



قانون ثبت اسناد و املاک

مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ با اصلاحیه‌های بعدی

لطفاً پرینت نگیرید. طبیعت، زیبایی و زندگی است. درختان، نفس و امید است. به این هدیه‌های بی‌قیمت باید احترام گذاشت و از آنها مراقبت کرد. به فکر آینده باشیم، به فکر نسل‌های بعدی که می‌خواهند در سایه درختان بهار را ببینند و بخندند، به آنها یک جهان سبز بسپاریم. به قلم و کاغذ نیاز نیست وقتی می‌توانیم از تکنولوژی استفاده کنیم. بیایید کمتر پرینت بگیریم و بیشتر طبیعت را دوست داشته باشیم. به این ترتیب، هم خودمان را خوشحال می‌کنیم و هم به سیاره‌مان کمک می‌کنیم.

جهت مشاهده
مجموعه قوانین ثبتی
اینجا کلیک کنید

باب اول تشکيلات اداري ثبت

ماده ۱ - در هر حوزه ابتدائی، به اقتضاء اهمیت محل، یک اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دائره ثبت دارای شعبی باشد.

ماده ۲ - مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل ماموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آن‌ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

ماده ۳ و ۴ و ۵ - منسوخ شده^۱.

ماده ۶ (اصلاحی ۱۳۵۱) - برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیأتی به نام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان، رسیدگی می‌نماید. برای این هیأت یک عضو علی‌البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان، از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

ماده ۷ - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع و ترتیب آنها، مطابق نظامنامه‌ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود، معین خواهد شد.

ماده ۸ - مراجعه به دفاتر املاک برای اشخاص ذینفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه، جایز است.

باب دوم ثبت عمومی

فصل اول اعلان ثبت و تحدید حدود

ماده ۹ - در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت، وزارت عدلیه، حوزه هر اداره یا دائره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیرمنقول واقعه در هر ناحیه اقدام می‌کند.

ماده ۱۰ - قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می‌شود.

ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷) - از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ تا شصت روز باید متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند. اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور، صورت کلیه اشخاصی را که اظهارنامه داده‌اند با نوع ملک و شماره‌ای

^۱ محضرچی: مواد ۳ و ۴ و ۵ قانون ثبت اسناد و املاک که مربوط به محققین ثبت بوده عملاً منتفی و رسیدگی به اختلافات و اعتراضات مطابق قانون آیین دادرسی مدنی به عمل می‌آید.

که از طرف اداره ثبت برای هر ملک معین شده، در روزنامه‌ها آگهی نماید و این آگهی تا شصت روز فقط در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر خواهد شد.
مأمور انتشار آگهی‌ها پس از انتشار و الصاق آگهی‌ها باید گواهی انتشار از کدخدای محل یا ژاندارمری یا پاسبان اخذ و تسلیم اداره ثبت نماید و در این موارد کدخدا و سایر مأمورین دولتی باید به مأمورین ثبت مساعدت نموده و گواهی لازم را به مأمور ثبت بدهند.

- تبصره (الحاقی ۱۳۱۷) - در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد، درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم‌مقام قانونی مدارکی داشته باشد.
چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد، در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضا کننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده، قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود، داشته باشد.

ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲) - نسبت به املاکی که مجهول‌المالک اعلان شده، اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف مدت دو سال (از تاریخ اجرای این قانون) تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی ۲۵ از حق‌الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت، علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت، در **دفتر اسناد رسمی** پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.^۲

ماده ۱۳ و ۱۳ مکرر - ملغی شده.

ماده ۱۴ - تعیین حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجا به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل می‌آید و تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می‌شوند.
این اعلان لاقلاً بیست روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جرائد منتشر می‌شود.
بعلاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

ماده ۱۵ - اگر تقاضاکننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین خواهد شد.

هرگاه مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تعیین حدود نسبت به آن املاک تجدید می‌شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تعیین حدود به عمل نیاید حق‌الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.

- تبصره (اصلاحی ۱۳۵۱) - هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد، تعیین حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد در صورتیکه یک یا چند حد ملک مورد تعیین از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آنها باشد، تعیین حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تعیین حدود نخواهد بود.

فصل دوم اعتراض

ماده ۱۶ - هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید.
عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود. در مقابل عرض

^۲ محضرچی: ماده ۱ قانون افزایش هزینه‌های ثبتی مصوب ۱۳۴۵: از اول خرداد ماه ۱۳۴۲ معافیت مذکور در ماده ۱۲ اصلاحی قانون ثبت لغو و استثنایی که ضمن تبصره ۳۱ قانون بودجه سال ۱۳۳۸ در مورد حق‌الثبت ذکر گردیده حذف می‌شود. حق‌الثبت املاکی که تا تاریخ اول خرداد ۱۳۴۲ مدت اعتراض به اصل ملک و حدود آن منقضی و به طور کلی موضوع اعتراض منتفی شده ولی در دفتر املاک به ثبت نرسیده است به مأخذ سابق اخذ می‌شود مشروط بر این که کلیه حق‌الثبت بر اساس آخرین قیمت منعکس در پرونده ثبتی تا تاریخ مذکور تأدیه شده باشد ولی مابه‌التفاوت ناشی از ارزیابی‌های ملک بعد از تاریخ مزبور در حین صدور سند مالکیت مشمول این قانون خواهد بود.

حال باید رسید داده شود.

در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آن را نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال می‌دارد.

اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده، کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل اطلاع می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد. رای حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است.^۳

ماده ۱۷ - هرگاه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت، بین تقاضاکننده و دیگری، قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی، دعوی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوی یا تقاضاکننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوی به اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد.

- تبصره - در مواردی که اداره ثبت تشخیص دهد تصدیق مزبور خارج از مدت به اداره ثبت تسلیم گردیده موافق ماده ۱۶ عمل خواهد شد.

ماده ۱۸ - در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید، مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی، دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد، در این مورد تجدید عرضحال لازم نیست. اگر معترض، پس از تقدیم عرضحال، در مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت)، محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید. از این قرار می‌توان استیناف داد. رای استیناف قابل تمیز نیست.

ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱) - در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت، قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد، هرگاه معترض‌علیه نتواند تمام یا بعضی از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می‌شود:

۱. در مورد اول: دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می‌کند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و بعلاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌نماید. چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، دعوی تعقیب نشود، قرار سقوط دعوی صادر گردد. ابلاغ قرار مزبور یک نوبت در یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی خواهد شد و اگر ظرف مدت مقرر از قرار صادر، پژوهش‌خواهی نشود قرار مزبور قطعی و لازم‌الاجرا است.
 ۲. در مورد دوم: به وراث شناخته شده اخطار می‌شود در صورتیکه در مقام تعقیب دعوی باشد ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه به تقدیم درخواست تعقیب مبادرت کند.
- در مورد وراث شناخته نشده و همچنین وراث شناخته شده که با صدور و ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد.

- تبصره - هرگاه دعوی از طرف یکی از وراث تعقیب شود، درخواست دهنده باید دلیل مثبت وراثت خود را پیوست و میزان سهم‌الارث خود را صریحاً در برگ درخواست قید نماید. در مواردی که درخواست تعقیب فاقد شرایط فوق باشد به متقاضی اخطار می‌شود که ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ، درخواست خود را تکمیل کند. در صورت عدم تکمیل اگر مدت مقرر در بند یک ماده ۱۸ مکرر منقضی شده باشد قرار سقوط دعوی صادر خواهد شد.

^۳ محضرچی: قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است ماده واحده: از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتهای ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذیربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد معترضین یا قائم‌مقام قانونی آنان می‌توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم نموده گواهی لازم در این مورد اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند. اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه نمایند معترض شناخته خواهند شد. تبصره ۱ - متقاضیان ثبت املاک یا قائم‌مقام آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده‌اند می‌توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنمایند. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه عملیات ثبت اقدام نماید. تبصره ۲ - اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می‌باید توسط معترضین ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی صورت پذیرد. تبصره ۳ - مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰ به مدت ۲ سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تمدید می‌شود.

ماده ۱۹ - در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه، معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق مقررات اصول محاکمات حقوقی به تقاضای مستدعی ثبت، عرضحال او ابطال گردد، تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال، برای یک مرتبه ممکن خواهد بود.
در این مورد عرضحال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیت‌دار داده خواهد شد.

- تبصره - در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش، عرضحال رد می‌شود، مفاد این ماده لازم‌الرعایه است.

ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱) - هرگاه مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوی اعتراض، دارای منشاء واحد بوده و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین و یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشد، به درخواست معترض یا پژوهش‌خواه دادخواست و ضمائ آن به دو نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و بعلاوه مفاد دادخواست و پیوست‌های آن در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه سه دفعه متوالی آگهی خواهد شد.
هرگاه دعوی در جریان رسیدگی باشد به درخواست هر یک از طرفین دعوی، دو نفر از طرف دیگر که سهام زیادتری دارند برای ابلاغ اوراق اخطاریه انتخاب و مراتب برای اطلاع سایرین یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می‌شود و در این آگهی و همچنین آگهی مربوط به درج دادخواست، باید صریحاً قید شود که برای شرکت در جلسات و وقت رسیدگی فقط به دو نفر اشخاص انتخاب شده مزبور با ذکر اسامی ابلاغ خواهد شد و سایرین حق دارند برای اطلاع از جریان دادرسی و یا شرکت در جلسات دادرسی با مراجعه به دفتر دادگاه از جریان دعوی و پاسخ لوابیح و وقت رسیدگی مطلع شوند و یا به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی شرکت نمایند.
اگر بعضی از شرکاء ملک یا وراث ولو آنکه سهم کمتری داشته باشند و به وسیله وکیل دادگستری در دادرسی مداخله نمایند بجای شریک ملک و یا وراثی که سهم زیادتری دارند، باید دادخواست و اوراق اخطاریه به وکیل ابلاغ شود.
در صورتیکه وکیل دادگستری در دعوی مداخله داشته باشد، ابلاغ اوراق اخطاریه به کلیه وکلا الزامی است.
در موردی که دادخواست و یا جریان دعوی از طریق انتشار آگهی به عده‌ای از خواندگان ابلاغ می‌شود، حضوری بودن حکم صادر نسبت به آنان موکول به دعوت آنان برای شرکت در جلسه دادرسی نمی‌باشد.

ماده ۲۰ - مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود به وسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرضحال دهد.
مقررات مواد ۱۶-۱۷-۱۸-۱۹ (به استثنای مدت اعتراض که سی روز است) در این مورد نیز رعایت خواهد شد.
تقاضاکننده ثبتی که خود یا نماینده‌اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده، می‌تواند مطابق مقررات این ماده عرضحال اعتراض دهد.

- تبصره (الحاقی ۱۳۵۶) - در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هر گاه اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض یا حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق‌العاده رسیدگی حسب مورد، قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است.
نسبت به اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون به عمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور به عمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین‌شده در صورتمجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود، بدون قید و شرط صرف نظر کند، واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می‌نماید.
معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است.
در صورتیکه اقامتگاه معترض معلوم نباشد، نظر واحد ثبتی یک نوبت در روزنامه‌ای که برای آگهی‌های ثبتی تعیین شده منتشر می‌گردد و معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ انتشار آگهی به هیئت نظارت شکایت نماید.^۴

^۴ محضرچی: قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است ماده واحده: از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتهای ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذریب ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد معترضین یا قائم‌مقام قانونی آنان می‌توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم نموده گواهی لازم در این مورد اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند. اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه ننمایند معترض شناخته خواهند شد.
تبصره ۱ - متقاضیان ثبت املاک یا قائم‌مقام آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده‌اند می‌توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل

فصل سوم در آثار ثبت

ماده ۲۱ - پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

ماده ۲۲ - همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم‌الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.

- تبصره - حکم نهائی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.^۵

تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنماید. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه عملیات ثبت اقدام نماید. تبصره ۲ - اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می‌باید توسط معترضین ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی صورت پذیرد.

تبصره ۳ - مهلت مذکور در تبصره ۲ ماده ۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰ به مدت ۲ سال دیگر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تمدید می‌شود. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و سه تبصره در جلسه روز یکشنبه بیست و پنجم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و سه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۴/۳/۱۳۷۳ به تأیید شورای نگهبان رسیده است. رئیس مجلس شورای اسلامی - علی‌اکبر ناطق نوری

^۵ محضرچی: ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی: ترتیب صدور سند مالکیت به نام ورثه یا موصی‌له نسبت به اموال غیرمنقول که به نام مورث ثبت شده است در آئین‌نامه وزارت دادگستری معین می‌شود.

آیین‌نامه وزارت دادگستری راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۲۲: وزارت دادگستری نظر به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مقرر می‌دارد:

ماده ۱: در موقعی که از طرف ورثه یا موصی‌له یا وصی بر اموال درخواست شود ملکی که در دفتر املاک به نام مورث ثبت شده است به نام ورثه یا موصی‌له یا به عنوان وصیت ثبت گردد به ترتیبی که در مواد بعد مذکور است رفتار خواهد شد.

ماده ۲: هرگاه در ورثه انحصار وراثت که به اداره ثبت اسناد و املاک داده می‌شود، عده ورثه و سهام هر یک از آنها معین شده و وصیتنامه نیز که مطابق قانون امور حسبی بتوان به آن ترتیب اثر داد به اداره ثبت تسلیم نشده و قبلاً هم وصیتی ثبت نشده باشد. حصه هر یک از ورثه از ملک به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین ورثه مذکور در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد ثبت می‌شود.

ماده ۳: اگر کسی به عنوان ادعای وراثت یا به عنوان اعتراض بر تصدیق انحصار وراثت در دادگاه اقامه دعوی کرده باشد باید قبل از آنکه ملک بنام ورثه ثبت شود تصدیقی از دادگاه حاکی از اقامه دعوی گرفته به اداره ثبت تسلیم نماید. در این صورت ثبت ملک بنام ورثه تا معلوم شدن نتیجه نهائی ادعا، توقیف خواهد شد.

ماده ۴: در موقعی که دادستان بر طبق ماده ۳۶۷ قانون امور حسبی بر تصدیق انحصار وراثت اعتراض می‌کند، در صورتی که در جزء ترکه ملک غیرمنقول ثبت شده باشد باید در همان موقع به اداره ثبت کتباً اطلاع دهد در این صورت ثبت ملک موقوف به معلوم شدن نتیجه اعتراض خواهد شد.

ماده ۵: در صورتیکه نسبت به ملک غیرمنقول ثبت شد وصیتی شده باشد که مورد اتفاق تمام ورثه و اشخاص ذینفع باشد، مورد وصیت به نام موصی‌له یا مصرفی که برای آن وصیت شده ثبت می‌شود و بقیه ملک (اگر بقیه باشد) به نام ورثه ثبت می‌گردد.

ماده ۶: هرگاه وصیت‌نامه‌ای که به موجب قانون قابل ترتیب اثر است بین ورثه و اشخاص ذینفع مورد اختلاف واقع شود، ثبت ملک نسبت به آنچه مورد گفتگو است، موقوف به رفع اختلاف در دادگاه به موجب حکم نهائی خواهد بود.

ماده ۷: اگر قسمتی از ملک مورد اختلاف واقع شده و قسمت دیگر مورد اختلاف نباشد و نتیجه گفتگو در مورد اختلاف تأثیری در این قسمت نداشته باشد ممکن است ملک نسبت به آنچه مورد اختلاف نیست ثبت و نسبت به آنچه مورد اختلاف است موقوف به حل اختلاف گردد.

ماده ۸: هرگاه توافق و اختلاف ورثه نسبت به وصیت‌نامه‌ای که به موجب قانون قابل ترتیب اثر است معلوم نباشد، اداره ثبت به هزینه شخص ذینفع آگهی می‌نماید و در آگهی باید مفاد وصیت نامه و اینکه از طرف کسی و در چه تاریخ ابراز شده قید و تذکر داده شود چنانچه کسی اعتراضی نسبت به وصیتنامه دارد در ظرف سه ماه از تاریخ انتشار آخرین آگهی اعتراض خود را به اداره ثبتی که آگهی را منتشر نموده، تسلیم نماید و در صورت انقضای مدت مذکور و نرسیدن اعتراض ملک مورد وصیت بنام موصی‌له یا مصرفی که برای آن وصیت شده است در دفتر املاک ثبت خواهد شد.

آگهی مذکور سه مرتبه هر ماه یک مرتبه در روزنامه کثیرالانتشار محل منتشر شده و در صورت نبودن روزنامه در محل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار تهران منتشر خواهد گردید.

ماده ۹: در مورد متوفای بلاوارث اگر در ظرف ده سال مقرر در قانون امور حسبی وصیت‌نامه‌ای ابراز شود که قابل ترتیب اثر بوده و برای تحریر ترکه آگهی نشده باشد مفاد وصیت نامه به ترتیب مذکور در ماده فوق و با قید اینکه متوفی بلاوارث معرفی شده است آگهی میگردد و در صورتیکه در مدت سه ماه از تاریخ انتشار آخرین آگهی اعتراضی نرسیده، مورد وصیت بنام موصی‌له یا مصرفی که برای آن وصیت شده است ثبت و باقی ملک پس از ده سال اگر وارثی پیدا نشد بنام دولت ثبت خواهد شد.

ماده ۱۰: اگر از طرف ورثه یا اشخاص دیگر ذینفع، وصیت‌نامه‌ای ابراز شود که موصی از وصیت اول خود رجوع کرده و آن وصیتنامه مورد تصدیق تمام ورثه و اشخاص ذینفع واقع شود، ملک مطابق وصیتنامه ثانی ثبت خواهد شد و اگر مورد اختلاف واقع شود یا توافق و اختلاف ورثه معلوم نباشد در صورتیکه وصیتنامه مطابق قانون قابل ترتیب اثر باشد بر طبق ماده ۶ و ۷ و ۸ عمل خواهد شد.

ماده ۱۱: در صورتیکه در دادگاه بخش در موعد مقرر در ماده ۲۹۴ قانون امور حسبی، وصیتنامه ابراز شد که قابل ترتیب اثر باشد دادگاه در تصدیق انحصار وراثت مفاد وصیت نامه و اینکه در موقع ابراز شده و قابل ترتیب اثر است درج خواهد کرد و اگر تصدیق انحصار وراثت صادر شده و این مطلب به جهتی در آن درج نشده باشد اشخاص ذینفع باید تصدیقی مبنی بر ابراز وصیتنامه در موعد مقرر و قابل ترتیب اثر بودن آن از دادگاه گرفته به ضمیمه سواد وصیتنامه به اداره ثبت اسناد تسلیم نمایند.

ماده ۱۲: اگر ترکه متوفی به وسیله دادگاه تقسیم شده و حکم نهائی دادگاه در این خصوص به اداره ثبت داده شود و یا اینکه ورثه موصی‌له و وصی (در صورتی که وصیتی شده باشد) ترکه را تقسیم کرده باشند ملک مطابق تقسیمی که شده است ثبت می‌شود و در صورت اخیر اگر اختلافی مابین ورثه و موصی‌له یا وصی در تقسیم باشد ثبت

ماده ۲۳ - ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.

ماده ۲۴ - پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد. نه به عنوان عین، نه به عنوان قیمت، نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزائی. در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵-۱۰۶-۱۰۷-۱۰۸-۱۰۹-۱۱۶-۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۲۵ - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است:

۱. هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت، اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد، رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.
 ۲. هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک، اشتباه مؤثر واقع شده، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده، ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.
 ۳. هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی، صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده، سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتیکه ثبت دفتر املاک، مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهائی دادگاه باشد، هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.
 ۴. اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته، بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد، در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می‌نماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند، به شخص ذی نفع اخطار میکند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.
 ۵. رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفافی آن با هیأت نظارت است.
 ۶. رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است، مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی به حق کسی نرساند.
 ۷. هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.
 ۸. رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی، با هیأت نظارت است.
- تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱) - در مواردی که بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد، ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد، که فقط یک نوبت خواهد بود، معترضین حق اعتراض خواهند داشت.
 - تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱) - در صورتی که اشتباه از طرف درخواست‌کننده ثبت باشد، هزینه تجدید عملیات مقدماتی ثبت به طریقی که در آئین‌نامه تعیین خواهد شد به عهده درخواست‌کننده خواهد بود.
 - تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۵۱) - رسیدگی هیأت نظارت در موارد مذکور در بندهای یک و دو این ماده تا وقتی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

ملک موقوف به رفع اختلاف در دادگاه خواهد بود.

ماده ۱۳: در صورتی که وصیت به طور کلی باشد «مثل ثلث اموال» ورثه می‌توانند ملک معین را ثلث قرارداد و باقی املاک را به نام خود ثبت کنند یا ثلث را از اموال دیگر معین کرده و تمام ملک ثبت شده را بنام خود ثبت کنند مگر اینکه در وصیت‌نامه ترتیب دیگری مقرر شده باشد.

ماده ۱۴: پس از ثبت ملک در دفتر املاک بنام ورثه یا موصی‌له ادعای وصیت یا هر ادعای دیگری که مخالف با ثبت ملک باشد مسموع نخواهد شد و هیچ وصیت‌نامه اعم از رسمی و سری و غیر اینها پذیرفته نخواهد شد. (طبق [دادنامه ۲۰](#) مورخ ۹/۳/۱۳۹۶ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، ماده ۱۴ باطل گردید)

- تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۵۱) - آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.
- تبصره ۵ (الحاقی ۱۳۵۱) - در مورد بندهای یک و پنج و هفت، رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذی نفع به مدت بیست روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد، اجرای رأی را موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی، رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرائی تعقیب می‌گردد.

ماده ۲۵ مکرر (مصوب ۱۳۱۷ و اصلاحی ۱۳۵۱) - مرجع تجدید نظر نسبت به آراء هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف- شعبه مربوط به املاک.

ب- شعبه مربوط به اسناد.

هر یک از شعب مذکور از سه نفر، که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.

- تبصره او ۲ و ۳ - با اصلاح ماده ۲۵ مکرر در تاریخ ۱۸/۱۰/۱۳۵۱ عملاً تبصره‌های ماده ۲۵ مکرر مصوب ۲۶/۰۵/۱۳۲۰ منتفی گردیده.

ماده ۲۶ - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع به انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:
سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیرمنقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و به همین طریق خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک به ترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید.
شرایط و ترتیب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاک و تجدید اوراق مالکیت به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲۷ - کسانی که در مورد املاک وقف و حبس و ثلث باقی، باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که نسبت به ثبت این قبیل املاک باید عرضحال اعتراض داده و حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند، به موجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲۸ - هرگاه نسبت به این قبیل املاک به عنوان مالکیت تقاضای ثبت شده و متولی یا نماینده اوقافی که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرضحال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننماید، به مجازات خیانت در امانت محکوم خواهد شد.
در مواردی نیز که تقاضای ثبت ملک دیگری بدون ذکر حقوق ارتفاعی املاک وقف و حبس و ثلث باقی شده است هرگاه اشخاص مذکور در فوق در اثر تبانی به تکلیف خود عمل ننمایند به مجازات خائنین در امانت محکوم می‌شوند.

ماده ۲۹ - مخارج راجع به ثبت املاک مذکور در فوق در صورتی که ملک مورد تقاضا عایدات نداشته و برای امور خیریه تخصیص داده شده باشد و همچنین مخارج محاکمه اعتراض از محل مبرات مطلقه و موقوفات مجهول‌المصرف داده می‌شود و در صورت عدم کفایت این عایدات مخارج گرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰ - در مواردی که اداره اوقاف تقاضای ثبت می‌دهد، مخارج راجع به ثبت را خود مستقیماً از عایدات موقوفه مورد تقاضا وصول خواهد نمود.

برای ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب‌انبارهای عمومی، تقاضای ثبت از طرف متولی یا اداره اوقاف بدون اخذ حق‌الثبت و مخارج مقدماتی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۳۱ - ثبت رقبه، به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولیت نیست.

ماده ۳۲ - تقاضای ثبت نسبت به املاک دولت به عهده مالیه محل و نسبت به املاک و مؤسسات بلدی و خیریه بر عهده رئیس مؤسسه و نسبت به املاک شرکت‌ها به عهده مدیر شرکت و در مورد املاک محجورین به عهده ولی یا قیم آنها است.

ماده ۳۳ - نسبت به املاکی که با **شرط خیار** یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده اعم از اینکه مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال‌گیرنده حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد ذیل که اظهارنامه فقط از منتقل‌الیه پذیرفته می‌شود:

۱. در صورتیکه ملک قبل از تاریخ اجرای این قانون به موجب حکم نهائی به ملکیت قطعی منتقل‌الیه محکوم شده باشد.
۲. در صورتیکه پس از انقضاء مدت حق استرداد انتقال دهنده مالکیت قطعی (بدون حق استرداد) انتقال‌گیرنده را کتباً تصدیق کرده باشد.
۳. (اصلاحی ۱۳۱۲) در صورتیکه در تاریخ اجرای قانون مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ ملک مورد معامله در تصرف انتقال‌گیرنده بوده و لااقل پنج سال از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ مزبور گذشته باشد مشروط به دو شرط ذیل:
 - الف. از انقضاء موعده حق استرداد تا تاریخ اجرای قانون بهمن ۱۳۰۸ از طرف انتقال‌دهنده یا قائم‌مقام قانونی او به وسیله عرضحال یا اظهارنامه رسمی اعتراض به مالکیت انتقال‌گیرنده نشده باشد.
 - ب. در صورتیکه تا تاریخ تصویب این قانون (۲۸ دیماه ۱۳۱۲) حکم قطعی بر بی‌حقی انتقال‌گیرنده یا قائم‌مقام قانونی او صادر نشده باشد.
- تبصره ۱ - کلیه معاملات با حق استرداد ولو آنکه در ظاهر معامله با حق استرداد نباشد، مشمول جمیع مقررات راجعه به معاملات با حق استرداد خواهد بود اعم از اینکه معامله بین متعاملین محصور بوده و یا برای تأمین حق استرداد اشخاص ثالثی را بای‌نحوکان مداخله داده باشند.
- تبصره ۲ - در مواردی که مطابق این ماده، انتقال دهنده تقاضای ثبت میکند، باید حق انتقال‌گیرنده را در تقاضانامه خود قید نماید و این حق در ضمن اعلان با تصریح به اسم طرف ذکر خواهد شد.

ماده ۳۴ (اصلاحی ۱۳۸۶) - در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار طرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

- تبصره ۱ - در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.
- تبصره ۲ - نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد، به موجب آئین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

- تبصره ۳ - این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.
- تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۹۴) - در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانک‌ها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روشهای زیر عمل می‌شود:

۱. بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات‌دهنده، در صورت درخواست واحد تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی‌های واحد تولیدی را قیمت‌گذاری می‌نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می‌کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می‌پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می‌شود. در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهی‌های خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق‌العاده، افزایش دهد.

۲. در مورد معاملات بانکها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی‌الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات‌گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می‌شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند. چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (۷۰٪) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می‌شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است. هرگاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می‌باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی‌مانده مطالبات از روشهای قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

ماده ۳۴ مکرر - طبق ماده واحده قانون اصلاح ماده ۳۴ اصلاحی مصوب ۱۳۸۶ حذف گردید.

ماده ۳۵ (اصلاحی ۱۳۱۲) - محاکم عدلیه در هیچ مورد نسبت به وجه التزام مقرر در معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات استقراضی بیش از صدی پانزده در سال به نسبت مدت تاخیر حکم نداده و ادارات ثبت بیش از صدی دوازده در سال ورقه لازم‌الاجراء صادر نخواهند کرد.^۶

ماده ۳۶ - خسارت تاخیر تادیه در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات خواهد بود و در صورتیکه به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود از قرار صدی دوازده در سال بوده و تمام آن به طلبکار داده می‌شود. وجه التزام در صورتیکه در محاکم عدلیه مورد مطالبه واقع شود و بیش از صدی ده باشد مازاد از صدی ده تا صدی پانزده نیز مشمول مواد ۴۲ و ۴۴ قانون تسریع محاکمات است و چنانچه صدی ده یا کمتر باشد تمام آن به محکوم‌له داده خواهد شد و هر گاه وجه التزام به وسیله اداره ثبت ماخوذ شود منتهی از قرار صدی دوازده در سال است که تماماً به طلبکار داده می‌شود.^۷

ماده ۳۷ - نسبت به معاملات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون و پس از ثبت ملک واقع شده مقررات ماده ۳۴ لازم‌الرعايه خواهد بود.

^۶ محضرچی: مطالبه خسارت تاخیر تادیه به موجب نظریه شورای نگهبان باطل گردیده

^۷ محضرچی: این ماده طبق نظریه شورای نگهبان باطل گردیده

ماده ۳۸ - در موضوع انتقالات مذکور در ماده ۳۳ که قبل از تاریخ اجرای این قانون واقع شده، محاکم مکلفند در مواردی که مطابق ماده مزبور حق تقاضای ثبت به انتقال دهنده داده شده بر طبق ماده ۳۴ حکم به رد اصل و اجور و غیره داده و در مواردیکه حق تقاضای ثبت به انتقال گیرنده داده شده است حکم به مالکیت انتقال گیرنده بدهند اعم از اینکه نسبت به ملک مورد معامله تقاضای ثبت شده یا نشده باشد.

نسبت به معاملات مذکوره در ماده ۳۳ که پس از تاریخ اجرای این قانون واقع شود، محاکم و ادارات ثبت مکلفند مدلول ماده ۳۴ را به موقع اجراء گذارند.

اول (الحاقی ۱۳۱۲) - مربوط به بند ۳ ماده ۳۳ این قانون می باشد که در ذیل همان ماده اعمال گردیده است.

دوم (الحاقی ۱۳۱۲) - الف - مقصود از حکم مقرر در قسمت اول ماده ۳۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ راجع به معاملات مذکور در ماده ۳۳ این قانون این است که اگرچه انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او عین مورد معامله را مطالبه کرده باشد محاکم مکلفند بر طبق مفاد ماده ۳۴ و تبصره دوم آن و ماده ۳۸ قانون مزبور به رد اصل وجه و متفرعات مذکور در ماده ۳۴ حکم صادر نمایند مگر آنکه انتقال دهنده قبل از حکم به تسلیم عین مال در مقابل اصل، حاضر شود که در این صورت به تسلیم عین متفرعات حکم صادر خواهد شد. - ب - در صورتی که مدعی اصل وجه و متفرعات را مطالبه کند محکمه نمیتواند حکم به تسلیم عین بدهد ولو اینکه انتقال دهنده به تسلیم عین مال حاضر شود.

سوم (الحاقی ۱۳۱۲) - در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال دهنده یا وارث او باشد، انتقال گیرنده یا قائم مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات میتواند بر هر یک از انتقال دهنده یا وارث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است، اقامه دعوی نماید و رجوع به هر یک مانع مراجعه به دیگری نخواهد بود، هرگاه به متصرف رجوع شد و حاصل از فروش ملک کفایت اصل و متفرعات را نکرد مدعی میتواند برای بقیه به انتقال دهنده رجوع کند و انتقال گیرنده میتواند در صورتی که متصرف عالم به معامله اولیه بوده برای بقیه طلب خود در حدود مدتی که مورد معامله در تصرف متصرف بوده به مشارالیه نیز مراجعه کند اعم اینکه متصرف استیفای منفعت کرده یا نکرده باشد.

چهارم (الحاقی ۱۳۱۲) - هرگاه انتقال گیرنده عین مال مورد معامله با حق استرداد را ادعا کرده و به استناد مقررات قانون ثبت راجع به آن نوع معاملات در مطالبه عین محکوم شده باشد، طرف دعوای او حق مطالبه خسارات محاکمه را از او نخواهد داشت.

ماده ۳۹ - حقوقی که در مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۷ و ۳۸ برای انتقال دهنده مقرر است، قبل از انقضاء مدت حق استرداد قابل اسقاط نیست. هر قرارداد مخالف این ترتیب باطل و کان لم یکن خواهد بود، خواه قبل از این قانون باشد، خواه بعد، و اعم از اینکه به موجب سند رسمی باشد یا غیر رسمی.

ماده ۴۰ - تخلف قضات و مامورین دولت از مقررات مواد ۳۳ و ۳۴ و ۳۵ و ۳۶ و ۳۷ و ۳۸ و ۳۹ مستلزم مجازات انتظامی از درجه ۴ به بالا است.

ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۱۲) - در صورتیکه در اثناء مدت عملیات مقدماتی، تقاضا کننده ثبت، ملک مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل کند، انتقال دهنده مکلف است تا ده روز از تاریخ انتقال، شخصاً یا به توسط وکیل ثابت الوکاله در اداره ثبت اسناد حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد.

ماده ۴۲ - هرگاه مورد انتقال ملکی باشد که نسبت به آن عرضحال اعتراضی داده شده است انتقال دهنده مکلف است در حین انتقال، انتقال گیرنده را از وجود معترض و در ظرف ده روز از تاریخ انتقال، معترض را از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده به وسیله اظهارنامه رسمی مسبوق نماید و اگر انتقال دهنده در حین انتقال از اعتراضی که شده است رسماً مطلع نبوده و یا عرضحال اعتراض بعد از انتقال داده شود، انتقال دهنده مکلف است در ظرف ده روز از تاریخ اطلاع رسمی، معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی از وقوع انتقال و اسم منتقل الیه و انتقال گیرنده را در همان مدت و به همان طریق از وقوع اعتراض مسبوق کند.

منتقل الیه به محض ابلاغ اظهارنامه در مقابل معترض، قائم مقام انتقال دهنده شده و دعوی بدون تجدید عرضحال به طرفیت او جریان خواهد یافت.

انتقال دهنده ای که مطابق مقررات فوق عمل ننماید مسئول هر ضرر و خسارتی خواهد بود که از تخلف او بر انتقال گیرنده یا معترض وارد گردد و مادام که ضرر و خسارت مزبور را جبران نکرده است به تقاضای انتقال گیرنده یا معترض توقیف خواهد شد.

- تبصره - هرگاه معترض، حقوق ادعائیه خود را به دیگری انتقال دهد، آن شخص بدون تجدید عرضحال قائم مقام او شده و از مواعیدی که برای معترض در تاریخ انتقال باقی است استفاده خواهد کرد.

ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲) - هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع نداد، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منتقل الیه مطابق مقررات عرض حال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده، منتقل الیه می‌تواند به وسیله اظهارنامه به انتقال دهنده اخطار نماید.

هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه تصدیق نمود، ملک به نام انتقال گیرنده ثبت و الا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ می‌تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید.

هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

اگر اعلانات نوبتی منتشر نشده، ملک به اسم انتقال گیرنده اعلان می‌شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال، اصلاح می‌شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد، ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید.

اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و بعلاوه مفاد ماده (۱۱۴) درباره او مجری خواهد شد.

ماده ۴۴ - هرگاه کسی که نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده، قبل از انقضای موعدهای مقرر در مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ فوت کرده یا مجنون یا مجبور شود، مستدعی ثبت مکلف است مراتب را به اداره ثبت و پارکه [دادستانی] بدایت صلاحیت دار کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی، به او از طریق محکمه مربوطه اخطار نماید که مشارالیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، دعوی را تعقیب کند.

هرگاه قائم مقام قانونی در مدت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه یا محقق ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر میکند، این قرار فقط قابل استیناف است.

ماده ۴۵ - اگر به واسطه عدم اقدام در مورد مواد ۱۷ - ۱۸ - ۱۹ ملکی به ثبت رسیده و بعد معلوم شود عدم تعقیب یا عدم ابراز تصدیق به علت فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی یا مستدعی ثبت بوده و اخطار مذکور در ماده فوق هم با اینکه مستدعی ثبت به فوت یا جنون یا حجر عالم بوده به عمل نیامده است قائم مقام قانونی متوفی و یا مجنون و یا مجبور می‌تواند در ظرف پنج سال از بابت قیمت ملک و اجور و خسارات در محکمه حقوق به وسیله عرضحال جدید برعلیه مستدعی ثبت اقامه دعوی نماید.

مبدأ پنج سال مذکور فوق در مورد وراثت کبیر و وراثی که ولی خاص (پدر یا جد پدری یا وصی منسوب مسلم الوصایه) دارند از تاریخ فوت و در غیر این موارد از تاریخ تعیین قیم یا مدیر تصفیه محسوب می‌شود.

در مورد این ماده چنانچه مستدعی ثبت محکوم گردد و ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده و در موقع اجرای حکم مفلس باشد و ثابت شود برای فرار از ادای حق طرف خود را مفلس کرده به حبس تادیبی از یکسال تا دو سال محکوم خواهد شد.

تعقیب جزائی در این مورد منوط به شکایت مدعی خصوصی است و با استرداد شکایت تعقیب موقوف می‌شود.

باب سوم ثبت اسناد

فصل اول مواد عمومی

ماده ۴۶ - ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

۱. کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.
۲. کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.^۸

^۸ محضرچی: رای وحدت رویه ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل یکصد و پنجاه و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به

ماده ۴۷ - در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

۱. کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده.
۲. صلحنامه و هبهنامه و شرکتنامه.

ماده ۴۸ - سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۴۹ - وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

۱. **ثبت کردن اسناد** مطابق مقررات قانون.
۲. دادن **سواد مصدق** از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.
۳. **تصدیق صحت امضاء**
۴. قبول و حفظ اسنادی که امانت می‌گذارند.

ماده ۵۰ - هرگاه مسئول دفتر در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد میکند، تردید داشته باشد، باید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق نموده و مسئول دفتر مراتب را در دفتر ثبت و به امضای شهود رسانیده و این نکته را در خود اسناد قید نماید.

ماده ۵۱ - در مورد ماده فوق شاهدهی که یک طرف از اصحاب معامله را معرفی می‌نماید، نمی‌تواند معرف طرف دیگر باشد.

ماده ۵۲ - وقتی که مسئول دفتر نتواند به وسیله شهود معروف و معتمد هویت اشخاص را معین کند، باید از ثبت نمودن سند امتناع نماید.

ماده ۵۳ - مسئول دفتر نمی‌تواند اسنادی را که به منفعت خود یا کسانی که در تحت ولایت یا وصایت و یا قیمومت او واقعند یا با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند ثبت نماید.^۹

ماده ۵۴ - در مواقعی که مسئول دفتر به واسطه مرض و امثال آن از انجام وظیفه معذور است، عمل ثبت به عهده مسئول دفتر دیگری که در آن حوزه ماموریت دارد واگذار خواهد شد، در مورد ماده ۵۳ اگر مسئول دفتر منحصر بفرد باشد، مشارالیه با حضور امین صلح و مدعی‌العموم محل یا نماینده او سند را ثبت خواهد کرد.^{۱۰}

ثبت نرسیده رسیدگی نمایند. بنابراین رأی شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

^۹ محضرجی: ماده ۳۱ **قانون دفاتر اسناد رسمی**: سردفتران و دفتریاران نباید اسنادی را که مربوط به خود یا کسانی که تحت ولایت یا وصایت یا قیمومت آنها هستند و یا با آنها قرابت نسبی یا سببی تا درجه چهارم از طبقه سوم دارند یا در خدمت آنها هستند ثبت نمایند. و در صورتی که در محل، دفترخانه دیگری نباشد سند با حضور دادستان شهرستان محلی که دفترخانه در حوزه آن واقع است یا رئیس دادگاه بخش یا نماینده آنها با توضیح مراتب در ذیل آن، در همان دفترخانه تنظیم و ثبت خواهد شد.

^{۱۰} محضرجی: ماده ۲۴ **قانون دفاتر اسناد رسمی**: سردفتران و دفتریاران می‌توانند از مرخصی و معذوریت استفاده نمایند. نحوه استفاده از مرخصی و معذوریت و مدت آن به موجب **این‌نامه‌ای** خواهد بود که از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران تهران تهیه و به تصویب وزارت دادگستری خواهد رسید.

ماده ۵۵ - مسئول دفتر باید نمره و تاریخ ثبت را با تعیین دفتری که سند در آن ثبت شده، در روی هر سندی که ثبت می‌شود قید کرده و به امضای خود ممضی و به مهر دائره ثبت برساند.

ماده ۵۶ - اسناد باید حرف به حرف از اول تا آخر متن و حاشیه سجل و ظهر ثبت شود.

ماده ۵۷ - مسئول دفتر نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا به نحوی دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید مگر اینکه معامله به وسیله قائم مقام قانونی اشخاص مزبور واقع شود.

ماده ۵۸ - شهود باید موثق باشند. علاوه بر این، ورقه هویت (سجل احوال) خود را ارائه دهند.

ماده ۵۹ - شهادت اشخاص ذیل پذیرفته نخواهد شد:

۱. غیر رشید یا محجور
۲. کور یا گنگ
۳. اشخاص ذی نفع در معامله
۴. خدمه مسئول دفتر
۵. خدمه اصحاب معامله.

ماده ۶۰ - مسئول دفتر ثبت نباید اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.

ماده ۶۱ - هرگاه طرفین معامله یا شهود زبان فارسی را ندانند و مسئول دفتر نیز زبان آنها را نداند، اظهارات آنها به وسیله مترجم رسمی ترجمه خواهد شد.

ترتیب تعیین مترجمین رسمی و میزان حقی که برای ترجمه و تصدیق ترجمه و سواد برداری از نقشه و تصدیق صحت سواد نقشه اخذ می‌شود، به موجب نظامنامه از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد^{۱۱}.

ماده ۶۲ - تراشیدن و پاک کردن و الحاق کردن به هر نحوی از انحاء در دفاتر ثبت اسناد و املاک ممنوع است. کلیه الحاقات و آنچه که به جای کلمات تراشیده شده و یا در محل پاک شده نوشته می‌شود از درجه اعتبار ساقط خواهد بود.

^{۱۱} محضرچی: آیین نامه اصلاحی هزینه تهیه رونوشت و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت و بند ۲ فراز (ی) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب مهر ۱۳۷۵:

ماده ۱: رونوشت نقشه هر ملکی را با گواهی یا درخواست دادگاه و یا تقاضای کتبی صاحبان املاک یا اشخاص ذینفع از اداره ثبت که ملک در حوزه آن واقع است می‌توانند بخوانند - دادن رونوشت نقشه ملکی که به ثبت نرسیده و یا موعد اعتراض آن منقضی نگردیده ممنوع است، مگر با قید اینکه (این رونوشت نقشه غیر قطعی ملک است.)

ماده ۲: تقاضای اخذ رونوشت از اصل نقشه به اداره ثبت مربوطه تسلیم و با دستور مسئول اداره از طریق بایگانی ثبت به حسابداری ارسال می‌شود. حسابدار برطبق ضوابط آتی میزان هزینه مربوط را محاسبه و فیش بانکی صادر و پس از واريز وجه به حساب بانکی «سایر درآمدهای ثبتی» توسط ذینفع شماره و تاریخ آن را روی تقاضانامه ثبت و سپس به نقشه بردار مربوط تسلیم و نقشه بردار ثبت نیز رونوشت نقشه را مطابق اصل نقشه تهیه و مطابقت با اصل آن را گواهی و امضاء می‌نماید. سپس سوابق از طریق حسابداری به بایگانی عودت تا رونوشت نقشه پس از مهر و امضاء مسئول اداره ثبت با اخذ رسید به ذینفع تسلیم گردد، بابت هزینه تهیه و گواهی رونوشت نقشه برای هر متر مربع سطح نقشه جمعاً پنج هزار ریال اخذ می‌گردد «کسر یک متر سطح نقشه یک متر مربع تمام محسوب می‌شود» و چنانچه نقشه ملک که درخواست رونوشت آن چه با گواهی یا درخواست دادگاه یا تقاضای کتبی صاحبان املاک یا اشخاص ذینفع یا هر یک از ارگان‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات و نهادها و شهرداری‌ها اعم از بخش عمومی یا خصوصی شده و بصورت نقشه کاداستر باشد تابع تعرفه‌های موضوع تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۵ خواهد بود.

ماده ۳: کوچک یا بزرگ کردن رونوشت نقشه ممنوع است و باید رونوشت نقشه عیناً مطابق با اصل آن باشد.

تبصره: هر نوع تغییر در اندازه و مقیاس نقشه منوط به اجازه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

ماده ۴: این آیین‌نامه جایگزین آیین‌نامه‌های قبلی است و از تاریخ تصویب قابل اجرا است، کلیه مقررات مغایر با این آیین‌نامه ملغی است.

رئیس قوه قضائیه - محمد یزدی

ماده ۶۳ - طرفین معامله یا وکلای آنها باید ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت آن ثبت با اصل سند به توسط مشارالیه و مسئول دفتر ثبت تصدیق گردد.
در مورد اسنادی که فقط برای یک طرف ایجاد تعهد می‌نماید تصدیق و امضای طرف متعهد کافی خواهد بود.

ماده ۶۴ - در صورتی که طرفین معامله و یا یکی از آنها کور یا کر و گنگ بی‌سواد باشند، علاوه بر معرفی، هر یک از اشخاص مزبوره باید به معیت خود یک نفر از معتمدین خود را حاضر نماید که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور به هم رسانند، مگر اینکه بین خود معرفین کسی باشد که طرف اعتماد آنها است.
معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند به آنها به اشاره مطلب را بفهماند.
در مورد این ماده مراتب در سندی که ثبت می‌شود و در ستون ملاحظات دفتر باید قید گردد.

• تبصره: ملغی گردیده طبق قانون مصوب ۱۳۲۲

ماده ۶۵ - امضای ثبت سند پس از قرائت آن به توسط طرفین معامله یا وکلای آنها دلیل رضایت آنها خواهد بود.

ماده ۶۶ - در موقعی که معامله راجع به اشخاص بی‌سواد است علاوه بر معرفی، حضور یک نفر مطلع باسواد نیز که طرف اعتماد شخص بی‌سواد باشد، لازم است مگر در صورتی که بین خود معرفین شخص باسوادی باشد که طرف اعتماد شخص بی‌سواد است.

ماده ۶۷ - ثبت سند باید برای شخص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر ثبت قید و از طرف معتمد امضاء گردد.
معامله کننده بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل ثبت سند بگذارد.

ماده ۶۸ - هرگاه سندی به واسطه تقصیر یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسئول مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده کلیه خسارات وارده نیز برآید.

ماده ۶۹ - هرگاه بر طبق شرایط مقرر بین طرفین و با اطلاع مراجع ثبت، احد متعاملین معامله را فسخ و یا متعهدی تعهد خود را انجام دهد و طرف مقابل حاضر نبوده یا نشود، مراجع مزبور پس از ملاحظه قبض صندوق اداره ثبت حاکی از ودیعه گذاردن مورد معامله، در صورتی که عبارت از وجه نقد یا مال منقول دیگر باشد و پس از تامین حقوق طرف مقابل در غیر این صورت مراتب را در دفتر قید و به طرف اخطار می‌نماید که حق خود را اخذ و برای باطل نمودن ثبت، حاضر گردد.

فصل دوم آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ (اصلاحی ۱۳۱۲) - سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.

انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست.
مامورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

• تبصره - هر گاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تادیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده، مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا، فته‌طلبی بوده است که طرف معامله به

او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله و یا برات یا چک یا، فته طلب پرداخت نگردیده است، این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.

ماده ۷۱ - اسناد ثبت شده در قسمت راجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند، رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

ماده ۷۲ - کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

ماده ۷۳ (منسوخ ۱۴۰۳) - قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.^{۱۲}

ماده ۷۴ - سواد که مطابقت آن با ثبت دفتر، تصدیق شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مطابقت سواد با ثبت دفتر.

فصل سوم در امانت اسناد

ماده ۷۵ - هر کس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد، امانت بگذارد باید آن را در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را روی لفافه یا پاکت نوشته، امضاء و مهر کنند.

ماده ۷۶ - مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم، نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لفافه را به مهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده به اسم امانت‌گذار و تاریخ امانت و اسامی شهود اگر باشند، قید می‌کند و به مهر و امضای امانت‌گذار و شهود نیز خواهد رسانید.

ماده ۷۷ - اشخاصی که سند خود را امانت می‌گذارند، می‌توانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لفافه دیگری گذارده مهر کنند تقاضای سواد بنمایند.

در این صورت مسئول دفتر سواد مصدق خواهد داد ولی باید در روی سواد مزبور قید شود که این سواد مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و به هیچ وجه رسمیت ندارد، مگر اینکه آن سند قبلاً مطابق مقررات قانون ثبت شده باشد. در این صورت دائره ثبت اسناد و املاک می‌تواند سواد مصدق سند را به طوری که در این قانون مقرر است، بدهد.

ماده ۷۸ - در موقع امانت گذاشتن اسناد، مسئول دفتر باید کلیه مشخصات و ممیزات پاکت یا لفافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و به امضاء خود و امانت‌گذار و شهود، ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لفافه امانت است، به امانت‌گذار بدهد.

¹² محضرجی: این ماده به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳ نسخ شده است.

ماده ۷۹ - استرداد اسناد امانتی، به این ترتیب به عمل می‌آید که در ستون ملاحظات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند به عمل آمده، شخصی که سند را پس می‌گیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آن را امضاء می‌نماید.

ماده ۸۰ - تاریخ استرداد باید در ذیل رسید با تمام حروف قید شود و همچنین اسم مسئول دفتر و مبلغ حق‌الحفاظه که اخذ می‌شود، درج خواهد شد.

باب چهارم **دفتر اسناد رسمی^{۱۳}**

ماده ۸۱ - در نقاطی که وزارت عدلیه مقتضی بداند، برای تنظیم اسناد رسمی، دفاتر رسمی، به عده کافی، معین خواهد کرد. هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لاقل یک نفر نماینده اداره ثبت اسناد.

ماده ۸۲ - هیچ دفتری را نمی‌توان رسمیت داد مگر اینکه صاحب آن در ضمن تقاضانامه خود تبعیت از قوانین و نظامات وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد، تعهد نماید.

ماده ۸۳ - حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظامنامه‌های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۸۴ - نماینده‌ای که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک برای هر دفتری تعیین می‌شود، باید در اوقات کار در دفتر اسناد رسمی حاضر باشد تا هر معامله و تعهدی که واقع می‌شود پس از ثبت در دفتر صاحب دفتر، در دفتر خود ثبت نماید. در هر یک از این دو دفتر باید نمره صفحه دفتر دیگری که سند در آن ثبت شده است قید گردد.

ماده ۸۵ - هرگاه دفتر اسناد رسمی که باید با رعایت ماده (۸۲) معین شود در محضر یکی از مجتهدین جامع‌الشرایط باشد، حضور نماینده (به شرط اجازه وزارت عدلیه) در دفتر لازم نبوده و سندی که مطابق مقررات از دفتر صادر شده و به اداره ثبت، صدور آن از ناحیه صاحب دفتر مسلم باشد، در دفتر اداره به ثبت خواهد رسید.

ماده ۸۶ - در صورتی که تقاضای ثبت سندی بشود، تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی که تعهد کرده به عهده صاحب دفتر است. و اگر مشارالیه شخصاً آنها را شناسد، باید بر طبق مواد این قانون رفتار نماید و در صورت تخلف مشمول ماده ۱۰۲ این قانون خواهد بود.

ماده ۸۷ - شهود و معرفیین و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد ۵۰ و ۶۳ این قانون امضاء نمایند. ولی در دفتر ثبت نماینده، فقط امضاء اصحاب معامله کافی خواهد بود.

ماده ۸۸ - در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده، دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالی را راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن ثبت نمایند. ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم‌مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.

^{۱۳} محضرچی: با توجه به [قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران](#) مصوب ۱۳۵۴، مواد ۸۱ تا ۹۱ این قانون کاربردی ندارد و ملاک قانون سال ۱۳۵۴ است.

ماده ۸۹ (اصلاحی ۱۳۲۱) - از درآمد حاصل از حق الثبت، صاحبان دفتر و دفتریارها به ترتیب زیر سهم خواهند برد: تا ششصد ریال در ماه، نصف. از ششصد و یک ریال تا چهار هزار ریال نسبت به مازاد ششصد ریال، یک پنجم. از چهار هزار و یک ریال تا ده هزار ریال نسبت به مازاد از چهار هزار ریال، یک دهم. و از ده هزار و یک ریال تا بیست هزار ریال نسبت به مازاد از ده هزار ریال، یک بیستم.

ماده ۹۰ - عایدات حاصله از حق الثبت دفاتر اسناد رسمی، پس از پرداخت سهم صاحبان دفاتر، جزء عایدات عمومی محسوب و تسلیم خزانه خواهد شد.

ماده ۹۱ - به استثنای مواردی که برای دفاتر اسناد رسمی مطابق این قانون ترتیب خاصی معین شده، مقررات این قانون در دفاتر اسناد رسمی نیز لازم‌الرعايه و اعتبار اسناد ثبت شده در دفاتر رسمی، همان است که در ماده ۷۰ و ۷۱ مقرر شده است.

باب پنجم اجراء مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲ - مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول، بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه، لازم‌الاجرا است. مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳ - کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم، لازم‌الاجراء است.

ماده ۹۴ - طبق قانون مصوب ۱۳۲۲ ملغی شده است.

ماده ۹۵ - عموم ضابطین عدلیه و سایر قوای دولتی، مکلف هستند در مواقعی که از طرف مامورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود، در اجرای مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.

ماده ۹۶ و ۹۷ و ۹۸ (اصلاحی ۱۳۱۴) - طبق ماده ۶۵ قانون دفتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ ملغی شده‌اند.

ماده ۹۹ - ادعای مجعولیت سند رسمی، عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند، مگر پس از اینکه مستنطق، قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد.

باب ششم جرائم و مجازات

ماده ۱۰۰ - هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی، عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود، جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

۱. اولاً - اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

۲. ثانیاً - سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.

۳. ثالثاً - سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

۴. رابعاً - تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

۵. خامساً - تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکشد یا به وسایل متقلبانه دیگر، ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندازد.

۶. سادساً - اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهند، ثبت کند.

۷. سابعاً - سندی را که به طور وضوح، سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده، ثبت کند.

ماده ۱۰۱ - هر گاه اعضاء ثبت اسناد و املاک، سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته، ثبت کنند، از یک سال تا سه سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.

ماده ۱۰۲ - هر یک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله، سندی را عمداً ثبت نماید، به مجازات اداری فوق محکوم خواهد گردید.

ماده ۱۰۳ - هر یک از مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک عمداً تصدیقاتی دهد که مخالف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود.

ماده ۱۰۴ - در موارد تقصیراتی که مجازات آنها به موجب این باب معین نشده، مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک که مرتکب جرم عمومی و یا تقصیر اداری می‌شوند، موافق مقررات قوانین جزائی و یا قانون استخدام تعقیب و مجازات خواهند شد.

ماده ۱۰۵ - جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ (راجع به بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است، تقاضای ثبت نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده، ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک، مالک نبوده و معهداً سند مالکیت بگیرد یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

ماده ۱۰۶ - مقررات فوق در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بوده است، تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد، علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و یا نوشته به خط او محرز شود.

ماده ۱۰۷ - هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی، امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند، به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد.

ماده ۱۰۸ - هر گاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده، شخصاً تقاضای ثبت ننموده، ولی بواسطه خیانت یا تبانی او، ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد:

الف - اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد، شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود.

ب - هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده، مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد، شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزائی قابل تعقیب نیست. ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و بعلاوه برای جبران خسارت صاحب ملک در توقیف خواهد ماند، در صورتیکه در ظرف پنج سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت عفو او را استدعا میکند.

ماده ۱۰۹ - هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند، کلاهبردار محسوب می‌شود.
اختلافات راجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست.

ماده ۱۱۰ - در مورد مواد فوق و همچنین در کلیه مواد دیگر این قانون، اظهارنامه که در مورد ثبت عمومی املاک داده می‌شود، به منزله تقاضانامه است.

ماده ۱۱۱ - در مورد مواد قبل، تعقیب متهم، موکول به شکایت مدعی خصوصی است.^{۱۴}

ماده ۱۱۱ مکرر (الحاقی ۱۳۱۲) - اگر در مورد مواد ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم، کسی باشد که املاک موقوفه عام‌المنفعه را به عنوان متولی یا متصدی و یا املاک مولی‌علیه را به عنوان ولایت و یا قیمومیت در تصرف دارد، تعقیب جزائی، موکول به شکایت مدعی خصوصی نیست.

ماده ۱۱۲ - در صورتی که مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهائی، شکایت خود را مسترد داشت، تعقیب متروک خواهد شد.

ماده ۱۱۳ - تجدید شکایت از مدعی خصوصی، پذیرفته نمی‌شود.

ماده ۱۱۴ - در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ (به استثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸) مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاهبرداری تا موقعی که به وسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا به وسایل دیگر، خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله تقدیم عرضحال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران نماید، در توقیف خواهد ماند.
تعیین میزان خسارت با محکمه‌ای است که به جنبه جزائی رسیدگی کرده ولو این که عرضحال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزائی داده شده باشد.
خسارت غیر مستقیم (خسارات ناشی از محاکمه) مطابق اصول معموله تعیین و وصول خواهد شد.

ماده ۱۱۵ - هر کس یکی از اعمال مشروحه در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ را قبل از اول اسفند ۱۳۰۸ مرتکب شده و تا اول خرداد ۱۳۰۹ به وسیله تصدیق حق طرف در دفاتر ثبت یا به وسایل دیگر خسارات وارده بر صاحب ملک را جبران ننموده، کلاهبردار محسوب شده و علاوه بر مجازات مقرر برای این جرم تا موقعی که خسارت وارده بر طرف را مطابق ماده ۱۱۴ جبران نکرده در توقیف خواهد ماند.

ماده ۱۱۶ - در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید.

در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده، مرتبه یا انتقال‌گیرنده می‌تواند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن، به وسیله اظهارنامه رسمی، حق خود را مطالبه کند.
هر گاه در ظرف ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن یا انتقال دهنده، حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد.
اگر اخطار قبل از انقضاء مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقاء ملک به ملکیت او، حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق نماید و در صورتیکه ملک به ملکیت او باقی نباشد، وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن، حق مرتبه یا انتقال‌گیرنده را تادیه نکند.

^{۱۴} طبق ماده دوم اصلاحی مصوب ۱۳۱۲، مقصود از مواد قبل، مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ می‌باشد.

- تبصره - مرتهن یا انتقال گیرنده که در ظرف مدت یک سال اخطار مذکور در فوق را نکرد، مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده، حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

ماده ۱۱۷ (اصلاحی ۱۳۱۲) - هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی، معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.^{۱۵}

باب هفتم

تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک^{۱۶}

ماده ۱۱۸ - حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی اخذ می شود مطابق مواد ذیل خواهد بود:

ماده ۱۱۹ (اصلاحی طبق بند «س» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳) - برای ثبت ملک در دفتر املاک موضوع مواد ۱۱ و ۱۲ و ۱۱۹ قانون ثبت، کلاً به ازاء هر ده هزار ۱۰۰۰۰ ریال یک هزار ۱۰۰۰ ریال دریافت می شود. ملاک محاسبه حق الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه ای و در نقاطی که قیمت منطقه ای تعیین نشده طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

ماده ۱۲۰ - حق الثبت املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به اقساط دریافت خواهد شد.^{۱۷}

ماده ۱۲۱ (اصلاحی بند (ز) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸) - حق الثبت هر اسم تجاری بدون احتساب بهای ورقه تقاضانامه به ازاء هر اسم تجاری چهار هزار ۴۰۰۰۰ ریال است.

ماده ۱۲۲ - حق الثبت شرکتها مطابق قانون ثبت شرکتها و حق الثبت شرکت های بیمه مطابق قانون مصوب ۶ آذر ماه ۱۳۳۱ و حق الثبت شرکت های حمل و نقل بحری و هوایی معادل یک دوم و حق الثبت شرکت های حمل و نقل بحری معادل دو ثلث حق الثبتی است که مطابق قانون خرداد ۱۳۱۰ برای شرکتها مقرر است.

- تبصره - حق الثبت شرکت های حمل و نقل بحری و هوایی مطابق نظامنامه وزارت عدلیه ممکن است به اقساط تأدیه شود.

^{۱۵} محضرچی: رای وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۰۸/۰۸ هیئت عمومی دیوان عالی کشور (عدم قابلیت تعارض معامله مال غیرمنقول به وسیله سند عادی با معامله همان مال با سند رسمی در صورت اجباری بودن ثبت اسناد):
نظر به اینکه شرط تحقق بزه مشمول ماده (۱۱۷) قانون ثبت اسناد و املاک قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقود و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده (۴۷) قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده (۴۸) همان قانون در هیچ یک از ادارت و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت؛ بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد عمل او از مصادیق ماده (۱۱۷) قانون ثبت اسناد نخواهد بود بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد.
این رأی طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.
^{۱۶} محضرچی: مواد موجود در این باب با توجه به قانون افزایش هزینه های ثبتی مصوب ۱۳۴۵ و قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵ و قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ تغییر اساسی یافته است.
^{۱۷} محضرچی: آئین نامه راجع به ماده ۱۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب سال ۱۳۲۵ وزارت دادگستری:
وزیر دادگستری نظر به ماده ۱۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک برای وصول حق الثبت املاک مقرر می دارد:
ماده ۱ - در موقع تقاضای ثبت باید لافاقل یک قسط از حق الثبت مورد تقاضا دریافت شود.

ماده ۲ - چنانچه متقاضی ثبت پس از خاتمه جریان مقدماتی ثبت بخواهد معامله نماید در پاسخ پرسشنامه دفاتر اسناد رسمی برای معامله باید بقیه متقاضی را تعیین و به دفترخانه اعلام شود تا پس از وصول بقیه حق الثبت و ارسال آن به اداره ثبت اقدام به معامله نماید.
ماده ۳ - در مواردی که پس از ثبت و صدور سند مالکیت، مالک برای گرفتن سند مالکیت به اداره ثبت مراجعه ننماید و در مقام معامله بر آید باید طبق ماده فوق رفتار شود و اگر در مقام معامله نباشد برای اینکه اسناد مالکیت در اداره ثبت متراکم نگردد و به صاحبان آنها تسلیم شود نمایندگان اداره ثبت که برای انجام عمل تحدید و غیره به محل میروند اسناد مالکیت مربوط به آن محل به آنها داده میشود که به مالکین تسلیم و بقیه حق الثبت آنها را طبق قبوض رسید اخذ و به اداره بپردازند که به اظهارنامه تمیر الصاق و باطل گردد.

ماده ۱۲۳ (اصلاحی به موجب ماده (۱۰) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۵ آبان ۱۳۸۴، روزنامه رسمی شماره ۱۷۷۰۵ مورخ ۱۴/۹/۱۳۸۴) - تعرفه ثبت کلیه اسناد در دفاتر اسناد رسمی به میزان نیم درصد مبلغ مندرج در سند و در موارد اسنادی که موضوع آنها انتقال منافع می‌باشد هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

- تبصره ۱ - مبنای وصول حق الثبت اسناد در مورد املاک به شرح بند (ع) ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و در مورد انواع خودروهای سبک و سنگین اعم از سواری و غیرسواری و ماشین آلات راهسازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد، ماخذ محاسبه مالیات نقل و انتقال و یا ارزش اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد.
- تبصره ۲ - حق الثبت اسناد وکالت برای فروش وسایط نقلیه موتوری و ماشین آلات راهسازی و مصرفی و کشاورزی و موتورسیکلت و نظایر آنها مطابق حق الثبت سند قطعی آنها می‌باشد^{۱۸}.

ماده ۱۲۴ (اصلاحی به موجب ماده (۱۰) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۵ آبان ۱۳۸۴، روزنامه رسمی شماره ۱۷۷۰۵ مورخ ۱۴/۹/۱۳۸۴) - حق الثبت اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد و انجام گواهی هر امضاء و صدور رونوشت برای هر برگ و فسخ و اقاله معاملات و هر نوع گواهی که از ادارات ثبت گرفته می‌شود به پنج هزار (۵۰۰۰) ریال افزایش یافته و برای المثنی سند، علاوه بر پانزده هزار (۱۵۰۰۰) ریال بهای دفترچه، دویست و پنجاه هزار (۲۵۰۰۰۰) ریال نیز حق الثبت دریافت خواهد شد.

کلیه قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون باشد و نیز هرگونه معافیت از حق الثبت به استثناء قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیات علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می گردند از حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۲/۱۲/۱۳۷۱ به موجب این قانون لغو می‌گردد^{۱۹}.

ماده ۱۲۵ - برای ثبت بروات و حوالجات تجارتي هر هزار ریال ۲۵ دینار اخذ و کسور هزار ریال به منزله هزار ریال حساب می‌شود.

ماده ۱۲۶ - از بابت مخارج حرکت به خارج از مقر اداره یا شعبه ثبت در مورد ثبت املاک علاوه بر مخارج حمل و نقل که به عهده مستدعی ثبت است برای مهندسين شبانه روزی بیست ریال و برای نماینده هشت ریال دریافت می‌شود.

ماده ۱۲۷ - در موقع ثبت عمومی املاک خرده مالکین مخارج حرکت و کرایه حمل و نقل به تناسب سهام آنها در املاک گرفته می‌شود.

ماده ۱۲۸ (اصلاحی بند «م» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۲۸/۱۲/۱۳۷۳) - حق الوديعه اسناد و اوراق برای هر بسته مهور دویست و پنجاه / ۲۵۰ ریال تعیین، که حق الوديعه شش ماه قبلاً اخذ خواهد شد و برای اسناد و اوراقی که به طور دائم به اداره ثبت امانت داده می‌شود معادل حق الوديعه بیست / ۲۰ سال به طور مقطوع قبلاً تأدیه خواهد شد.

ماده ۱۲۹ (اصلاحی ۱۳۸۴) - حق الثبت رونوشت اسناد و مدارک، برای اسناد ثبت شده (که نمونه آن را وزارت عدلیه معین می‌نماید)، هر صفحه پنج هزار (۵۰۰۰) ریال تعیین می‌شود، کسر صفحه، یک صفحه تمام محسوب می‌شود.

¹⁸ محضرچی: بند (ع) ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین:

مبنای وصول حق الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

¹⁹ محضرچی: قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیات علمی که جهت تحصیلات عالی یا استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور اعزام می‌گردند از پرداخت حق الثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۲ اسفند ۱۳۷۱:

ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون اعضای هیات علمی دانشگاه‌ها، مؤسسات آموزش عالی و تحقیقاتی و اعضای هیات علمی حوزه ستادی وزارت فرهنگ و آموزش عالی و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی که برای استفاده از فرصت‌های مطالعاتی به خارج از کشور عزیمت می‌نمایند و همچنین بورسیه‌ها و دانشجویانی که جهت تکمیل تحصیلات عالی به خارج از کشور اعزام می‌گردند و مکلف به سپردن تعهد رسمی می‌باشند از پرداخت حق الثبت اسناد رسمی به هر میزانی که باشد معاف می‌گردند.

ماده ۱۳۰ (اصلاحی ۱۳۸۴) - حق الثبت رونوشت اسناد و مدارک برای اسناد ثبت نشده هر صفحه پنج هزار (۵۰۰۰) ریال تعیین می‌شود، کسر صفحه، یک صفحه محسوب است.

ماده ۱۳۱ (اصلاحی بند (ک) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۲۸/۱۲/۱۳۷۳) - حق الاجرای اسناد لازم الاجراء پنج درصد (۵٪) مبلغ مورد اجراء تعیین می‌شود و از کسی که اجراء برعلیه او است، اخذ خواهد شد، مگر اینکه دائن بدون حق، تقاضای اجراء نموده باشد، که در این صورت نسبت به آن قسمتی که دائن حق نداشته، از خود او مأخوذ می‌گردد.

- تبصره (الحاقی ۱۳۲۰) - هرگاه طرفین پس از صدور اجرائیه و ابلاغ در خارج صلح نمایند یا قرار اقساط بگذارند یا مهلت بدهند یا مدت یک سال اجرائیه را تعقیب نکنند، متضامناً مسئول پرداخت نیم عشر خواهند بود و کسی که در نتیجه مسئولیت تضامنی حق اجراء را می‌پردازد می‌تواند آن را از طرفی که قانوناً مسئول پرداخت حق اجراء می‌باشد به وسیله اجراء وصول نماید.^{۲۰}

ماده ۱۳۲ (اصلاحی ۱۳۸۴) -

- برای تصدیق صحت هر امضاء مقطوعاً پنج هزار ۵۰۰۰ ریال
- تعرفه هزینه تهیه رونوشت از نقشه و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت به موجب آئین نامه‌ای خواهد بود که به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.^{۲۱}

ماده ۱۳۳ - کلیه مخارج و حقوق فوق‌الذکر به استثنای حق الاجراء به عهده طرفی است که تقاضای ثبت می‌نماید مگر این که بین طرفین متعاهدین، ترتیب دیگر مقرر شده باشد.^{۲۲}

ماده ۱۳۴ - سوادهایی که از طرف محاکم و مدعیان عمومی و مستنطقین تقاضا می‌شود از حقوق دولتی معاف خواهد بود ولی در صورتی که سوادهای مزبوره را بدون علت و سبب تقاضا کرده باشند علاوه بر مجازات اداری دو برابر حق معمولی از تقاضا کننده اخذ خواهد شد.

ماده ۱۳۵ - ملغی طبق بند (ف) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۲۸/۱۲/۱۳۷۳.

^{۲۰} محضرچی: ماده ۹۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۲۷ بهمن ۱۳۸۰:

چنانچه زوجه پس از صدور اجرائیه در خصوص وصول مهریه و لازم الاجراء شدن (اعم از اجرائیه اسناد رسمی و آراء محاکم و مراجع قضائی) به هر علت از ادامه عملیات اجرائی منصرف شود، از پرداخت نیم عشر دولتی معاف خواهند بود. حکم این ماده به پرونده های اجرائی سابق که مختومه شده‌اند و نیم عشر دولتی آنها وصول نشده نیز تسری می‌یابد.

^{۲۱} آیین نامه اصلاحی هزینه تهیه رونوشت و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت و بند ۲ فراز (ی) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب مهر ۱۳۷۵:

ماده ۱: رونوشت نقشه هر ملکی را با گواهی یا درخواست دادگاه و یا تقاضای کتبی صاحبان املاک یا اشخاص ذینفع از اداره ثبت که ملک در حوزه آن واقع است می‌توانند بخواهند - دادن رونوشت نقشه ملکی که به ثبت نرسیده و یا موعود اعتراض آن منقضی نگردیده ممنوع است، مگر با قید اینکه (این رونوشت نقشه غیر قطعی ملک است).

ماده ۲: تقاضای اخذ رونوشت از اصل نقشه به اداره ثبت مربوطه تسلیم و با دستور مسئول اداره از طریق بایگانی ثبت به حسابداری ارسال می‌شود. حسابداری برطبق ضوابط آتی میزان هزینه مربوط را محاسبه و فیش بانکی صادر و پس از واریز وجه به حساب بانکی «سایر درآمدهای ثبتی» توسط ذینفع شماره و تاریخ آن را روی تقاضانامه ثبت و سپس به نقشه بردار مربوط تسلیم و نقشه بردار ثبت نیز رونوشت نقشه را مطابق اصل نقشه تهیه و مطابقت با اصل آن را گواهی و امضاء می‌نماید. سپس سوابق از طریق حسابداری به بایگانی عودت تا رونوشت نقشه پس از مهر و امضاء مسئول اداره ثبت با اخذ رسید به ذینفع تسلیم گردد، بابت هزینه تهیه و گواهی رونوشت نقشه برای هر متر مربع سطح نقشه جمعاً پنج هزار ریال اخذ می‌گردد «کسر یک متر سطح نقشه یک متر مربع تمام محسوب می‌شود» و چنانچه نقشه ملک که درخواست رونوشت آن چه با گواهی یا درخواست دادگاه یا تقاضای کتبی صاحبان املاک یا اشخاص ذینفع یا هر یک از ارگان‌ها و وزارتخانه‌ها و مؤسسات و نهادها و شهرداری‌ها اعم از بخش عمومی یا خصوصی شده و بصورت نقشه کاداستر باشد تابع تعرفه‌های موضوع تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۵ خواهد بود.

ماده ۳: کوچک یا بزرگ کردن رونوشت نقشه ممنوع است و باید رونوشت نقشه عیناً مطابق با اصل آن باشد.

تبصره: هر نوع تغییر در اندازه و مقیاس نقشه منوط به اجازه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

ماده ۴: این آئین‌نامه جایگزین آئین‌نامه‌های قبلی است و از تاریخ تصویب قابل اجرا است، کلیه مقررات مغایر با این آئین‌نامه ملغی است، رئیس قوه قضائیه - محمد یزدی

^{۲۲} محضرچی: نظریه مشورتی شماره ۲۶۸۴/۷ مورخ ۱۳۸۰/۰۴/۲۴:

با توجه به ماده ۱۳۳ قانون ثبت، مخارج ثبت به عهده کسی است که تقاضای ثبت سند را می‌نماید اعم از اینکه خریدار باشد یا فروشنده، مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند که در این صورت طبق توافق آنان عمل می‌شود.

ماده ۱۳۶ - در موقع اخذ کلیه حقوقی که اداره ثبت وصول میکند مبلغ‌های کمتر از ده دینار، ده دینار اخذ خواهد شد.

باب هشتم مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷ - هر یک از مستخدمین ثبت که به عنوان کفالت، شغل بالاتری را اشغال نماید حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق بودجه مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر اینکه شغل بالاتر نمایندگی - مسئولیت دفتر - مدیریت ضبط - معاونت یا ریاست یکی از شعب یا دوائر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد.

ماده ۱۳۸ - اگر اراضی که قبلاً جزء شارع عام یا میدان‌های عمومی بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع یا میدان عمومی بودن خارج و جزء املاک خصوصی شهر گردد و یا از طرف بلدیة به دیگری انتقال یابد، بلدیة یا مالک جدید می‌تواند نسبت به آن اراضی تقاضای ثبت نماید.

ماده ۱۳۹ - در هر نقطه که اعلان ثبت عمومی شده و در تاریخ اجرای این قانون موعد مقرر برای تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی گردیده و اعلان نوبتی منتشر شده، اداره ثبت نسبت به املاکی که اظهارنامه‌های مربوط به آنها عودت داده نشده است، اعلانی منتشر و به کسانی که حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند. در مورد اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مزبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۲ عمل خواهد شد.

املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور فوق تقاضانامه داده نشود به عنوان مجهول‌المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود، اگر چه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

ماده ۱۴۰ - املاکی که قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آنها شده است چنانچه اولین اعلان نوبتی آن‌ها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هرگاه اولین اعلان نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک بر طبق مقررات این قانون به عمل خواهد آمد مگر اینکه تقاضاکننده ثبت تقاضا نماید که اعلانات مطابق قانون فوق‌الذکر به جریان افتد، ولی در این صورت نیز فقط انتشار اعلان و تحدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و غیره تابع مقررات این قانون خواهد بود.

ماده ۱۴۱ - از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعیدی که در این قانون معین شده به همان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقرر است محسوب خواهد شد.^{۲۳}

مواد الحاقی

ماده ۱۴۲ (اصلاحی ۱۳۵۱) - نسبت به املاک مجهول‌المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا بشود، احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل‌الیه ندارد. ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده یا می‌شود پرونده‌ای به نام هر یک از خریداران تشکیل داده و اعم از اینکه ملک به صورت مشاع یا مفروز به زارع منتقل شده باشد، بدون انتشار آگهی‌های نوبتی، حصه متصرفی را تحدید و به صدور سند مالکیت آن اقدام نماید. این عملیات از پرداخت هرگونه حق‌الثبت و هزینه‌های مقدماتی و بهای سند مالکیت و سایر هزینه‌های مربوط معاف می‌باشد.

^{۲۳} محضرچی: درحال حاضر مطابق مواد ۴۴۲ تا ۴۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی عمل می‌شود

ماده ۱۴۳ (اصلاحی ۱۳۵۱) - هرگاه مالکین سابق املاک موضوع ماده ۱۴۲ بخواهند وجوه تودیع شده و یا قبوض مربوط به بهای املاک خود را دریافت دارند می‌توانند از ثبت محل تقاضای اخذ ثمن معامله را بنمایند.

در این موارد در صورتی که با رسیدگی سابقه مالکیت متقاضی احراز شود درخواست او قبول و مراتب ضمن آگهی‌های نوبتی برای اطلاع عموم اعلام و در آن تصریح خواهد شد که هرگاه افرادی پرداخت تمام یا قسمتی از وجوه و قبوض تودیع شده را به شخصی که به نام او آگهی شده از جهت ادعای مالکیت سابق خود نسبت به اصل و یا حدود رقبه مورد انتقال محل، حق خود بدانند از تاریخ انتشار اولین آگهی تا نود روز اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و یا در صورت وجود دعوی در دادگاه، گواهی لازم تحصیل و به ثبت محل تسلیم نمایند.

با انقضای مهلت مقرر در صورتی که اعتراض و یا گواهی طرح دعوی تسلیم نشده باشد، در پرداخت وجوه و تسلیم قبوض مربوط اقدام می‌شود و در غیر اینصورت پس از تعیین تکلیف از طریق مراجع قضائی طبق رأی صادر عمل خواهد شد.

در این موارد مقررات مواد ۱۶ - ۱۷ - ۱۸ و ۱۹ قانون ثبت لازم‌الرعایه است.

- تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱ و اصلاحی ۱۳۷۳) - عملیات ثبتی مربوط به اجرای این قانون، از هزینه اضافی مذکور در ماده ۱۲ قانون ثبت معاف خواهد بود و از متقاضی بر اساس جمع اقساط تبدیل شده به نقد حق ثبت دریافت می‌گردد.
- تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱) - قبل از قبول تقاضای موضوع این ماده، تسلیم قبوض سپرده شده ولو با اخذ تأمین ممنوع است و پس از قبول تقاضا در صورت وصول اعتراض، تسلیم قبوض سپرده موکول به پرداخت هزینه‌های ثبتی و اخذ ضامن معتبر خواهد بود.
- در مواردی که قبل از قبول تقاضای متقاضی، قبوض سپرده با اخذ تأمین، تسلیم او شده باشد، رفع اثر از تأمین مأخوذه موکول به تصدیق مالکیت متقاضی نسبت به ثمن معامله و پرداخت هزینه‌های ثبتی خواهد بود.

ماده ۱۴۴ (الحاقی ۱۳۵۱) - با اجرای مقررات اصلاحات ارضی نسبت به هر ملک، تحدید حدود قطعات مورد تصرف زارعین و یا سهم اختصاصی مالک، در صورت تقسیم و یا مستثنیات قانون اصلاحات ارضی، فقط با انتشار آگهی الصاقی پس از استعلام از اداره تعاون و امور روستاهای محل انجام می‌گیرد.

هرگاه املاک مشمول مقررات اصلاحات ارضی متصل به هم باشند، می‌توان تحدید حدود قطعات را ضمن یک آگهی الصاقی انجام داد. در مواردی که مجاور ملک از املاک جزء اموال عمومی باشد، وقت تحدید حدود باید به مرجع صالح ابلاغ شود. عدم حضور نماینده اداره تعاون و امور روستاها و یا نماینده سایر مراجع صالح مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

- تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۵۱) - عدم حضور مالک قطعه مورد تحدید یا نماینده او مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود. در این صورت تحدید حدود با معرفی مجاور یا معتمدین و مطلعین محل انجام می‌گیرد.
- تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۵۱) - اجرای مقررات این ماده به موجب آئین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود^{۲۴}.

ماده ۱۴۵ (الحاقی ۱۳۵۱) - در مرکز هر استان یا فرمانداری کل به موجب آئین‌نامه مصوب وزارت دادگستری و وزارت تعاون و امور روستاها هیأتی به نام هیأت تشخیص برای انجام وظایف زیر تشکیل می‌شود:

الف- در تحدید حدود قطعات تقسیم شده بین زارعین و یا قطعات اختصاصی مالک یا مستثنیات قانونی اصلاحات ارضی، در صورت وصول اعتراض یا وجود اختلاف، رسیدگی به موضوع و رفع اختلاف و تعیین تکلیف قطعی آن، مدت اعتراض بر حدود اعم از اینکه معترض، متصرف قطعه مورد تحدید یا مجاور آن باشد، از تاریخ تحدید حدود قطعه مورد اعتراض تا سی روز پس از ختم عملیات تحدید حدود آخرین قطعه ملک مورد آگهی خواهد بود.

اعتراضات واصله از طریق ثبت محل به هیأت تسلیم می‌گردد.

ب- رسیدگی و صدور دستور مقتضی در مورد هر گونه اشتباهی که در آگهی الصاقی یا عملیات تحدیدی املاکی که طبق ماده ۱۴۴ این قانون انجام می‌گیرد.

ج- تشخیص و تعیین قائم مقام قانونی زارع انتقال گیرنده، در صورتی که انتقال گیرنده فوت کرده و یا طبق مقررات اصلاحات ارضی از او خلع ید شده باشد.

²⁴ محضرچی: قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۲: ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون سازمان ثبت اسناد مکلف است نسبت به صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در شهرها و روستاهای مشمول اقدام نماید.

تبصره ۱ - آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه با پیشنهاد مشترک وزارت دادگستری و وزارت کشاورزی و سازمان ثبت اسناد و املاک به تصویب هیأت دولت خواهد رسید.

تبصره ۲ - درآمد ناشی از اجرای این قانون به خزانه واریز و ۵۰ درصد آن که در بودجه سالانه منظور می‌گردد صرف تجهیز سازمان ثبت اسناد و املاک خواهد شد.

د- تشخیص نوع اعیانی زارعی و تعیین مالک آن و همچنین تشخیص مستثنیات قانونی بر اساس مقررات اصلاحات ارضی برای اراضی مکانیزه و تعیین مالک آن در صورت وجود اختلاف.

ماده ۱۴۶ (الحاقی ۱۳۵۱) - در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون، قسمتی به طور مشاع و قسمتی به طور مفروز، درخواست ثبت شده و قسمت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا قائم مقام او باشد، موضوع در هیات نظارت، طرح و طبق تشخیص هیات مزبور درخواست ثبت مفروز ابقا و اظهارنامه سهام مشاعی با تفکیک قسمت‌های مفروز اصلاح می‌شود و عملیات ثبت قسمت‌های مشاع و مفروز بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد.

در مورد املاکی که قبل از اجرای این قانون به سهام مشاعی درخواست ثبت شده ولی عملاً تمام یا قسمتی از ملک به صورت مفروز در تصرف بلامنازع تمام یا بعضی از متقاضیان ثبت یا قائم‌مقام قانونی آنان درآمده باشد در صورت تقاضای هر یک از متقاضیان، موضوع در هیات نظارت طرح و بر طبق تشخیص و رای هیات مزبور درخواست‌های ثبت سهام مشاعی که به صورت مفروز در تصرف بلامنازع متقاضی ثبت یا ایادی متلقای از او باشد، به صورت و با حدود مفروز اصلاح و قسمت‌های مفروز از اصل ملک تفکیک و اظهارنامه سایر متقاضیان ثبت مشاعی اصلاح می‌شود و عملیات ثبت درخواست‌هایی که به صورت مشاع باقی می‌ماند بدون احتیاج به تجدید آگهی‌های نوبتی ادامه می‌یابد و جریان ثبت قسمت‌های مفروز با انتشار آگهی‌های نوبتی شروع می‌گردد.

درخواست احاله کار به هیات نظارت بر طبق این ماده فقط تا سه سال از تاریخ اجرای این قانون مجاز خواهد بود و رسیدگی هیات نظارت نیز در صورتی جایز است که هیچ یک از درخواست‌های ثبت سهام مشاعی منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده باشد و موضوع نیز مسبوق به طرح و رسیدگی در مراجع قضایی نباشد.

ماده ۱۴۷ (اصلاحی ۱۳۷۰) - برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آن‌ها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نبوده است به شرح زیر تعیین تکلیف می‌شود:

۱. در صورتی که بین متصرف و مالک توافق بوده پس از احراز تصرف بلامنازع متصرف توسط کارشناس منتخب اداره ثبت و نداشتن معترض رئیس ثبت دستور ادامه عملیات ثبتی را به نام متصرف به منظور صدور سند مالکیت خواهد داد.
۲. هرگاه انتقال (اعم از رسمی یا عادی) به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن و احراز تصرف بلامنازع مشروط بر اینکه مقدار تصرف از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد و سایر مالکین هم مراتب را تایید کنند رئیس ثبت دستور تعیین حدود و حقوق ارتفاقی مورد تقاضا و باقیمانده را به منظور صدور سند مالکیت مفروزی خواهد داد و الا عملیات ثبتی به صورت مشاع ادامه می‌یابد و در صورت عدم دسترسی به مالکین مشاعی یا وصول اعتراض، مراتب به هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.
۳. در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می‌باشد و آخرین منتقل‌البه متقاضی سند مالکیت است هیات موضوع ماده ۲ به این گونه تقاضاها رسیدگی نموده در صورت احراز واقع و توافق طرفین طبق بند ۱ این ماده عمل، و الا با حفظ حقوق مالک عرصه رای بر صدور سند مالکیت اعیان طبق عرف محل خواهد داد.
۴. اگر متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه نماید هیات موضوع ماده ۲ با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیات توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می‌نماید.
۵. چنان چه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد یا اعتراض برسد و یا اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نباشد و همچنین در صورتی که مالک عرصه، اوقاف یا دولت یا شهرداری باشد موضوع به هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود.
۶. در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد موضوع به هیات حل اختلاف موضوع ماده ۲ این قانون ارجاع می‌شود، هیات رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی، مراتب را به اداره ثبت اعلام تا در دو نوبت به فاصله پانزده روز به نحو مقتضی آگهی نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می‌شود و اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود. چنان چه اعتراض نرسد اداره ثبت طبق مقررات، سند مالکیت را صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

۷. (الحاقی مصوب ۱۳۷۶) در صورتی که مساحت قطعات متصرفی در باغ‌ها، کمتر از میزان مقرر در ضوابط ابلاغی (حسب مورد به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت کشاورزی) باشد و با رعایت مقررات تبصره (۱) ماده (۴) قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت (مصوب ۱۳۵۲) مشمول این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۴۸ (اصلاحی ۱۳۷۰) - در هر حوزه ثبتی هیات یا هیات‌هایی به عنوان هیات حل اختلاف در ثبت تشکیل می‌شود. اعضای این هیات عبارتند از: یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه و رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی و یک نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیات و سایر موارد اجرایی آن مطابق آیین‌نامه این قانون خواهد بود. هیات مذکور می‌تواند برای کشف واقع از خبرگان امور ثبتی استفاده کند و همچنین با تحقیقات و یا استماع گواهی شهود رای خود را صادر نماید، رای مذکور به وسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می‌شود در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ رای، ادارات ثبت مکلف به اجرای آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض معترض به دادگاه هدایت می‌شود، رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

- تبصره ۱- هیات‌ها مکلفند حداکثر ظرف سه سال از تاریخ ارجاع، رای خود را صادر نمایند.
- تبصره ۲- در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه احداث شده باشد هیات با موافقت متولی منصوص و اطلاع اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و در صورتی که متولی نداشته باشد تنها با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف‌علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات نسبت به تعیین اجرت زمین اقدام و در رای صادره تکلیف اداره ثبت را نسبت به مورد برای صدور سند مالکیت کل یا جز اعیان با قید اجرت زمین مقرر و معین خواهد کرد.
- تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۷۶) - در مورد آن دسته از متقاضیان که مستحقات و بنا متعلق به آن‌ها در اراضی دولت یا شهرداری‌ها ایجاد شده باشد هیات پس از دعوت از نماینده مرجع ذی‌ربط و احراز واقع، به شرح زیر رای به انتقال ملک صادر می‌نماید:
 - الف- در مورد واحدهای مسکونی احداثی، چنان چه متقاضی واجد شرایط باشد (فاقد واحد مسکونی یا زمین متناسب با کاربری مسکونی قابل ساختمان) تا مساحت (۲۵۰) متر مربع زمین به قیمت تمام‌شده و نسبت به مازاد (۲۵۰) متر مربع تا سقف (۱۰۰۰) متر مربع به قیمت عادلانه روز.
 - ب- تمامی مستحقات غیرمسکونی کل عرصه به قیمت عادلانه روز.
 - ج- هرگاه متقاضی واجد شرایط نباشد، کل عرصه مورد تصرف به قیمت عادلانه روز.
 - د- تصرف مازاد (۱۰۰۰) متر مربع در صورتی که دارای تاسیسات ساختمانی متناسب باشد کلاً به بهای عادلانه روز و در غیر این صورت، متصرف بر اساس مقررات، مکلف به خلع ید و رفع تصرف خواهد بود.
- ه (اصلاحی ۱۳۸۱) - اراضی تصرف شده واقع در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرهای بزرگ با جمعیت دویست هزار نفر و بیشتر (موضوع بند الف) مشروط بر اینکه متصرف واجد شرایط مندرج در بند (الف) باشد تا میزان دویست متر مربع به قیمت منطقه‌ای (تقویم دولتی) و مازاد بر آن و همچنین افرادی که فاقد شرایط بند (الف) مذکور باشند و مشمولان جز اول بند (د) به بهای کامل کارشناسی روز ارجاع امر به کارشناسی. تقویم بهای کارشناسی روز و تعیین زمان ساخت بنا به عهده کارشناس واجد شرایط می‌باشد. در صورت اعتراض هر یک از طرفین به نظریه کارشناس، هیات حل اختلاف به تقاضای معترض، گروهی مرکب از سه کارشناس از بین کارشناسان واجد شرایط انتخاب و معرفی می‌نماید. نظر اکثریت این گروه قطعی است. پرداخت هزینه کارشناسی، در مرحله اول، به عهده متصرف و هزینه گروه کارشناسی به عهده معترض می‌باشد.
- تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۸۱) - متصرفان موضوع این قانون فقط برای یک پرونده متشکله در ادارات ثبت اسناد و املاک می‌توانند از مزایای مندرج در این بند استفاده نمایند.
- تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۸۱) - در صورتی که از تاریخ ارجاع امر به کارشناس تا تاریخ واریز بهای تعیین‌شده توسط متقاضی بیش از یک سال بگذرد کارشناسی تجدید خواهد شد.
- تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۸۱) - کاهش درآمد دولت از تغییر قیمت اراضی از کارشناسی روز به قیمت منطقه‌ای از محل تقلیل میزان دویست و پنجاه متر مربع به دویست متر مربع و درآمد حاصله از نقل و انتقال این گونه املاک تامین خواهد شد.

- و- هیات‌ها باید قیمت تمام‌شده زمین (شامل بهای منطقه‌ای و سایر هزینه‌ها) و واجد شرایط بودن یا نبودن متقاضی را از سازمان مسکن و شهرسازی استان استعلام نمایند و در صورت موافقت دستگاه، صاحب زمین سند انتقال را به نام متصرف صادر نماید.
- ز- قیمت عادلانه زمین موضوع این تبصره به وسیله کارشناس رسمی دادگستری و در صورت نبودن کارشناس رسمی، توسط خبره محلی به انتخاب هیات، تعیین خواهد شد.
- ح- در تمامی موارد بالا، چنان چه اراضی مورد تصرف در معابر و کاربری‌های خدماتی عمومی بستر رودخانه‌ها و حریم آن‌ها و خطوط فشار قوی برق قرار داشته باشد در صورتی که تصرف متصرف قانونی نباشد و خطوط فشار قوی قبل از تصرف وی ایجاد شده باشد، از شمول این قانون مستثنا می‌باشد.
- ط- به منظور جلوگیری از تصرفات غیرقانونی اشخاص در اراضی دولتی و شهرداری‌ها، تنها تصرفاتی معتبر شناخته می‌شود که تا تاریخ ۱/۱/۱۳۷۰ احداث مستحقات و بنا شده باشد.
- ی- آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف مدت دو ماه به وسیله وزیر دادگستری و با هماهنگی وزیر مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران می‌رسد.
- تبصره ۴- چنان چه ملک سابقه ثبت نداشته باشد و متقاضی به عنوان مالک متصرف است و هیات به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه به واحد ثبتی ابلاغ کند ثبت مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه مراتب را ضمن اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت به اطلاع عموم برساند، تحدید حدود این قبیل املاک با درخواست متقاضی به صورت تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.
- تبصره ۵- اگر ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد واحد ثبتی طبق قسمت اخیر تبصره ۴ اقدام خواهد نمود.
- تبصره ۶- در صورتی که ملک قبلاً ثبت دفتر املاک شده و طبق مقررات این قانون با رای هیات می‌بایست سند مالکیت به نام متصرف صادر گردد، مراتب در ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف حسب مورد ثبت خواهد شد.
- تبصره ۷- رسیدگی به تقاضای اتباع بیگانه مستلزم رعایت تشریفات آیین‌نامه استملاک اتباع خارجه در ایران است.
- تبصره ۸- چنان چه در خلال رسیدگی محرز گردید که مورد تقاضا جزو حوزه ثبتی دیگری است و متقاضی اشتباهاً تقاضای خود را تسلیم نموده است تقاضا به واحد ثبتی مربوط ارسال می‌شود که حسب مورد در ردیف هم‌عرض مورد تقاضا رسیدگی می‌شود.

ماده ۱۴۸ مکرر - منسوخ شده.

ماده ۱۴۹ - نسبت به ملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذی‌نفع می‌تواند قیمت اضافی را بر اساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله به صندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید.

در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت به اضافه مذکور قراری داده نشده باشد، اداره ثبت، سند را اصلاح و به ذی‌نفع اخطار می‌نماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد.

عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زاید بر ده سال از تاریخ اصلاح سند، اعراض محسوب و وجه به حساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود.

- تبصره - در مواردی که تعیین ارزش اضافه مساحت میسر نباشد، ارزش اضافه مساحت در زمان اولین معامله به وسیله ارزیاب ثبت معین خواهد شد^{۲۵}.

ماده ۱۵۰ (اصلاحی ۱۳۷۳) - هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود، این تقاضا به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی به قرار ده هزار ریال، دویست ریال از طرف ذی‌نفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود. هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد.

ماده ۱۵۱ (الحاقی ۱۳۵۱) - حق‌الثبت املاک و حقوق اجرایی و هزینه تفکیک و حق‌الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین می‌شود پرداخت می‌گردد و رویه الصاق و ابطال تمبر در این موارد ملغی است.

ماده ۱۵۲ (الحاقی ۱۳۵۱) - ثبت کل می‌تواند در هر شهرستانی که مقتضی بداند برای انجام امور ثبتی از قبیل امور مربوط به املاک و اجرای اسناد و حسابداری، واحد یا واحدهای ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد.

ماده ۱۵۳ (الحاقی ۱۳۵۱) - تودیع وجوه سپرده در حساب مخصوص ودایع ثبتی شعب بانک ملی، پس از اعلام ثبت مجاز است و محتاج به تودیع آن در صندوق حسابداری ثبت نخواهد بود.

ماده ۱۵۴ (اصلاحی ۱۳۶۵) - دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تایید شهرداری محل رسیده باشد، نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آن‌ها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت ظرف دو ماه اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن اعاده نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند. در غیر این صورت دادگاه‌ها و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک راساً اقدام خواهند نمود.^{۲۶}

ماده ۱۵۵ (الحاقی ۱۳۵۱) - ثبت کل مکلف است پس از تحصیل اعتبار، ترتیب بایگانی اسناد و مدارک و پرونده‌های ثبتی را با تنظیم آئین‌نامه خاص به منظور تسریع کار و یک‌نواخت کردن و ساده نمودن امور در بایگانی تغییر دهد.

ماده ۱۵۶ - به موجب ماده ۲۰ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ نسخ صریح شده است

ماده ۱۵۷ (الحاقی ۱۳۵۱) - آیین‌نامه‌های اجرائی این قانون را وزارت دادگستری تهیه و تصویب خواهد کرد.

پایان

موفق باشید

محضرچی

^{۲۵} محضرچی: نظریه مشورتی شماره ۸۹۴/۷ مورخ ۱۳۶۳/۲/۱۲.

در خصوص اعمال ماده ۱۴۹ و تعارض آن با ماده ۳۵۵ **قانون مدنی** که مقرر می‌دارد "اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شود و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتری حق فسخ معامله را خواهد داشت و اگر معلوم شود که بیشتر است بایع می‌تواند آن را فسخ کند مگر اینکه در هر دو صورت طرفین به محاسبه زیاده یا نقیصه تراضی نمایند"، باید اظهار داشت مواد فوق تعارضی با یکدیگر ندارند چرا که در صورتی ماده ۱۴۹ اعمال می‌گردد که فروشنده حق فسخ موضوع ماده ۳۵۵ قانون مدنی را اعمال نکرده باشد.

^{۲۶} محضرچی: رأی وحدت رویه شماره ۱۴۸ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری: امر تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاه‌های عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصرأ اظهار نظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذی‌صلاح مقرر در ماده ۱۵۴ قانون ثبت است و راساً مسئولیتی در باب تفکیک یا افراز ندارد