

# سیر مالکیت در ایران و چگونگی ثبت اسناد و املاک

سید جلیل محمدی\*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

---

\*. دادستان دادسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران و دفتریاران.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

## امور مالی دفترخانه اسناد رسمی

وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند از طریق دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به شرح زیر است:<sup>۱</sup>

۱ - حق تحریر برابر تعرفه قانونی که میزان و مبلغ آن هر چهار سال یکبار از طرف سازمان ثبت مورد بررسی مجدد قرار می‌گیرد و در صورت اقتضا در آن تجدید نظر می‌گردد.<sup>۲</sup>

اضافه می‌نمایم، به منظور حفظ کبان دفاتر اسناد رسمی و رعایت شوون و شغل سردفتری اسناد رسمی و دفتریاران و جلوگیری از اجحاف برخی از دفاتر به مراجعین و نیز اتخاذ روش واحد و مطمئن در سراسر کشور و تسهیل نظارت بر امر وصول حق التحریر و بهای اوراق مصرفی و همچنین هزینه پستی مربوط به تنظیم اسناد اتومبیل (خودرو) و با توجه به هماهنگی که قبلاً با بانک ملی ایران به عمل آمد، برابر دستورالعمل شماره  $\frac{۱/۳۴/۲۴۵۶۱}{۷۹/۱۰/۱۰}$  صادره از سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور مقرر گردید که از تاریخ اول اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۰ حق التحریر اسناد تنظیمی و

۱. ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴.

۲. ماده ۵۴ همان قانون و اصلاحات بعدی آن.

ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی از طریق بانک به حساب قرض الحسنه جاری سردفتران واریز شود.

۲ - حق الثبت برابر قانون اصلاحی قانون ثبت و بر اساس مبلغ سند تا مبلغ چهل میلیون ریال سی در هزار و از مبلغ چهل میلیون ریال به بالا نسبت به کل مبلغ پنجاه در هزار محاسبه و وصول می‌گردد.<sup>۱</sup>

بعد از دریافت حق تحریر و حق ثبت به شرح بالا باید در مقابل آن قبض رسید صادر و به دهنده آن تسلیم شود. به علاوه شماره و تاریخ قبوض مربوطه و مبلغ حق ثبت و حق تحریر در ذیل ثبت دفتر و سند درج گردد.<sup>۲</sup>

۳ - مالیات نقل و انتقال که مسقیماً به وسیله وزارت امور اقتصادی و دارایی وصول می‌شود و قبل از تنظیم سند باید گواهی مفاصا حساب مالیاتی به دفترخانه ارایه گردد.

۴ - سایر وجوه، مثل عوارض نوسازی شهرداری، عوارض اتومبیل، حق بیمه کارگاه‌ها (موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی)، بدهی صاحبان املاک بابت حق اشتراک یا مصرفی آب، برق، گاز، و تلفن به سازمانهای مربوطه که فروشنده باید قبل از تنظیم سند مفاصا حساب آنها را از ادارات ذیربط اخذ و به دفترخانه ارایه و تحویل نماید.<sup>۳</sup>

#### تذکرات:

۱ - دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرجه در تعرفه حق التحریر وجهی اخذ نمایند.<sup>۴</sup>

۲ - دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق موظفند: تعرفه حق تحریر و حق ثبت را در محل دفترخانه به نحوی که در معرض دید ارباب رجوع باشد نصب نمایند.<sup>۵</sup>

۱. ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت.

۲. ماده ۵۹ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ و بندهای ۱۰۶، ۱۱۴ و ۴۴۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵. ۳. بند ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مذکور.

۴. ماده ۵۸ همان آئین نامه و بخشنامه‌های صادره سازمان ثبت.

۵. بندهای ۱۱۴ و ۴۴۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.

۳- مبنای وصول حق الثبت نسبت به اسناد غیر منقول و مالی ارزش معاملاتی (قیمت منطقه‌ای) تعیین و اعلام شده توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

۴- حق الثبت معاملات اتومبیل (خودرو) مطابق جدول قیمت‌های تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی است. حق الثبت اتومبیل‌های ساخت داخلی ده در هزار و اتومبیل‌های خارجی بیست در هزار است.

۵- برای تنظیم و ثبت اسناد غیر مالی یا متفرقه و یا اسنادی که تعیین قیمت برای آنها ممکن نیست حق ثبت ۱۵۰۰ ریال است که به مأخذ پنجاه هزار ریال وصول می‌شود.

۶- اسنادی که بر طبق احکام صادره مراجع قضایی (به عنوان الزام به انتقال) یا اجرای ثبت اسناد (به نحو مزایده یا حراج) و یا معاملات دولتی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت می‌گردد حق ثبت به ترتیب بر اساس قیمت مندرج در حکم دادگاه، مبلغ مزایده، قیمت مندرج در صورتجلسه رسمی یا واقعی مورد معامله محاسبه و وصول می‌شود.

حق ثبت اسناد باید قبل از تنظیم و ثبت آن در دفترخانه محاسبه و به وسیله طرفین معامله (ذینفع) طی فیش به حساب مربوطه در بانک ملی ایران واریز گردد و قبض رسمی صادر شود و هرگاه قبل از تنظیم سند معامله و ثبت آن در دفتر، طرفین از انجام معامله صرف نظر نمایند، سردفتر باید در رد آن به دهنده وجه برابر دستور العمل‌های صادره اقدام نماید، در صورتی که معامله در دفتر ثبت شده باشد حق ثبت مأخوذه مسترد نخواهد شد.<sup>۱</sup>

## حقوق و درآمد دفترخانه‌ها

۱. ماده ۵۶ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷.

حقوق و درآمد سردفتر از محل وصول حق التحریر اسناد برابر تعرفه قانونی تأمین می‌شود.

حق التحریر وصولی به شرح زیر بین کارکنان دفترخانه، دفتربار و سردفتر تقسیم می‌گردد:

۱ - مطابق ماده یک آئین نامه موضوع تبصره ماده ۳ قانون اصلاح پاره‌ای از قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۵۴/۴/۲۵ که در تاریخ اسفند ماه ۱۳۷۱ از تصویب گذشته است سردفتر هر دفترخانه مکلف است پانزده درصد از حق التحریر مصوب اسناد تنظیمی در دفترخانه را در هر ماه احتساب و برابر ضوابطی که در آئین نامه پیش بینی شده به کارکنان و دفتربار دوم همان دفترخانه در قبال اخذ رسید پرداخت کند و یا به حساب بانکی آنان واریز نماید.

۲ - پانزده درصد از حق التحریر توسط سردفتر به دفتربار اول در مقابل رسید پرداخت می‌شود.

۳ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند همه ماهه ۱۰ درصد حق التحریر مصوب را به حساب مربوط به بیمه و بازنشستگی کانون سردفتران و دفترباران مرکز در بانک ملی ایران واریز کنند.

۴ - باکسر درصدهای فوق الذکر چهل درصد از درآمد ماهانه متعلق به سردفتر است.

یادآوری: کرایه محل دفتر، هزینه‌های آب، برق، تلفن، لوازم و وسایل، مالیات و غیره به عهده سردفتر است که از چهل درصد درآمد تأمین و پرداخت می‌شود.

## نظارت و بازرسی

مطابق فرهنگها و لغت نامه‌ها، بازرس کسی است که از طرف وزارت خانه‌ها و اداره‌ها به کارهای کارمندان و کارکنان رسیدگی کرده، درستی یا نادرستی کارهای آنها را

به رئیس یا وزیر آگهی می‌دهد و بیشتر مفتش نامیده می‌شد.<sup>۱</sup> مفتش نیز، جوینده و کاونده<sup>۲</sup> یا کسی است که می‌جوید و می‌کاود و تفتیش می‌کند، مباشر، سرکار، ناظر<sup>۳</sup> و پژوهنده<sup>۴</sup> نیز آمده است. در گذشته که به بازرس مفتش می‌گفتند، بیشتر، منظور، بازرسان و مأموران نظارت بر مواد مخدر (تریاک) بود. این مفتشها اغلب بین راهها جلوی اتوبوسها و وسایل نقلیه را می‌گرفتند و کیف و چمدان و بار مسافری را تفتیش می‌کردند و با سیخ و میلهای نوک تیز و بلندی که داشتند درون کیسه آرد و گندم و حبوبات و حلبهای روغن و عسل مسافری را میل می‌زدند. بعد نوک میله یا سیخ را بو می‌کردند که نکند به این وسیله تریاک حمل و نقل گردد. برخی از این بازرسها گاهی ناخنکی هم به بارها می‌زدند و از رشوه و هدیه هم روگردان نبودند. مثل بازرسهای امروزی نبودند که حتی شنیده می‌شود از خوردن آب و چای بازرسی شونده یا مؤسسه مورد بازرسی هم پرهیز می‌کنند.

رندی می‌گفت: کار بعضی از بازرسهای قبل از انقلاب مصداق این شعر بود که:

اگر ز آب یکی دست گریه تر گردد      همی تکاند و در خشکی اش شتاب کند

ولی ورا چو نظر افتد به ماهی حوض      برای خوردنش تا دم خود در آب کند<sup>۵</sup>

با ذکر این مقدمه به اصل مطلب می‌پردازیم.

### مبانی نظارت و بازرسی در اسلام

خداوند متعال در قرآن مجید کراراً بندگان خود را به انجام دادن اعمال خیر و پسندیده سفارش فرموده و پیروزی و رستگاری را در گرو اعمال صالح و انجام واجبات و ترک محرّمات قرار داده است. و نیز هشدار داده که مواظب کوچکترین حرکات و کارهای خود باشند، زیرا هیچ حرکت و عملی از نظر تیزبین و دقیق الهی و فرشتگان مأمور و ناظر مخفی نمی‌ماند. باید مراقب و مواظب باشیم در محضر خدا نافرمانی و

۱. لغت مصوب فرهنگستان.

۳. ناظم الاطباء.

۵. خوشدل تهرانی.

۲. آنندراج.

۴. لغت نامه دهخدا.

گناه نکنیم.

برابر آیات و اخبار در روز رستاخیر، چشم، گوش، زبان، دست، پا و همچنین مکانها و موجودات این عالم نسبت به اعمال و رفتار انسانها گواهی می‌دهند. «يَوْمَ تَشْهَدُ عَلَيْهِمْ أَلْسِنَتُهُمْ وَآبْدِيَهُمْ وَآرْجُلُهُمْ بِمَا كَانُوا يَعْمَلُونَ: بترسند از روزی که زبان و دست و پایشان بر اعمال آنها گواهی دهد»<sup>۱</sup>.

آنچه را بندگان در شب و روز انجام می‌دهند بر خداوند سبحان پوشیده نیست و از آن گاهی دقیق دارد و علمش بر آن احاطه دارد. «اعضای بدن شما گواهان او و اندام شما سپاهیان او و ضمائر شما جاسوسان او و خلوت‌های شما عیان او است»<sup>۲</sup>.

اطاعت و اجرای قوانین و دستورهای اسلامی، وظیفه هر مسلمان است لیکن مسؤولان حکومت اسلامی و مجریان و نظارت‌کنندگان، وظایف و تکالیف سنگین‌تری دارند؛ برای نمونه:

امیر مؤمنان حضرت امام علی (ع) در فرمانهایی که برای فرمانداران و مسؤولان حکومت صادر می‌فرمودند، به کرات نظارت و بازرسی و اعمال روش تشویق و تنبیه و رعایت نظم و انضباط را تأکید می‌نمودند. در فرمان معروف به مالک اشتر می‌فرمایند: «... کارهای کارگزاران را تحت نظر بگیر و بازرسانی مخفی از کسانی که اهل صدق و وفا هستند بر آنان بگمار. چرا که زیر نظر داشتن امور کارگزاران به صورت پنهان و مخفی آنان را وادار به امانت داری و مدارا با رعیت می‌نماید» و در ادامه می‌فرماید: «ای پسر حارث، در عملیات کارکنان حکومت خود نیک بازرسی کن و با دقت آنکه با فداکاری انجام وظیفه می‌نماید باید قولاً و عملاً تشویق شود، حتی کوچکترین اقدام ستوده‌اش را هم نباید ندیده انگاشت، در مقابل، از بدکاران نیز لازم است مطابق مقررات اسلام انتقام کشی و کیفرجویی. و لایکون المحسن و المسئی عندک بمنزلة سواء. ای مالک هرگز مباد که در حکومت تو خادم و خائن یکسان باشند. زیرا خادمی

۲. از فرموده‌های مولای متقیان در نهج البلاغه.

۱. قرآن مجید، سوره نور، آیه ۲۴.



که در ازای خدمت خود مزد و مرحمت نبیند، دلسرد و بی قید گردد، و خائنی که جزای خیانت خود را به حدّ کمال نیابد، کردار زشت خود را با جرأت و جسارت بیشتری تکرار می‌کند»<sup>۱</sup>

امیر مؤمنان امام علی (ع) یکی از وظایف مردم نسبت به زمامدار را «نظارت همگانی» می‌داند که با نصیحت و یادآوری، چه در حضور و چه در غیاب باید انجام دهند و مراقب امور باشند.

هنگامی که مردم و کارکنان دولت اعم از آمر و مأمور، رئیس و مرؤوس، وزیر و مشیر با چشم خود می‌بینند که کارها حساب و کتاب دارد و تشکیلاتی هست که به طور مستمر و منظم و با دقت بر امور نظارت می‌کند، خوب و بد و خائن و خادم را تشخیص می‌دهد و برای پاداش و کیفر به دستگاه قضایی و مسوول ذی صلاح معرفی می‌کند، هرگز خیال قانون شکنی و تجاوز و تعدی به خود راه نمی‌دهند.

### اشکال بازرسیها

- ۱- بعضی از بازرسیها در اثر عدم آگاهی از قوانین و مقررات و فنون بازرسی و نداشتن تجارب لازم، مسایل اصلی و اساسی را رها کرده و به موارد جزئی و کم اهمیت می‌پردازند و آن را بزرگ جلوه می‌دهند، به عبارت دیگر شتر را رها کرده و دنبال مهار آن می‌گردند.
- ۲- عده‌ای از بازرسیها فراتر از وظایف و صلاحیت قانونی خود، به بازجویی و محاکمه افراد می‌پردازند.
- ۳- برخورد نامناسب و نامطلوب و رفتار نامعقول و تهدیدآمیز اغلب بازرسان با بازرسی شوندگان.
- ۴- اعمال سلیقه و نظر شخصی برخی از بازرسان و ممیزان مالی و اداری بدون

۱. جواد فاضل، سخنان علی (ع).

توجه به مقررات و ضوابط و تعرفه‌های قانونی.

۵- روشن و صریح نبودن پاره‌ای از قوانین و مقررات یا تناقض برخی مواد قانونی با یکدیگر و عدم هماهنگی بین بعضی دستگاه‌های اداری از حیث کار و وظیفه مشابه و مربوط به همه.

۶- در مواردی از بازرسیها مسؤولان و مسببان اصلی خیانتها و تخلفات به لحاظ نفوذ و قدرتی که در دستگاه اداری دارند، نادیده گرفته می‌شوند و امور مربوط به آنها اصلاً مورد بازخواست و بازرسی قرار نمی‌گیرد. در عوض، مأموران زیر دست و ضعیف بازرسی و مواخذه می‌شوند.

این عوامل سبب شده که تلقی بازرسی شوندگان از مفهوم «بازرسی»، همان ایجاد دردسر و پرونده سازی باشد. و بازرسی آن طور که باید و شاید جایگاه واقعی خود را پیدا نکند.

مشکل دیگری که بازرسیها و واحدهای نظارت کننده دارند، وجود بازرسیهایی با اخلاق و رفتار گوناگون و خصوصیات منحصر است که به چهار گروه تقسیم بندی شده‌اند:

۱- بازرسیهای صالح، مطلع، عاقل، دلسوز و بی نظر که تعدادشان بسیار کم است و به قول معروف «حکم کیمیا را دارند» این گروه در کار خود استادند، هم آموزش و تذکر می‌دهند و هم اگر فساد و خلافی در کارها دیدند، بدون اغماض، صریح و قاطع موضوع را گزارش می‌کنند.

۲- بازرسیهای آگاه، عاقل، با تجربه ولی محافظه کار. این دسته، کارها را اصطلاحاً «سنبَل» می‌کنند و با زرنگی «یکی به میخ می‌زنند و یکی به نعل» و زیرکانه از کنار مسایل می‌گذرند.

۳- دسته سوم، نه دانش و تجربه کاری دارند و نه حسن نیت؛ قبول هم نمی‌کنند که نمی‌دانند، لذا با بدبینی‌ای که به همه چیز و همه کس دارند وقتی به آنها می‌گویند برو کلاه بیاور می‌روند سر می‌آورند.

۴- این گروه، از دانش و فنون کار و تجربه کافی بی بهره هستند و به خاطر همین عدم اطلاع و ناواردی اصل را رها کرده و فرع را می‌گیرند در نتیجه موجبات دردسر و زحمت و بدبینی و نارضایتی بازرسی شوندگان و ادارات ذی ربط را فراهم می‌سازند.

### پیشنهادهای

وضع و تصویب قانون و مقررات برای جامعه به تنهایی کافی نیست. مهم، محترم شمردن قانون و اجرای صحیح آن است که لازمه تحقق این امر وجود قوه اجرایی و تشکیلات قضایی توانمند و نیروی مراقبت دقیق می‌باشد.

امیر مؤمنان حضرت امام علی (ع) می‌فرمایند: «در آن موقع که بازرسان بر خیانت حاکمی شهادت دادند، اجازه داری که آن دون فطرت را در کمال مذلت و خجلت به سوی خود فراخوانی، آنچه را از دیگران ربوده، تا آخرین دینار از او بازگیری و بدان شکنجه و عذاب که قرآن مجید دستور داده کیفرش دهی، او را برای همیشه از خدمات دولتی محروم سازی و داغ ننگین خیانت را آنچنان بر پیشانی‌اش بگذاری که تا قیامت به هیچ وسیله سترده نشود و آن اندازه در فضیحت و رسوایی‌اش اصرار نمایی که تا جهان باقی است سرافکنده و شرمسار بماند تا همه او را بشناسند و از سرگذشت او درس عبرت خوانند و در نتیجه از حدود و حق و حقیقت منصرف نشوند.»<sup>۱</sup>

برای نظارت و بازرسی و تشخیص سره از ناسره و خادم از خائن پیشنهاد می‌شود:

۱- اشخاص صالح و لایق و آگاه به مسایل و فنون و امور مربوطه برای بازرسی انتخاب شوند. البته این بدین معنا نیست که تا امروز این امر رعایت نشده، بلکه به لحاظ اهمیت و حساسیت موضوع باید در انتخاب و انتصاب بازرسان و نظارت کنندگان دقت بیشتری معمول گردد.

۲- کسانی که مسئولیت امر به معروف و نهی از منکر یا نظارت را عهده دار

۱. جواد فاضل، سخنان علی (ع).

می‌شوند باید اولاً شناخت کامل از مسایل و معروف و منکر داشته باشند، ثانیاً، خود، عامل به معروف و کارهای خوب باشند و از منہیات پرهیز نمایند تا جایی که با اعمال و رفتارشان مردم را به نیکیها تشویق و ترغیب نموده و از بدیها و خلافها بازدارند.

ثالثاً، به پیروی از آیه «فَقُولَا لَهُ قَوْلًا لَّيِّنًا...»<sup>۱</sup>؛ با کمال آرامی و نرمی سخن گویند، باشد که از این خواب غفلت و غرور بیدار و متذکر شود یا از خدا بترسد. برخورد خوب و سخن نرم داشته باشند. رابعاً، موضوع منکر را خیلی بزرگ نکنند و به جزئیات خیلی حساسیت نشان ندهند و مسایل کلی و ریشه‌ای را مقدم شمرند. خامساً، شخصیت فرد یا افراد کاملاً حفظ شود و مفسده‌ای به دنبال نداشته باشد. سادساً، متوجه باشند هر انسانی به غیر از معصومین در معرض لغزش و خطا قرار دارد و البته هرچه مسؤلیت سنگینتر باشد این اشتباه برای جامعه خطرناکتر است.

۳- بازرسان مسلمان باید با ادب و مهربانی و متانت با بازرسی شوندگان رو به رو شوند و بازرسی خود را شروع نمایند. بازرسیها هرگز حق ندارند با خشونت و عصبانیت با بازرسی شوندگان برخورد نمایند.

۴- مولای متقیان امیر مؤمنان امام علی (ع) بازرسی را به منزله «عیون» می‌دانند. بنابراین بازرسی موظف است به کارهای مسؤولین و کارکنان رسیدگی کند و درستی یا نادرستی آنها را به مراجع ذی صلاح گزارش نماید و حق ندارد به بازرجویی و محاکمه افراد بپردازد. در بازرسیها باید مسایل مثبت و نیز امر تشویق هم مورد توجه قرار گیرد و بازرسی فقط به قصد و نیت مسایل منفی و تخلف نباشد.

۵- توجه به کار و خدمت بازرسی بسیار مهم است. اگر بازرسی به وظایف و تکالیف خود خوب عمل کرد، باید مورد تشویق معنوی و مادی قرار گیرد و در صورتی که گزارش خلاف داد یا عملی خلاف مرتکب شد باید فوراً مورد مواخذه و تنبیه قرار گیرد، به علاوه بازرسی که به کارهای مهم و حساس نظارت و رسیدگی می‌کند و با

۱. قرآن مجید سوره مبارکه طه، آیه ۴۴.

درآمدهای کلان و ارقام و اعداد نجومی روبه رو می‌شود، باید از نظر زندگی و معیشت در تنگنا نباشد. حداقل از یک رفاه نسبی برخوردار باشد که خدای ناکرده دچار وسوسه و لغزش نگردد.

۶- همکاری و هماهنگی بازرسیها با یکدیگر و استفاده از تجارب و راهکارهای مؤثر و موفق در امر بازرسی.

۷- هرچند جهل به قانون و مقررات رافع مسؤولیت نیست، لیکن ایجاب می‌کند مسؤولان و متصدیان و مأموران امور را به طرق مقتضی آموزش داد.

بسیاری از تخلفات از عدم آگاهی به قوانین و مقررات و بی اطلاعی از عواقب آن انجام می‌شود یا پاره‌ای از شکایات و نارضایتیها در اثر آشنا نبودن به مسایل و مشکلات کارهاست که در این زمینه باید برابر قانون اساسی امکانات آموزش عمومی برای آشنایی مردم با حقوق فردی و اجتماعی‌شان را فراهم ساخت. همچنین در خصوص مسایل و مشکلات و نقایص موجود در قوانین و مقررات یا تناقض بعضی از مواد قانونی با یکدیگر نظارت‌کنندگان باید پیشنهاد و طرحهای مفید و لازم تهیه نموده و برای رفع و اصلاح آن به مقامات مسؤول گزارش نمایند.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

## الطمع رِقُّ مؤبَد

آزمند بودن، جاودانگی بندگی نمودن است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی