

فهرست مطالب



۹	فصل اول: قوانین و مقررات ثبتی
۱۰	قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴
	آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب
۱۳	۱۳۸۶/۱۲/۲۶
	قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و
۱۸	شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۲/۷/۲۱
	آیین‌نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در
۱۹	روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۴/۲/۳
	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی
۲۱	مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰
۳۰	قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰
	قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و
	املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۲۱ شهریور ۱۳۷۰
۸۹
	قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۷/۶/
۹۹ ۱۳۲۲
۱۰۲	قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۴/۴/۹
	آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات و الحاقات
۱۰۶	بعدی
	قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا
۱۴۴	اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵

قانون تخلفات جرایم و مجازات‌های مربوط به اسناد سجلی و شناسنامه مصوب ۱۳۷۰/۵/۱۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۱۴۶
قانون حفظ اعتبار اسناد سجلی و جلوگیری از تزلزل آنها مصوب ۱۳۵۷/۱۱/۲	۱۵۲
لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ با اصلاحات.....	۱۵۳
قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات.....	۱۵۶
آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ اصلاحی ماده ۵ قانون ثبت احوال (۱۳۶۳) مصوب ۱۳۸۵/۱/۲۰.....	۱۷۷
قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶/۸/۷	۱۸۱
قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹.....	۲۰۶
آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳/۳/۷ هیات وزیران.....	۲۱۴
قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲.....	۲۲۰
آیین‌نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۲۲ (ریاست قوه قضائیه).....	۲۲۷
قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۷.....	۲۳۴
آیین‌نامه اجرای قانون صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه‌ای مانند زلزله، سیل و آتش‌سوزی از بین رفته‌اند مصوب ۱۳۷۰/۷/۱۷.....	۲۳۹
قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۶/۱۰/۱۱.....	۲۴۸

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵	۲۵۰
قانون اصلاح پاره‌ای از مواد قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵	۲۷۳
قانون تفسیر ماده (۴۲) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (۵۴) مصوب ۱۳۷۱/۳/۶	۲۷۴
آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ با اصلاحات و الحاقات	۲۷۵
اصلاح آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران... ۲۸۷	
الحاق یک تبصره به ماده ۱۴ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی شماره ۱/۹۰۷۲ مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۶	۲۸۹
اصلاح ماده ۳ آیین‌نامه اصلاحی (۱۳۶۰) قانون دفاتر اسناد رسمی شماره ۱/۱۰۵۲۱ مورخ ۱۳۸۶/۳/۲۱	۲۹۱
آیین‌نامه اصلاحی ماده ۶۱ «قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴» مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۷ رییس قوه قضاییه.. ۲۹۳	
آیین‌نامه‌های بند ۴ ماه ۶ و تبصره ۲ ماده ۶ و مواد ۱۴، ۱۷، ۱۹، ۲۰، ۲۴، ۲۸، ۳۷ و ۵۳ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۱۰/۱۷ وزارت دادگستری با اصلاحات بعدی..... ۲۹۷	
قانون ثبت آثار ملی مصوب ۱۳۵۲/۰۹/۱۲	۳۱۰
آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ رییس قوه قضاییه با اصلاحات و الحاقات بعدی (۱۳۸۸ و ۱۳۹۸)	۳۱۱
قانون کانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱/۱/۱۸	۳۷۰

قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر رسمی مصوب	
۱۳۱۶/۳/۲۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی	۳۹۲
آیین نامه اجرایی قانون راجع به ترجمه اظهارات و اسناد در محاکم و دفاتر	
رسمی مصوب ۱۳۱۶ (با اصلاحات و الحاقات بعدی مصوب ۱۳۷۷/۵/۳۱ رییس	
قوه قضائیه)	۳۹۵
نرخ نامه هزینه های ترجمه رسمی	۴۱۷
قانون راجع به ثبت شرکت ها مصوب ۱۳۱۰/۰۳/۱۱ با اصلاحات بعدی	۴۲۳
فصل دوم: آرای ثبتی	۴۲۷
بخش اول: آرای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	۴۲۹
بخش دوم: آرای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور	۴۳۹
فصل سوم: بخشنامه های ثبتی	۵۰۱
دستورالعمل اجرایی چگونگی تأیید اسناد و مدارک	۵۱۲
«مصوب اداره امور مترجمان رسمی قوه قضائیه»	۵۱۲
فصل چهارم: منتخب نظریات مشورتی مرتبط با مقررات ثبتی	۵۸۱
ضمیمه	۶۲۹
آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۰ فروردین ۱۴۰۰	۶۳۱
تصویب نامه هیأت وزیران در خصوص میزان مبالغ مجازات نقدی جرایم و	
تخلفات مندرج در قوانین و مقررات مختلف، به استناد ماده ۲۸ قانون مجازات	
اسلامی اصلاحی ۱۳۹۹	۶۷۱
پیوست (۱) - جدول مجازات های نقدی مربوط به جرایم	۶۷۴
پیوست (۲) - جدول مجازات های نقدی مربوط به تخلفات	۶۹۳

فصل اول:
قوانين و مقررات ثبتي

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴

ماده ۱. دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف- گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور.

ب- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج- دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصلاً حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت.

تبصره. در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه‌کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ

صدور گواهی یاد شده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده ۲. دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌آلیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱)، مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسؤول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند.

ماده ۳. سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذیربط مسؤول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی می‌باشند و در صورت تخلف مطابق مقررات قانونی با آنان عمل می‌شود.

ماده ۴. دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در صورت درخواست متعاملین نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است پاسخ استعلام دفاتر در موارد مربوط را حداکثر ظرف مدت دو روز صادر نماید. اعتبار پاسخ استعلام یک روز پس از صدور است.

ماده ۵. نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارایه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه می‌گردد منعکس می‌شود.

ماده ۶. هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثناء پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می‌باشد.

ماده ۷. آیین‌نامه اجرایی این قانون حداکثر شش ماه پس از ابلاغ با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۸. کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ بیست و چهارم مرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۶/۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۶

ماده ۱. دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبیل از تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اعم از قطعی، شرطی، هبه، معاوضه، صلح، وقف و وصیت، مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک و بازداشت نبودن ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع آن استعلام و پس از اخذ پاسخ، با رعایت سایر مواد این آیین‌نامه مبادرت به تنظیم اسناد مذکور نمایند و شماره و تاریخ پاسخ استعلام را در سند تنظیمی قید کنند.

پاسخ استعلام ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، ثبت، صفحه و دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعلام باشد. چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است وضعیت ثبتی را اعلام نماید.

تبصره ۱. استعلام یاد شده، مطابق برگه مخصوصی است که حاوی اطلاعات موصوف بوده و توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت اوراق بهادار تهیه و به دفاتر اسناد رسمی تحویل می‌شود.

تبصره ۲. اعتبار پاسخ استعلام، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند، یک ماه و در غیر این صورت ۴۵ روز از تاریخ صدور خواهد بود.

تبصره ۳. دفاتر اسناد رسمی نمی‌توانند پاسخ استعمال ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعمال نمایند.

ماده ۲. چنانچه پس از ارسال پاسخ استعمال به دفتر اسناد رسمی در مدت اعتبار پاسخ مذکور، دستور مرجع ذیصلاح قضایی یا ثبتی مبنی بر بازداشت ملک یا نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت جهاد کشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن و یا شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل گردد، اداره مذکور مکلف است فوراً مراتب را رأساً یا از طریق اداره ثبت محل استقرار دفترخانه به دفتر یادشده کتباً ابلاغ نماید.

ماده ۳. دفاتر اسناد رسمی درخصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف، ملزم به رعایت تبصره (۸) اصلاحی ماده (۱۰۰) قانون شهرداری «مصوب ۱۳۵۸/۶/۲۷ شورای انقلاب» قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می‌باشند.

ماده ۴. دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم سند رسمی انتقال اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده و حریم شهر، اعلام نظر اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوط مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و یا عدم شمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نمایند. ادارات جهاد کشاورزی مکلفند با رعایت مفاد تبصره ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده (۷) این آیین‌نامه، نسبت به ارجاع موضوع به سازمان‌های ذیربط «حسب مورد سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور» و یا ادارات وابسته اقدام و اعلام نظر نمایند.

تبصره ۱. دفاتر اسناد رسمی موظفند به منظور تعیین موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال از جهت داخل یا داخل از محدوده و حریم شهر قرار داشتن آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استعلام نمایند.

تبصره ۲. در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذیربط یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مُشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعلام قبلی مؤید آن باشد، نیاز به اخذ نظر مجدد در این خصوص نخواهد بود.

ماده ۵. وزارت جهادکشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و به شرح بند (ج) ماده (۶۸) قانون مذکور، باید کلیه اراضی موات واقع در خارج از محدوده و حریم شهر و همچنین اراضی مشمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع را به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک منعکس نموده و در مورد آنها تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

ماده ۶. دفاتر اسناد رسمی مکلفند، هنگام تنظیم سند نقل و انتقال عین اراضی و املاک، مفصلاً حساب مالیاتی و حسب مورد بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند، مگر این‌که انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال دهنده گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت. در صورت اخیر، دفاتر اسناد رسمی موظفند تصویر سند تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی محل مربوط ارسال نمایند.

تبصره. ادارات مذکور موظفند طبق مقررات، پس از تاریخ وصول تصویر اسناد مذکور در صورتی که مورد معامله دارای بدهی باشد، مراتب را ضمن صدور برگ