاسخ

امید آنکه این مجموعه سه جلدی قوانین و مقررات ثبتی، در به حداقل رساندن مسائل و مشکلات امور ثبتی کشور عزیزمان ایران پُر افتخار مفید و مؤثر واقع شود.

محمد عظیمی آقداش

ویرایش جدید بهار ۱۴۰۳ خورشیدی

نشر پارسیا 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 بنا به تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنا به 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 پارسیا، 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 پارسیا، 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 پارسیا، 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 پارسیا به شما ارائه می‌شود.

همچنین نشر پارسیا و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه کارهای 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



## بخش اول

—◆ بخشنامه‌های ثبتی

بخشنامه تنقیحی شماره ۱۴۰۰-۲۲۱۲۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور راجع به

بندهای ۱ الی ۲۰۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی

نظر به این که در قوانین و مقررات ناظر بر موضوع و همچنین در آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۴۰۰ نسبت به موضوعات و مفاد بندهای ذیل‌الذکر تعیین تکلیف شده‌است، لذا با توجه به بررسی‌های انجام شده:

الف) بندهای

۱ - ۲ - ۳ - ۴ - ۵ - ۶ - ۷ - ۸ - ۹ - ۱۰ - ۱۱ - ۱۲ - ۱۳ - ۱۴ - ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ -
۲۰ - ۲۲ - ۲۳ - ۲۵ - ۲۶ - ۲۷ - ۳۰ - ۳۱ - ۳۲ - ۳۳ - ۳۴ - ۳۶ - ۳۸ - ۳۹ -
۴۱ - ۴۳ - ۴۵ - ۴۸ - ۴۹ - ۵۰ - ۵۱ - ۵۵ - ۵۶ - ۵۸ - ۵۹ - ۶۹ - ۷۵ - ۸۰ -
۸۱ - ۸۲ - ۹۱ - ۹۲ - ۹۳ - ۹۴ - ۹۵ - ۹۶ - ۹۷ - ۹۸ - ۱۰۰ - ۱۰۲ - ۱۰۳ -
۱۰۴ - ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۱۰ - ۱۱۲ - ۱۱۴ - ۱۱۶ - ۱۱۸ - ۱۲۰ - ۱۲۱ -
۱۲۵ - ۱۲۶ - ۱۲۷ - ۱۲۸ - ۱۴۵ - ۱۴۷ - ۱۴۸ - ۱۴۹ - ۱۵۴ - ۱۵۵ - ۱۵۶ -
۱۵۷ - ۱۵۸ - ۱۶۲ - ۱۶۳ - ۱۶۷ - ۱۷۰ - ۱۷۱ - ۱۷۲ - ۱۷۴ - ۱۷۵ - ۱۷۶ -
۱۷۹ - ۱۸۶ - ۱۸۷ - ۱۹۱ - ۱۹۳ - ۱۹۴ - ۱۹۵ - ۱۹۶ - ۱۹۷ - ۱۹۸ -

مجموعه بخشنامه‌های ثبتی لغو می‌گردد.

ب) بندهای

۲۱ - ۲۴ - ۲۸ - ۳۵ - ۴۰ - ۴۲ - ۴۴ - ۴۶ - ۴۷ - ۵۲ - ۵۳ - ۵۴ - ۵۷ - ۶۰ - ۶۱ -
۶۲ - ۶۳ - ۶۴ - ۶۷ - ۶۸ - ۷۱ - ۷۲ - ۷۳ - ۷۴ - ۷۶ - ۷۷ - ۷۸ - ۷۹ - ۸۳ - ۸۴ -
۸۶ - ۸۷ - ۸۹ قسمت (الف) - ۹۰ - ۹۹ - ۱۰۹ - ۱۱۱ - ۱۱۳ - ۱۱۹ - ۱۲۲ - ۱۲۴ -
۱۳۲ - ۱۴۲ - ۱۴۶ - ۱۵۲ - ۱۶۰ - ۱۶۴ - ۱۶۵ - ۱۶۶ - ۱۶۸ - ۱۷۳ - ۱۷۷ - ۱۷۸ -
۱۸۸ - ۱۸۹ - ۲۰۰ -

کماکان به قوت خود باقی است.

## بخشنامه‌های ثابتی

### فصل اول: دفاتر اسناد رسمی

#### تحويل و تحول دفترخانه توسط خود

**بند ۱۵)** به منظور تسریع در کار سردفتران و دفتریاران در مواقع استفاده از مرخصی، دستور فرمایند در کلیه مواردی که سردفتر و یا دفتریار تغییر نمی‌کند و یا معلق نمی‌شود صورتمجلس تغییر و تحول را خود سردفتران و دفتریاران به شرحی که حاوی شماره آخرین سند تنظیمی و تعهد پرداخت هر نوع بدهی تا تاریخ تنظیم صورتمجلس باشد تنظیم و یک نسخه آن را به این اداره ارسال دارند.

(اصلاحی بخشنامه شماره ۸۳۸۴-۸/۱۵-۱۳۵۵)

#### حضور منظم سردفتران و دفتریاران در محل کار خویش

**بند ۱۶)** چون طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ سردفتران و دفتریاران<sup>۱</sup> موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین برابر مقررات اقدام و به استناد ماده ۱۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ (با اصلاحات بعدی) اسناد

۱. **ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی**، مصوب سال ۱۳۵۴: سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آن که مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضاکننده اعلام نمایند.

تنظیمی باید در یک جلسه تنظیم و به امضاء اصحاب معامله و سردفتر و دفتربار برسد.<sup>۱</sup> بنابراین حضور منظم سردفتر و دفتربار و یا قائم مقام آنها جز در ایام مرخصی و سایر معاذیر قانونی در دفترخانه الزامی بوده و عذر کارکنان دفترخانه در مورد انجام کار مراجعین به بهانه نبودن سردفتر یا دفتربار مسموع نیست.

(اصلاحی بخشنامه شماره ۲۳/۹۰۲۳-۲/۲۵/۱۰/۱۳۵۸ اصلاح شده با تجدیدنظر کامل)

### توضیحات و نکات تکمیلی

ماده ۳۳ (آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸): کلیه اسناد در سامانه ثبت آنی تنظیم و در دفتر الکترونیک ثبت و بر روی اوراق A4 سفید چاپ می‌گردد. سردفتر مکلف است پس از تنظیم سند در سامانه و اخذ شناسه یکتا، نسخه پشتیبان سند را از طریق سامانه چاپ و به امضای اصحاب سند و سایر اشخاصی که اخذ امضای آن‌ها در دفتر الزامی است، مطابق مقررات در نسخه مذکور اخذ کند و این نسخه را پس از امضا به مهر دفترخانه مههور نماید.

ماده ۳۴ (آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸): سردفتر در محل دفترخانه و هم زمان با اخذ امضای هر یک از اصحاب سند در نسخه پشتیبان مکلف است اقدامات زیر را معمول دارد:

الف) از طریق سامانه اثر انگشت آن‌ها را در دفتر الکترونیک اخذ و سپس با امضای الکترونیک و اثر انگشت، دفتر را تأیید نموده و نسخه نهایی سند را چاپ و پس از امضا به مهر دفترخانه مههور و نسخ اشخاص ذی‌ربط را به آنان تحویل داده و رسید اخذ نماید.

ب) مفاد اسناد و قوانین و مقررات مرتبط به طرف یا طرفین معامله را حین امضاء اسناد به طرفین تفهیم نماید و مراتب را ذیل نسخه پشتیبان با قید عبارت «از مفاد سند مطلع شدم» درج و به امضاء آنها برساند.

۱. ماده ۱۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، مصوب سال ۱۳۱۷: سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضاء اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوطه را امضاء نمایند و در صورتی که قبوض اقساطی هم ضمیمه سند باشد قبوض مزبور را هم بایستی در همان جلسه که اسناد و دفاتر امضاء می‌شود امضاء کند.

▲ موارد مرتبط با ماده ۱۹ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷، از آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۹۹، جهت اطلاع در متن کتاب درج شده است.

پ) ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه صدا و تصویر طرفین سند را حین تنظیم اسناد ضبط و ذخیره نماید، به نحوی که حداقل یک سال پس از تنظیم سند قابل بازخوانی باشد.

تبصره) قصور و تقصیر سردفتر در انجام تکالیف بندهای مذکور که موجب بروز خسارت به هر یک از طرفین شود، موجب مسئولیت خواهد بود.

ک ماده ۳۷) آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸: سردفتر در هنگام تصدیق صحت امضا، موظف است مقررات مواد ۶۴ و ۶۶ و ۶۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ را نیز رعایت نماید؛ و تصویر گواهی شده را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اسکن و در سامانه مذکور نگهداری نماید.

گ ماده ۴۲) آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸: تنظیم سند باید صرفاً در محل دفترخانه با حضور اصحاب سند انجام شود. چنانچه یکی از اصحاب سند قادر به حضور در محل دفترخانه نباشد، پس از ارائه گواهی پزشکی معتبر مبنی بر بیماری و عدم امکان حضور وی در دفترخانه، تنظیم سند و ثبت آن در حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل انجام می‌شود.

د ماده ۴۵) آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران، مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۸: در تنظیم اسناد معاملات اقساطی رعایت موارد زیر الزامی است:  
الف) قبوض رسمی به تعداد اقساط صادر و شماره سند معامله و تاریخ تأدیه اقساط در آن‌ها قید شده و به امضای متعهد برسد.

ب) قبوض مزبور باید به دائن تسلیم و تعداد شماره قبوض آن در ستون ملاحظات دفتر الکترونیک درج شده و به امضای متعهدله برسد.

پ) در صورتی که متعهد ضامن داشته باشد، باید نام و نام خانوادگی و شماره ملی ضامن در قبوض اقساطی درج شده و به امضای وی برسد.

ت) چنانچه قبوض اقساطی و اجاره مربوط به اصل معاملات با حق استرداد یا رهنی باشد باید در قبوض مزبور، رهنی و یا با حق استرداد بودن معامله قید شود.

تبصره) در تنظیم اسناد معاملات اقساطی و رهنی شماره حساب مدیون و تعداد اقساط می‌تواند جایگزین قبوض شود.

### عدم ترک محل کار قبل از دریافت ابلاغ بازنشستگی

**بند ۲۱)** نظر به تبصره ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی<sup>۱</sup> مصوب ۲۵ تیر ماه ۱۳۵۴ مادام که حکم بازنشستگی صادر و به سردفتر یا دفتریار ابلاغ نشده است باید به کار خود ادامه دهد.

### استفاده از شماره دفاتر رسمی منحل برای دفاتر جدید

**بند ۲۴)** مادام که شماره دفاتر منحل و یا دفاتر متعلق به سردفتران متوفی باقی است باید از دادن، شماره جدید خودداری و کفالت دفاتر مزبور به ترتیب به سردفتران جدید پیشنهاد شود. (بند ۴۵۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹، اصلاحی)

### اعتبار پاسخ استعلام

**بند ۲۸)** اعتبار پاسخ استعلامیه‌هایی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در یک شهر است یک ماه و دوایر و شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است. (اصلاحی بند ۶۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا آخر سال ۱۳۴۹)

### پاسخ استعلام

**بند ۲۹)** دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که به‌عنوان فرد دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید راساً استعلام نمایند و در مواردی که پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفترخانه مذکور احراز اینکه قبلاً سند ثبت نشده مبادرت به ثبت سند معامله نمایند. (اصلاحی بند ۱۶ مجموعه بخشنامه‌های آخر سال ۱۳۴۹)

### فتوکپی به جای رونوشت

**بند ۳۵)** دادن فتوکپی به جای رونوشت از اسنادی که ادارات ثبت و سایر دوایر دولتی با مجوز مطالبه می‌نمایند یا سردفتر مکلف به ارسال است مشروط بر اینکه فتوکپی از هر

۱. تبصره ماده ۱۱ قانون دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۲۵: سردفتران و دفتریاران اول که در تاریخ تصویب این قانون به کار اشتغال دارند می‌توانند تا سن ۷۰ سال تمام به کار ادامه دهند.