

استرداد حق الثبت

صابر ناظمی^۱

ماده ۵۶ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ می‌گوید:

«حق الثبت باید قبل از تنظیم سند تأدیه و قبض رسمی صادر گردد هرگاه قبل از تنظیم سند معامله و ثبت آن در دفاتر مربوطه، طرفین از انجام معامله صرف‌نظر نمایند باید در ظهر قبض رد وجه با تصدیق سردفتر قید و به امضای انتقال گیرنده آن برسد و در صورتی که معامله در دفتر ثبت شده باشد حق الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد و باید معادل حق الثبت تمبر به سند الصاق و باطل شود».

مبنای اخذ و استرداد حق الثبت در دفاتر اسناد رسمی ماده استنادی فوق بود تا اینکه ماده ۱۵۱ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ تصویب شد. وفق ماده اخیر «حق الثبت املاک و حقوق اجرایی و هزینه تفکیک و حق الثبت اسناد رسمی و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی که از طرف ثبت کل اسناد و املاک تعیین می‌شود پرداخت می‌گردد و رویه الصاق تمبر در این موارد ملغی است». متعاقب آن طبق ماده ۴ آیین‌نامه راجع به الغای رویه الصاق و ابطال تمبر مصوب ۵۲/۲/۱۶ وزارت محترم

۱. سردفتر اسناد رسمی ۷۸۶ تهران، وکیل سابق دادگستری و عضو هیأت تحریریه مجله کانون سردفتران و دفتریاران.

دادگستری مقرر گردید: «در مورد درآمدهای ثبتی که به وسیله دفاتر اسناد رسمی و واحدهای ثبتی وصول می‌گردد سازمان ثبت می‌تواند در نقاطی که لازم بداند ترتیبی اتخاذ کند که وجوه مذکور مستقیماً به وسیله اشخاص ذی‌نفع به بانک ملی تحویل و با تسلیم فیش آن نسبت به انجام معامله یا امور ثبتی متقاضی اقدام گردد».

سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور نیز در راستای مستندات فوق‌الذکر و نیز به منظور اجرایی شدن ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ ترتیب وصول و ایصال حق‌الثبت اسناد موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت و تبصره ۹۰ قانون بودجه ۱۳۶۲ و تبصره ۳۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۸ کل کشور را از تاریخ ۱۳۶۹/۵/۱ طی بخشنامه و دستورالعملی به شرح مواد ذیل به ادارات کل ثبت ابلاغ نمود:

بخش‌نامه شماره ۱۰/۳۴۷۲ مورخ ۶۹/۳/۲۸

بسمه تعالی

...

۱ - هنگام مراجعه اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم سند پس از ملاحظه و کنترل مدارک و ضمایم و مستندات و حصول اطمینان از عدم اشکال قانونی برای ثبت سند نسبت به محاسبه دقیق میزان حق‌الثبت متعلقه وفق ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت و اصلاحات بعدی آن و مفاد تبصره ۳۳ قانون بودجه سال ۱۳۶۸ کل کشور اقدام و مبلغ (حقوق دولتی) قانونی را تعیین و همراه با مشخصات لازم و شماره حساب مربوطه در فیش بانکی که به همین منظور تهیه و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار خواهد گرفت به طور واضح و خوانا قید نموده و پس از مهر و امضاء مسئول دفترخانه به متقاضی تسلیم دارند و تأکید گردد پس از پرداخت وجه فوراً فیش پرداختی را به دفترخانه تحویل نمایند.

۲ - دفاتر اسناد رسمی پس از اخذ رسید بانکی و کنترل مبلغ و شماره حساب آن با رعایت کامل سایر مقررات نسبت به تنظیم و ثبت سند مربوطه اقدام و شماره فیش بانکی

و مبلغ حق‌الثبت را در متن سند و ثبت قید نمایند.

۳- لازم است در پایان هر ماه فهرست کلیه فیش‌های بانکی مربوط به وجوه حق‌الثبت دولتی پرداخت شده همان ماه مطابق فرم صورت‌حساب درآمد که متعاقباً همراه فیش بانکی ارسال می‌شود توسط دفترخانه در دو نسخه تنظیم و در تهران به اداره کل امور مالی و ذی‌حسابی سازمان ثبت و در شهرستان‌ها همراه با اصل فیش‌های مزبور به ادارات ثبت محل تسلیم خواهد شد تا پس از رسیدگی و تطبیق و تأیید نسخه دوم صورت‌حساب درآمد را گواهی و جهت ضبط به دفترخانه مربوطه مسترد دارند.

۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند عواید وصولی تا پایان تیرماه را تماماً برابر رویه گذشته به حساب‌های مربوطه واریز و تسویه حساب نمایند و از اول مرداد ماه به بعد حسب این بخشنامه اقدام و ترتیبی اتخاذ نمایند که اقلام مندرج در صورت‌حساب درآمد ماهیانه دفترخانه نشانگر عواید وصولی همان ماه باشد و با فیش‌های بانکی همان ماه مطابقت نماید.

۵- هرگاه قبل از تنظیم سند و ثبت آن طرفین معامله از انجام معامله منصرف شوند سردفتر یا قائم‌مقام قانونی وی باید تقاضای استرداد و نسخه مخصوص پرداخت کننده فیش بانکی و گواهی لازم مبنی بر عدم انجام معامله و ثبت سند را به اداره ثبت محل و یا اداره کل امور مالی در تهران ارسال دارند تا با توجه به مقررات مربوطه نسبت به استرداد وجوه پرداختی به ذی‌نفع اقدام گردد.

۶- هرگاه اشتباهی در محاسبه و تعیین میزان حق‌الثبت اسناد از لحاظ کسر و یا افزایش مبلغ قانونی آن رخ دهد مسئولیت آن به عهده سردفتر یا قائم‌مقام قانونی وی خواهد بود و بایستی برابر مقررات جبران نماید.

۷- به منظور تسهیل و تسریع در امور مراجعین اجازه داده می‌شود فعلاً وصول حق‌الثبت اسناد مربوطه به اقرار نامه، فسخ‌نامه، اقاله، تقسیم‌نامه، گواهی امضاء و اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد کما فی‌السابق طبق رویه جاری عمل نمایند.

۸- از تاریخ اجرای این بخش‌نامه به جز موارد ذکر شده در بند ۷ جهت تنظیم و ثبت اسناد به جز حق‌التحریر و بهای اوراق وجه دیگری از اصحاب معامله نقداً دریافت نخواهد شد و دفاتر موظفند رسید حق‌التحریر دریافتی را به مهر و امضاء مسئول دفترخانه رسیده و مهور شده باشد کما فی‌السابق به ذی‌نفع تسلیم و شماره و تاریخ قبض حق‌التحریر و مبلغ دریافتی را در سند و ثبت قید نمایند...

همان گونه که ملاحظه می‌شود در مسیر تنظیم قوانین و مقررات راجع به وصول حق‌الثبت و ایصال آن که فوقاً به اجمال به آنها اشاره شد دو مستند به چشم می‌خورد که شائبه عدم امکان استرداد حق‌الثبت را پس از تنظیم سند و ثبت آن در دفتر تقویت می‌کند:

۱- ماده ۵۶ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ که بالصراحه اعلام داشته است در صورتی که معامله در دفتر ثبت شده باشد حق‌الثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد و باید معادل حق‌الثبت تمبر به سند الصاق و باطل شود.

۲- بخشنامه و یا دستورالعمل شماره ۱۰/۳۴۷۲ - ۶۹/۳/۲۸ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور که گرچه صراحتاً بر عدم امکان استرداد حق‌الثبت پس از تنظیم و ثبت سند در دفتر دلالتی ندارد لیکن از فحوا و مفهوم بند ۵ بخشنامه یاد شده به خوبی مستفاد است که واضعین آن بر ماده ۵۶ آیین‌نامه مورد بحث تأکید دارند، زیرا در بند مذکور آمده است:

هرگاه قبل از تنظیم سند و ثبت آن طرفین معامله از انجام معامله منصرف شوند سردفتر باید الف - تقاضای استرداد ب - نسخه مخصوص پرداخت کننده فیش بانکی و ج - گواهی مبنی بر عدم انجام معامله و ثبت سند را به اداره ثبت ارسال نمایند. به عبارت دیگر یکی از شرایط استرداد حق‌الثبت به ذی‌نفع گواهی دفترخانه مشعر بر عدم انجام معامله و ثبت سند در دفتر خواهد بود.

اکنون سؤال اساسی که نگارنده در پی یافتن پاسخ آن است، این است که چرا حق‌الثبت پس از ثبت سند در دفتر و علی‌رغم انصراف متعاملین از امضای آن قابل استرداد نیست؟

استناد به ماده ۵۶ آیین‌نامه مورد نزاع به تنهایی برای پاسخ دادن به سؤال عنوان شده به دلایل ذیل کافی به نظر می‌رسد:

۱ - وفق ماده ۱۵۱ اصلاحی قانون ثبت رویه الصاق تمبر در خصوص حق‌الثبت ملغی گردیده و حق‌الثبت باید به حساب بانکی که از طرف ثبت کل تعیین می‌شود واریز شود و ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی نیز در راستای ماده ۱۵۱ مذکور مقرر نموده که حقوق عمومی باید در برگ مخصوصی که از طرف سازمان ثبت تهیه و در اختیار دفاتر قرار خواهد گرفت به حساب یا حساب‌های معینی واریز و پرداخت شود. بنابراین از آنجایی که قبل از تصویب قوانین مورد استناد و برابر ماده ۵۶ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ سردفتر مکلف بود پس از تنظیم سند و ثبت آن در دفتر معادل حق‌الثبت تمبر به سند الصاق و باطل نماید در صورت انصراف متعاملین به دلیل ابطال تمبر قانونی بابت حق‌الثبت، استرداد حق‌الثبت عملاً متعذر و غیرممکن بود، اما با تصویب مواد ۱۵۱ الحاقی قانون ثبت و ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی نه تنها ماده ۵۶ آیین‌نامه موصوف منسوخ و غیرقابل استناد به نظر می‌رسد بلکه تمسک به آن برای توجیه غیرقابل استرداد بودن حق‌الثبت پس از تنظیم سند و ثبت آن در دفتر عقلاً و منطقیاً غیرقابل دفاع بوده و از جایگاه حقوقی و قانونی لازم برخوردار نخواهد بود.

۲ - هدف مقنن از برقراری حق‌الثبت در تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی به دلیل جایگاه اسناد رسمی و حمایتی است که از این گونه اسناد می‌نماید از جمله آنکه وفق ماده ۷۰ قانون ثبت «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده و رسمی است تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن ثابت شود انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست...» و یا طبق ماده ۷۳ همان قانون «قضات یا مأمورین دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند...» همچنین برابر ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که

اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت کند که اسناد مزبور به جمعیتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است». و مهمتر از همه، برابر ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول و کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.

اما نسبت به اسنادی که صرفاً در دفتر اسناد رسمی ثبت شده و به امضاء متعاملین نرسیده نه تنها قانون هیچ حمایتی نمی‌کند بلکه اطلاق سند به اینگونه نوشته‌های فاقد امضاء متعاملین و سردفتر نیز محل تأمل است، چه آنکه سند نوشته‌ای است که در مقام دعوی یا دفاع از آن قابل استناد باشد (ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی) آیا نوشته بدون امضاء قابلیت استناد دارد؟ پس چگونه می‌توان عدم استرداد حق الثبت را نسبت به نوشته‌ای که نه قابلیت استناد دارد و نه از کوچک‌ترین حمایت قانونی و ضمانت اجرایی برخوردار است و در بعضی از موارد بالغ بر میلیون‌ها ریال می‌شود، توجیه نمود؟

مقارن تکمیل مراحل چاپ این مقاله در مجله کانون، بخشنامه شماره ۱/۳۴/۷۰۹۶ مورخ ۸۷/۲/۲۲ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور واصل گردید که ذیلاً ضمن درج عین بخشنامه توضیحی اجمالی نسبت به آن اضافه می‌گردد:

«نظر به ماده ۷۰ قانون ثبت که مقرر می‌دارد «سندی که مطابق قوانین و مقررات به ثبت رسیده رسمی است» ثبت سند مفید معنی ورود سند در دفتر سردفتر و امضاء آن از ناحیه متعاملین، سردفتر و دفتریار می‌باشد. براین اساس ثبت سند معامله در دفتر سردفتر موضوع قسمت اخیر ماده ۵۶ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ فقط ناظر به موردی است که سند در دفتر ثبت و به امضاء متعاملین رسیده باشد، لذا استرداد حق الثبت بعد از ورود سند در دفتر سردفتر و قبل از امضاء توسط متعاملین از شمول ممنوعیت قسمت اخیر ماده ۵۶ فوق‌الذکر خارج است».

اگرچه بخشنامه مزبور در نتیجه پاسخ مثبتی است به سؤال و هدف اصلی این نوشتار،

لیکن به عقیده نگارنده، در مقدمه و استدلال از استحکام لازم برخوردار نیست چرا که عدم امکان استرداد حق الثبت بعد از ورود سند در دفتر سردفتر و پس از امضای متعاملین محتاج به بیان نبوده است تا بر این عقیده باشیم که ماده ۵۶ آیین‌نامه در مقام بیان آن برآمده است، به عبارت اخری، وفق ماده استنادی استرداد حق الثبت زمانی قابل طرح و اقامه است که متعاملین قصد انصراف از معامله را داشته باشند و این انصراف ممکن است یا قبل از ورود سند در دفتر و یا پس از ورود و قبل از امضاء متعاملین اعلام شود در نتیجه پس از ورود سند در دفتر و امضاء آن توسط متعاملین امکان انصراف از انجام معامله و به تبع آن استرداد حق الثبت مأخوذه بدهتاً وجود نخواهد داشت.

