

۱- موضوعیت ندارد.

در خصوص این سؤال که (آیا برای تنظیم وکالت فروش اتومبیل باید عوارض انتقال به شهرداری پرداخت گردد؟) به این نحو اعلام نظر شد: «با توجه به نامه شماره ۳۴/۳/۱/۵۴۳۷ - ۷۱/۸/۵ وزارت کشور که طی شماره ۵۶۴۳/س/۲ - ۷۱/۱۱/۲۷ اداره کل امور اسناد به دفاتر ابلاغ گردید، فقط هنگام تنظیم اسناد نقل و انتقال وسیله نقلیه موتوری، عوارض نقل و انتقال شهرداری قابل وصول بوده و مورد شمول اسناد وکالت نمیباشد.»

۲- تغییر قیمت منطقی‌بندی تأثیری در حقالثبت اقاله ندارد.

در خصوص این سؤال که (اگر سندی قطعی تنظیم شد و متعاملین قصد اقاله آن را داشتند و در فاصله ثبت سند و اقاله آن ارزش منطقی‌های مورد معامله تغییر نمود، آیا به مابهالتفاوت ارزش منطقی‌های، حقالثبت تعلق میگیرد؟) به شرح زیر اعلام نظر شد: «چون اقاله بر هم زدن معامله است لذا با توجه به صریح شق ۲ بند ط ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب سال ۱۳۷۳ و بند ۱۰۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و تبصره ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴، چون حقالثبت اقاله مقطوعاً ۲۰۰ ریال تعیین شده، لذا تغییر ارزش منطقی‌های تأثیری در حقالثبت اقاله ندارد و همان مبلغ ۲۰۰ ریال مندرج در قانون میباید.»

۳- موضوعیت ندارد.

در خصوص این سؤال که (آیا در اسناد تسهیلات اعتباری و مشارکت مدنی تولیدی بانکها، مبلغ ۱۰۰۰۰ ریال قرضالحسنه نیز باید تولیدی محاسبه گردد یا این که نسبت به کل مبلغ مندرج در سند اعم از قرضالحسنه و تسهیلات اعطایی باید به صورت متفاوت حقالثبت تعیین گردد؟) به شرح زیر اعلام نظر شد: «چون ۱۰۰۰۰ ریال قرضالحسنه مندرج در اسناد بانکی جزء تسهیلات اعطایی بانک است لذا نسبت به مجموع مبلغ مندرج در سند به هر عنوان که باشد حقالثبت به یک مأخذ محاسبه میگردد.»

۴- موضوعیت ندارد

(در رابطه با معیار «اختلاف فاحش»، مندرج در اسناد قطعی اتومبیل و خودرو موضوع بخشنامه شماره ۱۵۳۹۷/۳۴/۱ - ۷۸/۹/۱۶ سازمان محترم ثبت) به شرح زیر اعلام نظر گردید ✓:

«ظاهراً در صورتی که قیمت و بهای مندرج در اسناد قطعی منقول با امعان نظر به بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۵۳۹۷ - ۷۸/۹/۱۶ معاونت محترم قوهقضاییه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور کمتر از یک سوم قیمت تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی نباشد اختلاف فاحش تلقی نمیگردد.»

۵- تکلیف دفاتر در مورد بند ۸۹ مجموعه بخشنامههای ثبتی.

در رابطه با شیوه مختلف عملکرد دفاتر اسناد رسمی در خصوص صدور گواهی عدم حضور یکی از متعاملین» به این شرح اعلام نظر شد: «بند ۸۹ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا اول مهرماه ۱۳۶۵ نحوه عمل را بیان نموده است.»

۶- شناسنامه ملاک احراز هویت برای گواهی امضاء

در خصوص این سؤال که (آیا در گواهی امضاء با کارت شناسایی میتوان انجام گواهی امضاء نمود و اخذ شناسنامه الزامی است؟) به شرح زیر اعلام نظر شد: «با توجه به ماده ۸۶ قانون ثبت اسناد و ماده ۴۶ قانون ثبت احوال، فقط شناسنامههای جدید جمهوری اسلامی ایران ملاک احراز هویت میباشد.»

۷- عدم اخذ فتوکپی پایان خدمت یا معافیت موکلی که در وکالت این مورد ذکر شده باشد.

در خصوص این سؤال که (همانگونه که نیاز به اخذ کپی شناسنامه موکل در مقام عمل به وکالت نیست، آیا هنگام تنظیم سند قطعی نیاز به اخذ پایان خدمت یا معافیت یا مدارک رسیدگی به وضعیت خدمتی موکل اولیه میباشد یا خیر؟) به شرح زیر اعلام نظر شد: «با توجه به ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی که نقل و انتقال غیرقهری اموال به طور مستقیم یا غیرمستقیم در دفاتر اسناد رسمی را موکول به ارائه مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت مشمولیت مالک دانسته لذا هنگام تنظیم سند قطعی و هر نوع نقل و انتقال نیاز به مطالبه مدارک دال بر رسیدگی وضعیت نظام وظیفه مالک اصلی میباشد. بدیهی است اگر در سند رسمی، شماره پایان خدمت یا معافیت دائم مالک اصلی قبلاً قید شده باشد نیاز به اخذ فتوکپی پایان خدمت یا معافیت موکل نیست.»

۸- تعیین قیمت خودرو در سند به قیمت بالا یا پایینتر از جدول تأثیری در مآخذ وصول حقالثبت ندارد.

در خصوص این سؤال که (آیا در اسناد قطعی انواع خودرو تعیین قیمت با توافق متعاملین به کمتر و یا بیشتر از آنچه که در جداول قیمت وزارت دارایی تعیین شده ممکن است و آیا مستند برای وصول حقالثبت بیش از آنچه در جداول تعیین شده اعلام گردیده وجود دارد؟) به شرح زیر اعلام نظر گردید: «چون با توجه به بند ۴ تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۹، مآخذ

وصول حقالثبت براساس قیمت‌های تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و جداول مربوطه است، لذا در صورتی که طبق توافق طرفین قیمت مورد معامله در سند تنظیمی کمتر و یا بیشتر از ارزش مندرج در جداول مربوطه باشد تأثیری در محاسبه حقالثبت و وصول آن نداشته و حقالثبت فقط براساس جداول مذکور وصول خواهد شد.»

۹- موضوعیت ندارد.

در خصوص این سؤال که (با توجه به این که در قانون اجازه وصول مالیات غیرمستقیم از برخی کالاها و خدمات مصوب سال ۷۴ مجلس شورای اسلامی وکالت در خصوص فروش خودرو مشمول مالیات است و وکالت‌هایی از قبیل وکالت خرید و وکالت در تحویل اتومبیل و امثال آن مشمول مالیات نیست آیا چنین وکالتی مشمول حقالثبت موضوع تبصره ۳۲ مرقوم می‌باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اعلام نظر گردید: «با توجه به این که قسمت ۴ بند الف تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۱۳۷۹ کل کشور، تعرفه ثبت اسناد برای اسناد قطعی، بیع، صلح، و وکالت انواع خودروها را مشمول دریافت حقالثبت به شرح قانون مذکور نموده، لذا تنظیم سند وکالت برای مواردی غیر از فروش و نقل و انتقال خودرو و موتورسیکلت و ماشین‌آلات راهسازی و کشاورزی مشمول حقالثبت به شرح قانون مذکور نبوده و تابع شق یک از بند ط از ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ می‌گردد.»

۱۰- مدرک قابل قبول نظام وظیفه برای تنظیم اسناد کارمندان و دانشجویان.

در خصوص سؤال دفتر اسناد رسمی شماره ۶ نیشابور تحت شماره ۳۱۳ - ۷۹/۱/۲۴ بدین شرح (آیا ارائه کارت شناسایی کارمندی و دانشجویی معتبر که اکثراً کامپیوتری است برای کارکنان در نیروهای نظامی و انتظامی و وزارت بهداری و غیره و همچنین دانشجویان دانشگاهها و مشاغل دیگر که در ماده ۵۰ آییننامه اجرایی قانون خدمت وظیفه عمومی احصاء گردیده به عنوان گواهی معافیت از خدمت وظیفه عمومی جهت تنظیم اسناد تلقی می‌گردد یا خیر؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «طبق بند ه ماده ۵۰ آییننامه قانون خدمت وظیفه عمومی در موقع تنظیم اسناد منقول و غیرمنقول، گواهی نیروهای مذکور مبنی بر استخدام و طبق بند «ح» آییننامه فوق‌الذکر گواهی اشتغال به تحصیل موضوع مواد ۶ الی ۹ قانون از مراجع مذکور الزامی است.»

۱۱- مهلت ۵ روز ذکر شده در ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی شامل حقالثبت اسناد مالی و بدهیهای ثبتي و مالیات نقل و انتقال نمی‌باشد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که (مطابق ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی، واریز وجوه عمومی وصول شده از طریق دفاتر اسناد رسمی مهلت پنج روز در نظر گرفته شده است، آیا ماده فوق شامل کلیه هزینه‌های وصولی از جمله حقالثبت، بدهی بقایای ثبتی، مالیات نقل و انتقال و غیره میشود یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به دستورالعمل شماره ۳۴۷۲ / ۱۰ / ۶۹ / ۳ / ۲۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حقالثبت اسناد مالی و بدهیهای ثبتی قبل از تنظیم سند به موجب فیشهای صادره توسط اصحاب معامله به بانک واریز میگردد و مالیات نقل و انتقال نیز طبق تبصره پنج ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیرسواری مصوب سال ۱۳۶۳ قبل از تنظیم سند به وسیله اصحاب معامله به حساب وزارت امور اقتصادی و دارایی واریز و فیش پرداختی آن به دفترخانه ارائه میگردد. لذا موجبی برای وصول و یا واریز وجوه فوقالذکر برای دفترخانه متصور نمیشود.»

۱۲- اخذ حقالثبت به همان قسمت منتقل شده خودرو.

در خصوص سؤال دفترخانه ۷۱ تهران تحت شماره ۵۳۶ - ۷۹ / ۲ / ۲۷ بدین شرح (با عنایت به بند ۴ تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۷۹، چنانچه سند قطعی یا وکالت نسبت به جزئی از یک اتومبیل تنظیم شود آیا حقالثبت نیز باید به همان میزان مورد معامله دریافت شود؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «بدیهی است در مواردی که سند قطعی و یا وکالت انتقال نسبت به قسمتی از خودرو تنظیم میگردد حقالثبت نیز به همان نسبت محاسبه و وصول میگردد.»

۱۳- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که (هنگامی که شخص وکیل به استناد سند وکالت تنظیمی نسبت به انتقال خودرو بخواهد به نام خود سند قطعی تنظیم نماید، چون طبق نظریه شورای عالی مالیاتی، مالیات نقل و انتقال به آن تعلق نمیگیرد در این مورد دریافت حقالثبت چگونه است؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به بند ۴ تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۷۹ نسبت به این قبیل اسناد حقالثبت براساس جداول دارایی تعلق میگیرد.»

۱۴- بلامانع بودن گواهی امضاء تعهداتی که در آنها جبران خسارت ذکر شده است.

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۹ کرمانشاه تحت شماره ۵۷۳ - ۷۹ / ۲ / ۱۳ بدین شرح که (تعهدنامه‌هایی توسط ادارات و سازمانهای مختلف برای انجام گواهی امضاء در اختیار اشخاص قرار داده میشود مبنی بر این که چنانچه متعهد به برخی تعهدات عمل ننماید مسئول جبران خسارت وارده میباشد، آیا چنین تعهدی قابل گواهی امضا است؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «با توجه به ماده ۱۲ آییننامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ که تصریح

دارد به این که «مقصود از نوشته‌های مالی نوشته‌هایی است که در آن به طور منجز پرداخت وجه نقدی از طرف امضاءکننده ضمانت یا تعهد شده باشد» با قید جملاتی از قبیل «در صورت تخلف از انجام تعهد جبران خسارت وارده را خواهم کرد» نوشته مالی محسوب نمیگردد و گواهی امضای این قبیل تعهدنامهها بلامانع به نظر میرسد.»

۱۵- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که (آیا در اسناد وکالت اتومبیل که با توجه به قسمت ۴ بند الف تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۷۹، حقالثبت طبق جداول دارایی محاسبه و اخذ میگردد، حقالثبت نیز باید طبق جداول مذکور محاسبه گردد یا خیر؟) بحث و تبادل نظر شد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «قسمت ۴ بند الف تبصره ۳۲ قانون بودجه سال ۷۹ فقط در خصوص تعیین حقالثبت اسناد اتومبیل میباشد و حقالثبت اسناد وکالت طبق تعرفه سازمان ثبت وصول خواهد شد.»

۱۶- اختصاص پانزده درصد تحریر به دفتریار از کل حقالثبت تحریر

در خصوص سؤال دفترخانه ۶ سقز تحت شماره ۳۷/۱۰۲۰ ج - ۷۹/۲/۷ مبنی بر (۱۵٪ حقالثبت تحریر که به دفتریار تعلق خواهد گرفت آیا پس از کسر ۱۵٪ کارکنان و ۱۰٪ کانون و پرداخت بیمه اجتماعی و هزینه‌های دفترخانه محاسبه خواهد شد یا از کل حقالثبت تحریر؟) بحث و بررسی به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «با توجه به قانون توزیع حقالثبت دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۳ مجلس شورای اسلامی، پانزده درصد از کل حقالثبت تحریر توسط سردفتر به دفتریار اول دفترخانه پرداخت خواهد شد.»

۱۷- موضوعیت ندارد.

در خصوص سؤال دفتر اسناد رسمی شماره ۴۵ تهران از اداره کل امور اسناد و سردفتران که جهت طرح به کمیسیون وحدت رویه ارجاع شده است مبنی بر این که (چنانچه بانک جهت خرید مسکن تسهیلاتی به متقاضی اعطاء مینماید آیا همزمان با تنظیم سند تسهیلات خرید مسکن تنظیم سند قطعی خرید مسکن الزامی است یا خیر و چنانچه بانک در متن سند و نامه تصریح نماید که تسهیلات اعطایی در جهت خرید مسکن میباشد آیا سند تسهیلات مذکور مشمول تخفیف حقالثبت میگردد یا خیر؟! بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «با توجه به ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به بند الف و اصلاح بند ج ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۶ در صورت اعلام بانک مبنی بر این که تسهیلات اعطایی به منظور خرید مسکن میباشد نیاز به همزمانی تنظیم سند قطعی خرید مسکن نبوده و سند تسهیلات خرید مسکن مذکور طبق اعلام بانک مشمول ماده واحده مذکور و مصوبه هیأت وزیران میباشد.»

۱۸- تمدید مدت اسناد بانکی مشروط به عدم رد و بدل شدن وجه، غیرمالی محسوب میشود.

در مورد سؤال دفتر اسناد رسمی شماره ۵ همدان بدین شرح (آیا تنظیم اقرارنامه‌های تمدید مدت اسناد بانکی که مدت آنها سپری شده مشمول حقالثبت نسبت به مبلغ سندی که تمدید میشود میباشد یا خیر؟) بحث و تبادل نظر به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به بند ۷۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهرماه ۶۵ چون در شرایط سند ثبت شده قبلی تغییری ایجاد نمیشود و وجهی رد و بدل نمیگردد، مشمول ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی بوده و اقرارنامه تمدید مدت سند غیرمالی محسوب میگردد.»

۱۹- بعد از تنظیم سند اقرارنامه زوجیت، ثبت آن در دفاتر ازدواج لازم نیست.

در خصوص نامه شماره ۳۱/۳۶۵ - ۷۹/۲/۴ دادستان محترم دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران و دفتریاران مبنی بر این که (با توجه به بند ۱۷۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵، آیا اقرارنامه‌های زوجیت فقط جهت ارائه به سازمان ثبت احوال است و یا این که دفاتر ازدواج با توجه به نامه شماره ۸۴ - س/۲ مورخ ۶۷/۲/۲۵ اداره کل امور اسناد و سردفتران مجازند اقرارنامه‌های زوجیت که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم میگردد را در سند نکاحیه و دفتر ازدواج اخبار نمایند؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «چون سند اقرارنامه زوجیت که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم میگردد خود به تنهایی سند رسمی میباشد و با توجه به ماده ۲ قانون ازدواج و ماده ۲ نظامنامه قانون ازدواج مصوب ۱۳۱۰ مجوزی برای ثبت مفاد اقرارنامه تنظیم شده در دفاتر ازدواج و نکاحیه به نظر نمیرسد.»

۲۰- اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات توسط اقرارنامه اصلاحی

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۹۹ تهران بدین شرح (در مواردی که بعضی از قطعات تفکیکی در تصرف اشخاص میباشد ولی به هنگام تنظیم سند جابجا انتقال پیدا کرده است؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرارنامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال، بلاشکال است.»

۲۱- اخذ مدرک دال بر رسیدگی وضعیت خدمتی محکوم به انتقال لازم نیست.

در مورد سؤال دفترخانه ۵۴ تهران مبنی بر این که (در مواردی که شخصی به حکم دادگاه محکوم به تنظیم سند انتقال میگردد آیا مطالبه مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت خدمتی از نظر نظام وظیفه برای نامبرده لازم است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی مصوب ۱۳۶۳، انتقال غیرقهری اموال به طور مستقیم یا غیرمستقیم

مستلزم روشن شدن وضعیت خدمتی معامله‌کننده است و چون مورد، انتقال غیرقهری اموال تلقی نمیشود لذا مطالبه مدارک دال بر رسیدگی وضعیت خدمتی محکوم به انتقال لازم به نظر نمیرسد، این موضوع نتیجتاً مورد تأیید سازمان ثبت قرار گرفته [۱].»

۲۲- در ستون ملاحظات ثبت مراتب عزل و یا فک رهن نیازی به امضاء دفتریار ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۳۸۸ تهران بدین شرح (مراتب فک رهن و یا عزل وکیل که در ملاحظات ثبت دفتر قید میشود پس از امضاء سردفتر، آیا نیاز به امضاء دفتریار میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «در مواردی که مراتب عزل وکیل و فک رهن در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید میگردد با توجه به ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و بند الف ماده ۲۳ آییننامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ نیاز به امضاء دفتریار ندارد.»

۲۳- مجوزی برای تنظیم اسناد به استناد وکالت‌های تنظیمی وکلای دادگستری و یا افسر نگهبان زندان وجود ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۷۱ تهران مبنی بر این که (آیا به استناد وکالت‌نامه‌های تنظیمی در زندانها که توسط افسر نگهبان زندان گواهی میگردد و وکالت‌نامه‌های رسمی وکلای دادگستری که روی برگ‌های خاص خودشان تنظیم میشود میتوان تنظیم سند کرد یا خیر؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «با توجه به قوانین و مقررات موضوعه، مجوزی برای تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به استناد وکالت‌نامه‌هایی که توسط وکلای دادگستری و یا افسر نگهبان زندان تنظیم میشود، به نظر نمیرسد. این موضوع نیز نتیجتاً مورد تأیید سازمان ثبت قرار گرفته.»

۲۴- در عرض بودن ولایت پدری و جد پدری نسبت به انجام معامله برای مولی علیه.

در مورد سؤال دفترخانه ۵۷ تهران بدین شرح (آیا در زمان حیات پدر، جد پدری میتواند برای نوه خود معامله انجام دهد یا خیر؟) به شرح آتی اتخاذ تصمیم گردید: «ولایت پدر و جد پدری در عرض هم میباشد لذا هر یک از آنها میتوانند از طرف مولی علیه خود نسبت به انجام هر نوع معاملاتی اقدام نمایند.»

۲۵- تکلیف دفاتر اسناد رسمی در مورد قید مذهب برای تنظیم اقرارنامه زوجیت

در خصوص نامه دفترخانه ۴۰ کرمان بدین شرح (تنظیم اقرارنامه زوجیت بین اقلیتهای غیررسمی بلامانع است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «قید مذهب در اقرارنامه زوجیت برای اشخاصی که مذهب خود را غیر از مذاهب رسمی شناخته شده در

قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران اعلام مینمایند، ممنوع است و بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۶۵۶۹ - ۷۸/۱۰/۱۲ سازمان ثبت نیز در خصوص موضوع صراحت دارد.»

۲۶- ارائه کارت یا حکم بازنشستگی پرسنل نیروهای نظامی و انتظامی و غیره برای انجام معامله کافی است.

در مورد نامه دفترخانه ۶۱۴ تهران مبنی بر این که (آیا ارائه کارت و یا حکم بازنشستگی پرسنل نیروهای نظامی و انتظامی و غیره مندرج در بخشنامه شماره ۱۲۶۲۰ - ۷۹/۴/۲۰ - کانون سردفتران و دفتریاران برای انجام معامله کافی میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «ارائه کارت یا حکم بازنشستگی افراد فوقالذکر با احراز آن توسط سردفتر برای ثبت معاملات آنها کافی است.»

۲۷- موضوعیت ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۴۰ کرمان مبنی بر این که (موضوع بخشنامه شماره ۳۲۲۹/۳۴/۱ - ۷۹/۲/۲۰ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص حقالثبت اسناد قطعی مربوط به مدارک غیرانتفاعی که ابتدا بانک اعطاءکننده تسهیلات اقدام به ابتیاع ملکی به منظور واگذاری به متقاضی مؤسسه آموزشی غیرانتفاعی مینماید مشمول پنج در هزار تبصره یک بند الف ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ میباشد، آیا شامل اسناد تنظیمی قبل از ابلاغ بخشنامه فوقالذکر میشود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به متن بخشنامه مذکور اسنادی که از تاریخ ابلاغ بخشنامه مذکور تنظیم و ثبت میگردد مشمول حقالثبت به مأخذ پنج در هزار میباشد و اسناد تنظیمی قبل از ابلاغ مشمول تخفیف مذکور نمیشود.»

۲۸- تنظیم رضایتنامه برگشت چک مفقودی بدون قید مبلغ مشمول اخذ حقالثبت نمیشود.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۰ نیشابور بدین شرح (تنظیم رضایتنامه از طرف برگشتزننده چک که لاشه چک مفقود شده و برای رفع مشکل از حساب جاری صادرکننده چک تنظیم میگردد و حاکی از عدم ادعای برگشتزننده میباشد و قیدی از مبلغ نیز نمیشود آیا مستلزم پرداخت حقالثبت به میزان وجه چک میباشد یا این که غیرمالی تلقی میگردد) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به این که هیچ گونه مبلغی در سند و رضایتنامه قید نمیگردد لذا حقالثبت این گونه اسناد مشمول تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی است و غیرمالی تلقی میگردد.»

۲۹- تنظیم اسناد برای شوهر خواهر و همسر برادر سردفتر



در خصوص سؤال دفترخانه ۵۳۷ تهران بدین شرح (تنظیم اسناد برای شوهرخواهر و همسر برادر توسط سردفتر صحیح است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به قسمت اخیر ماده ۵۳ قانون ثبت مسئول دفتر نمیتواند اسناد کسانی را که با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند ثبت نماید.»

۳۰- تنظیم سند وکالت انتقال منقول برای اتباع خارجی به شرط داشتن جواز اقامت و پروانه اشتغال بلامانع است.

در مورد سؤال دفترخانه ۸۰ شاهین دژ مبنی بر این که (آیا تنظیم اسناد منقول وکالت اتومبیل جهت اتباع خارجی به شرط داشتن جواز اقامت و پروانه اشتغال بلاشکال است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به بخشنامه شماره ۱۰۸۳/س/۲ مورخ ۷۹/۴/۱۱ سازمان ثبت و آییننامه استملاک اتباع بیگانه تنظیم سند منقول برای اتباع بیگانه منعی ندارد.»

۳۱- گواهی امضاء ظهر قبض انبار وجاهت قانونی ندارد.

در خصوص نامه دفترخانه ۶ آستارا بدین شرح (آیا ظهورنویسی و واگذاری قبض انبار گمرکی و یا گواهی امضاء مالک قبض انبار مبنی بر تحویل کالا به شخص دیگر جنبه مالی داشته و قابل گواهی امضاء است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به بند ۲ ماده ۱۲ آییننامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ گواهی امضاء هرگونه نوشته که جنبه مالی دارد ممنوع است. لذا گواهی امضاء ظهر قبض انبار وجاهت قانونی ندارد.»

۳۲- مبلغ تعهد شده به عنوان وجه التزام مشمول حقالثبت نیست.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۲ بوکان مبنی بر این که (در اسناد اعطای تسهیلات بانکی که در اختیار اشخاص مانند کشاورزان و غیره قرار میگیرد و پرداخت مقداری از کارمزد و سود تسهیلات اعطایی توسط دولت جمهوری اسلامی ایران تعهد میگذرد، در صورت تخلف گیرنده تسهیلات از مفاد قرارداد تنظیمی، مبلغ تعهد شده به وسیله دولت را به عنوان وجه التزام در سند تنظیمی بدون گرفتن وثیقه ملکی مشمول حقالثبت میگذرد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیرماه ۱۳۵۴، نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله و عقد دیگری شرط شده باشد برای تأمین آن هم مالی به وثیقه گرفته نشده باشد، حقالثبت وصول نخواهد شد.»

۳۳- تنظیم اسناد برای اتباع بیگانه تنها با ارائه کارت اقامت بدون گذرنامه وجهه قانونی ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۰ نیشابور بدین شرح (در تنظیم اسناد مربوط به اتباع خارجی غیر از اسناد راجع به اموال غیرمنقول کارت اقامت قانونی آنها که در تاریخ تنظیم سند دارای اعتبار باشد به عنوان مدارک هویت آنها کافی است یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «تنظیم اسناد برای اتباع بیگانه تنها با ارائه کارت اقامت (بدون گذرنامه) وجهه قانونی ندارد.»

۳۴- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که (در مورد حقالتحریر اسناد تقسیمنامه که برابر تعرفه اعلام شده مبلغ سی هزار ریال تعیین و برای هر برگ اضافی مبلغ ده هزار ریال مشخص گردیده و بعضاً بسیاری از اسناد مزبور به دلیل زیاد بودن متن آن در چهار الی پنج صفحه که هر صفحه در سه برگ تهیه میگردد تنظیم و به ثبت میرسد، نحوه وصول حقالتحریر اسناد مزبور چگونه است؟) (به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به شق ۲ بند ب تعرفه حقالتحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۷ حقالتحریر سند تقسیمنامه چنانچه در یک صفحه تنظیم گردد ولو وفق ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی در چند نسخه مبلغ سی هزار ریال و برای هر برگ اضافی مبلغ ده هزار ریال اضافه میگردد» [۱]).

۳۵- موضوعیت ندارد.

در خصوص سؤال دیگر دفترخانه مذکور بدین شرح (بهای اسناد غیرمنقول که در اجرای حکم دادگاه مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی میشود براساس قیمت مورد معامله فیما بین فروشنده و خریدار است یا ارزش اعلام شده در مفاد حکم دادگاه یا ارزش اعلام شده منطقیهای اداره دارایی محل؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «مبنای وصول حقالثبت، مبلغ مندرج در حکم و یا مبیعهنامه و یا ارزیابی است که مورد حکم واقع شده مگر این که این مبلغ کمتر از قیمت منطقیهای باشد که در آن صورت مبنای وصول حقالثبت قیمت منطقیهای خواهد بود.»

۳۶- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۴ کاشمر بدین شرح (در تبصره اصلاحی ماده ۷۴ قانون شهرداریها قید گردیده دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفاصاحساب نسبت به عوارض ملک مطالبه نمایند، آیا منظور از معامله منحصرماً اسناد قطعی موردنظر است یا شامل اسناد شرطی - رهنی - اجاره و غیره هم میگردد؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «اگر با تنظیم سند، مالک عین تغییر میکند مفاصاحساب موضوع تبصره ماده ۷۴ شهرداریها لازم است؛ در غیر این صورت، نیاز نیست.»

۳۷- ملاک اخذ حقالثبت تقسیمنامه.

در خصوص سؤال دفترخانه ۵۰ لاهیجان مبنی بر این که (برای ثبت تقسیمنامه چنانچه ارزش منطبقه‌بندی برای هر قطعه توسط دارایی اعلام شود و مالکین مشاع نیز اعلام نمایند وجهی به عنوان مابه‌التفاوت رد و بدل ننموده‌اند، آیا مشمول حقالثبت است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «فراز ۲ بند ۴۵۳ از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تکلیف را روشن نموده است.»

۳۸- نیازی به استعلام از دارایی در مورد وکالت و واگذاری تلفنهای ثابت و همراه و به طور کلی وکالتنامهها (به غیر از خودروها) نیست.

در خصوص نامه دفترخانه ۳۸ ساری بدین شرح (آیا برای واگذاری تلفنهای ثابت و همراه و نیز تنظیم اسناد وکالت از قبیل املاک اعم از تجاری و مسکونی و زمین و وکالتهای کاری و امثالهم به غیر از اتومبیلهایی که مشمول مالیات میشوند، استعلام از دارایی ضروری است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «در تنظیم اسناد وکالت نسبت به املاک و تلفن و همچنین تنظیم سند صلح و واگذاری نسبت به تلفنهای ثابت و همراه نیاز به استعلام از دارایی نمیباشد.»

۳۹- موضوعیت ندارد.

در مورد دفترخانه ۹ گرمسار مبنی بر این که (در تنظیم وکالت کلی خرید و فروش و رهن و اجاره اموال و املاک، احتمال دارد بعضی اموال و املاک در رهن و وثیقه باشد، آیا تنظیم وکالت کلی خرید و فروش به شرح فوق بلامانع است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «تنظیم وکالت نامه کلی خرید و فروش و رهن و اجاره اموال و املاک (به استثنای فروش وسائط نقلیه موتوری و ماشینآلات کشاورزی و اموالی که در رهن و وثیقه و اسناد مربوط به تسهیلات بانکی است و مالک ضمن سند رسمی حق انتخاب وکیل را از خود سلب نموده است) بلامانع است.»

۴۰- قید مدت اعتبار یا سلب حق نقل و انتقال در پایان کار مانعی برای تنظیم اسناد قطعی نیست.

در خصوص نامه دفترخانه ۷۱ تهران بدین شرح (آیا با پایانکارهای مشروط که عبارتی مانند برای نقل و انتقال معتبر نمیباشد و پایانکارهایی که شهرداری در آنها مدت اعتبار تعیین مینماید میتوان تنظیم سند انتقال نمود یا خیر؟) (به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به اطلاق تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها و با در نظر گرفتن مفاد بخشنامه شماره ۵/۲۵ - ۶۷/۱/۱۵ اداره کل ثبت استان تهران، دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم اسناد قطعی مکلف به مطالبه و اخذ پایان کار میباشند و قید مدت اعتبار و یا سلب حق نقل و انتقال مالک از طرف شهرداری در گواهیهای صادره مانعی برای تنظیم سند قطعی نمیباشد.»

۴۱- مجوزی برای اخذ استعلام در مورد زمینهای خارج از محدوده از بخشرداری یا فرمانداری نمیباشد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که (جهت انتقال زمینهای خارج از محدوده آیا اخذ مجوز انتقال از بخشداری یا فرمانداری محل لازم است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به قوانین و مقررات مربوطه تکلیفی در رابطه با استعلام از بخشداری یا فرمانداری برای دفاتر اسناد رسمی در مورد تنظیم اسناد انتقال املاک خارج از محدوده شهری و حوزه استحفاظی شهرها به نظر نرسید.»

۴۲- مجوزی برای گرفتن اثر انگشت افراد باسواد به نظر نمیرسد.

در مورد نامه دفترخانه ۳۲ تهران مبنی بر این که (آیا میتوان به متعاقدين تکلیف نمود که همراه با اقرار به یکسانی ثبت با سند و امضاء متن سند و دفتر اثر انگشت سبابه دست راست خود را نیز در سند و دفتر باقی گذارند؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «نظر به این که ایجاد هر تکلیفی نیاز به قانون دارد و با توجه به ماده ۶۷ قانون ثبت اثر انگشت مخصوص اشخاص بیسواد است، لذا برای گرفتن اثر انگشت از اشخاص باسواد مجوزی به نظر نمیرسد.»

۴۳- نیازی به اخذ امضای متعاملین در ظهر قبوض حقالتحریر صادره نیست.

در خصوص نامه دفترخانه ۹ رشت مبنی بر این که (اخذ امضاء از اصحاب سند در ظهر قبوض حقالتحریر لازم است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به بند ۴۴۷ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا اول مهر ۱۳۶۵ و بخشنامه شماره ۲۶۷ - س ۲/۱۳۶۱/۱/۲۲ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، دفاتر موظفند در قبال وجوه دریافتی قبض رسید صادر و تسلیم نمایند و در صورتی که در سند تنظیمی مراتب صدور و تسلیم قبض حقالتحریر ذکر شده و به امضای اصحاب سند رسیده باشد نیازی به اخذ امضا در ظهر قبوض صادره نیست.»

۴۴- موضوعیت ندارد.

در مورد نامه دفترخانه ۱۱۱ تهران بدین شرح (هنگام تنظیم سند اجاره جهت محل چاپخانهها وفق بند ۴۸ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا مهر ۶۵ آیا اخذ پاسخ استعلام از وزارت ارشاد کفایت میکند و یا این که دفترخانه مکلف است از اتحادیه صنف چاپخانهداران استعلام نماید؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: «چون بند ۴۸ مجموعه بخشنامههای ثبتی مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی میباشد و وفق ماده ۲ قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹، مواردی که دارای قانون خاصی هستند از مقررات مذکور مستثنی میباشند و با توجه به بند ۱۶ ماده ۲ قانون اهداف و وظایف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مصوب ۱۳۶۵ و آییننامه تأسیس و نظارت بر چاپخانهها و واحدهای وابسته مصوب ۷۱/۹/۱ هیأت وزیران و نیز نامه

شماره ۱۳۴/۸۰۴۸ - ۷۹/۷/۱۳ وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اخذ پاسخ استعلام از وزارت ارشاد در اجرای بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی کفایت میکند.»

۴۵- منع سردفتر از تنظیم سند با پاسخ استعلام دفترخانه دیگر فقط شامل پاسخ استعلامیهای ثبتی است.

در خصوص نامه دفترخانه ۸ کرمان مبنی بر این که (در اجرای بند ۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ دفاتر اسناد رسمی نمیتوانند پاسخ استعلامیهای را که به عنوان دفتر دیگری صادر شده مستند ثبت سند قرار دهند و خود باید رأساً استعلام نمایند... آیا منظور بند فوق فقط پاسخ استعلامات ثبتی است و یا این که شامل گواهیهای سایر ادارات نیز میگردد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به صراحت بند ۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ منع سردفتر از تنظیم سند با پاسخ استعلام دفترخانه دیگر فقط شامل پاسخ استعلامیهای ثبتی میباشد و لاغیر.»

۴۶- تنظیم سند به استناد گواهیهای حصر وراثت تا مبلغ موضوع در آن بلاشکال است.

در مورد نامه دفترخانه یک بیرجند بدین شرح (در گواهیهای حصر وراثت که بعضاً میزان اعتبار آنها از مبلغ پنجاه هزار ریال تا دو میلیون ریال قید گردیده و اکنون اعتبار گواهیهای مذکور تا میزان مبلغ ۱۰ میلیون ریال میباشد آیا تنظیم سند موروثی به استناد گواهیهای مذکور به چه صورت امکانپذیر است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «نظر به این که در گواهیهای حصر وراثت که بدون درج در روزنامه صادر میگردد میزان اعتبار کلیه گواهیهای مذکور تا ده میلیون ریال افزایش پیدا کرده لذا در مواردی که مبلغ سند کمتر از ده میلیون ریال باشد تنظیم سند به استناد گواهیهای حصر وراثت تا مبلغ مرقوم بلاشکال است.»

۴۷- تنظیم سند واگذاری حق تشرف حج در قالب عقد صلح.

در خصوص سؤال دفترخانه ۷۱ تهران بدین شرح (آیا تنظیم اقرارنامه محضری مبنی بر این که شخصی اقرار نماید که سهمی خود از نوبت فیش تشرف شماره فلان بانک ملی را به شخص دیگری تفویض نموده و هیچگونه اعتراضی ندارد مشمول حقالثبت است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «نظر به این که منظور از تنظیم سند، واگذاری حقی است مالی، تنظیم اقرارنامه صحیح نیست و اصلح این است که سند در قالب عقود مربوط به خود (مانند صلح) تنظیم و حقالثبت مربوطه نیز پرداخت شود.»

۴۸- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۶ تهران مبنی بر این که (با توجه به این که به موجب مصوبه مورخ ۷۲/۱۲/۷ هیأت وزیران، مرجع تشخیص حقالثبت اسناد بانکی، بانک اعطاکننده تسهیلات میباشد آیا قید عبارت مربوطه در متن اسناد رهنی الزامی است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «چون با توجه به مصوبه مورخ ۷۲/۱۲/۷ هیأت وزیران ملاک تشخیص معافیت حقالثبت اسناد مربوط به تسهیلات اعطایی بانکها، اعلام بانک اعطاکننده تسهیلات میباشد، لذا قید موضوع در متن سند الزامی است.»

۴۹- اخذ حقالثبت بر مبنای مبلغ مندرج در سند طبق تعرفه زمان اجرای سند.

در خصوص نامه دفترخانه ۴۶ تبریز بدین شرح (در صورتی که سندی با تعرفه حقالثبت سابق وصول شده ولی سند به امضای متعاملین نرسیده است و موقع امضای سند ارزش معاملاتی تغییر یافته است و از مابهالتفاوت ارزش معاملاتی سابق و فعلی نیز در حین امضای حقالثبت وصول شده است آیا حقالثبت نیز لازم است طبق ارزش معاملاتی جدید وصول شود یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «حقالثبت در هر مورد بر مبنای مبلغ مندرج در سند طبق تعرفه زمان امضای سند به وسیله متعاملین وصول میگردد.»

۵۰- در مورد وصیت تملیکی نیاز به اخذ گواهی دارایی نیست ولی استعلام از اداره ثبت لازم است.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۷۸ تهران بدین شرح (هنگام تنظیم سند وصیت تملیکی آیا نیاز به اخذ گواهی دارایی و استعلام ثبت است یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «با توجه به این که وصیت جزو معاملات نمیشود و موصی هر زمان که اراده کند حق رجوع از وصیت را دارد و همچنین با توجه به نامه شماره ۷۷۴۰/۴/۳۰ مورخ ۷۸/۸/۲ شورای عالی مالیاتی و ماده ۳۱ آییننامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ برای تنظیم اسناد وصیت به شرح فوق مطالبه گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ لازم به نظر نمیرسد لیکن استعلام از اداره ثبت برای تعیین مالک ملک ضروری است.»

۵۱- موضوعیت ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۳ زنجان مبنی بر این که (آیا در اسناد اتومبیل که به صورت قطعی مشتمل به رهن تنظیم میگردد آیا حقالثبت باید طبق مبلغ مندرج در سند اخذ شود و یا طبق مفاد بند اول بخشنامه شماره ۷۰۹۹ - ۷۹/۳/۱ طبق جدول مالیاتی؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «جواب همان است که در بند ۱ بخشنامه شماره ۷۰۹۹ - ۷۹/۳/۱ در خصوص اسناد قطعی مشتمل به رهن نیز جاری است.»

۵۲- صرف ارائه برگ فروش مزایده دلیل برای تنظیم سند انتقال نیست.

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۰ جهرم بدین شرح (برگ فروش سازمان مزایده کننده نسبت به خودروها میدهد، میشود معامله انجام داد یا خیر)؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «صرف ارائه برگ فروش مزایده نمیتواند دلیل برای تنظیم سند انتقال باشد.»

۵۳- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۴ سراوان مبنی بر این که (دفتر اسناد رسمی سند تنظیم نموده است نسبت به انتقال وسیله نقلیه، ولی برگ اعلام وضعیت صادر نکرده است در انتقال بعدی نسبت به آن وسیله نقلیه آیا دفترخانه میتواند نسبت به تنظیم سند بدون برگ اعلام وضعیت قبلی اقدام نماید یا خیر)؟ به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به مقررات موجود در خصوص مورد قبل از صدور و تأیید برگ اعلام وضعیت انتقال قبلی تنظیم سند انتقال مقدور نیست.»

۵۴- صاحبان حقوق برای انتقال حصه خود به هر صورت محتاج رعایت تشریفات انتقال هستند.

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۶ شیروان بدین شرح (دادگاهی حکم به تنظیم سند برای ورثه شخصی داده است آیا بعضی از ورثه میتوانند از سهم خود به نفع سایرین صرف نظر کنند یا خیر)؟ به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «مفاد حکم محکمه باید اجرا شود، چنانچه صاحبان حقوق به هر صورت بخواهند حصه خود را منتقل کنند، محتاج به رعایت تشریفات برای انتقال دارد.»

۵۵- موضوعیت ندارد.

در مورد نامه دفترخانه ۴۹۱ تهران مبنی بر این که (آیا در موقع تنظیم سند وکالت اتومبیل و یا تفویض وکالت میتوان با اخذ تعهد از وکیل بدون اخذ گواهی عدم خلاف اتومبیل اقدام به تنظیم وکالت یا تفویض وکالت نمود یا خیر)؟ به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به بخشنامه شماره ۱/۳۴/۶۴۰۷ - ۷۹/۳/۱۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اخذ گواهی عدم خلاف در هنگام تنظیم هر نوع سند برای اتومبیل لازم و ضروری میباشد.»

۵۶- سازمان مسکن از پرداخت حقالثبت در مورد انتقال زمین به شخص یا اشخاص معاف است و احداث اعیانی توسط خریدار مشمول حقالثبت نمیشود.

«قسمت اولاً» - موضوعیت ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۰ اصفهان بدین شرح (در خصوص انتقالات زمینهایی که سازمان مسکن به متقاضی پس از احداث بنا توسط و هزینه وی در دفترخانه انتقال مینماید: اولاً در چنین مواردی آیا سازمان مسکن از پرداخت حقالثبت این گونه انتقالات معاف میباشد؟ ثانیاً در صورتی که مقرر باشد حقالثبت اخذ گردد بر مبنای قیمت منطبقه بندی است یا مبنی بر قیمت

تعیین مسکن و شهرسازی و آیا حقالثبت براساس جمع عرصه و اعیان وصول میگردد یا عرصه از حقالثبت معاف و قیمت اعیان ملاک تعیین حقالثبت میباشد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «اولاً در مواردی که سازمان مسکن و شهرسازی زمینی را به شخص یا اشخاص منتقل مینماید سازمان مذکور از پرداخت حقالثبت معاف است و ثانیاً چنانچه اعیانی احداثی توسط خود خریدار احداث شده باشد اعیانیهای احداثی متعلق به شخص خریدار بوده که با قید مراتب در سند موردی برای انتقال اعیانی وجود ندارد تا مشمول حقالثبت شود.»

۵۷- تنظیم سند صلح اسلحه نیازی به اخذ گواهی دارایی ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۶ کرمانشاه مبنی بر این که (آیا برای تنظیم سند صلح حقوق نسبت به اسلحه توسط اداره نظارت بر سلاح و مهمات ارتش نیازی به اخذ گواهی دارایی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم در تنظیم سند صلح اسلحه نیازی به اخذ گواهی از اداره دارایی نمیباشد.»

۵۸- در پیشنویس سند انتقال اجرایی نسبت به نیم عشر و حق حراج حقالثبت تعلق نمیگیرد.

در خصوص سؤال اول دفترخانه ۱۴ سنقر کلیایی بدین شرح (در تنظیم پیشنویس سند انتقال اجرایی که از طریق اجرای اداره ثبت اسناد به دفترخانه معرفی میگردد آیا به مبالغی که به عنوان نیم عشر و حق حراج که در پیشنویس تصریح گردیده که این مبالغ دریافت گردیده حقالثبت تعلق میگیرد یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به تبصره ۳ الحاقی به ماده ۱۱۱ آییننامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۶ نسبت به نیم عشر و حق حراج حقالثبت تعلق نگرفته و فقط به مبلغ واگذاری حقالثبت تعلق میگیرد.»

۵۹- نیازی به اخذ دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه شخصی که اداره اجرای ثبت از طرف او سند انتقال اجرایی را امضاء مینماید نمیباشد.

در مورد سؤال دوم دفترخانه مذکور بدین شرح (آیا در تنظیم اسناد انتقال اجرایی به مانند اسناد انتقال ارجاعی از طریق اجرای احکام دادگاهها نیاز به اخذ مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه معامل وجود دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «تنظیم اسناد انتقال اجرایی از طریق اجرای ثبت نیازی به اخذ گواهی دال بر رسیدگی به وضعیت نظام وظیفه شخصی که اداره اجرا از طرف او ثبت و سند را امضاء مینماید نمیباشد [۲].»

۶۰- صدور قبض تخلیه به هنگام تنظیم سند قطعی و پیرو آن تنظیم سند رهنی بلامانع است.



در خصوص سؤال دفترخانه ۴۲ مشهد بدین شرح (در هنگام تنظیم همزمان اسناد قطعی غیرمنقول و رهن تسهیلات خرید مسکن بانکها چنانچه در تصرف فروشنده باشد و فیالمجلس به تصرف خریدار ندهد با توجه به شرایط صحت عقد رهن که قبض و اقباض در آن شرط است آیا میتوان برای خریدار قبض تخلیه صادر نمود؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۳۶۷ و ۷۷۲ قانون مدنی صدور قبض تخلیه به هنگام تنظیم سند قطعی و پیرو آن تنظیم سند رهنی بلامانع است.»

۶۱- نیازی به کسب موافقت شریک برای تنظیم سند انتقال نیست.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۸۳ تهران مبنی بر این که (اگر مالک مشاعی قصد انتقال سهم خود را به غیر داشته باشد آیا امضاء و حضور شریک از باب اسقاط حق شفعه لازم و ضروری است یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «در مواردی که شخصی که ملک خود را با دیگری شریک میباشد قصد انتقال قدرالسهم خود را به غیر دارد هیچگونه نیازی به کسب موافقت شریک دیگر برای تنظیم سند انتقال لازم به نظر نمیرسد.»

۶۲- در خصوص اسنادی که در نسخ متعدد تنظیم میشود تفاوتی بین نسخه‌های سند وجود ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۳ دلیجان بدین شرح (در خصوص اسنادی که در نسخ متعدد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم میشود کدام یک از نسخه‌ها باید به ارباب رجوع تسلیم شود؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ تفاوتی بین نسخه‌های سند وجود ندارد و یک نسخه باید در دفترخانه بایگانی شود.»

۶۳- ترتیب انجام اقاله در دفترخانه تنظیم کننده سند قطعی و یا در دفترخانه‌های غیر از تنظیم کننده سند قطعی.

در خصوص نامه اداره ثبت اسناد مهاباد مبنی بر این که (آیا طبق بند ب ماده ۲۳ آییننامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ اقاله اسناد نیاز به تنظیم سند دارد یا خیر و در صورتی که نیاز به تنظیم سند ندارد منظور از خلاصه اقاله چیست؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «چنانچه اصحاب سند در دفترخانه تنظیمکننده سند اقدام به اقاله نمایند دفترخانه میتواند مراتب اقاله را با توجه به بند ب ماده ۲۳ آییننامه در ملاحظات ثبت مربوطه و در حاشیه سند نیز قید و مراتب با توجه به ماده ۱۰۴ آییننامه قانون ثبت و بندهای ۷۵ و ۱۰۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی به وسیله اطلاع نامه فسخ به ثبت محل اعلام نمایند. لکن چنانچه اقاله در دفترخانه دیگری صورت پذیرد، دفتر اخیرالذکر با رعایت مقررات پس از تنظیم سند اقاله موضوع را به دفترخانه تنظیم کننده سند و ثبت مربوطه اعلام میدارد.»

۶۴- موضوعیت ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۴۸۰ تهران بدین شرح (آیا به استناد مفاد حساب دارایی جهت معامله قطعی میتوان با فاصله زمانی سند رهنی تنظیم نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «به استناد گواهی دارایی موضوع ماده ۱۸۷ جهت تنظیم سند قطعی که در آن نسبت به تنظیم سند رهنی اشاره‌ای نشده باشد تنظیم سند رهنی صحیح به نظر نمی‌رسد.»

۶۵- قسمت اخیر بند ۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی استعلام از دفترخانه قبلی لازم و ضروری است.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۴۸۰ تهران مبنی بر این که (اگر در استعلام صادره از اداره ثبت اشاره به استعلام دفترخانه دیگری شده باشد استعلام از دفترخانه قبلی برای انجام یا عدم انجام معامله لازم است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به قسمت اخیر بند ۲۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ۶۵ استعلام از دفترخانه قبلی لازم و ضروری است.»

۶۶- بدون تغییر مفاد سند در صورت فک رهن پلاک مورد وثیقه و جایگزینی آن با پلاک دیگر مشمول حقالثبت جدید مالی نخواهد بود.

در خصوص سؤال دیگر دفترخانه ۴۸۰ تهران بدین شرح (در صورتی که بدون فسخ سند فقط از پلاک ثبتی مورد وثیقه فک رهن گردد چنانچه بعد از مدتی پلاک دیگری جایگزین پلاک قبلی در رهن بستانکار قرار بگیرد مورد مشمول حقالثبت است یا سند بیمبلغ محسوب میشود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «در صورتی که فقط از پلاک مورد رهن و وثیقه سند تنظیم شده فک رهن به عمل آید و سپس پلاک دیگری صرفاً وثیقه همان دین قرار داده شود بدون تغییر در مفاد سند، چون حقالثبت مبلغ مندرج در سند قبلاً وصول گردیده، لذا مشمول ماده ۱۲۳ قانون ثبت نبوده و دریافت حقالثبت جدید موردی ندارد.»

۶۷- موضوعیت ندارد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۹۸ ترکمان چای تحت شماره ۱۸۸ - ۸۰/۵/۹ مبنی بر این که (در تنظیم سند قطعی یا وکالت خودرو اگر خریدار یا وکیل تعهد پرداخت جریمه‌های احتمالی را بنماید دفترخانه میتواند بدون اخذ گواهی عدم خلاف سند را تنظیم کند یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «قبل از تنظیم سند قطعی یا وکالت خودرو سردفتر تنظیمکننده سند مکلف به اخذ گواهی عدم خلاف وسیله نقلیه مورد انتقال میباشد.»

۶۸- ثبت اسناد در دفاتر باید با جوهر ثابت صورت پذیرد.

در مورد سؤال دفترخانه ۶۶ رودسر بدین شرح (آیا نوشتن اسناد در دفاتر با خودکار یا رواننویس جایز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «طبق بند ۶۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ۶۵ ثبت اسناد در دفاتر باید با جوهر ثابت صورت پذیرد.»

۶۹- تشخیص معافیت مفاصاحساب عوارض شهرداری با مرجع مذکور می‌باشد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۸ گرمسار مبنی بر این که (آیا در هنگام انتقال اراضی دولتی، استعلام از شهرداری ضروری است یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «مطالبه مفاصاحساب عوارض شهرداری در موقع تنظیم سند لازم است و تشخیص و اعلام معافیت با مرجع مذکور است.»

۷۰- صدور اجرائیه برای وصول مبالغ اعلامی بانک چنانچه در متن قرارداد شرط شده باشد بلامانع است.

در مورد سؤال دفترخانه ۶۶ رودسر بدین شرح (آیا صدور اجرائیه برای وصول مبالغی تحت عنوان حقالوکاله که از طرف بانکها ضمن درخواست اجرائیه تقاضا میشود جایز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «چنانچه در متن قرارداد شرط شده باشد که اعلان میزان بدهی با نظر بانک باشد با توجه به ماده ۷۲ آییننامه اجرایی مفاد اسناد رسمی صدور اجرائیه برای وصول مبالغ اعلامی بانک بلامانع است.»

۷۱- پرداخت مالیات نقل و انتقال با فروشنده است.

در خصوص سؤال دفترخانه ۶۸۵ تهران مبنی بر این که (پرداخت مالیات نقل و انتقال وسائط نقلیه موتوری تنها به عهده فروشنده است یا نه؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «در زمان انجام معامله پرداخت مالیات با فروشنده است اما چنانچه به دلیلی پرداخت نشده باشد فروشنده و خریدار مسئولیت تضامنی دارند. ضمناً، تبصره ۴ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیرسواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیاتهای مستقیم مصوب دی ۱۳۶۳ نسبت به موضوع صراحت دارد.»

۷۲- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۵۲ تهران بدین شرح (در مواردی که فروشنده ملکی شهرداری باشد و قیمت ملک در سند تنظیمی مطابق ارزش معاملاتی قید شود نحوه محاسبه و وصول حقالثبت چگونه می‌باشد؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «ملاک وصول حقالثبت، قیمت مندرج در سند تنظیمی می‌باشد که در هر صورت نباید از ارزش منطقیهای ملک که توسط حوزه مالیاتی تعیین می‌گردد کمتر باشد.»

## ۷۳- تودیع مالالاجاره مستأجرین به بانکها از طریق دفترخانه

در مورد سؤال دفترخانه ۱۸۳ تهران مبنی بر این که (با توجه به تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و با عنایت به قانون سال ۱۳۵۶ آیا دفاتر اسناد رسمی تکلیفی در قبول قبض سپرده بابت اجرتالمثل اماکن مسکونی برای اسناد رسمی و عادی دارند یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «ایداع مالالاجاره توسط مستأجرین بدهکار به بانکها و تسلیم قبض به دفترخانه توسط نامبردگان و تعویض قبوض و سپرده آنها توسط سردفتران اسناد رسمی اعم از اسناد عادی و رسمی با توجه به ماده ۶ قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و بندهای ۵۲ و ۴۴۸ و ۴۴۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ منعی به نظر نمیرسد.»

## ۷۴- اصلاح و توضیح متن اسناد و ذیل ثبت سند قبل از امضاء و تکمیل سند.

در خصوص سؤال دفترخانه ۳۸۸ تهران بدین شرح (در صورت اشتباه در مبلغ اسناد در ثبت دفتر آیا امکان توضیح و اصلاح آن وجود دارد یا خیر و آیا در صورت اشتباه در ثبت مبلغ سند و توضیح و اصلاح آن، ملاک وصول حقالثبت مبلغ اولیه میباشد یا مبلغی که بعداً طی توضیح اصلاح گردیده است؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «قبل از امضاء و تکمیل سند با توجه به قسمت اخیر بند ۶۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ هرگونه اصلاح و توضیح در متن اسناد و ذیل ثبت سند بلامانع است و در خصوص قسمت دوم سؤال، ملاک وصول حقالثبت، مبلغ واقعی سند که مورد توضیح قرار گرفته میباشد مشروط به رعایت ماده ۵۶ آییننامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.»

## ۷۵- در ماده ۲۳ قانون دفاتر و وظایف دفتریار آمده است.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۶ فسا مبنی بر این که (آیا با توجه به ماده ۳۰ و ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ دفتریار وظیفه تنظیم سند در دفترخانه را دارد یا این که دفتریار فقط وظیفه امضاء اسناد و تنظیم دفتر درآمد را دارد؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «وظایف دفتریار همان است که در ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ آمده است.»

## ۷۶- قید حدود اربعه در سند قطعی لازم است

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۸۳ تهران بدین شرح (آیا قید حدود اربعه مورد معامله در خلاصه معامله اسنادی که بر مبنای صورت مجلس تفکیکی تنظیم میگردد لازم است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۱۰۴ آییننامه قانون ثبت، قید حدود اربعه لازم است.»

۷۷- تنظیم اقرارنامه زوجیت با توجه به بند ۲ ماده ۳۲ قانون ثبت احوال بلاشکال است.

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۰ جهرم بدین شرح (زوجین قصد تنظیم اقرارنامه زوجیت دارند و با توجه به این که در زمان عقد سن زوجه کمتر از ۱۵ سال بوده است ثبت اقرارنامه آنها اشکال قانونی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «تنظیم اقرارنامه زوجیت با توجه به بند ۲ ماده ۳۲ قانون ثبت احوال در صورتی که در زمان تنظیم اقرارنامه زوج دارای بیست سال تمام و زوجه هیجده سال تمام شمسی باشد تنظیم اقرارنامه زوجیت بلاشکال است.»

۷۸- تنظیم سند به شرط تعهد خریدار در مورد بدهی احتمالی آب و برق بلاشکال است.

در مورد نامه دفترخانه ۱۱۵ ساری به شماره ۴۱ - ۸۰/۸/۲۱ مبنی بر این که (اگر استعلام از سازمانهای آب و برق میسر نباشد و خریدار تعهد به پرداخت بدهی احتمالی آب و برق را نماید، تنظیم سند بلاشکال است یا خیر؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «چنانچه به اظهار متعاملین به هر دلیل دریافت مفاصاحساب میسر نباشد و خریدار تعهد پرداخت بدهی احتمالی آب و برق را نماید، تنظیم سند بلاشکال است.»

۷۹- الف: باید مشخصات قانونی در اسناد قید گردد.

ب: مصادیق ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مشمول حقالثبت نیست.

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۶ بیرجند بدین شرح (آیا درج کلیه مشخصات اشخاص در اسناد تنظیمی الزامی است یا خیر و این که در متن تعهدنامه‌های که به منظور استخدام اشخاص تنظیم میشود و مبلغی به عنوان جبران خسارت و دیون و الزامات ناشی از تعهد ذکر شده است، آیا مبلغ مذکور مشمول حقالثبت است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «الف - مشخصاتی که قانوناً و ضوابط تعیین کرده باید در اسناد قید گردد. ب - چنانچه موضوع از مصادیق ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی باشد، مشمول حقالثبت نمیشود.»

۸۰- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۰ نرده بدین شرح (در انتقال اسناد واگذاری از طریق اداره کل مسکن و شهرسازی با توجه به این که مطابق ماده ۷۵ و آییننامه و تبصره‌های قانون اراضی شهری، اداره کل مسکن و شهرسازی از پرداخت هرگونه حقوقات دولتی نظیر حقالثبت و مالیات و مطالبات شهرداری معاف میباشد، شهرداری اعلام نموده است که در انتقال املاک واگذاری از سوی اداره کل مسکن و شهرسازی باید موافقت اداره شهرداری مطالبه شود که برای اخذ این موافقت شهرداری مبالغی از خریداران

املاک دریافت میکند که ظاهراً مغایرت قانونی دارد سؤال این که در انتقال اراضی واگذاری از سوی سازمان مسکن و شهرسازی آیا نیاز به اخذ موافقت شهرداری میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «چون عوارض شهرداری از جمله معافیت‌های مندرج در تبصره ۲ ماده ۱۱ قانون زمین شهری نمیباشد لذا در تنظیم چنین اسنادی اخذ موافقت شهرداری لازم است.»

۸۱- تسلیم رونوشت اسنادی که به امضای سردفتر اصیل نرسیده با ذکر صریح جهات نقص بلاشکال است.

در مورد سؤال دفترخانه ۹ رشت بدین شرح (آیا سردفتر کفیل رونوشت اسنادی را که به امضای سردفتر اصیل نرسیده است به ذینفع تسلیم نماید یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۶۴ و ۶۳ آییننامه اجرایی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، تسلیم رونوشت چنین اسنادی با ذکر صریح جهات نقص بلاشکال است.»

۸۲- در اسناد انتقال اجرایی مال صغیر (محکوم علیه) نیازی به کسب اجازه از رئیس دادگستری نیست.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۰ ملکان بدین شرح (در مواردی که حکم به انتقال اموال محجور و صغیر (محکوم علیه) از طرف دادگاه صالح و اداره اجرای ثبت صادر شود آیا نیازی به کسب اجازه کتبی رئیس دادگستری هست یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «در مواردی که حکم دادگاه یا اداره اجرای ثبت برای انتقال مال صغیر (محکوم علیه) صادر شود نیازی به کسب اجازه از رئیس دادگستری نیست.»

۸۳- برای تنظیم سند تعهد برای شرکتها نیازی به استعلام از ثبت شرکتها نمیباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۰۱ محمودآباد بدین شرح (هنگام تنظیم سند تعهد برای شرکتها سهامی و غیره نیاز به استعلام از اداره ثبت شرکتها میباشد یا خیر؟) (به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «برای تنظیم سند تعهد برای شرکتها، نیازی به استعلام از شرکتها نمیباشد، بدیهی است احراز هویت دارنده حق امضاء در شرکت با شخص سردفتر است.»

۸۴- برای انتقال تلفنهای ثابت تکلیفی به استعلام از شهرداری وجود ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۵ خرمشهر بدین شرح (آیا جهت نقل و انتقال تلفنهای ثابت و همراه، دفاتر اسناد رسمی تکلیفی در خصوص استعلام از شهرداری دارند یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «برای تنظیم سند نسبت به انتقال تلفنهای ثابت و همراه تکلیفی به استعلام از شهرداری وجود ندارد.»

۸۵- تنظیم اسناد وکالت و رضایت از جانب قیم نسبت به سهاملارث صغار از دیه یا صلح و سازش نیاز به کسب اجازه از مدعی

العموم دارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۶ شیروان بدین شرح (آیا تنظیم وکالت یا رضایت از طرف صغار توسط قیم نیاز به کسب موافقت اداره سرپرستی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «در خصوص تنظیم اسناد وکالت و رضایت از جانب قیم نسبت به سهاملا رث صغار از دیه یا صلح و سازش نسبت به مقصر یا محکوم علیه، کسب اجازه از مدعیالعموم (دادسرا) به استناد ماده ۱۲۴۲ قانون مدنی مورد نیاز است.»

۸۶- قید شماره اشتراک آب، برق و گاز در سند خریداری ایرادی ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۱۳ تهران بدین شرح (در مواردی که اشتراک آب به نام فروشنده یا فروشندگان قطعات تفکیکی نمیباشد و در سند خریداری قبلی نیز ذکری از شماره اشتراک آب نگردیده آیا در اینگونه موارد میتوان در اسناد تنظیمی اشاره به شماره آب اشتراک یا با حق استفاده از آب مشترک را قید نمود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «نظر به این که آب و برق و گاز از توابع مسلم عرفی مبیع بوده و به استناد ماده ۳۵۶ قانون مدنی داخل در مبیع است، لذا با احراز موضوع قید شماره اشتراک ایرادی ندارد.»

۸۷- احراز شخصیت حقوقی نماینده یا شعبه شرکت خارجی برای تنظیم اسناد کافی به نظر میرسد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۳ قم بدین شرح (آیا برای تنظیم سند حقوقی نمایندگی یا شعب شرکت‌های خارجی احراز شخصیت حقوقی نماینده یا شعبه شرکت خارجی کافی است یا بایستی شخصیت حقوقی شرکت اصلی هم احراز شود؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۶۱ آییننامه دفاتر اسناد رسمی و ماده ۳ قانون ثبت شرکتها احراز شخصیت حقوقی نماینده یا شعبه شرکت خارجی برای تنظیم اسناد کافی به نظر میرسد.»

۸۸- تنظیم سند متفرقه برای اتباع بیگانه در حدودی که قانوناً تعهد یا تملک نماید ایرادی ندارد.

در مورد نامه دفترخانه ۳۶ کرمانشاه بدین شرح (آیا تنظیم سند متفرقه مانند اقرار - تعهد - وکالت برای اتباع بیگانه‌ای که دارای گذرنامه معتبر با روادید معتبر باشند اشکالی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به مقررات مربوطه و در حدودی که خود موکل میتواند قانوناً تعهد یا تملک نماید ایرادی ندارد.»

۸۹- کلیه اسناد انتقال اجرایی در صورت تراضی طرفین قابل اقاله میباشد.

در خصوص سؤال مشترک دفترخانه ۵۴۷ تهران و ۱۷ کاشان بدین شرح (آیا سند انتقال اجرایی قابل اقاله میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «کلیه اسناد انتقال اجرایی ثبت و اجرای احکام دادگستری در صورت تراضی طرفین قابل اقاله خواهد بود.»

۹۰- اعطای وکالت برای اقاله بلاشکال میباشد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۵۴۷ تهران بدین شرح (آیا نسبت به انجام اقاله مورد فوق و سپس فروش ملک مورد اقاله ذینفع میتواند به دیگری اعطای وکالت نماید یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «اعطای وکالت هم برای اقاله مورد بحث هم برای فروش مال مورد اقاله بلاشکال است.»

۹۱- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۸۰ رامسر بدین شرح (آیا املاکی که توسط سازمان اموال و دارایی بنیاد مستضعفان و ستاد اجرایی حضرت امام به افراد منتقل شده است برای انتقال مجدد از طرف خریدار به دیگری نیاز به استعلام از سازمان مسکن و شهرسازی میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به صراحت بخشنامه شماره ۱/۳۴/۴۹۲۹ - ۸۱/۲/۱۱ سازمان ثبت در نقل و انتقال بعدی نیازی به استعلام موضوع بند ۱۱ ماده ۱۹ آییننامه اجرایی قانون زمین شهری نمیشود.»

۹۲- حقالثبت وصیتنامهها اعم از تملیکی و عهدی به میزان همان مبلغی است که مورد وصیت قرار گرفته است.

در مورد سؤال دفترخانه ۶۲ کرمان بدین شرح (میزان حقالثبت وصیت نامه چقدر است؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «در صورتی که در وصیتنامه ذکر مبلغ شده باشد موضوع با قسمت اخیر بند ۴۵۴ مجموعه بخشنامههای ثبتی منطبق است و نیز با توجه به تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی چنانچه در وصیتنامه مبلغی ذکر نشده باشد حقالثبت آن غیرمالی محاسبه خواهد شد.»

۹۳- مطالبه و ملاحظه اصل گواهیهای حصر وراثت و واریز مالیات بر ارث هنگام تنظیم سند قطعی ضروری است.

در مورد سؤال دفترخانه ۸۶ خسروشهر بدین شرح (اگر در اسناد وکالتنامه شماره انحصار وراثت و گواهیهای مالیات بر ارث ذکر شده باشد به استناد آن میتوان سند انتقال قطعی تنظیم نمود یا خیر و مطالبه اصل آنها ضرورت دارد یا خیر؟) (به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «هنگام تنظیم سند قطعی و کلیه اسنادی که نیاز به گواهی حصر وراثت و مالیات بر ارث دارد مطالبه و ملاحظه اصل گواهیهای حصر وراثت و واریز مالیات بر ارث ضروری است.»



۹۴- سند اقرارنامه وصول مبلغ معین از شخص معین مستند به سند رسمی قبلی در شمول اسناد غیرمالی است.

در مورد سؤال دفترخانه ۱ میاندوآب بدین شرح (آیا تنظیم سند اقرارنامه وصول مبلغی معین و مشخص از مقرله برچه مبنایی باید محاسبه شود و این گونه اسناد مالی محسوب است یا غیرمالی؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «چنانچه سند اقرارنامه وصول مبلغ معین از شخص معین مستند به سند رسمی قبلی باشد در شمول اسناد غیرمالی است.»

۹۵- وکیل میتواند در جهت انجام مورد وکالت نسبت به اخذ رونوشت یا فتوکپی مصدق اقدام نماید.

در مورد نامه جامعه سردفتران و دفتریاران استان کرمان بدین شرح (اشخاص با در دست داشتن وکالت رسمی از موکل خود در جهت انجام مورد وکالت حق دریافت رونوشت سند را از دفاتر دارند یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «به استناد ماده ۶۷۱ قانون مدنی و بند دو ماده ۴۹ قانون ثبت، وکیل میتواند در جهت انجام مورد وکالت نسبت به اخذ رونوشت یا فتوکپی مصدق اقدام نماید.»

۹۶- تنظیم وکالتنامه برای شمارهگذاری وسائط نقلیه و سپس فروش بلاشکال است

در مورد نامه دفترخانه ۳ شاهرود بدین شرح (آیا تنظیم سند وکالت برای شمارهگذاری و فروش موتورسیکلت بلاشکال است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «تنظیم سند وکالتنامه برای شمارهگذاری وسائط نقلیه اعم از موتورسیکلت و خودرو و سپس فروش آن با اخذ مالیات نقل و انتقال و حقالثبت خودرو و حقالتحریر مربوطه بلاشکال است.»

۹۷- انجام معامله برای شخص صغیر به وسیله ولی قهری فاقد مدرک دال بر رسیدگی به وضعیت خدمت بلامانع میباشد.

در مورد نامه دفترخانه ۳۹۸ تهران مبنی بر این که (ولی قهری شخصی صغیر که خود فاقد مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت خدمت وظیفه است میتواند برای صغیر تحت ولایت خود معاملهای انجام دهد؟) به شرح آتی اظهارنظر گردید: «با توجه به صدر ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه عمومی مصوب ۱۳۶۳ و بند (و) آن انجام معامله برای شخص صغیر به وسیله ولی قهری او که فاقد مدارک دال بر رسیدگی به وضعیت خدمت او باشد بلامانع است.»

۹۸- تنظیم هرگونه سند بعدی برای یک پلاک و در همان دفترخانه در مدت اعتبار پاسخ استعلام بلامانع میباشد.

در مورد نامه دفترخانه ۲۶ ماهشهر بدین شرح (در هنگام تنظیم سند انتقال که دفترخانه از ثبت اسناد وضعیت پلاک را استعلام مینماید آیا برای تنظیم سند دیگری از جمله فروش اقساطی و رهن برای همان پلاک در مدت اعتبار استعلام مرقوم مجدداً باید استعلام نمود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به بند ۲۸ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا اول مهر

۱۳۶۵، چنانچه تنظیم هرگونه سند بعدی برای همان پلاک و در همان دفترخانه باشد در مدت اعتبار پاسخ استعلام مربوطه بلامانع است.»

۹۹- در وکالتنامه‌های بلاعزل درج درخواست موکل مبنی بر عزل وکیل در ملاحظات ثبت سند موردی ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۰۶ اصفهان بدین شرح (چنانچه در وکالتنامه‌هایی که ضمن عقد لازم موکل حق عزل وکیل را از خود سلب مینماید موکل با ارسال اظهارنامه و یا مراجعه حضوری اعلام عزل وکیل نموده و درخواست درج مراتب در ملاحظات ثبت سند را بنماید آیا دفترخانه مکلف به درج درخواست موکل در حاشیه ثبت سند میباشد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۶۷۹ قانون مدنی چنانچه موکل ضمن عقد لازمی حق عزل وکیل را از خود سلب نموده باشد درج درخواست موکل مبنی بر عزل وکیل در ملاحظات ثبت سند موردی ندارد.»

۱۰۰- افاده معنی پایان کار ساختمان یا عدم خلاف در گواهی یا پاسخ شهرداری برای تنظیم سند بلامانع میباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۷ دورود بدین شرح (آیا صرف اجازه انجام معامله از طرف شهرداریها بدون صدور گواهی عدم خلاف یا پایان کار برای انجام معامله قطعی ساختمانها کافی است یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به تبصره ۸ ماده صد قانون شهرداری که از قواعد آمره است و دفاتر اسناد رسمی را هنگام انجام معامله قطعی ساختمانها حسب مورد مکلف به ملاحظه گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف نموده است لذا تنظیم سند بدون اخذ گواهی پایان ساختمان یا گواهی عدم خلاف در معامله قطعی ساختمانها فاقد وجهه قانونی است، معالوصف چنانچه در این موارد گواهی یا پاسخ شهرداری به نحوی از انحاء افاده معنی پایان کار ساختمان یا عدم خلاف را بنماید تنظیم سند توسط دفترخانه بلامانع خواهد بود.»

۱۰۱- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۶۱۶ تهران بدین شرح (آیا بند ۱۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی در مورد خودروهای پلاک شهرستان لازم الاجراء میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «بند ۱۲۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی در مورد خودروهای نمره شهرستان نیز لازم الرعایه میباشد.»

۱۰۲- وکیل نمیتواند معتمد موکل بیسواد قرار گیرد.

در مورد سؤال دفترخانه ۸۲۵ تهران مبنی بر این که (در وکالتنامه کاری که موکل سواد ندارد آیا وکیل میتواند معتمد موکل جهت امضاء سند قرار گیرد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۵۹ قانون ثبت، در اسناد وکالت وکیل نمیتواند معتمد موکل بیسواد قرار گیرد.»

۱۰۳- سردفتر حق تنظیم سند وکالت بدون حضور موکلین را ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۴۴ تهران بدین شرح (در مواردی که تعدادی از موکلین سند وکالت و ثبت دفتر را امضاء میکنند و تعدادی دیگر بر اثر اختلافات حاصله از امضاء سند وکالت و ثبت دفتر امتناع می ورزند تکلیف سردفتر چیست؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «چنانچه همان زمان امضاء مراتب امتناع در ذیل سند قید گردد نسبت به اشخاصی که ثبت و سند را امضاء نموده‌اند صحیح و نافذ میباشد و سردفتر با قید مراتب عدم امضاء سایر موکلین که از امضاء سند خودداری نموده‌اند در ذیل ثبت و سند مربوطه مبادرت به تکمیل سند مینماید بدیهی است سردفتر حق تنظیم سند وکالت بدون حضور موکلین را ندارد.»

۱۰۴- مقام صلاحیتدار در محدوده اختیارات مصرح در اساسنامه میتواند اقدام به معرفی نماینده نسبت به تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نماید.

در مورد سؤال دفترخانه ۷ میان دو آب مبنی بر این که (اگر شرکت مالی و اعتباری بنیاد، شرکت ملی نفت، شرکت سهامی بیمه ایران، شرکت آب و فاضلاب، شرکت برق و گاز و سایر شرکتهای دولتی که قصد تنظیم سند در دفترخانه را دارند نماینده‌های را به دفترخانه معرفی کنند آیا صرف معرفی نماینده برای امضاء سند کافی است و یا دارندگان حق امضاء شرکتهای مذکور باید سند را امضاء نمایند؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید: «با توجه به این که موارد مطروحه در سؤال از مصادیق ماده ۵۸۷ قانون تجارت بوده و دارای شخصیت حقوقی حقوق عمومی هستند چنانچه شرکت مطابق قانون تأسیس شده باشد مقام صلاحیتدار در محدوده اختیارات مصرح در اساسنامه میتواند اقدام به معرفی نماینده نسبت به تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی نماید.»

۱۰۵- زوجین حسب مورد در ضمن عقد خارج لازم با اقرارنامه یا توافقنامه یا رضایتنامه نسبت به اسقاط یا اضافه نمودن شرط یا شروطی به صورت مستقل از سند ازدواج در دفتر اسناد رسمی اقدام نمایند.

در مورد سؤال دفترخانه ۷۲۷ تهران بدین شرح ( با توجه به این که زوجین به دفاتر اسناد رسمی مراجعه و تقاضای افزودن شروط به عقدنامه رسمی از جمله حق طلاق، انتخاب مسکن، شغل زوجه و غیره یا حذف بعضی از شروط مقرر در عقدنامه خود

را مینمایند آیا تنظیم این گونه اسناد در دفاتر اسناد رسمی مجاز است یا خیر و در صورتی که مجاز باشد در قالب چه عقدی باید تنظیم و ثبت گردند ؟ ) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به سؤال، مستنداً به ماده ۱۱۱۹ قانون مدنی و بند ۱۵۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر ماه ۶۵، زوجین حسب مورد در ضمن عقد خارج لازم با اقرارنامه یا توافق نامه یا رضایت نامه نسبت به اسقاط یا اضافه نمودن شرط یا شروطی به صورت مستقل از سند ازدواج مشروط بر این که خلاف مقتضای عقد نباشد در دفاتر اسناد رسمی اقدام نمایند.»

۱۰۶- تکلیفی مبنی بر رعایت قانون نظام وظیفه از بابت استفاده از تسهیلات بانکی متوجه دفاتر اسناد رسمی نشده است.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۲ تهران بدین شرح ( آیا رعایت بند «ب» ماده ۱۰ قانون خدمت وظیفه عمومی مبنی بر استفاده از تسهیلات بانکی، به عهده دفاتر اسناد رسمی است یا بانک اعطاء کننده تسهیلات ؟ ) به شرح ذیل اظهار نظر گردید «: در بند «ب» ماده ۱۰ قانون خدمت وظیفه عمومی تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی نشده است.»

۱۰۷- رعایت مقررات نظام وظیفه شامل مدیران دارنده امضاء مجاز شرکت نمیشود.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۳۲ تهران مبنی بر این که ( مدیر یا مدیران “ دارندگان امضاء مجاز شرکت ” فاقد گواهی پایان خدمت یا معافیت، آیا مجاز به امضاء ذیل اسناد شرکت می باشند یا خیر ؟ ) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به سؤال، چون مدیر یا مدیران شرکت اموال شخص خود را انتقال نمیدهند لذا بند «و» ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی شامل مدیران مذکور نمیباشد.»

۱۰۸- برای تنظیم سند اجاره نیازی به اخذ پایان کار نیست.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۷۰ تهران بدین شرح (برای تنظیم سند اجاره ملکی که سابقه سکونت داشته و پایان کار مسکونی دارد برای شغل آموزشگاه علمی یا مدرسه غیرانتفاعی، آیا نیاز به اخذ پایان کار اداری است یا خیر؟ و آیا باید مفاصاحساب تأمین اجتماعی هم دریافت نمود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «اولاً با توجه به تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری برای تنظیم سند اجاره نیازی به اخذ پایان کار نیست و ثانیاً با توجه به ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی دریافت مفاصاحساب تأمین اجتماعی ضروری است.»

۱۰۹- وصی نمیتواند وصیت را به دیگری تفویض کند مگر این که موصی در ضمن وصیت به او اذن داده باشد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که (در رابطه با سند وصیت، دفترخانه مجاز به تنظیم سند تفویض وصیت میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با استفاده از وحدت ملاک ماده ۸۳ قانون مدنی وصی نمیتواند وصیت را به دیگری تفویض کند مگر این که موصی در ضمن وصیت به او اذن داده باشد.»

۱۱۰- در ستون ملاحظات ارزش معاملاتی تصریح میگردد.

در مورد پرسش دفترخانه ۵۴ شهر بابک بدین شرح (در مواردی که قیمت مندرج در سند متفاوت با ارزش معاملاتی باشد آیا در دفتر درآمد و خلاصه معامله کدام یک از مبالغ باید درج شود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «در ستون مبلغ سند در دفتر درآمد بها و قیمت مورد معامله قید گردیده و در ستون ملاحظات، ارزش معاملاتی تصریح میگردد لکن در خلاصه معامله بهای مندرج در سند درج میشود.»

۱۱۱- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۶۲۵ تهران مبنی بر این که (در مواردی که وزارت امور اقتصادی و دارایی ارزش ماشینآلات کشاورزی و موتورسیکلت را مثلاً طبق ارزش سال ۲۰۰۰ اعلام مینماید، نحوه محاسبه و وصول حقالثبت ارزشهای مذکور چگونه میباشد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «توجه به مدل ماشینآلات مذکور و موتورسیکلت با در نظر گرفتن قیمت اعلامی وزارت امور اقتصادی و دارایی به ازای هر سال پایینتر بودن ده درصد حداکثر تا میزان هشتاد درصد کسر و نسبت به باقیمانده برحسب مورد ده در هزار یا بیست در هزار حقالثبت متعلقه محاسبه و وصول میشود لذا ارزش اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی معادل سال ۲۰۰۴ جهت محاسبه حقالثبت تلقی خواهد شد.»

۱۱۲- درج قیمت معاملات بر طبق اظهار و یا توافق و یا اقرار کتبی یا شفاهی طرفین معامله بلامانع است.

در مورد نامه جامعه سردفتران و دفتریاران استان آذربایجان غربی مبنی بر این که (با توجه به رأی شماره ۱۴۵ - ۸۲/۴/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آیا ۱- دفاتر اسناد رسمی مجاز به درج قیمت معاملات بر طبق اظهار و توافق و اقرار کتبی یا شفاهی طرفین معامله میباشد یا خیر؟ ۲- در صورتی که قیمت طبق توافق طرفین در سند درج شود آیا اخذ حقالثبت بر مبنای ثمن مندرج در سند خواهد بود یا ارزش معاملاتی اعلامی توسط دارائی؟ ۳- آیا اظهار و اقرار کتبی یا شفاهی متعاملین در خصوص شرایط و تعیین قیمت واقعی معاملات و درج آن در سند تنظیمی، از مصادیق مستندات قابل قبول دفاتر اسناد رسمی میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «الف - درج قیمت معاملات بر طبق اظهار و یا توافق و یا اقرار کتبی یا شفاهی طرفین معامله بلامانع است لکن اجبار متعاملین به ارائه مبیعه نامه و یا اظهار ارزش واقعی مبیع صحیح

نمیباشد. ب - با توجه به ماده ۵۸ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ حقالتهجیر بر مبنای مبلغ مندرج در سند وصول میگردد. ج - اظهار یا اقرار کتبی یا شفاهی متعاملین در خصوص شرایط و تعیین قیمت معاملات و درج آن در سند تنظیمی، از مستندات قابل قبول میباشد البته رعایت حداقل مقرر در بند «ع» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ ضروری میباشد.»

۱۱۳- موضوعیت ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران بدین شرح ( در صورتی که شخصی قصد تنظیم سند وکالت فروش در دفاتر اسناد رسمی ایران نسبت به خودرویی که در خارج از کشور و یا مناطق آزاد تجاری داشته باشد آیا تنظیم چنین وکالتی مشمول حقالثبت بند «ص» ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ میباشد یا خیر ؟ ) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «نظر به این که بند «ص» ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ در مورد تعیین حقالثبت به طور مطلق نسبت به خودروها واضح و روشن میباشد لذا تنظیم سند وکالت فروش در دفاتر اسناد رسمی ایران برای خودرویی که در خارج از کشور یا مناطق آزاد تجاری نیز میباشد مشمول حقالثبت مقرر در بند مذکور خواهد بود.»

۱۱۴- ارسال اظهارنامه در خصوص بند ۸۹ مجموعه بخشنامههای ثبتی برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد تکلیف نمینماید.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۸۱ تهران مبنی بر این که (چنانچه در مبیعهنامههای عادی دفترخانه و یا تاریخ حضور در دفترخانه تعیین نشده و یا از تاریخ مندرج در مبیعه گذشته باشد آیا یکی از مراجعین میتواند با ارسال اظهارنامه زمان و یا دفترخانه مشخصی را تعیین و از دفترخانه وفق بند ۸۹ مجموعه بخشنامههای ثبتی و به استناد اظهارنامه ابلاغ شده مذکور درخواست گواهی عدم حضور نماید؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «اظهارنامههای مورد اشاره در سؤال مشمول بند ۸۹ مجموعه بخشنامههای ثبتی تا مهر ۶۵ نبوده و برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد تکلیف نمینماید.»

۱۱۵- اصل بر تعلق حقالتهجیر است.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۵ خوی بدین شرح ( با توجه به ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی نسبت به وجه التزام و وجه الضمان خواه رأساً موضوع سند باشد یا در ضمن معامله یا عقد دیگری شرط شده باشد و برای آن مالی به وثیقه گرفته نشده باشد حق الثبت وصول نمیگردد چون اسناد مذکور از حق الثبت معاف میباشد حقالتهجیر اسناد مذکور نیز بر اساس اسناد غیرمالی محاسبه و وصول میگردد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «اصل بر تعلق حقالتهجیر به اسناد است و عدم تعلق آن نیاز به دلیل دارد و معافیت از حقالثبت دلیل بر معافیت از حقالتهجیر نمیباشد[۳].»

۱۱۶- انتقال قبض انبار در چارچوب یکی از عقود مانند صلح و غیره بلامانع است.

در مورد سؤال احد از اعضاء کمیسیون بدین شرح ( آیا دارنده و مالک قبض انبار میتواند به موجب اقرارنامه رسمی اعلام نماید که کالای موضوع قبض انبار مذکور را قبلاً در قبال فلان مبلغ به شخص دیگری واگذار نموده است آیا تنظیم چنین اقرارنامه با دریافت حق الثبت متعلقه صحیح میباشد یا خیر ؟ ) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به این که اقرار مملک نیست و چون قبض انبار به نام اشخاص صادر میگردد لذا تنظیم اقرارنامه مذکور به معنی انتقال کالای موضوع قبض انبار بوده و در چارچوب یکی از عقود مانند صلح و غیره تنظیم سند مذکور بلامانع است.»

۱۱۷- احراز شخصیت حقوقی شرکتها به طرق مقتضی با سردفتر است.

در مورد سؤال دفترخانه ۸ ارومیه مبنی بر این که (احراز شخصیت حقوقی اشخاص به عنوان شرکت یا نمایندگی شرکت در تنظیم و ثبت معاملات آنها موضوع ماده ۶۱ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ با روزنامه رسمی و اساسنامه کافی است یا مورد فوق نیز مشمول بند ۱۴۲ بخشنامه‌های ثبتی میگردد ؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۶۱ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷، احراز شخصیت حقوقی شرکتها به طرق مقتضی با سردفتر است معالوصف صرفاً انجام معاملات مربوط به سهام‌الشرکه شرکت‌های نسبی و تضامنی و با مسئولیت محدود و مختلط سهامی و غیرسهامی وفق بند ۱۴۲ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی منوط به استعلام وضعیت حقوقی شرکت از اداره ثبت شرکتها میباشد.»

۱۱۸- حقالتحریر بر مبنای بهای مندرج در جدول اعلامی سازمان امور مالیاتی وصول میشود.

در مورد سؤال جامعه سردفتران و دفتریاران استان یزد بدین شرح ( آیا میتوان با توجه به جمیع مقررات، جداولی که از طرف وزارت دارایی برای محاسبه مالیات مورد عمل قرار میگیرد را مبنای قیمت مندرج در سند و به عنوان مستند رسمی و محاسبه حقالتحریر قرار داد ؟ ) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «در صورتی که بهای مندرج در سند برابر جدول اعلامی وزارت امور اقتصادی و دارایی که مورد محاسبه مالیات نقل و انتقال قرار میگیرد درج شود همان مبلغ ملاک محاسبه و وصول حقالتحریر میباشد.»

۱۱۹- اضافه نمودن ملک غیرمنقول به صداق اولیه با سند اقرارنامه در دفاتر اسناد رسمی به نظر موجه نمیشود.

در مورد سؤال دفترخانه ۴۱ یزد بدین شرح ( آیا با تنظیم اقرارنامه افزایش مهریه مال غیرمنقول را میتوان به صداق اولیه اضافه نمود یا خیر ؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «اضافه نمودن ملک غیرمنقول به صداق اولیه با سند اقرارنامه در دفاتر اسناد رسمی به نظر موجه نمیشود.»

۱۲۰- تنظیم سند اقرارنامه زوجیت با تعیین صدق مضمول اخذ حقالثبت نمیباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۴۱ یزد مبنی بر این که ( اگر در اقرارنامه زوجیت صدق معین شود آیا مضمول حقالثبت خواهد بود یا نه ؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «چون طبق بند ۱۵۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ۶۵ نسبت به اصل مهریه حقالثبت تعلق نمیگیرد لذا در تنظیم سند اقرارنامه مورد مضمول اخذ حقالثبت براساس مبلغ نمیباشد.»

۱۲۱- رهن و وثیقه گذاشتن ملکی که قبلاً وصیت تملیکی شده بلامانع است.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور بدین شرح ( آیا مالک ملکی که قبلاً نسبت به ملک خود وصیت تملیکی کرده است میتواند آن را در رهن بانک قرار دهد یا خیر ؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «چون تحقق وصیت منوط به فوت موصی میباشد و مالکیت نامبرده همچنان باقی است لذا رهن و وثیقه قراردادن ملک مزبور بلامانع است.»

۱۲۲- تفویض مکرر وکالتنامه با حق توکیل غیر به قید ولو کراراً بلاشکال است.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که ( اگر در سند وکالت با حق توکیل غیر، کلمه ولو کراراً قید نشده باشد ولی نسبت به آن وکالت تفویضهای مکرر انجام شده میتوان به استناد آن معامله انجام داد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «چنانچه وکیل کلیه اختیارات خود را نسبت به وکالت مورد نظر به دیگری تفویض نماید با در نظر گرفتن این که حق توکیل غیر نیز جزء اختیاراتی بوده که به غیر تفویض شده لذا تنظیم سند به استناد اسناد فوقالذکر بلاشکال است.»

۱۲۳- موضوعیت ندارد.

در مورد نامه دفترخانه ۳۰ میناب بدین شرح (آیا تخفیف ۳ در هزار به تعاونی ایثارگران شامل تمامی بخشها میشود یا فقط در بخشهای خاص و تشخیص این که شرکت تعاونی تسهیلات گیرنده شرکت تعاونی ایثارگران است کدام مرجع است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به تبصره ۱ بند «الف» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۸۰/۲/۳۰ تسهیلات بانکی اعطایی به تعاونیهای ایثارگران و موارد مربوط به صادرات غیرنفتی ۳ در هزار تعیین شده است، لذا کلیه تسهیلات اعطایی مضمول قانون بوده و مرجع تشخیص، بانک اعطاء کننده تسهیلات میباشد.»

۱۲۴- افزایش یا کاهش یا ابراء ذمه زوج مضمول حقالثبت نمیباشد و حقالثبت آن شامل حقالثبت اقرارنامه میباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۶۹ شهرکرد مبنی بر این که ( آیا افزایش یا کاهش یا بذل مهریه مضمول معافیت حقالثبت است و حقالثبت تنظیم اقرارنامه موارد مذکور بر چه مبنایی میباشد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به بند ۱۵۱ مجموعه



بخشنامه‌های ثبتی افزایش یا کاهش یا ابراء ذمه زوج از مهریه مشمول ماده ۱۲۴ قانون ثبت بوده و مشمول حقالثبت نمیباشد و حقالتحریر آنها شامل حقالتحریر اقرارنامه بوده و ارتباطی به میزان مهریه ندارد [۴].»

۱۲۵- چنانچه اداره زمین شهری مورد معامله را غیرموات اعلام نماید نیازی به استعلام از اداره امور اراضی و اداره جهاد کشاورزی نمیباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۶ ساوجبلاغ بدین شرح ( آیا املاکی که در حوزه استحفاظی شهرداری قرار دارد طبق نظریه کمیسیون ماده ۱۲ زمین غیر موات اعلام شده هنگام انجام معامله نیاز به استعلام از امور اراضی جهاد کشاورزی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «چنانچه اداره زمین شهری مورد معامله را غیرموات اعلام نماید نیازی به استعلام از اداره امور اراضی و اداره جهاد کشاورزی نمیباشد.»

۱۲۶- سندی که مورد گواهی امضاء قرار میگیرد باید قبل از اخذ کپی مبادرت به امضاء توسط سردفتر گردد.

در مورد سؤال دفترخانه ۷۲۷ تهران بدین شرح (آیا نسخه کپی سند گواهی امضاء شده که در بایگانی دفترخانه نگهداری میشود نیاز به مهر و امضاء سردفتر دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۱۲ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، سندی که مورد گواهی امضاء قرار میگیرد باید قبل از اخذ کپی مبادرت به امضاء توسط سردفتر گردد.»

۱۲۷- دفتر گواهی امضاء نیاز به امضاء سردفتر دارد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه مذکور مبنی بر این که (آیا امضاء سردفتر در دفتر گواهی امضاء ذیل هر گواهی امضاء الزامی است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به این که امضاء سردفتر در ذیل ورقه که مورد گواهی امضاء قرار میگیرد الزامی میباشد به دلیل لزوم مطابقت اوراق با دفتر گواهی امضاء و مستفاد از ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ نیز نیاز به امضاء سردفتر دارد.»

۱۲۸- اسناد موضوع ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی از جهت حقالتحریر سند مالی تلقی میشود.

در مورد نامه دفترخانه ۱۵ خوی بدین شرح (در خصوص معافیت از حقالثبت اسنادی که مشمول ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی میگردند و آیا به چنین اسنادی حقالتحریر اسناد مالی تعلق میگیرد یا خیر و آیا معافیت از حقالثبت دلیل عدم تعلق حقالتحریر میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «معافیت از حقالثبت موضوع ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی دلیلی بر عدم تعلق حق التحریر بر چنین اسنادی نمیباشد بنابراین اسنادی که در آنها مبلغی به عنوان وجه الضمان یا وجه

التزام قید میگردد از حیث حقالثبت مشمول ماده ۵۱ قانون مذکور بوده لکن از جهت حقالتحریر سند مالی تلقی و نسبت به مبلغ مندرج در سند حقالتحریر طبق مقررات وصول میگردد [۵].»

۱۲۹- تکثیر نسخ اجرائیه بلامانع است.

در مورد نامه دفترخانه ۶۹ شهرکرد بدین شرح (آیا پس از درج رونوشت سند در برگ مخصوص صدور اجرائیه میتوان نسبت به تکثیر تعداد مورد نیاز برگ مخصوص وسیله زیراکس اقدام نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «از آنجایی که برگ لازم الاجراء در زمره اوراق بهادار نمیباشد لذا تنظیم اجرائیه و تکثیر نسخ بعدی از روی آن به منظور تسهیل در امور مراجعین و دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۴ آییننامه اجرای اسناد رسمی بلامانع میباشد.»

۱۳۰- تنظیم سند صلح یا وکالت نسبت به سیمکارتهای اعتباری بلامانع است.

در خصوص سؤالهای متعدد دفاتر اسناد رسمی تهران بدین شرح (با توجه باین که جهت سیم کارتهای اعتباری از قبیل تالیا و غیره درخواست تنظیم سند وکالت میگردد آیا تنظیم سند وکالت و یا صلح حقوق سیم کارتهای مذکور نیاز به اخذ استعلام از شرکت مخابرات دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به این که شرکت تالیا و شرکتهای مشابه مخصوص سیم کارتهای اعتباری در زمره شرکتهای خصوصی میباشد لذا تنظیم سند صلح و یا وکالت نسبت به سیم کارتهای مذکور بدون استعلام از شرکت مخابرات ایران بلامانع است.»

۱۳۱- حقالتحریر براساس مبلغ مندرج در سند وصول خواهد شد.

در مورد سؤال دفترخانه ۴ شازند بدین شرح (تنظیم سند مبنی بر وصول خسارت وارده به اراضی کشاورزی و باغات که در طرح وزارت خانه ها و مؤسسات دولتی قرار میگیرند و مالکان با دریافت مبالغی اقرار به وصول آن مینمایند وصول حق التحریر اسناد مذکور نیز بر چه مأخذی خواهد بود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «چون نسبت به اسناد مذکور به شرح مبلغ مندرج در سند حق الثبت تعلق میگیرد لذا حق التحریر نیز براساس مبلغ مندرج در سند وصول خواهد شد.»

۱۳۲- تکلیفی به اخذ مفاصاحساب عوارض شغلی به عهده دفاتر اسناد رسمی ملاحظه نمیگردد.

در مورد نامه دفترخانه ۶۱۱ تهران مبنی بر اینکه (در خصوص اماکن تجاری و اداری جدیدالاحداث آیا اخذ گواهی ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی و مفاصاحساب عوارض کسب و پیشه الزامی می باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به اطلاق مفاد ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی که در آن آمده است «دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان

راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند» لذا جدید الاحداث یا قدیمی بودن ساختمان تکلیف دفاتر اسناد رسمی را مبنی بر استعلام از سازمان تأمین اجتماعی ساقط نمی‌نماید. در خصوص اخذ مفاصاحساب عوارض کسب و پیشه، با توجه به تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداریها و نیز مواد ۲۸ و ۳۰ قانون درآمد نوسازی مصوب ۱۳۴۸ تکلیفی به اخذ مفاصاحساب عوارض شغلی بر عهده دفاتر اسناد رسمی ملاحظه نمی‌گردد.»

۱۳۳- حقالتحریر اسناد متمم تسهیلات اعطایی به مأخذ مبلغ افزایش یافته در سند متمم مذکور تعلق می‌گیرد.

در مورد سؤال جامعه سردفتران و دفترباران استان آذربایجان غربی بدین شرح (پس از تنظیم اسناد رهنی، بانک یا اعطاءکننده تسهیلات با پرداخت مبلغی دیگر مبادرت به افزایش مبلغ تسهیلات و تنظیم سند متمم می نماید با توجه به اینکه حق الثبت به مأخذ مبلغ مندرج در سند متمم تعلق می گیرد آیا مأخذ محاسبه حق التحریر نیز بر مبنای مأخذ مذکور می باشد و یا در ردیف اسناد غیرمالی خواهد بود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۵۸ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ حق التحریر اسناد متمم تسهیلات اعطائی به مأخذ مبلغ افزایش یافته در سند متمم مذکور تعلق می گیرد.»

۱۳۴- ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و نیز قانون تفسیر ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مغایر با ماده ۱۰ قانون مذکور نبوده و کماکان به قوت و اعتبار خود باقی است.

در مورد سؤالهای اول و دوم جامعه سردفتران آذربایجان شرقی به شماره ۱۰۲۱ - ۲۷/۹/۸۴ بدین شرح (با توجه به تبصره (۱) ماده واحده قانون اصلاحی ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مبنی بر «چنانچه در هر یک از موارد اعطای تسهیلات بانکی بیش از یک قرارداد بین بانک با مشتریان خود در دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد حقوق متعلق اعم از هر نوع عوارض، حقالثبت و نظائر آن نسبت به سند اول محاسبه و دریافت خواهد شد و در مورد قراردادهای بعدی تعلق حقوق مزبور منوط به افزایش رقم مندرج در قرارداد بعدی نسبت به رقم مذکور در قرارداد ماقبل آن است» و نیز با توجه به ماده واحده قانون تفسیر ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوبه ۱۳۷۴ مبنی بر «... حقالثبت در مرحله مشارکت مدنی نسبت به اصل تسهیلات و در مرحله فروش اقساطی نسبت به مازاد آن میباشد» آیا با توجه به تصویب ماده ۱۰ الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و لغو مقررات مغایر، مواد مذکور نیز لغو شده یا به اعتبار خود باقی است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا و نیز قانون تفسیر ماده (۱) قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، مغایر ماده ۱۰ قانون مذکور نبوده و کماکان به قوت و اعتبار خود باقی است.» [۶]

۱۳۵- اقرار به افزایش، وصول یا ابراء از مهریه نیز مشمول ماده ۱۲۴ قانون ثبت میباشد.

در مورد سؤال سوم جامعه سردفتران آذربایجان شرقی بدین شرح (اقرارهای افزایش وصول یا بذل مهریه که با عنایت به بند ۱۱۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی از پرداخت حقالثبت نسبت به مأخذ مقرر در سند معاف میباشد آیا با توجه به اصلاح مواد ۱۲۳ و ۱۲۴ قانون ثبت، اقرارهای مذکور مشمول حقالثبت میگردد یا خیر؟) (به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به ماده ۲ قانون ازدواج چون نسبت به مهریه در تنظیم سند نکاحیه حقالثبت تعلق نمیگیرد لذا اقرار به افزایش، وصول یا ابراء از مهریه نیز مشمول ماده ۱۲۴ قانون ثبت میباشد» [۷].»

۱۳۶- فسخ یا فک اسناد رهنی بانکها که در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید میگردد مشمول حقالثبت نمیشود

در مورد سؤال آخر جامعه سردفتران آذربایجان شرقی بدین شرح (آیا برای فک رهن و یا فسخ اسناد بانکی حقالثبت اخذ خواهد شد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «فسخ یا فک اسناد رهنی بانکها که در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید میگردد مشمول حقالثبت نمیشود.»

۱۳۷- مبلغ مندرج در سند شامل اصل و متفرعات میباشد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران مورخ ۸۴/۹/۲۶ بدین شرح (با توجه به ماده ۱۰ الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مبنی بر تعلق حقالثبت به مبلغ مندرج در سند و نیز متن تبصره (۱) ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مبنی بر «به اجور و بهره منجز قید شده در سند هم حقالثبت تعلق خواهد گرفت» آیا در هنگام محاسبه حق الثبت اسناد رهنی کماکان باید از حاصل ضرب قسط و مدت حقالثبت اخذ نمود و یا به اصل مبلغ وام حقالثبت تعلق خواهد گرفت؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «تبصره (۱) ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی به موجب ماده ۱۰ الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نسخ نگردیده و به قوت و اعتبار خود باقی است بنابراین مبلغ مندرج در سند شامل اصل و متفرعات میباشد لذا کماکان باید از حاصل ضرب اقساط در مدت، حقالثبت وصول شود.»

۱۳۸- میزان استهلاك برای هر سال ۱۰ درصد و حداکثر تا ۵۰ درصد میباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۳ یزد به شماره ۴۰۹۹ - ۸۴/۹/۲۶ بدین شرح (با توجه به ماده ۱۰ الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴ و اصلاح مادتين ۱۲۳ و ۱۲۴ قانون ثبت اسناد، آیا ارزش اعلام شده توسط وزارت دارایی در هر سال جهت ماشینآلات راهسازی و کشاورزی و معدنی و موتورسیکلت جهت سالهای مختلف مشمول کسر استهلاك ۱۰ درصدی و حداکثر تا ۵۰ درصد میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به بند (ح) ماده ۴ قانون

موسوم به تجميع عوارض مصوب ۱۳۸۱ و نیز تبصره (۱) ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظيم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴ جهت کلیه خودروها و ماشینآلات راهسازی و کشاورزی و موتورسیکلت اعم از تولید داخل یا وارداتی، میزان استهلاک برای هر سال ۱۰ درصد و حداکثر تا ۵۰ درصد خواهد بود.»

۱۳۹- استهلاک تا ۸۰ درصد منتفی گردیده است.

در مورد سؤال جامعه سردفتران آذربایجان غربی به شماره ۲۶۰ - ۸۴/۹/۲۷ بدین شرح (با توجه به لغو کلیه مقررات مغایر در اصلاح مادتين ۱۲۳ و ۱۲۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۸۴ و با توجه به بند ۳ بخشنامه شماره ۳۴/۱۷۱۹۵ - ۸۴/۹/۱۹ اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت آيا در خودروهای ساخت داخل همانند خودروهای وارداتی در نظر گرفتن استهلاک تا ۸۰ درصد منتفی است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون تنظيم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴، در کلیه خودروها اعم از ساخت و مونتاژ داخل یا وارداتی، میزان استهلاک تا ۸۰ درصد منتفی گردیده و با توجه به بند (ح) ماده ۴ قانون موسوم به تجميع عوارض حداکثر تا ۵۰ درصد استهلاک تعلق خواهد گرفت.»

۱۴۰- خرید هرگونه اموال و املاک منحصراً برای شرکتی که در ایران به ثبت رسیده بلامانع میباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۷۷ مشهد به شماره ۵۴۳۶ - ۸۴/۹/۲۱ بدین شرح (چنانچه شرکتی در اداره ثبت شرکتهای به ثبت رسیده لکن شرکاء و مدیران آن از اتباع خارج میباشند آیا شرکت مذکور ایرانی محسوب میشود یا خیر و آیا چنین شرکتی حق خرید اموال و املاک در ایران را دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با توجه به این که شخصیت حقوقی جدای از شخصیت حقیقی شرکاء میباشد لذا مطابق ماده (۱) قانون راجع به ثبت شرکتهای مصوب ۱۳۱۰ هر شرکتی که در ایران تشکیل و مرکز اصلی آن در ایران باشد شرکت، ایرانی محسوب میشود بنابراین خرید هرگونه اموال و املاک منحصراً به نام چنین شرکتی بلامانع میباشد.»

۱۴۱- با تنظیم سند فروش اقساطی و قید مراتب فسخ مشارکت مدنی و فک رهن از مورد رهن سند نیازی به تنظیم اقرارنامه فسخی جداگانه نمیباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲ ملایر بدین شرح (در مواردی که بانکها سهامالشکره خود ناشی از قرارداد مشارکت مدنی را که املاکی را نیز در رهن دارند به صورت فروش اقساطی واگذار می نمایند آیا به هنگام تنظیم سند فروش اقساطی تنظیم سند اقرار نامه فسخی جداگانه و ارسال اطلاع نامه فسخی به اداره ثبت لازم است، یا قید مراتب فسخ مشارکت در ذیل سند فروش

اقساطی کفایت میکند و در صورت لزوم تنظیم سند اقرار فسخی و ارسال اطلاع نامه فسخ به عهده دفترخانه تنظیم کننده سند مشارکت مدنی میباشد یا دفترخانه تنظیم کننده سند فروش اقساطی؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با تنظیم سند فروش اقساطی و قید مراتب فسخ مشارکت مدنی و فک رهن از مورد رهن سند مذکور نیازی به تنظیم اقرارنامه فسخی جداگانه نمیباشد و ارسال اطلاع نامه فسخی به عهده دفترخانه تنظیم کننده سند فروش اقساطی میباشد.»

۱۴۲- ارسال اطلاع نامه فک رهن به اداره ثبت مربوطه ضروری میباشد.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۲ ملایر مبنی بر اینکه (در مواردی که فقط از مورد رهن قرارداد تنظیمی فک رهن به عمل می آید و سایر مواد قرارداد به قوت خود باقی میماند آیا ارسال اطلاع نامه فسخی به اداره ثبت لازم است یا اعلام موضوع طبق نامه اداری کافی میباشد؟) بدین شرح اظهار نظر گردید: «در مواردی که فقط از مورد رهن قرارداد فک رهن به عمل می آید و قرارداد تنظیمی به قوت و اعتبار خود باقی است ارسال اطلاعنامه فک رهن به اداره ثبت مربوطه ضروری میباشد.»

۱۴۳- در صورت تعیین شماره پلاک مستقل و ثبت صفحه جداگانه دفتر املاک نیاز به استعلام دارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۲۱ تبریز بدین شرح (در مورد املاکی که تفکیک گردیدهاند آیا با یک استعلام ثبتی نسبت به کل پلاک میتوان برای قطعات یا طبقات تفکیکی سند تنظیم نمود «در موقع تنظیم اسناد استعلام ثبتی دارای اعتبار میباشد» یا برای تک تک قطعات یا طبقات بایستی استعلامیههای ثبتی جداگانه اخذ نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «با استفاده از قسمت اخیر بند ۳۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا مهر ماه ۱۳۶۵، بر هر پلاک باید یک استعلام تنظیم گردد لذا در صورت تعیین شماره پلاک مستقل و ثبت صفحه جداگانه دفتر املاک نیاز به استعلام دارد و آلا با استعلام پلاک اولیه تنظیم سند بلامانع است.»

۱۴۴- در هر مورد که دانشجویان جهت تکمیل تحصیلات عالی به خارج اعزام میگردند و ملزم به سپردن تعهد رسمی باشند مشمول معافیت مقرر میگردند.

در مورد سؤال دفترخانه ۸۱ اصفهان بدین شرح (با توجه به سیاق عبارت ماده واحده قانون معافیت کلیه دانشجویان بورسیه و اعضای هیأت علمی که جهت تحصیلات عالی با استفاده از فرصتهای مطالعاتی به خارج از کشور اعزام میگردند از پرداخت حقالثبت اسناد مربوط به سپردن تعهد رسمی مصوب ۱۳۷۱، آیا دانشجویانی که به هزینه شخصی خود جهت ادامه تحصیل عازم خارج بوده و ملزم به سپردن تعهد میباشند نیز مشمول معافیت مرقوم میباشند؟) بدین شرح اظهار نظر گردید: «با توجه

به صراحت ماده واحده مذکور در هر مورد که دانشجویان جهت تکمیل تحصیلات عالی به خارج اعزام میگردند و ملزم به سپردن تعهد رسمی باشند مشمول معافیت مقرر در ماده واحده مذکور میگردند.»

۱۴۵- ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی مبنای وصول حقالثبت اسناد قطعی مشتمل به رهن میباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲ کاشان مبنی بر اینکه (در معاملات قطعی مشتمل به رهن که مورد معامله در قبال مانده ثمن معامله نزد فروشنده در رهن فروشنده قرار میگیرد مبنای وصول حق الثبت چگونه میباشد؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: «با توجه به بند (ع) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ و رأی شماره ۱۴۵ - ۸۲/۴/۱۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و بخشنامه شماره ۱/۳۴/۲۶۶۸۷ - ۸۲/۹/۲۴ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و همچنین رأی شماره ۱۴/۶۴۲۰- و - ر مورخ ۸۰/۲/۱۸ کمیسیون وحدت رویه مبنای وصول حق الثبت در مورد املاک ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی بوده که اسناد قطعی مشتمل به رهن را نیز شامل میشود.»

۱۴۶- با توجه به ماده ۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۷۹/۱/۲۱ با تصریح مورد در سند تنظیم سند بلامانع است.

در مورد سؤال دفترخانه ۸ ارومیه بدین شرح (دادگاهی حکم الزام به تنظیم سند ملکی را صادر نموده و در آن اعلام نموده که ثمن مبیع به مالک مستنکف پرداخت شده یا خیر؟ و در پاسخ سؤال دفترخانه دادگاه قبل از تعیین تکلیف پرداخت ثمن مؤکداً دستور داده دفترخانه حکم را اجراء نماید در غیر این صورت مطابق ماده ۵۷۶ قانون جزایی برخورد قضایی خواهد شد، با توجه به این که ثمن جزو ارکان معامله است در این خصوص تکلیف چیست؟) بدین شرح اظهار نظر گردید: «چنانچه دفترخانه مراتب را به دادگاه منعکس، لکن دادگاه اصرار به اجراء دادنامه صادره را داشته باشد با توجه به ماده ۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۷۹/۱/۲۱ با تصریح مورد در سند تنظیم سند بلامانع است.»

۱۴۷- در خصوص قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ مجلس شورای اسلامی سؤالاتی در جهت رفع ابهام در اجرای قانون مذکور توسط هیأت مدیره کانون مطرح گردید که به شرح زیر میباشد:

۱۴۷الف - در خصوص تنظیم اسناد اجاره تکلیفی جهت اخذ هرگونه گواهی وجود ندارد.

برای تنظیم اسنادی که موجب انتقال عین املاک و اراضی نمیگردد مانند اجاره، آیا اخذ گواهی از ادارات الزامی است؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «در خصوص تنظیم اسناد اجاره تکلیفی جهت اخذ هرگونه گواهی وجود ندارد.»

۱۴۷ب - به جز اخذ پاسخ استعلام از ادارات ثبت محل، برای اسناد رهنی و تقسیمنامه و وقف اخذ گواهی ضروری نمیباشد.

برای تنظیم اسناد رهنی و تقسیمنامه و وقف آیا اخذ گواهی از ادارات الزامی است؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «به جز اخذ پاسخ استعلام از ادارات ثبت محل (با توجه به قسمت اول ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴ مجلس شورای اسلامی) برای اسناد رهنی و تقسیمنامه و وقف ضروری نمیباشد.»

۱۴۷ج - ادارات ثبت در پاسخ استعلامها مطابقت دفتر املاک با سند مالکیت را اعلام نمایند.

دفاتر اسناد رسمی در اجرای عبارت «به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت» به چه نحو باید عمل نمایند؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «تا زمان اصلاح فرم استعلام از طرف سازمان ثبت دفاتر ذیل استعلام عبارت «مطابقت سند با دفتر املاک» را قید و ادارات ثبت نیز در پاسخ استعلامها مطابقت دفتر املاک با سند مالکیت اعم از نام مالک و غیره را اعلام نمایند.»

۱۴۷د - دفاتر اسناد رسمی نیز میتوانند مبادرت به استعلام نمایند.

آیا دفاتر اسناد رسمی در خصوص بندهای الف، ب و ج قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلف به استعلام از مراجع مربوطه نمیباشد یا خیر؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «با توجه به صریح ماده (۲) مذکور قانون دفاتر اسناد رسمی نیز میتوانند مبادرت به استعلام نمایند.»

۱۴۷هـ - تشخیص موضوع جهت ارجاع به سازمانهای زیر مجموعه وزارت جهاد کشاورزی به عهده ادارههای شهرستان مربوطه میباشد.

در مورد انتقال اراضی خارج از محدوده آیا دفاتر اسناد رسمی فقط از وزارت جهاد کشاورزی باید استعلام نمایند و یا از کلیه سازمانهای قید شده از قبیل سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور باید استعلام نمایند؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «دفاتر اسناد رسمی در خصوص انتقال اراضی خارج از محدوده موضوع بند (ب) ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلفند از اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوطه استعلام نمایند و تشخیص موضوع جهت ارجاع به سازمانهای زیر مجموعه وزارت مذکور بر عهده اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوطه میباشد.»

۱۴۷و - بند ۴۸ و ۹۱ مجموعه بخشنامههای ثبتی و ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم و ماده ۱۲ الحاق به قانون تملک آپارتمانها لغو گردیده است.



با توجه به ماده ۸ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و لغو کلیه قوانین و مقررات مغایر آيا بند ۴۸ و ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی و تکلیف دفاتر اسناد رسمی در ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و ماده ۱۲ الحاق به قانون تملک آپارتمانها لغو شده است و تاریخ اجرای قانون مذکور از چه تاریخی میباشد؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «با توجه به صریح ماده ۸ قانون مذکور و لغو کلیه قوانین و مقررات، کلیه موارد مذکور لغو شده است و با توجه به درج قانون مذکور در روزنامه رسمی مورخ ۸۵/۶/۱۶، تاریخ اجرای قانون مذکور از ۸۵/۷/۱ میباشد.»

۱۴۷- در صورتی که امکان تعیین ارزش معاملاتی از طرف سردفتر میسر نباشد مکلف به استعلام میباشد.

در اجرای بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در رابطه با ارزش معاملاتی املاک مورد معامله آیا دفاتر اسناد رسمی تکلیف به استعلام از وزارت امور اقتصادی و دارایی دارند یا خیر؟ به شرح زیر اظهار نظر گردید: «چنانچه سردفتر با استفاده از دفتر ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی و یا غیر آن امکان تعیین ارزش معاملاتی به منظور اخذ حقالثبت را نداشته باشد مکلف به استعلام از وزارت دارایی جهت اعلام ارزش معاملاتی میباشد.»

۱۴۸- حضور و امضاء نماینده متعهدله در اسناد تعهد فاقد وثیقه الزامی نمیشود.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۳۲ تهران بدین شرح (آیا در مورد فسخ سند تعهدنامه دانشجویان که فاقد وثیقه ملکی است حضور نماینده دانشگاه جهت فسخ سند الزامی است یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «نظر به این که در اسناد تعهد که فاقد وثیقه میباشد صرف اعلام متعهدله مبنی بر انجام تعهد از طرف متعهد و اخبار آن در ستون ملاحظات ثبت مربوطه کافی میباشد بنابراین حضور و امضاء نماینده متعهدله الزامی نمیشود.»

۱۴۹- تنظیم سند اجاره نسبت به قسمتی از ششدانگ یک پلاک و زمانی که مستأجر بیش از یک نفر باشد اشکال ندارد.

در مورد مفاد نامه دفترخانه ۱۰۱ مینودشت به شماره ۱۲ - ۸۵/۱/۸ مبنی بر این که الف- آیا تنظیم سند اجاره نسبت به قسمتی از ششدانگ یک پلاک «که مشمول یک یا چند واحد تجاری باشد» از سوی مالک ششدانگ در صورتی که مالک ششدانگ یک نفر باشد بلامانع است یا خیر؟ ب - تنظیم سند مزبور در زمانی که مستأجر بیش از یک نفر باشد چه حکمی خواهد داشت؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهار نظر گردید: «تنظیم سند اجاره توسط دفترخانه با رعایت سایر مقررات قانونی اشکال قانونی ندارد و مجاز میباشد.»

۱۵۰- تنظیم سند رهنی برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی بلامانع میباشد.

در مورد سؤال اول دفترخانه ۹۳۷ تهران به شماره ۹۳۷/۹۸ مورخ ۸۵/۱/۲۹ بدین شرح (آیا تنظیم سند رهنی برای اشخاص حقوقی غیردولتی منع قانونی دارد یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «براساس مقررات جاری تنظیم سند رهنی برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی بلامانع میباشد.»

۱۵۱- وظیفه دفترخانه ملاحظه مدارک و مستندات لازم جهت تنظیم سند و احراز صحت آنها میباشد.

در مورد سؤال دوم دفترخانه مذکور مبنی بر این که (آیا صرف ملاحظه مدارک ابرازی متعاملین برای تنظیم سند کافی میباشد یا این که اخذ فتوکپی جهت ضبط در پرونده نیز الزامی میباشد؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «وظیفه دفترخانه ملاحظه مدارک و مستندات لازم جهت تنظیم سند و احراز صحت آنها میباشد و تکلیفی در نگهداری اصل یا فتوکپی مدارک ابرازی متعاملین، به استثنای مدارک مربوط به خدمت نظام وظیفه مشمولین ندارد [۸].»

۱۵۲- ثبت ارقام و اعداد به صورت حرف به حرف و در قالب کلمات لازم و ضروری نبوده و دفترخانه در این مورد تکلیفی ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۰۴ باغبهداران به شماره ۹ - ۸۵/۱/۱۶ بدین شرح (مستنبط از ماده ۵۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و طریقه اجرای صحیح مفاد ماده مرقوم در دفاتر اسناد رسمی کدام است؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «اولاً مفاد ماده ۵۶ قانون ثبت اختصاص به گذشته‌های دور داشته که اسناد عادی را مراجعین جهت ثبت رسمی به مباشرین ثبت و مسئولان دفاتر ادارات ثبت اسناد ارائه مینمودند ولیکن امروزه که دفاتر اسناد رسمی موظفند اسناد را در اوراق مخصوص تنظیم و سپس در دفتر به ثبت برسانند ماده ۵۶ فلسفه وجودی خود را از دست داده است، ثانیاً از سیاق عبارات ماده ۵۶ این طور استنباط میشود که منظور آن است که مندرجات سند عیناً و بدون افزایش یا کاهش چیزی از آن از ابتدا تا انتهای دفتر به ثبت برسد نه آنکه اعداد و ارقام نیز به حروف تبدیل شوند، ثالثاً اگر اسناد حرف به حرف در دفتر به ثبت برسند دیگر کلمه‌های تحقق نخواهد یافت و تنها حروفی که قابل قرائت نبوده و فهم و درک آن دشوار خواهد بود به جای خواهند ماند بنابراین با توجه به دلایل فوق‌الذکر کمیسیون به شرح زیر مبادرت به صدور رأی مینماید: ثبت ارقام و اعداد به صورت حرف به حرف و در قالب کلمات لازم و ضروری نبوده و دفترخانه در این مورد تکلیفی ندارد.»

۱۵۳- اخذ مالیات تنها در مورد تنظیم اسناد نقل و انتقال قطعی وسایل نقلیه موتوری موضوعیت دارد.

در موردنامه دفترخانه ۱۴۰ تهران به شماره ۱۲۵ - ۸۵/۱/۱۷ بدین شرح (آیا وصول مالیات نقل و انتقال و عوارض سالیانه اتومبیل در تنظیم اسناد وکالتی الزامی است یا خیر؟) بحث و بررسی لازم به عمل آمد و به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با

توجه به رأی شماره ۱۸۷ و ۱۸۶ و ۱۸۵ مورخ ۸۴/۵/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و نامه شماره ۲۱۶/۴۱۹۱۱ مورخ ۸۴/۷/۱۷ اداره کل حقوقی وزارت امور اقتصادی و دارایی اخذ مالیات تنها در مورد تنظیم اسناد نقل و انتقال قطعی وسائط نقلیه موتوری موضوعیت دارد و شامل سایر اسناد نمیشود.»

۱۵۴- چنانچه سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده نیاز به استعلام از اداره جهاد کشاورزی نمیباشد.

در مواردی که اراضی خارج از محدوده مورد انتقال قرار میگیرد و سند مالکیت و یا در پاسخ استعلام قبلی روشن است که مورد معامله موات نمیباشد مثلاً سند مالکیت به صورت مشجر یا اراضی کشاورزی یا بایر صادر شده باشد آیا نیاز به استعلام از اداره جهاد کشاورزی میباشد یا خیر؟ بدینشرح اظهارنظر گردید: «با توجه به [تبصره ۲ ماده واحده [۹]] قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۱۳۶۵ و ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری و جنگلها و مراتع چون موضوع مواد مذکور فقط اراضی موات و یا مرتع و جنگل میباشد لذا چنانچه سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعلامات قبلی مؤید آن باشد نیاز به استعلام از اداره جهاد کشاورزی نمیباشد.»

۱۵۵- در بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تکلیفی برای سردفتر اسناد رسمی برای صدور گواهی عدم انجام معامله مقرر نگردیده است.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۴۷ تهران بدین شرح (با توجه به بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی که سردفتر را مکلف به صدور گواهی عدم انجام معامله با ذکر دلیل در صورت درخواست کتبی ذینفع نموده، چنانچه روز انجام معامله قید شده در مبایعهنامه عادی تعطیل رسمی باشد تکلیف سردفتر چیست؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «صرفنظر از این که در بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تکلیفی برای سردفتر اسناد رسمی برای صدور گواهی عدم انجام معامله مقرر نگردیده است و دادن گواهی عدم انجام معامله برای سردفتر بلامانع اعلام شده است با استفاده از وحدت ملاک مقررات مربوطه از ابلاغ آیین دادرسی مدنی و رفع مشکلات ارباب رجوع اولین روز بعد از تعطیل روز مراجعه به دفتر اسناد رسمی مربوطه خواهد بود.»

۱۵۶- حقالثبت قرارداد فروش اقساطی به غیر از شریک فقط نسبت به مابهالتفاوت دو قرارداد تعلق میگیرد.

در مورد سؤال دفترخانه ۲۸۷ تهران مبنی بر این که (آیا حقالثبت قرارداد فروش اقساطی سهم بانک به غیر از شریک مدنی هم نسبت به مابهالتفاوت مبالغ قراردادهای مشارکت مدنی و فروش اقساطی تعلق میگیرد یا نسبت به کل مبلغ قرارداد فروش اقساطی؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با عنایت به این که تبصره ۳ الحاقی به ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب

سال ۱۳۶۵ صراحت دارد مبنی بر این که حقالثبت به نسبت مابهالتفاوت مبالغ مندرج در دو قرارداد (مشارکت مدنی و فروش اقساطی) تعلق میگیرد. همچنین با استفاده از وحدت ملاک بخشنامه شماره ۱/۳۴/۳۲۶۲۳ مورخ ۸۱/۱۱/۲۷ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حقالثبت قرارداد فروش اقساطی به دلیل این که تسهیلات جدیدی پرداخت نمیگردد، فقط نسبت به مابهالتفاوت دو قرارداد تعلق میگیرد [۱۰].»

۱۵۷- دفترخانه میتواند به تعداد متعاملین اصول اسناد را تنظیم نماید.

در مورد سؤال دفترخانه ۴ خوانسار بدین شرح (با توجه به ماده ۲۱ آییننامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ آیا مطالبه بانکهها که دو نسخه یا سه نسخه از سند تنظیمی را مطالبه مینمایند وجاهت قانونی دارد یا خیر؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۲۱ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ اصول اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین به تعداد آنها به انضمام یک نسخه برای نگهداری در دفترخانه تهیه خواهد شد، لذا به تعداد متعاملین دفترخانه میتواند اصول اسناد را تنظیم نماید در صورتی که بیش از تعداد متعاملین نیاز به اصول اسناد باشد دفترخانه میتواند مبادرت به صدور رونوشت و یا کپی مصدق نماید.»

۱۵۸- دفاتر اسناد رسمی هیچگونه تکلیفی نسبت به دریافت مفاصاحساب مالیاتی شغلی کامیون وانتبار و غیره ندارند.

در خصوص سؤال دفترخانه ۶۸۱ تهران بدین شرح (آیا اصل مفاصاحساب مالیات مشاغل خودروهای مشمول پس از تنظیم سند بایستی به عنوان مستند در دفترخانه بایگانی گردد یا تسلیم ارباب رجوع گردد؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به تبصره ۲ ماده ۴ قانون موسوم به قانون تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱ چون دفاتر اسناد رسمی فقط هنگام تنظیم سند انتقال مکلف به اخذ مالیات نقل و انتقال و عوارض سالیانه میباشد لذا دفاتر اسناد رسمی هیچگونه تکلیفی نسبت به دریافت مفاصاحساب مالیات شغلی کامیون، وانتبار و غیره ندارند [۱۱].»

۱۵۹- غیر از اصل فیشهای پرداختی حقوق دولتی، بایگانی اصل بقیه مدارک در دفترخانه لزومی ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۶۸۱ تهران مبنی بر این که (آیا اصول برگ کمپانی خودرو و مدارک هنگام تنظیم سند باید در دفترخانه بایگانی شود؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «غیر از اصل فیشهای پرداختی بابت مالیات نقل و انتقال و حقالثبت و حقالثبت، بایگانی اصل بقیه مدارک در دفترخانه لزومی ندارد [۱۲].»

۱۶۰- سقف حقالثبت شامل حقالثبت تقسیمنامه نمیشود.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران بدین شرح (سقف چهار میلیون ریال تحریر موضوع بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۶۷۶۷ مورخ ۸۱/۵/۱ ریاست محترم سازمان ثبت در مورد اسناد تقسیمنامه قطعات تفکیکی املاک غیرمنقول نیز شامل میشود یا خیر؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به این که در تعرفه حقالتحریر اسناد رسمی فراز خاص و مستقلى برای حقالتحریر اسناد تقسیمنامه تعیین گردیده است، لذا مورد فوق مشمول بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۶۷۶۷ مورخ ۸۱/۵/۱ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نبوده و برای هر قطعه تفکیکی بدون سقف مذکور مبلغ پنجاه هزار ریال حقالتحریر محاسبه میگردد» [۱۳].

۱۶۱- آراء هیأت مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت مشمول بند «و» ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی نمیشود.

در مورد سؤال دفترخانه ۲ زابل مبنی بر این که (با توجه به تبصره ۴ ماده ۳۴ و تبصره یک ماده ۳۵ آییننامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۷۱/۱/۱۹ چنانچه محکوم له هیأت موضوع اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت خود فاقد مدارک نظام وظیفه باشد تکلیف سردفتر در خصوص بند «و» ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه چیست؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به این که آراء هیأت مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ در خصوص زمینهایی است که قبلاً خریداری و یا قبل از ۷۰/۱/۱ احداث بنا شده لذا موضوع مشمول بند «و» ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی نمیشود.»

۱۶۲- کفیل دارای وظایف و حقوق دفتریار اصیل است.

در مورد سؤال دفترخانه ۴ خوانسار بدین شرح (هنگام مرخصی دفتریار و نیز هنگام کفالت امور دفتریاری و قبل از تعیین دفتریار دائم، چه میزان از ۱۵٪ متعلق به دفتریار کفیل است؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۱۷ آییننامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ مبنی بر این که کفیل دارای وظایف و حقوق دفتریار اصیل است لذا تمامی ۱۵٪ بند ۲ ماده واحده قانون توزیع حقالتحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۷۳/۲/۲۸ متعلق به دفتریار کفیل است.»

۱۶۳- تکلیفی جهت اخذ مفاصاحساب مالیات بر مشاغل متوجه دفاتر اسناد رسمی نمیشود.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران بدین شرح (آیا دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند معامله در خصوص اخذ مفاصاحساب مالیات بر مشاغل خودروهایی مانند وانت، کامیون، تریلی و امثال آن تکلیفی دارند؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به این که وفق تبصره ۲ ماده ۴ قانون موسوم به تجمیع عوارض، دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تنظیم سند معامله، مالیات نقل و انتقال و عوارض سالانه را از فروشنده اخذ نمایند و با توجه به ماده ۱۰ قانون مذکور مبنی بر لغو کلیه مقررات مغایر، تکلیفی جهت اخذ مفاصاحساب مالیات بر مشاغل متوجه دفاتر اسناد رسمی نمیشود» [۱۴].

۱۶۴- در قراردادهای اجاره درج شرط این که پس از انقضای مدت اجاره به میزان معینی به مبلغ اجرتالمسمی افزوده شود بلامانع میباشد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران مبنی بر این که (در صورتی که طرفین عقد اجاره با یکدیگر توافق نمایند چنانچه به هر دلیلی پس از انقضای مدت اجاره، تخلیه و تحویل عین مستأجره به موجر مدتی به طول انجامد، به میزان معینی به مبلغ اجرت المسمی افزوده شود آیا درج چنین شرطی در سند اجاره تنظیمی بلامانع میباشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به مفاد قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷۶/۵/۲۶ به خصوص ماده ۱۳ آن و مقررات قسمت اخیر ماده ۵۰۱ قانون مدنی از باب حاکمیت اراده طرفین، درج شرط مزبور در قراردادهای اجاره بلامانع میباشد.»

۱۶۵- منعی جهت درج ودیعه و یا قرضالحسنه پرداختی توسط مستأجر در متن سند وجود ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۳۲ تهران بدین شرح (آیا درج مبلغ ودیعه در متن اسناد اجاره مجاز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به ماده ۱۰ قانون مدنی و نیز مواد ۴ و ۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ منعی جهت درج ودیعه و یا قرضالحسنه پرداختی توسط مستأجر در متن سند وجود ندارد.»

۱۶۶- فسخ و اقاله اسناد جهت استعلام از ادارات تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی نمیکند.

در مورد سؤال دفترخانه ۳۳۲ تهران مبنی بر این که (فسخ قراردادهای اجاره قبل از اجرای تصویب قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی آیا نیاز به اخذ گواهی و مفاصاحساب از دارایی و بیمه دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به بند (الف) رأی شماره ۴۳/۱۷۵۲۴ - و - ر مورخ ۸۵/۷/۱ کمیسیون وحدت رویه هنگام فسخ و اقاله اسناد جهت استعلام از ادارات تکلیفی متوجه دفاتر اسناد رسمی نمیباشد.»

۱۶۷- تنظیم سند رسمی انتقال بدون گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف بلامانع است.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران مبنی بر این که (با توجه به تبصره ماده ۱) (قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۵/۲۴، چنانچه بنا به درخواست متعاملین، دفترخانه از شهرداری در خصوص پایان کار استعلام نموده و شهرداری ظرف ۲۰ روز پاسخی به شرح تبصره مذکور ارسال ننماید آیا با تصریح موضوع در سند (طبق قسمت اخیر تبصره ماده (۱) قانون یاد شده) و تفهیم آن به خریدار (به شرح ماده ۲ قانون مذکور) تنظیم سند بلامانع است؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «وفق ماده ۲ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در صورتی که شهرداری ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی وصول تقاضا بدون ذکر علت و دلیل نسبت به صدور گواهی پایان کار و یا اعلام پاسخ اقدام ننماید، دفترخانه

موظف است منتقل الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع نموده و نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال بدون گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف اقدام نماید.»

۱۶۸- حقالتحریر براساس مبلغ مندرج در سند دریافت خواهد شد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران بدین شرح (با توجه به تعرفه مندرج در بند الف بخشنامه شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ مورخ ۸۵/۳/۱۶ معاونت محترم قوهقضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر تعیین تعرفه حقالتحریر اقرارنامهها و تعهدنامههایی که به طور منجز در آنها مبلغ درج میشود آیا آن بخشنامه شامل اسناد اقرار به افزایش یا وصول مهریه نیز میشود یا خیر؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به بند الف بخشنامه شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ مورخ ۸۵/۳/۱۶ معاونت محترم قوهقضاییه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر اعلام تعرفه حقالتحریر دفاتر اسناد رسمی، در مورد اقرارنامهها و تعهدنامههایی که در آن منجزاً مبلغ درج میشود حقالتحریر براساس مبلغ مندرج در سند دریافت خواهد شد.»

۱۶۹- به مجموع مبالغ منجر قید شده در اسناد حقالثبت و حقالتحریر تعلق خواهد گرفت.

در خصوص سؤال دفترخانه ۳۳۲ تهران مبنی بر این که (آیا به مبلغ ودیعه درج شده در اسناد اجاره، حقالثبت و حقالتحریر تعلق میگیرد؟) به شرح ذیل اظهارنظر گردید: «با توجه به بند ۱ و ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ به مجموع مبالغ منجز قید شده در اسناد اجاره از قبیل اجارهها، ودیعه، شارژ و امثال آن نیز حقالثبت و حقالتحریر تعلق خواهد گرفت.»

۱۷۰- صلح حق سرقفلی توسط مستأجر به غیر، در اثنای مدت نیازی به اذن موجر ندارد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۰۸ تبریز بدین شرح (در معاملات مربوط به مصالحه سرقفلی آیا جلب رضایت مالک ملک، ضمن سند یا حتی سند علیحده تکلیف دفترخانه اسناد رسمی است یا خیر؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با رعایت مفاد ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ چنانچه در عقد اجاره حق انتقال به غیر از مستأجر سلب نشده باشد، صرفاً در خصوص قراردادهای استیجاری تابع قانون اخیر صلح حق سرقفلی توسط مستأجر به غیر در اثنای مدت، نیازی به اذن موجر ندارد.»

۱۷۱- هرگونه سند اعم از این که اصالتاً یا وکالتاً باشد به شرط این که طرفین بیش از ۴ نفر باشد مشمول دستورالعمل شماره ۱۴۸۳۹/۳/۱ مورخ ۸۵/۲/۱۶ سازمان میباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۶ بروجرد بدین شرح (آیا تبصره بند «الف» تعرفه حقالتحریر دفاتر اسناد رسمی شامل اسنادی که طرفین آنها بیش از ۴ نفر است ولی به وسیله وکیل تنظیم میگردد، میشود یا خیر؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «تنظیم

هرگونه سند اعم از این که اصالتاً یا وکالتاً باشد به شرط آنکه طرفین سند بیش از ۴ نفر باشند مشمول تبصره بند «الف» تعرفه حقالتحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع دستورالعمل شماره ۱/۳/۱۴۸۴۹ مورخ ۸۵/۳/۱۶ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور میگردد.»

۱۷۲- درج حقوق دولتی در ستون حقوق دولتی ضروری به نظر نمیرسد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران مبنی بر این که (آیا بند ۲ دستورالعمل شماره ۳۴۷۲/۱۰ مورخ ۶۹/۳/۲۸ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر قید مبلغ حقالثبت در صدر و ذیل اسناد تنظیمی، ماده ۵۳ آییننامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ «مبنی بر درج مبلغ حقالثبت مأخوذی در دفتر در ستون حقوق دولتی» را نسخ نموده است؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به رویه جاری که حقوق دولتی در متن اسناد قید و عیناً در دفتر سردفتر ثبت میشود درج مجدد آن در ستون حقوق دولتی ضروری به نظر نمیرسد.»

۱۷۳- تنظیم اسناد غیرمالی از قبیل وکالت، رضایتنامه، اقرارنامه، تعهدنامه و... مشمول بند (و) ماده ۱۰ قانون نظام وظیفه نمیشود.

در مورد سؤال دفترخانه ۸۰ شاهین شهر بدین شرح (آیا تنظیم اسناد متفرقه و غیرمالی از قبیل وکالتنامه، رضایتنامه، اقرارنامه، تعهدنامه و مانند آن از نظر مطالبه مدارک دال بر رسیدگی به مشمولیت متولد ۱۳۵۴ به بعد، مشمول بند (و) ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی میگردد یا خیر؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «بند (و) و ماده ۱۰ قانون وظیفه عمومی ناظر به ثبت هرگونه نقل و انتقال غیرقهری اموال در دفاتر اسناد رسمی میباشد لذا برای تنظیم اسناد غیرمالی از قبیل وکالت، رضایتنامه، اقرارنامه، تعهدنامه و... که اموال به طور مستقیم نقل و انتقال نمیشود رعایت بند مذکور ضرورت ندارد.»

۱۷۴- تکلیفی به ارسال تصویر وکالتنامههای فروش خودرو ملاحظه نمیشود.

در خصوص سؤال دفترخانه ۳ خوی بدین شرح (با توجه به دادنامه شماره ۱۹۶ مورخ ۱۲/۵/۸۲ دیوان عدالت اداری و لغو بخشنامه شماره ۱/۳۴/۶۴۰۷ مورخ ۷۹/۲/۱۹ سازمان ثبت اسناد وکالت فروش اتومبیل به مراکز شمارهگذاری کماکان به قوت خود باقی است یا خیر؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «با توجه به تصویب و اجرایی شدن ماده ۲۰ آییننامه راهنمایی و رانندگی مصوب ۱۳۸۴، تکلیفی به ارسال تصویر وکالتنامههای فروش خودرو ملاحظه نمیشود.»

۱۷۵- تنظیم اسناد وکالت تلفن نیاز به استعلام از شرکت مخابرات ندارد.



در مورد سؤال دفترخانه ۳ یزد مبنی بر این که (در خصوص لغو بخشنامه‌های شماره ۴۷۴۵/۳۴ مورخ ۷۷/۵/۱۱ و ۱/۳۴/۲۲۸۷۷ مورخ ۷۹/۹/۱۰ سازمان ثبت موضوع تنظیم اسناد و کالت تلفن همراه به استناد ماده ۸ قانون تسهیل تنظیم اسناد؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید: «بخشنامه‌های مزبور با توجه به مواد ۵ و ۸ قانون تسهیل تنظیم اسناد ابطال شده و در تنظیم اسناد و کالتنامه‌های مذکور نیاز به استعلام از شرکت مخابرات نیست.»

۱۷۶- تنظیم سند انتقال برای بیمه در خصوص خودروهای سرقتی و یا انهدامی در چهارچوب صلح حقوق میسور میباشد.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۱۱ تهران بدین شرح (در مواردی که به علت سرقت یا انهدام خودرو، خودرو وجود ندارد لکن جهت دریافت خسارت از شرکت بیمه، باید خودرو به شرکت فوق منتقل گردد چون خریدار اقرار به تصرف نموده و از کمیت و کیفیت مورد معامله (که در فرم چایی اسناد خودرو قید میشود) مطلع نیست به چه نحو باید سند انتقال مذکور تنظیم گردد؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید: «تنظیم سند انتقال در موارد مذکور در چارچوب صلح حقوق میسور میباشد.»

۱۷۷- انجام معامله توسط مالکین مشاعی به استناد سند مالکیت اولیه بلامانع است.

در مورد سؤال دفترخانه ۸۱ اصفهان مبنی بر این که (چنانچه چند نفر ملکی را که دارای یک جلد سند مالکیت است مشاعاً خریداری نمایند و قصد انتقال آن را به غیر دارند آیا الزاماً باید هر یک برای خود سند مالکیت جداگانه اخذ نمایند و یا این که انتقال ملک مذکور با سند مالکیت فوق بلامانع است؟) به شرح زیر اظهار نظر گردید: «مستفاده از ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۸۵/۴/۲۵ در صورتی که پاسخ استعلام ثبت حاکی از مطابقت دفتر املاک با سند مالکیت باشد انجام معامله توسط مالکین مشاعی به استناد سند مالکیت اولیه بلامانع است.»

۱۷۸- نسبت به مابهالتفاوت ارزش واقعی و ارزش معاملاتی مطابق دستورالعمل تعرفه حقالثبت و محاسبه و دریافت خواهد شد.

در مورد سؤال جامعه سردفتران و دفتریاران استان قزوین بدین شرح (مأخذ محاسبه حقالثبت و حقالثبت سند اقرارنامه رسمی که در پیرو سند قطعی غیرمنقول به تقاضای متعاملین جهت اصلاح مبلغ سند قطعی غیرمنقول که براساس ارزش معاملاتی تنظیم گردیده است و مقرر است مطابق ارزش واقعی اصلاح گردد را اعلام نمایید) به شرح زیر اظهار نظر گردید: «در مورد حقالثبت اسناد راجع به اموال غیرمنقول مطابق بند (ع) ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳ مأخذ محاسبه و وصول آن، ارزش معاملاتی است که توسط حوزه مالیاتی محل اعلام میگردد بنابراین

در مانحن فیه حقالثبت سند قبلاً وصول گردیده است و نسبت به مابهالتفاوت ارزش واقعی و ارزش معاملاتی مطابق دستورالعمل تعرفه حقالتحریر محاسبه و دریافت خواهد شد.»

۱۷۹- حقالامتیاز و حقالاشتراک پرونده آب، برق و گاز نیازمند اخذ مفاصاحساب و استعلام از دارایی نمیباشد.

در مورد نامه مورخ ۸۵/۷/۱۲ تعدادی از دفاتر اسناد رسمی شهرضا، زرینشهر و مبارکه بدین شرح (آیا تنظیم سند انتقال نسبت به حقالامتیاز و حقالاشتراک آب و برق و گاز در املاک نیاز به اخذ مفاصاحساب از دارایی دارد یا خیر؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «برای تنظیم سند انتقال و صلح نسبت به حقالامتیاز و حقالاشتراک پروندههای آب، برق یا گاز نیاز به اخذ مفاصاحساب و استعلام از اداره امور اقتصادی و دارایی نمیباشد.»

۱۸۰- ارسال تصویر وکالتنامه به اداره راهنمایی و رانندگی موردی ندارد.

در مورد سؤال جامعه سردفتران و دفتریاران کرمان به شماره ۱۷۸/۶۰ مورخ ۸۵/۷/۱۷ مبنی بر این که (با توجه به دستورالعمل شماره ۱/۳۴/۶۴۰۷ مورخ ۷۹/۳/۱۹ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور آیا پس از تنظیم سند وکالت برای فروش انواع خودرو، ارسال تصویر وکالتنامه مذکور به اداره راهنمایی و رانندگی الزامی است؟) به شرح زیر اظهارنظر گردید: «در ماده ۲۰ آییننامه اجرایی قانون راهنمایی و رانندگی مصوب ۱۳۸۴، ارسال تصویر وکالتنامه فروش خودرو به اداره راهنمایی و رانندگی پیشینی و مقرر نگردیده است لذا ارسال تصویر وکالتنامه مذکور به اداره راهنمایی و رانندگی موردی ندارد.»