



## قوه قضائیه کانون سردفتران و دفتریاران

بخشنامه های وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۹۳/۵/۱۳  
شماره: ۹۳-۳۸  
پوست:

### ۱- آیا در تنظیم اسناد تمديد مدت و افزایش مبلغ اخذ استعلام ثبتی ضروری است؟

با عنایت به قسمت ب بند یک بخشنامه وحدت رویه شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ مورخ ۸۵/۷/۱ کانون سردفتران و دفتریاران مورد تایید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب نامه های شماره ۸۵/۶/۲۱-۳۴/۱۱۱۶۹ و ۸۵/۷/۱-۳۴/۱۲۶۱۹ مبنی بر ضرورت اخذ پاسخ استعلام از مرجع ثبتی برای تنظیم اسناد رهنی و با توجه به مواد ۵۶ و ۵۷ قانون اجرای احکام مدنی دایر بر بطلان هر گونه نقل و انتقال اعم از قطعی و شرطی و رهنی نسبت به مال توقیف شده و همچنین عدم نفوذ هر گونه قرارداد و تعهد نسبت به مال توقیف شده بعد از توقیف به ضرر محکوم له و مستفاد از ماده ۱۰۸ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا که معامله کننده را فقط با قید حق پستانکار مقدم و ذکر تاریخ انقضاء سند مقدم مجاز به توثیق مازاد نموده است، برای تنظیم اسناد «تمديد مدت» و «افزایش مبلغ» اخذ پاسخ استعلام عدم بازداشت الزامی است.

### ۲- با توجه به نسخ قانون راجع به ازدواج با تصویب قانون حمایت خانواده آیا تنظیم سند اقرار وصول مهریه مشمول پرداخت حق الثبت می باشد؟

هر چند قانون ازدواج مصوب ۱۳۱۰/۵/۲۲ از جمله ماده ۲ این قانون که عدم تعلق حق الثبت در ثبت نکاح و طلاق را تصریح نموده بود به موجب ماده ۵۸ قانون حمایت خانواده مصوب ۹۱/۱۲/۱ نسخ گردیده است لکن قطع نظر از تعلق یا عدم تعلق حق الثبت نسبت به ثبت نکاح و طلاق از آنجایی که اقرار به وصول مهریه و ابراء ذمه زوج از مهریه فرع بر اصل نکاح می باشد مطابق بند ۱۵۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی و ماده ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور و رای وحدت رویه موضوع نامه شماره ۳۴/۱۹۸۷۹ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۲۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور لذا تنظیم این گونه اسناد مشمول پرداخت حق الثبت اسناد مالی نمی باشد، در نتیجه به تنظیم سند اقرار وصول مهریه حق الثبت اسناد غیر مالی تعلق می گیرد.

تهران، خیابان شهید آیت الله مطهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۳۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

e-mail: info@notary.ir      www.notary.ir



## قوه قضائیه کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۱۳۰۵/۱۳  
شماره: ۹۳۲۸  
پوست:

۳- درباره بهای اوراق آیا اخذ مبلغی به عنوان بهای اوراق در تنظیم اسناد از طرف سردفتر مجاز است و در صورت جواز

چگونه محاسبه می گردد؟

هر چند زمان تصویب دستورالعمل مربوط به حذف اوراق بهادار مصوب اسفند ماه ۱۳۹۱ بعد از زمان تصویب تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی می باشد لیکن با توجه به این که سردفتر پس از تنظیم سند در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ( ثبت آئی ) باید پیش نویس سند تنظیمی و پس از ثبت در دفتر مجدداً متن نهایی سند تنظیمی را چاپ نماید و این امر مستلزم استفاده از اوراق A4 می باشد و همچنین با توجه به این که در وضعیت فعلی و با حذف اوراق بهادار تهیه اوراق مربوط به اسناد چاپی به عهده سردفتر می باشد و با عنایت به تجویز تبصره یک بند « ج » تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی به شماره ۹۰/۸۹۲۳۱ مورخ ۹۰/۵/۱۰ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور سردفتر مجاز به اخذ بهای اوراق به قیمت تمام شده به ازای هر برگ مبلغ ۲۰۰۰ ریال ( دو هزار ریال ) می باشد.

۴- ماخذ محاسبه و وصول حق التحریر اسناد قطعی غیر منقول و سایر اسناد مالی مانند قطعی مشتمل بر رهن و صلح

حقوق و هبه و... کدام مبلغ است ؟

با توجه به عبارت «معاملات قطعی غیر منقول» در تبصره الحاقی به ماده ۵۸ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۷/۴/۱۷ که ناظر به فرد شایع معاملات یعنی بیع می باشد و با عنایت به تفکیک معاملات قطعی از صلح و هبه در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ( ثبت آئی ) مبنای محاسبه حق التحریر اسناد مربوط به بیع اموال غیر منقول مطابق تبصره فوق الذکر ارزش معاملاتی اعلامی از سوی اداره امور اقتصادی و دارایی می باشد و سایر اسناد مالی از قبیل صلح حقوق، هبه، رهن و بر اساس مبلغ مندرج در سند می باشد.

۵- آیا از مبالغ مندرج در بند « ج » بخشنامه حق التحریر کسورات قانونی از قبیل ۱۰ درصد کانون ، ۱۵ درصد دفتریار ،

۱۵ درصد کارکنان و مالیات بر ارزش افزوده کسر می گردد ؟

با عنایت به ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران و تعریف حق التحریر در کتب حقوقی از جمله مبسوط دکتر لنگرودی ، حق التحریر، اجرت نوشتن سند از قبیل وقف نامه ، اقرار نامه و ... می باشد و چون در خدمات موضوع بند ج بخشنامه تعرفه حق التحریر سندی تنظیم نمی گردد لذا وجوه مأخوذه حق التحریر تلقی نشده و از مبلغ مذکور ۱۰ درصد کانون ، ۱۵ درصد دفتریار ، ۱۵ درصد کارکنان و مالیات بر ارزش افزوده کسر نمی گردد.

تهران، خیابان شهید استاد مطهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۲۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

www.notary.ir e-mail: info@notary.ir



## قوه قضائیه

### کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۹۳/۵/۱۳

شماره: ۹۳-۲۸

پروت:

۶- با عنایت به اصلاح مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی و افزایش سهم الارث زوجه به بهای عرصه و اعیان آیا درج نام زوجه در عداد فروشندگان ماترک غیر منقول در هر یک از حالاتی که اقرارنامه وصول بهای ثمنیه عرصه و اعیان وجود داشته یا اینکه زوجه بهای آن را دریافت نداشته است، ضروری است؟ استثناء نمودن بهای ثمنیه عرصه و اعیان در چه موردی الزامی است؟

مطابق مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ اصلاحی قانون مدنی و تبصره یک و دو ماده ۱۰۵ آیین نامه اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک، در صورتی که نسبت به سهم الارث زوجه سند مالکیت صادر گردیده باشد، قید نام زوجه به عنوان احدی از معاملین الزامی است. لکن در حالتی که سند مالکیت صادر نگردیده و اقرارنامه وصول سهم الارث زوجه از مورد معامله ارائه گردد با قید مراتب ذیل سند تنظیمی و در صورت عدم ارائه اقرارنامه، تنظیم سند انتقال با استثناء سهم الارث زوجه از مورد معامله، بلامانع می باشد.

۷- با توجه به تکلیف مندرج در ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مبنی بر ضرورت تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام نام آخرین مالک توسط ادارات ثبت، آیا در خصوص اسناد مالکیت المثنی هنوز تکلیف دفاتر در استعلام وضعیت ثبتی و نگهداری دفتر راجع به املاک دارای سند المثنی به قوت خود باقی است؟

مستنداً به ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده یک آیین نامه اجرایی آن دایر بر تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام نام آخرین مالک و قید شماره چابی سند در پاسخ استعلام ثبتی و با عنایت به ماده ۸ قانون مذکور مبنی بر لغو قوانین مغایر در حال حاضر تکلیفی در استعلام وضعیت ثبتی و نگهداری دفتر ثبت شماره پلاک املاک المثنی متوجه دفاتر اسناد رسمی نمی باشد.

۸- با عنایت به مفاد ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت و ماده ۱۴۵ آیین نامه مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، تکلیف محاسبه کل بدهی بدهکار موضوع سند رهنی (اعم از اصل، سود و خسارات قانونی) جهت تودیع آن به حساب سپرده ثبت به عهده کدام مرجع است؟

در مواردی که اجراییه صادر نشده است و بدهکار درخواست تودیع کلیه بدهی خود را وفق سند رهنی دارد بر اساس ماده ۱۴۵ آیین نامه اجرا محاسبه کلیه بدهی مطابق مندرجات سند به عهده سردفتر می باشد و در صورتی که مفاد سند به نحوی باشد که امکان محاسبه برای سردفتر وجود نداشته باشد بر اساس نظر مرتبهن یا حکم مرجع قضایی اقدام خواهد شد.

تهران، خیابان شهید آیت الله مطهری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۲۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

e-mail: info@notary.ir      www.notary.ir



## قوه قضائیه کانون سردفتران و دفتریاران

تاریخ: ۹۳/۵/۱۳  
شماره: ۹۳-۲۸  
پوست:

۹- با عنایت به ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی که مطابق آن در انتقال عین اراضی و املاک دفاتر صرفاً تکلیف به استعلام عدم بازداشت می باشند ولیکن ادارات ثبت اسناد و املاک ذیل پاسخ استعلامات ، مواردی را قید می کنند که مورد سوال نبوده است ، اعلام فرمایید آیا توجه به این موارد الزامی است یا خیر ؟

با توجه به این که به موجب قسمت اخیر ماده یک آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی تصریح گردیده پاسخ استعلام ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره، پلاک ثبتی، ثبت و صفحه دفتر املاک شماره چاپی سند مالکیت و بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعلام باشد و در صورتی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد اداره ثبت مکلف به اعلام وضعیت ثبتی ملک می باشد. لذا درج هر گونه مطلبی خارج از موارد یاد شده و با توجه به بند ۳۲۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی تکلیفی برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد نمی نماید.

۱۰- در خصوص رویه های مختلفی که در دفاتر در رابطه با حق الثبت فسخ و اقاله و عزل و استعفاء در دفاتر اعمال می گردد :

با عنایت به قسمت اخیر ماده ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت (۸۴/۸/۱۵) فسخ و اقاله معاملات در صورت تنظیم سند مشمول پرداخت ۵۰۰۰ ریال به عنوان حق الثبت می باشد لکن به فسخ و اقاله و عزل و استعفاء در ستون ملاحظات ثبت مربوطه بلحاظ عدم تنظیم سند ، حق الثبت تعلق نمی گیرد .

تذکر: برابر بخشنامه شماره ۹۲/۲۲۳۵۵ مورخ ۹۲/۱۲/۲۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حق الثبت فسخ و اقاله به ۲۰۰۰۰ ریال افزایش یافته است.

تهران، خیابان شهید آتادپطری، روبروی خیابان سنایی، پلاک ۳۷۳، تلفن: ۸۸۷۰۵۱۹۰

e-mail: info@notary.ir      www.notary.ir