

آراء وحدت رویه

(تفکیک بر حسب موضوع)

سید فریدالدین محمدی*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان کالوون انساني و مطالعات فرهنجی
پرتال جامع علوم انسانی

لازم می‌نماید پیش از آغاز مبحث اصلی، موارد زیر را متذکر شود:
 ۱- ترتیب شماره‌گذاری آراء وحدت‌رویه در این مبحث برحسب تقدم زمانی به صورت زیر می‌باشد:

شماره نامه کانون	تاریخ	تعداد آراء ابلاغی	شماره گذاری
۳۷۱۲۰	۱۳۷۸/۱۲/۲۳	۵	۱ الی ۵
۲۹۰۰	۱۳۷۹/۱/۳۰	۲	۶ و ۷
۷۰۹۹	۱۳۷۹/۳/۱	۲	۸ و ۹
۱۲۶۲۰	۱۳۷۹/۴/۲۰	۲	۱۰ و ۱۱
۱۵۰۰۰	۱۳۷۹/۵/۱۰	۵	۱۲ الی ۱۶
۲۰۰۰۲	۱۳۷۹/۷/۵	۳	۱۷ الی ۱۹
۳۳۷۰۰-۷-و-ر	۱۳۷۹/۱۰/۲۶	۵	۲۰ الی ۲۴
۳۷۰۹۹-۸-و-ر	۱۳۷۹/۱۱/۲۵	۴	۲۵ الی ۲۸
۳۷۰۹۸/۹-و-ر	۱۳۷۹/۱۱/۲۵	۴	۲۹ الی ۳۲
۳۷۰۹۷/۱۰-و-ر	۱۳۷۹/۱۱/۲۵	۵	۳۳ الی ۳۷
۳۷۱۰۰/۱۱-و-ر	۱۳۷۹/۱۱/۲۵	۵	۳۸ الی ۴۲
۴۳۵۷/۱۲-و-ر	۱۳۸۰/۲/۸	۴	۴۳ الی ۴۶
۵۱۹۳/۱۳-و-ر	۱۳۸۰/۲/۱۱	۳	۴۷ الی ۴۹
۶۴۲۰/۱۴/و-ر	۱۳۸۰/۲/۱۸	۲	۵۰ و ۵۱
۱۹۰۰۰/۱۵-و-ر	۱۳۸۰/۶/۴	۵	۵۲ الی ۵۶
۳۰۵۰۰/۱۶/و-ر	۱۳۸۰/۹/۶	۳	۵۷ الی ۵۹
۳۰۸۲۰/۱۷/و-ر	۱۳۸۰/۹/۷	۲	۶۰ و ۶۱
۵۰۰۱/۱۸-و-ر	۱۳۸۱/۱/۳۱	۲	۶۲ و ۶۳
۷۴۰۰/۱۹-و-ر	۱۳۸۱/۲/۱۷	۴	۶۴ الی ۶۷
۱۴۴۶۰/۲۰-و-ر	۱۳۸۱/۴/۱۲	۵	۶۸ الی ۷۲
۱۴۴۵۹/۲۱-و-ر	۱۳۸۱/۴/۱۲	۴	۷۳ الی ۷۶
۱۹۹۰۰/۲۲-و-ر	۱۳۸۱/۶/۲	۳	۷۷ الی ۷۹

۲- به علت اینکه مواد قانون و آیین نامه مرتبط با تشکیلات ثبت و دفاتر اسناد رسمی به صورت مجموعه قوانین ثبتی و همچنین مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا سال ۱۳۶۵ در دسترس همه همکاران می‌باشد به جهت جلوگیری از اطاله مطلب فقط به بخشنامه‌هایی که احیاناً در دسترس بعضی از همکاران نباشد در پاورقی اشاره خواهد شد.
 ۳- بعضی از آراء با توجه به تقسیم‌بندی موضوعی ممکن است به جهت اشتراک مطلب تکرار شده باشند.

عناوین مطالب

- الف - احراز هویت: ۳۰، ۳۳
- ب - حق الثبت - ب - ۱) املاک: ۲، ۱۷، ۲۷، ۳۵، ۳۷، ۵۶، ۵۸، ۶۶
ب - ۲) وسائط نقلیه: ۴، ۸، ۹، ۱۲، ۱۳، ۵۱
ب - ۳) با حق استرداد: ۳، ۱۸، ۳۲، ۴۸
ب - ۴) سایر اسناد: ۲۸
- ج - مالیات - ج - ۱) املاک: ۳۸، ۶۴
ج - ۲) خودرو: ۷۱
ج - ۳) غیره: ۳۸، ۵۷
- د - شهرداری: ۳۶، ۴۰، ۶۹
- ه - معاملات و وسائط نقلیه: ۱، ۳۰، ۵۲، ۵۳، ۵۵، ۶۷، ۷۱
- و - گواهی امضاء: ۳۱، ۱۴، ۶
- ز - نظام وظیفه: ۷، ۱۰، ۲۱، ۲۶، ۵۹
- ح - حق التحریر: ۱۵، ۱۶، ۳۴، ۴۳، ۴۹
- ط - اسناد قطعی غیر منقول: ۵، ۲۰، ۴۱، ۴۵، ۵۴، ۶۰، ۶۵، ۷۶، ۷۸
- ی - رویه دفاتر اسناد رسمی: ۱۱، ۲۲، ۲۹، ۴۲، ۴۶، ۶۲، ۶۸، ۷۴، ۷۵، ۷۹
- ک - وکالت: ۲۳، ۳۸، ۳۹
- ل - اقرار زوجیت: ۱۹، ۲۵، ۷۷
- م - اقرار اصلاحی: ۲۰
- ن - اجرائیه: ۷۰
- س - اجاره: ۴۴، ۷۳
- ع - اقاله: ۶۳
- ف - وصیت: ۵۰
- ص - اسقاط حق شفعه: ۶۱
- ق - واگذاری حق تشرف حج: ۴۷
- ر - ولایت پدر و جد پدری: ۲۴

احراز هویت

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.»

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

در مورد سؤال دفتر خانه ۸۰ شاهین دژ مبنی بر این که (آیا تنظیم اسناد منقول وکالت اتومبیل جهت اتباع خارجی به شرط داشتن جواز اقامت و پروانه اشتغال بلااشکال است یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به بخشنامه شماره ۱۰۸۳/س/۲ مورخ ۷۹/۴/۱۱ سازمان ثبت^۱ و آئین نامه استملاک اتباع بیگانه تنظیم سند منقول برای اتباع بیگانه منعی ندارد.

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

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

۱. با توجه به اینکه (؟) ادارات تابعه و دفاتر اسناد رسمی در مورد نحوه استملاک اتباع بیگانه در آیین نامه استملاک اتباع خارجه و تصویب نامه و آیین نامه اجرایی استملاک و بند ۳۵۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهرماه ۶۵ به بعد معین گردید و مقررات مزبور ناظر به اموال غیرمنقول می‌باشد، معذالک مشاهده می‌شود برخی از دفاتر اسناد رسمی از تنظیم اسناد اموال منقول اتباع خارجی و پناهندگان خودداری نموده و این امر مراجعه آنان به اداره امور اتباع خارجه شهربانی کشور و سایر مقامات را باعث می‌شود، لذا لازم است به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه خود ابلاغ نماید تا نسبت به تنظیم اسناد مربوط به اموال منقول افراد یاد شده با رعایت سایر مقررات اقدام تا موجبات سرگردانی ارباب رجوع فراهم نیاید.

حق الثبت (املاک، وسائط نقلیه، با حق استرداد و سایر اسناد)

املاک

۲- تغییر قیمت منطقه بندی تأثیری در حق الثبت 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 منطقه‌ای مورد معامله تغییر نمود، آیا به مابه‌التفاوت ارزش منطقه‌ای، حق الثبت 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 حق الثبت اقاله مقطوعاً ۲۰۰ ریال تعیین شده، لذا تغییر ارزش منطقه‌ای تأثیری در حق الثبت اقاله ندارد و همان مبلغ ۲۰۰ ریال مندرج در قانون می‌باشد.»

۱۷- نیازی به همزمانی تنظیم سند قطعی و سند تسهیلات خرید اختصاص

یافته بانکی از جهت استفاده از تخفیف حق الثبت نیست.

در خصوص سوال 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 اعطائی در جهت خرید مسکن می‌باشد آیا سند تسهیلات مذکور مشمول تخفیف حق الثبت 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 اعطائی 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 هیئت وزیران می‌باشد.

۳۵- مبنای وصول حق الثبت به مبلغ مندرج در حکم، مبیعه نامه و یا ارزیابی

مورد حکم به شرطی که از قیمت منطقه بندی کمتر نباشد می‌باشد.

در خصوص سؤال دیگر دفتر خانه مذکور بدین شرح (بهای اسناد غیر منقول که در اجرای حکم دادگاه مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی می‌شود بر اساس قیمت مورد معامله فی مابین فروشنده و خریدار است یا ارزش اعلام شده در مفاد حکم دادگاه یا ارزش اعلام شده منطقه‌ای اداره دارائی محل؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

مبنای وصول حق الثبت، مبلغ مندرج در حکم و یا مبیعه نامه و یا ارزیابی که مورد حکم واقع شده مگر این که این مبلغ کمتر از قیمت منطقه‌ای باشد که در آن صورت مبنای وصول حق الثبت قیمت منطقه‌ای خواهد بود.

۳۷- ملاک اخذ حق الثبت تقسیم نامه

در خصوص سؤال دفتر خانه ۵۰ لاهیجان مبنی بر این که (برای ثبت تقسیم نامه چنانچه ارزش منطقه بندی برای هر قطعه توسط دارائی اعلام شود و مالکین مشاع نیز اعلام نمایند وجهی به عنوان مابه التفاوت رد و بدل نموده‌اند آیا مشمول حق الثبت است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: فراز ۲ بند ۴۵۳ از مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تکلیف را روشن است.

۵۶- سازمان مسکن از پرداخت حق الثبت در مورد انتقال زمین به شخص یا

اشخاص معاف است و احداث اعیانی توسط خریدار مشمول حق الثبت نمی‌باشد.

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 حق الثبت این گونه انتقالات معاف می‌باشد؟ ثانیاً در صورتی که مقرر باشد حق الثبت اخذ گردد بر مبنای قیمت منطقه‌بندی است یا مبنی بر قیمت تعیین مسکن و شهرسازی و آیا حق الثبت براساس جمع عرصه و اعیان وصول می‌گردد یا عرصه از حق الثبت معاف و قیمت اعیان ملاک تعیین حق الثبت 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 حق الثبت 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 حق الثبت شود.

۵۸- در پیش نویس سند انتقال اجرایی نسبت به نیم عشر و حق حراج حق الثبت

تعلق نمی‌گیرد.

درخصوص سؤال اول دفترخانه ۱۴ سنقر کلیایی بدین شرح (در تنظیم پیش نویس 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 پیش نویس تصریح گردیده که این مبالغ دریافت گردیده حق الثبت تعلق می‌گیرد یا خیر؟) بشرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به تبصره ۳ الحاقی به ماده ۱۱۱ آئین نامه اجرای اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۶ نسبت به نیم عشر و حق حراج حق الثبت تعلق نگرفته و فقط به مبلغ واگذاری حق الثبت تعلق می‌گیرد.

۶۶- بدون تغییر مفاد سند در صورت فک رهن پلاک مورد وثیقه و جایگزینی آن

با پلاک دیگر مشمول حق الثبت 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 حق الثبت است یا سند بی مبلغ 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 قرارداد شده بدون تغییر در مفاد سند، چون حق الثبت مبلغ مندرج در سند قبلاً وصول گردیده، لذا مشمول ماده ۱۲۳ قانون ثبت نبوده و دریافت حق الثبت جدید موردی ندارد.

۷۲- ملاک وصول حق الثبت قیمت مندرج در سند تنظیمی می‌باشد.

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 حق الثبت چگونه می‌باشد؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

ملاک وصول حق الثبت، قیمت مندرج در سند تنظیمی می‌باشد که در هر صورت نباید از ارزش منطقه‌ای ملک که توسط حوزه مالیاتی تعیین می‌گردد کمتر باشد.

۲۷- اسناد قطعی مربوطه به قراردادهای اجاره به شرط تملیک مدارس غیر

انتفاعی از تاریخ ابلاغ بخشنامه سازمان مشمول تخفیف حق الثبت است.

در خصوص سوال دفتر خانه ۴۰ کرمان مبنی بر این که (موضوع بخشنامه شماره ۱/۳۴/۳۲۲۹ - ۷۹/۲/۲۰ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور^۱ در خصوص حق الثبت اسناد قطعی مربوط به مدارس غیر انتفاعی که ابتدا بانک اعطاء کننده تسهیلات اقدام به ابتیاع ملکی به منظور واگذاری به متقاضی مؤسسه آموزشی غیر انتفاعی 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 فوق الذکر 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 حق الثبت به ماخذ پنج در هزار می‌باشد و اسناد تنظیمی قبل از ابلاغ مشمول تخفیف مذکور نمی‌باشد.

۱. به موجب تبصره ۱ بند الف ماده ۱ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین تعرفه ثبت اسناد رسمی برای قراردادهای مربوط به اعطای تسهیلات بانکی در خصوص مؤسسات آموزشی غیرانتفاعی (۵) در هزار تعیین گردیده است و بر طبق تصویب نامه هیأت وزیران مرجع تشخیص آن نیز بانک پرداخت کننده تسهیلات قرار داده شده. لذا در اجرای تبصره مزبور مقرر می‌گردد در مواردی که بانک پرداخت کننده تسهیلات مبادرت به ابتیاع ملکی به منظور واگذاری به متقاضی مؤسسه آموزشی غیرانتفاعی می‌نماید چون متقاضی و خریدار واقعی همان مؤسسه آموزشی غیرانتفاعی است و بانک مزبور به تقاضا و تشخیص او اقدام به خرید مؤسسه به منظور واگذاری به او می‌نماید. لذا تشخیص و گواهی بانک در خصوص امر و برای اعمال تخفیف مقرر در تبصره فوق کافی بوده و سردفتران مکلفند با قید مراتب در سند، حق الثبت این قبیل اسناد قطعی را نیز بر طبق آن محاسبه و وصول نمایند.

وسائط نقلیه

۴- موضوعیت ندارد^۱

(در رابطه با معیار «اختلاف فاحش»، مندرج در اسناد قطعی اتومبیل و خودرو موضوع بخشنامه شماره ۱/۳۴/۱۵۳۹۷ - 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 امان نظر به بخشنامه شماره $\frac{۱/۳۴/۱۵۳۹۷}{۷۸/۹/۱۶}$ معاونت محترم قوه قضائیه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور کمتر از $(\frac{۱}{۳})$ یک سوم قیمت تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی نباشد اختلاف فاحش تلقی نمی‌گردد».

۸- تعیین قیمت خودرو در سند به قیمت بالا یا پایین‌تر از جدول تأثیری در مآخذ

وصول حق الثبت 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 آیامستند برای وصول حق الثبت 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 حق الثبت بر اساس قیمت‌های تعیین شده توسط وزارت 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 حق الثبت و وصول آن نداشته و حق الثبت فقط بر اساس جداول مذکور وصول خواهد شد.

۹- تنظیم سند وکالت برای موارد غیر از فروش و نقل و انتقال خودرو و انواع آن

مشمول حق الثبت نیست.

در خصوص این سؤال که (با توجه به این که در قانون اجازه وصول مالیات غیر

۱. با توجه به مصوبات مجلس شورای اسلامی در مورد لوایح بودجه، از سال ۱۳۷۹ اخذ حق الثبت در مورد وسائط نقلیه به صورت فعلی مورد عمل است.

مستقیم 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 حق الثبت 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 حق الثبت به شرح قانون مذکور نموده، لذا تنظیم سند وکالت برای مواردی غیر از فروش و نقل و انتقال خودرو و موتور سیکلت و ماشین آلات راهسازی و کشاورزی مشمول حق الثبت 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.

۱۲- اخذ حق الثبت 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 حق الثبت 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 حق الثبت نیز به همان نسبت محاسبه و وصول می‌گردد.

۱۳- اخذ حق الثبت سند قطعی خودرو که وکیل بخواهد به خود انتقال قطعی

دهد.^۱

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

۱. به نظر می‌آید استدلال و منطقی که در نظریه شماره ۳۰/۵-۷۷۴ شورای عالی مالیاتی و دفتر فنی مالیاتی مبنی بر عدم تعلق مالیات نقل و انتقال مطرح گردیده است. در مورد عدم تعلق حق الثبت نیز اعمال شود و در مورد این رأی تجدیدنظر به عمل آید.

نمی‌گیرد در این مورد دریافت حق الثبت 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 حق الثبت براساس جداول داریائی تعلق می‌گیرد.
۵۱- موضوعیت ندارد.^۱

در خصوص سؤال دفترخانه ۳ زنجان مبنی بر این که (آیا در اسناد اتومبیل که به صورت قطعی مشتمل به رهن تنظیم می‌گردد آیا حق الثبت 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 اظهار نظر گردید: جواب همان است که در بند ۱ بخشنامه شماره ۷۰۹۹- ۷۹/۳/۱ در خصوص اسناد قطعی مشتمل به رهن نیز جاری است.

یا حق استرداد

۳- تکلیف حق الثبت ده هزار ریال قرض الحسنه در تسهیلات اعتباری.
در خصوص این سؤال که (آیا در اسناد تسهیلات اعتباری و مشارکت مدنی تولیدی بانکها، مبلغ ۱۰/۰۰۰ ریال قرض الحسنه نیز باید تولیدی محاسبه گردد یا این که نسبت به کل مبلغ مندرج در سند اعم از قرض الحسنه و تسهیلات اعطایی باید به صورت متفاوت حق الثبت تعیین گردد) به شرح زیر اعلام نظر شد: «چون ۱۰/۰۰۰ ریال قرض الحسنه مندرج در اسناد بانکی جزء تسهیلات اعطایی بانک است لذا نسبت به مجموع مبلغ مندرج در سند به هر عنوان که باشد حق الثبت به یک ماخذ محاسبه می‌گردد».

۱۸- تمدید مدت اسناد بانکی مشروط به عدم رد و بدل شدن وجه، غیر مالی 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 حق الثبت

۱. با توجه به اینکه در لایحه بودجه سال ۱۳۸۰ تعرفه ثبت اسناد رسمی مورد رهن حذف گردیده است، به نظر می‌آید رأی بالا صحیح نباشد و باید در آن تجدیدنظر به عمل آید.

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 مهر ماه 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 اقرار نامه تمدید مدت سند غیر مالی محسوب می‌گردد.

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

در مورد سوال دفتر خانه 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 اعطائی توسط دولت جمهوری اسلامی ایران تعهد می‌گردد در صورت تخلف گیرنده تسهیلات از مفاد قرارداد تنظیمی، مبلغ تعهد شده بوسیله دولت را به عنوان وجه التزام در سند تنظیمی بدون گرفتن وثیقه ملکی مشمول حق الثبت می‌گردد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب تیر ماه 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 حق الثبت وصول نخواهد شد.

۴۸- قید موضوع معافیت حق الثبت اسناد مربوطه به تسهیلات اعطایی از طرف

بانکهای اعطا کننده در نامه‌های مربوطه الزامی است.

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

اسناد دیگر

۲۸ - تنظیم رضایت نامه برگشت چک مفقودی بدون قید مبلغ مشمول اخذ حق الثبت نمی‌باشد.

در مورد سوال دفتر خانه ۲۰ نیشابور بدین شرح (تنظیم رضایت نامه از طرف برگشت زنده چک که لاشه چک مفقود شده و برای رفع مشکل از حساب جاری صادر کننده چک تنظیم می‌گردد و حاکی از عدم ادعای برگشت زنده می‌باشد و قیدی از مبلغ نیز نمی‌شود آیا مستلزم پرداخت حق الثبت به میزان وجه چک می‌باشد یا اینکه غیر مالی تلقی می‌گردد) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به این که هیچ گونه مبلغی در سند و رضایت نامه قید نمی‌گردد لذا حق الثبت این گونه اسناد مشمول تبصره ۲ ماده ۵۰ قانون دفاتر اسناد رسمی است و غیر مالی تلقی می‌گردد.

مالیات (املاک، خودرو و غیره)

املاک

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

در خصوص نامه دفتر خانه 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 دارائی ضروری است یا خیر؟) بشرح 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 دارائی نمی‌باشد.

۶۴ - تنظیم سند رهنی به استناد گواهی دارایی موضوع ماده ۱۸۷ جهت تنظیم سند قطعی صحیح بنظر نمی‌رسد.^۱

۱. تنظیم سند رهنی همزمان با انتقال قطعی ملک به نام خریدار (راهن) به لحاظ عدم تصور احتمال تعلق هیچ گونه مالیات برای مالک جدید (راهن) نیازی به اخذ گواهی مالیاتی رهنی نیست.

در خصوص سؤال دفترخانه ۴۸۰ تهران بدین شرح (آیا به استناد مفاصا 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.

خودرو

۷۱- پرداخت مالیات نقل و انتقال با فروشنده است.

در خصوص سؤال دفترخانه ۶۸۵ تهران مبنی بر اینکه (پرداخت مالیات نقل و انتقال وسائط نقلیه موتوری تنها به عهده فروشنده است یا نه؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

در زمان انجام معامله پرداخت مالیات با فروشنده است اما چنانچه به دلیلی پرداخت نشده باشد فروشنده و خریدار مسؤولیت تضامنی دارند. ضمناً، تبصره ۴ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم مصوب دی ۱۳۶۳ نسبت به موضوع صراحت دارد.

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

در خصوص نامه دفتر خانه ۳۸ ساری بدین شرح (آیا برای واگذاری تلفن‌های ثابت

موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم ندارد و از شمول دستورالعمل شماره $\frac{۳۰/۵-۴۶۳۸/۶۰۰۴۸}{۷۲/۱/۲۴}$ خارج است. در مواردی که سند رهنی همزمان با انتقال قطعی ملک مورد وثیقه به نام رهن و یا در مدت اعتبار گواهی مالیاتی مورد بحث تنظیم می‌شود نیازی به اخذ گواهی انجام معامله مجدد نخواهد داشت.
با توجه به مطالب فوق باید در رأی مربوطه تجدید نظر به عمل آید. $\frac{۳۰/۵-۱۳۳۱}{۸۱/۳/۲۰}$ اداره کل دفتر فنی مالیاتی.

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 استعمال از دارائی ضروری است یا خیر؟) بشرح 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 استعمال از دارائی نمی‌باشد.

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

در خصوص سؤال دفترخانه ۳۶ کرمانشاه مبنی بر اینکه (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.

شهرداری

۳۶- اخذ مفاصا حساب عوارض نوسازی شهرداری نسبت به اسناد قطعی که

مالکیت عین تغییر می‌کند.

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 مفاصا حساب نسبت به عوارض ملک مطالبه نمایند آیا منظور از معامله منحصرأ اسناد قطعی مورد نظر است یا شامل اسناد شرطی - رهنی - اجاره و غیره هم می‌گردد؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: اگر با تنظیم سند، مالک عین تغییر می‌کند مفاصا حساب موضوع تبصره ماده ۷۴ شهرداریها لازم است در غیر این صورت، نیاز نیست.

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 پایان کارهای مشروط که عبارتی مانند برای نقل و انتقال معتبر نمی‌باشد و پایان کارهایی 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،^۱ 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.

۶۹- تشخیص معافیت مفاسحساب عوارض شهرداری با مرجع مذکور می‌باشد. درخصوص سؤال دفترخانه ۸ گرمسار مبنی بر اینکه (آیا در هنگام انتقال اراضی دولتی، استعلام از شهرداری ضروری است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: مطالبه مفاسح حساب عوارض شهرداری در موقع تنظیم سند لازم است و تشخیص و اعلام معافیت با مرجع مذکور است.

معاملات و سائط نقلیه

۱- وصول عوارض نقل و انتقال خودرو فقط هنگام تنظیم اسناد نقل و انتقال

۱. پیرو نامه شماره ۲۵۰/۵۵۷۴ مورخ ۶۶/۱۲/۹ درخصوص مدت اعتبار گواهی پایان کار ساختمان و گواهی عدم تخلف از مقررات ساختمانی چون هدف از طرح موضوع تقلیل مکاتبات غیرلازم و تعیین گردش کار به منظور تسریع در انجام امور متقاضیان مربوطه بوده و دفاتر اسناد رسمی در اجرای تکلیف قانونی ناشی از مفاد تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری قبل از انجام معامله قطعی به عنوان ضابطین حسن اجرای مقررات ساختمانی شهرداری تهران را در این امر یاری می‌دهند، لذا خواهشمند است دستور فرمایند نامه فوق‌الذکر را که به لحاظ قلم افتادگی عبارتی ناقص می‌باشد کان لم یکن تلقی و مراتب ذیل به دفاتر مذکور در تهران ابلاغ گردد.

۱- گواهی پایان کار ساختمان صادره از طرف شهرداری که تسلیم ذی‌نفع می‌گردد مادام که انتقال گیرنده مدعی مغایرت‌هایی بین وضع موجود ساختمان در زمان انجام معامله و مفاد گواهی مذکور نباشد معتبر است و از نظر شهردار نیاز به استعلام مجدد ندارد.

۲- اعتبار گواهی عدم خلاف از مفاد پروانه صادر از طرف شهرداری برای ساختمان‌های نیمه تمام از تاریخ صدور فقط تا مهلت مندرج در متن آن معتبر است و نیازی به استعلام جدید نمی‌باشد. البته ممتنی است دستور فرمایند دفاتر اسناد رسمی هنگام عقد و قبل از ثبت معاملات موارد یک و دو مرقوم را با قبول مسؤولیت تخلفات احتمالی از جانب انتقال گیرنده به متعاملین تنظیم و به امضاء طرفین برسانند. با تشکر از همکاری‌های صمیمانه جنابعالی و رؤسای محترم دفاتر اسناد رسمی و با آرزوی توفیق خدمت.

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 ۷۱/۸/۵-۱۵۴۳۷/۱/۳/۳۴ وزارت کشور که طی شماره ۵۶۴۳/س/۲-۷۱/۱۱/۲۷، اداره کل امور اسناد^۱ 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».

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

در مورد سوال دفتر خانه ۸۰ شاهین دژ مبنی بر این که (آیا تنظیم اسناد منقول وکالت اتومبیل جهت اتباع خارجی به شرط داشتن جواز اقامت و پروانه اشتغال بلااشکال است یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به بخشنامه شماره ۱۰۸۳/س/۲ مورخ ۷۹/۴/۱۱ سازمان ثبت و آئین نامه استملاک اتباع بیگانه تنظیم سند منقول برای اتباع بیگانه منعی ندارد.

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

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۰ چهارم 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 ارائه برگ فروش مزایده نمی‌تواند دلیل برای

۱. تعرفه عوارض نقل و انتقال انواع خودرو که در اجرای بند الف ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، مورد موافقت مقام محترم ریاست جمهوری قرار گرفته است به شرح زیر ابلاغ می‌گردد:

۱- از هر نقل و انتقال انواع خودرو با تنظیم هر نوع سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی عوارضی به مأخذ یک دوم عوارض سالیانه متعلق به همان خودرو به نفع شهرداری محل مورد معامله خودرو وصول شود.

۲- از هر نقل و انتقال تاکسی و سواری کرایه با تنظیم هر نوع سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی، عوارضی به میزان یازده هزار ریال به طور مقطوع به نفع شهرداری محل مورد معامله وصول شود.

۳- از هر نقل و انتقال ماشین‌های راهسازی و ساختمانی و حفاری از قبیل بلدوزر، گریدر، اسکریپر، لودر، بیل مکانیکی، جرثقیل با تنظیم هر نوع سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی، عوارضی به میزان سی هزار ریال به طور مقطوع به نفع شهرداری محل مورد معامله وصول شود.

تنظیم سند انتقال باشد.

۵۳- قبل از صدور و تأیید برگ اعلام وضعیت انتقال قبلی وسیله نقلیه تنظیم

سند انتقال مقدور نیست.

در مورد سؤال دفترخانه ۴ سراوان مبنی بر اینکه (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 می تواند 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 تأیید برگ اعلام وضعیت انتقال قبلی تنظیم سند انتقال مقدور نیست.

۵۵- اخذ گواهی عدم خلاف در هنگام تنظیم سند برای خودرو لازم و ضروری

است.

در مورد نامه دفترخانه ۴۹۱ تهران مبنی بر اینکه (آیا در موقع تنظیم سند وکالت اتومبیل و یا تفویض وکالت می توان 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^۱ اخذ گواهی عدم خلاف در هنگام تنظیم هر نوع سند برای اتومبیل لازم و ضروری می باشد.

۶۷- سر دفتر قبل از تنظیم سند قطعی یا وکالت خودرو مکلف به اخذ گواهی عدم

خلاف وسیله نقلیه مورد انتقال می باشد.

در خصوص سؤال دفترخانه ۹۸ ترکمان چای تحت شماره ۱۸۸ - ۸۰/۵/۹ مبنی

بر اینکه (در تنظیم سند قطعی یا وکالت خودرو اگر خریدار یا وکیل تعهد پرداخت

۱. پیرو بند ۱۲۸ مجموعه بخشنامه های ثبتي تا اول مهرماه ۱۳۶۵ و با توجه به نامه شماره ۹۹/۲/۵۵/۸۶۴ معاونت اطلاعات ناجا، دستور فرمایید کلیه دفاتر اسناد رسمی بلافاصله پس از تنظیم هرگونه سند (اعم از قطعی، وکالت متضمن اجازه فروش) نسبت به اتومبیل، اسناد تنظیمی را به اداره راهنمایی و رانندگی مربوطه ارسال نمایند. بدیهی است قبل از تنظیم اسناد یاد شده اخذ گواهی عدم خلاف نیز ضروری است.

جریمه‌های احتمالی را بنماید دفترخانه می‌تواند بدون اخذ گواهی عدم خلاف سند را تنظیم کند یا خیر؟) بشرح آتی اظهار نظر گردید:

قبل از تنظیم سند قطعی یا وکالت خودرو سردفتر تنظیم کننده سند مکلف به اخذ گواهی عدم خلاف وسیله نقلیه مورد انتقال می‌باشد.

۷۱- پرداخت مالیات نقل و انتقال با فروشنده است.

در خصوص سؤال دفترخانه ۶۸۵ تهران مبنی بر اینکه (پرداخت مالیات نقل و انتقال وسائط نقلیه موتوری تنها به عهده فروشنده است یا نه؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

در زمان انجام معامله پرداخت مالیات با فروشنده است اما چنانچه به دلیلی پرداخت نشده باشد فروشنده و خریدار مسؤولیت تضامنی دارند. ضمناً، تبصره ۴ ماده یک قانون وصول مالیات از اتومبیل‌های غیر سواری و اصلاح بعضی از مواد قانون مالیات‌های مستقیم مصوب دی ۱۳۶۳ نسبت به موضوع صراحت دارد.

گواهی امضاء

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.»

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 (تعهد نامه هایی توسط ادارات و سازمانهای مختلف برای انجام گواهی امضا در اختیار اشخاص قراردادده می‌شود مبنی بر این که چنانچه متعهد به برخی تعهدات عمل ننماید مسؤول 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 آئین نامه 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 امضاء کننده ضمانت یا تعهد شده باشد» با قید جمالتی از قبیل «در صورت تخلف از انجام تعهد جبران خسارت وارده را خواهم کرد» نوشته مالی محسوب نمی‌گردد و گواهی امضای این قبیل تعهد نامه‌ها بلامانع به نظر می‌رسد.

۳۱- گواهی امضاء ظهر قبض انبار و جاهت قانونی ندارد.

در خصوص نامه دفتر خانه ۶ آستارا بدین شرح (آیا ظهر نویسی و واگذاری قبض انبار گمرکی و یا گواهی امضاء مالک قبض انبار مبنی بر تحویل کالا به شخص دیگر در مورد سؤال: «در رابطه با شیوه مختلف عملکرد جنبه مالی داشته و قابل گواهی امضاء است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: با توجه به بند ۲ ماده ۱۲ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۵۴ گواهی امضاء هر گونه نوشته که جنبه مالی دارد ممنوع است. لذا گواهی امضاء ظهر قبض انبار و جاهت قانونی ندارد.

نظام وظیفه

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 غیر قهری اموال به طور مستقیم یا غیر مستقیم در دفاتر اسناد رسمی را موکل 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.»

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 بهداشتی و غیره و همچنین دانشجویان دانشگاهها و مشاغل دیگر که در ماده ۵۰ آیین نامه اجرائی 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 ۵۰ ماده ۵۰ آیین نامه قانون خدمت وظیفه عمومی در موقع تنظیم اسناد منقول و غیر منقول، گواهی نیروهای مذکور مبنی بر استخدام و طبق بند «ح» آیین نامه فوق الذکر گواهی اشتغال به تحصیل موضوع مواد ۶الی ۹ قانون از مراجع مذکور الزامی 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 غیر قهری اموال به طور مستقیم یا غیر مستقیم مستلزم روشن شدن وضعیت خدمتی معامله کننده است و چون مورد، انتقال غیر قهری اموال تلقی نمی‌شود لذا مطالبه مدارک دال بر رسیدگی وضعیت خدمتی محکوم به انتقال لازم بنظر نمی‌رسد، این موضوع نتیجتاً مورد تأیید سازمان ثبت قرار گرفته.

۲۶- ارائه کارت یا حکم بازنشستگی پرسنل نیروهای نظامی و انتظامی و غیره

برای انجام معامله کافیت.

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 سر دفتران و دفتر یاران^۱ برای انجام معامله کافی می باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: ارائه کارت یا حکم بازنشستگی افراد فوق الذکر با احراز آن توسط سر دفتر برای ثبت معاملات آنها کافی است.

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

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؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید: در 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 امضا می نماید نمی باشد.

حق التحریر

۱۵ - موضوعیت ندارد.^۲

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، حق الثبت طبق جداول دارائی محاسبه و اخذ می گردد، حق التحریر 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 حق الثبت اسناد اتومبیل می باشد و حق التحریر اسناد وکالت طبق تعرفه سازمان ثبت وصول خواهد شد.

۱۶ - اختصاص پانزده درصد تحریر به دفتر یار از کل حق التحریر.

در خصوص سؤال دفترخانه ۶ سقز تحت شماره ۳۷/۱۰۲۰ ج - ۷۹/۲/۷ مبنی بر

۱. شماره ۱۰ همین مجموعه در قسمت نظام وظیفه.

۲. با توجه به بخشنامه جدید تعرفه حق التحریر که از اول مهرماه ۱۳۸۰ مورد عمل می باشد حق تحریر اسناد وکالت انتقال خودروها نیز مشابه اسناد قطعی محاسبه می گردد.

(۱۵٪ حق التحریر که به دفتریار تعلق خواهد گرفت آیا پس از کسر ۱۵٪ کارکنان و ۱۰٪ کانون و پرداخت بیمه اجتماعی و هزینه‌های دفتر خانه محاسبه خواهد شد یا از کل حق التحریر؟) بحث و بررسی به عمل آمد و به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

با توجه به قانون توزیع حق التحریر دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۳ مجلس شورای اسلامی، پانزده درصد از کل حق التحریر توسط سر دفتر به دفتریار اول دفتر خانه پرداخت خواهد شد.

۳۴- موضوعیت ندارد.^۱

در مورد سؤال دیگر دفتر خانه مذکور مبنی بر این که (در مورد حق التحریر اسناد تقسیم نامه 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 حق التحریر اسناد مزبور چگونه است؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به شق ۲ بند ب تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۷۷ حق التحریر سند تقسیم نامه 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.

۴۳- نیازی به اخذ امضای متعاملین در ظهر قبوض حق التحریر صادره نیست. در خصوص نامه دفترخانه ۹ رشت مبنی بر این که (اخذ امضا از اصحاب سند در ظهر قبوض حق التحریر لازم است یا خیر؟) بشرح ذیل اظهار نظر گردید: با توجه به بند ۴۷۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ۱۳۶۵ و بخشنامه شماره ۲۶۷ - س / ۲ - ۱۳۶۱/۱/۲۲ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور،^۲ دفاتر موظفند در قبال وجوه دریافتی

۱. رجوع شود به پاورقی صفحه قبل.

۲. قسمت ۴۹۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی؛ به قرار اطلاع، برخی از سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق وجوهی بیش از تعرفه قانونی از ارباب رجوع دریافت می‌نمایند که این امر موجبات عدم رضایت و شکایات متعدد اشخاص را فراهم ساخته است، لذا لازم است به کلیه دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق حوزه تابعه اعلام که اولاً فوراً تعرفه قانونی مربوطه را در دفترخانه به ثبت

قبض رسید صادر و تسلیم نمایند و در صورتی که در سند تنظیمی مراتب صدور و تسلیم قبض حق التحریر ذکر شده و به امضای اصحاب سند رسیده باشد نیازی به اخذ امضا در ظهر قبوض صادره نیست.

۴۹- اخذ حق التحریر بر مبنای مبلغ مندرج در سند طبق تعرفه زمان اجرای سند. در خصوص نامه دفترخانه ۴۶ تبریز بدین شرح (در صورتیکه سندی با تعرفه حق التحریر سابق وصول شده ولی سند به امضای متعاملین نرسیده است و موقع امضای سند ارزش معاملاتی تغییر یافته است و از مابه التفاوت ارزش معاملاتی سابق و فعلی نیز در حین امضای حق الثبت وصول شده است آیا حق التحریر نیز لازم است طبق ارزش معاملاتی جدید وصول شود یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: حق التحریر در هر مورد بر مبنای مبلغ مندرج در سند طبق تعرفه زمان امضای سند به وسیله متعاملین وصول می‌گردد.

سند قطعی غیر منقول

۵- تکلیف دفاتر در مورد بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی.^۱

فاتر اسناد رسمی در خصوص صدور گواهی عدم حضور یکی از متعاملین» به این شرح اعلام نظر شد. «بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه ۱۳۶۵ نحوه عمل را بیان نموده است.»

۲۰- اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات توسط اقرارنامه اصلاحی.

در خصوص سوال دفترخانه ۱۹۹ تهران بدین شرح (در مواردی که بعضی از قطعات تفکیکی در تصرف اشخاص می‌باشد ولی به هنگام تنظیم سند جابجا انتقال

نحوی که در دید کلیه مراجعین قرار گیرد نصب، ثانیاً سردفتران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق مکلفند در مقابل وجوه مأخوذه به مراجعین رسید تسلیم نمایند والا با متخلفین برخورد قاطع خواهد شد.

مدیران کل ثبت مناطق باید در اجرای دقیق این بخشنامه مراقبت کامل نمایند و در هر مورد که خلاف آن مشاهده شد فوراً متخلف را معرفی کنند.

۱. به نظر می‌آید بند ۸۹ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی خالی از اشکال نباشد. رجوع شود به مقاله «تحمل دردسر یا مسؤولیت تحمیلی» در شماره ۳۶ مجله کانون.

پیدا کرده است؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرار نامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال، بلا اشکال است.

۴۱- مجوزی برای اخذ استعلام در مورد زمینهای خارج از محدوده از بخشداری یا فرمانداری نمی باشد.

در مورد سؤال دیگر دفتر خانه 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.

۴۵- منع سردفتر از تنظیم سند با پاسخ استعلام دفتر خانه دیگر فقط شامل پاسخ استعلامیه‌های 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 نمی توانند 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 استعلامیه‌های ثبتی می‌باشد و لاغیر.

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: با توجه به مقررات موجود در خصوص مورد قبل از صدور و تأیید برگ اعلام وضعیت انتقال قبلی تنظیم سند

انتقال مقدر نیست.

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 غیر منقول و رهن تسهیلات خرید مسکن بانکها چنانچه در تصرف فروشنده باشد و فی المجلس به تصرف خریدار ندهد با توجه به شرایط صحت عقد رهن که قبض و اقباض در آن شرط است آیا می توان برای خریدار قبض تخلیه صادر نمود؟) به شرح ذیل اظهار نظر 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.

۶۵- قسمت اخیر بند ۲۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی استعلام از دفتر خانه قبلی

لازم و ضروری است.

در مورد سؤال دیگر دفترخانه ۴۸۰ تهران مبنی بر اینکه (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؟) بشرح آتی اظهار نظر گردید:

با توجه به قسمت اخیر بند ۲۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر ۶۵

استعلام از دفترخانه قبلی لازم و ضروری 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 می گردد لازم است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

با توجه به ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت، قید حدود اربعه لازم است.

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

بلااشکال است.

در مورد نامه دفترخانه ۱۱۵ ساری به شماره ۴۱ - ۸۰/۸/۲۱ مبنی بر اینکه (اگر

استعلام از سازمانهای آب و برق میسر نباشد و خریدار تعهد به پرداخت بدهی احتمالی

آب و برق را نماید، تنظیم سند بلااشکال است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:
چنانچه به اظهار متعاملین به هر دلیل دریافت مفاسد حساب میسر نباشد و خریدار تعهد پرداخت بدهی احتمالی آب و برق را نماید، تنظیم سند بلااشکال است.

رویه دفاتر اسناد

۱۱- مهلت ۵ روز ذکر شده در ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی شامل حق الثبت

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 حق الثبت، بدهی بقایای ثبتي، 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 دستور العمل شماره ۱۰/۳۴۷۲-۱۰-۱۶۹/۳/۲۸ سازمان ثبت اسناد و

۱. به منظور حفظ حقوق دولت و انتقال به موقع درآمدها، به حساب خزانه براساس مواد ۱۵۱ الحاقی به قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ و ماده ۵۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ ترتیب وصول و ایصال حق الثبت اسناد موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت و تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۶۲ و تبصره ۳۳ قانون بودجه سال ۶۸ کل کشور را از تاریخ اول مرداد ماه ۱۳۶۹ از طریق سیستم بانکی و با پرداخت مستقیم آن توسط اصحاب معامله در شعب بانک ملی ایران به شرح زیر مقرر می‌دارد:

۱- هنگام مراجعه اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم سند از ملاحظه و کنترل مدارک و ضمانت و مستندات و حصول اطمینان از عدم اشکال قانونی برای ثبت سند نسبت به محاسبه دقیق میزان حق الثبت 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 مسؤول 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 حق الثبت را در متن سند و ثبت قید نمایند.

۳- لازم است در پایان هر ماه فهرست کلیه فیش‌های بانکی مربوط به وجه حق الثبت

املاک کشور، حق الثبت 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 غیر سواری مصوب سال ۱۳۶۳ قبل از تنظیم سند به وسیله اصحاب معامله به حساب وزارت امور اقتصادی و دارائی واریز و فیش پرداختی آن به دفتر خانه ارائه می‌گردد. لذا موجبی برای وصول و یا واریز وجوه فوق الذکر برای دفتر خانه متصور نمی‌باشد.

۳- دولتی پرداخت شده همان ماه مطابق فرم صورت حساب درآمد که متعاقباً همراه فیش بانکی ارسال می‌شود توسط دفترخانه در ۲ 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 عوائد 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 تریبی اتخاذ نمایند که اقلام مندرج در صورت حساب درآمد ماهیانه دفترخانه نشانگر عوائد 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 قائم مقام 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 دارد. تا با توجه به مقررات مربوطه نسبت به استرداد وجوه پرداختی به ذی نفع اقدام گردد.

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

۷- به منظور تسهیل و تسریع در امور مراجعین اجازه داده می‌شود فعلاً وصول حق الثبت اسناد مربوطه به اقرارنامه، فسخنامه، اقاله، تقسیمنامه، گواهی امضا و اسنادی که تعیین قیمت موضوع آنها ممکن نباشد کما فی السابق طبق رویه جاری عمل نمایند.

۸- از تاریخ اجرای این بخشنامه بجز موارد ذکر شده در بند ۷ جهت تنظیم و ثبت اسناد بجز حق التحریر و بهای اوراق وجه دیگری از اصحاب معامله نقداً دریافت نخواهد شد و دفاتر موظفند رسید حق التحریر دریافتی را به مهر و امضای مسؤول دفترخانه رسیده و مهور شده باشد کما فی السابق به ذی نفع تسلیم و شماره و تاریخ قبض حق التحریر و مبلغ دریافتی را در سند و ثبت قید نمایند.

۹- به منظور آگاهی بیشتر مراجعین و رفع هرگونه ابهام، این بخشنامه و تعرفه حق الثبت و حق التحریر به نحوی در دفاتر اسناد رسمی تابعه الصاق گردد که به راحتی در معرض دید ارباب رجوع باشد. مقتضی است با بازرسی مرتب از دفاتر تابعه و رسیدگیهای مستمر و پیگیر بر حسن اجرای دقیق این بخشنامه مراقبت کامل معمول و با متخلفین قاطعانه برخورد قانونی نماید.

۲۲- در ستون ملاحظات ثبت مراتب عزل و یا فک رهن نیازی به امضاء دفتر یار

ندارد.

در خصوص سوال دفتر خانه ۳۸۸ تهران بدین شرح (مراتب فک رهن و یا عزل وکیل که در ملاحظات ثبت دفتر قید می شود پس از امضاء سر دفتر آیا نیاز به امضاء دفتر یار می باشد یا خیر؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

در مواردی که مراتب عزل وکیل و فک رهن در ستون ملاحظات ثبت مربوطه قید می گردد با توجه به ماده ۱۸ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و بند الف ماده ۲۳ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ نیاز به امضاء دفتر یار ندارد.

۲۹- تنظیم اسناد برای شوهر خواهر و همسر برادر سر دفتر.^۱

در خصوص سوال دفتر خانه ۵۳۷ تهران بدین شرح (تنظیم اسناد برای شوهر خواهر و همسر برادر توسط سر دفتر صحیح است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: با توجه به قسمت اخیر ماده ۵۳ قانون ثبت مسئول دفتر نمی تواند اسناد کسانی را که با او قرابت نسبی تا درجه چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند ثبت نماید.

۴۲- مجوزی برای گرفتن اثر انگشت افراد باسواد بنظر نمی رسد.

در مورد دفتر خانه ۳۲ تهران مبنی بر این که (آیا می توان به متعاقدين تکلیف نمود که همراه با اقرار به یکسانی ثبت با سند و امضاء متن سند و دفتر اثر انگشت سپاه دست راست خود را نیز در سند و دفتر باقی گذارند؟) بشرح 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 بی سواد است، لذا برای گرفتن اثر انگشت از اشخاص با سواد مجوزی بنظر نمی رسد.

۴۶- تنظیم سند به استناد گواهی های حصر وراثت تا مبلغ موضوع در آن

بلاشکال است.

۱. به نظر می آید اعضای محترم کمیسیون وحدت رویه جواب مناسبی در این مورد انشاء نفرموده باشند و شایسته تر بود که به این مورد پاسخی داده نمی شد و در ضمن ماده ۳۱ قانون دفاتر اسناد رسمی به صورت خاص مورد عمل می باشد.

در مورد نامه دفتر خانه 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 می باشد آیا تنظیم سند موروثی به استناد گواهیهای مذکور به چه صورت امکان پذیر است؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: نظر به این که در گواهیهای حصر وراثت که بدون درج در روزنامه صادر می گردد 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 بلااشکال است.

۶۲- در خصوص اسنادی که در نسخ متعدد تنظیم می شود تفاوتی بین نسخه های سند وجود ندارد.

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

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 روان نویس جایز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید: طبق بند ۶۹ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا اول مهر ۶۵ ثبت اسناد در دفاتر باید با جوهر ثابت صورت پذیرد.

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 حق الثبت مبلغ اولیه می باشد یا مبلغی که بعداً طی توضیح اصلاح گردیده است؟) به شرح ذیل اظهار نظر 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 درخصوص قسمت دوم سؤال، ملاک وصول حق الثبت، مبلغ واقعی سند که مورد توضیح قرار گرفته می‌باشد مشروط به رعایت ماده ۵۶ آیین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷.

۷۵- در ماده ۲۳ قانون دفاتر و وظایف دفتر یار آمده است.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۶ فسا مبنی بر اینکه (آیا با توجه به ماده ۳۰ و ۲۹ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ دفتریار وظیفه تنظیم سند در دفترخانه را دارد یا اینکه دفتریار فقط وظیفه امضاء اسناد و تنظیم دفتر درآمد را دارد؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید:

وظایف دفتریار همان است که در ماده ۲۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ آمده است.

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

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

در خصوص سؤال دفترخانه ۱۶ بیرجند بدین شرح (آیا درج کلیه مشخصات اشخاص در اسناد تنظیمی الزامی است یا خیر و اینکه در متن تعهدنامه‌ای 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 حق الثبت است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:

الف - مشخصاتی که قانون و ضوابط تعیین کرده باید در اسناد قید گردد.

ب - چنانچه موضوع از مصادیق ماده ۵۱ قانون دفاتر اسناد رسمی باشد، مشمول حق الثبت نمی‌باشد.

وکالت

۲۳- مجوزی برای تنظیم اسناد به استناد وکالت‌های تنظیمی وکلای دادگستری و

یا افسر نگهبان زندان وجود ندارد.

در خصوص سوال دفتر خانه 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 برگه‌های 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.

۳۸- نیازی به استعلام از دارائی در مورد وکالت و اگذاری تلفنهای ثابت و همراه

و به طور کلی وکالت‌نامه‌ها (به غیر از خودروها) نیست.

در خصوص نامه دفتر خانه 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 دارائی ضروری است یا خیر؟) بشرح 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 دارائی نمی‌باشد.

۳۹- تنظیم وکالت خرید و فروش نسبت به اسنادی که در رهن و وثیقه می‌باشد

و مالک حق انتخاب وکیل را از خود سلب نموده باشد مانع دارد.

در مورد دفتر خانه 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؟) بشرح آتی اظهار نظر گردید: تنظیم وکالت نامه کلی خرید و فروش و رهن و اجاره اموال و املاک (باستثنای فروش وسائط نقلیه موتوری و ماشین آلات 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.

اقرار زوجیت

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 داسرا و دادگاههای انتظامی سردفتران و دفتریاران مبنی بر اینکه (با توجه به بند ۱۷۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا مهر ۶۵ آیا اقرارنامه‌های زوجیت فقط جهت ارائه به سازمان ثبت احوال است و یا اینکه 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.

۲۵- تکلیف دفاتر اسناد رسمی در مورد قید مذهب برای تنظیم اقرارنامه زوجیت. در خصوص نامه دفتر خانه ۴۰ کرمان بدین شرح (تنظیم اقرارنامه زوجیت بین اقلیت‌های غیر رسمی 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 جمهوری اسلامی ایران اعلام می‌نمایند، ممنوع است و بخشنامه شماره ۱۶۵۶۹/۱۳۴-۱۲/۱۰/۷۸ سازمان ثبت نیز در خصوص موضوع صراحت دارد.

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

در خصوص سؤال دفترخانه ۲۰ چهارم بدین شرح (زوجین قصد تنظیم اقرارنامه زوجیت دارند و با توجه به اینکه در زمان عقد سن زوجه کمتر از ۱۵ سال بوده است

۱. نظر به اینکه مطابق بند یک ماده ۳۲ قانون ثبت احوال مصوب ۱۶ تیرماه ۱۳۵۵ و ماده ۶۸ آیین‌نامه آن برای تنظیم اقرارنامه زوجیت ذکر مذهب زوجین پیش بینی نشده، لذا بند ۴۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه سال ۱۳۶۵ که تصریح به قید آن دارد لغو می‌شود.

ثبت اقرارنامه آنها اشکال قانونی دارد یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر 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 بلااشکال است.

اقرار اصلاحی

۲۰- اصلاح سند با رعایت جمیع مقررات توسط اقرار نامه اصلاحی.
در خصوص سوال دفترخانه ۱۹۹ تهران بدین شرح (در مواردی که بعضی از
قطعات تفکیکی در تصرف اشخاص می باشد ولی به هنگام تنظیم سند جایجا انتقال
پیدا کرده است؟) به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید: اصلاح سند با رعایت جمیع
مقررات و اخذ مدارک لازم با تنظیم اقرار نامه اصلاحی بین متعاملین نسبت به
اشتباهات به عمل آمده به هنگام تنظیم سند انتقال، بلا اشکال است.

اجرائیه

۷۰- صدور اجرائیه برای وصول مطالب 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 حق الوکاله که از طرف بانکها ضمن درخواست اجرائیه تقاضا
می شود جایز است یا خیر؟) به شرح ذیل اظهار نظر گردید:
چنانچه در متن قرارداد شرط شده باشد که اعلان میزان بدهی با نظر بانک باشد
با توجه به ماده ۷۲ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی صدور اجرائیه برای وصول
مبالغ اعلامی بانک بلامانع است.

اجاره

۴۴- در تنظیم اجاره نامه چاپخانه استعلام از وزارت ارشاد در اجرای بند ۴۸
مجموعه بخشنامه های ثبتی کفایت می کند.

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، موادی 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 آئین نامه تاسیس و نظارت بر چاپخانه‌ها و واحدهای وابسته مصوب ۷۱/۹/۱ هیأت وزیران و نیز نامه شماره ۴۸/۸۰۴۸ - ۱۳۴/۷/۱۳ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اخذ پاسخ استعلام از وزارت ارشاد در اجرای بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی کفایت می‌کند.

۷۳- تودیع مال الاجاره مستأجرین به بانکها از طریق دفتر خانه.

در مورد سؤال دفترخانه ۱۸۳ تهران مبنی بر اینکه (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 اظهار نظر گردید:

ایداع مال الاجاره 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.

اقاله

۶۳- ترتیب انجام اقاله در دفترخانه تنظیم کننده سند قطعی و یا در دفترخانه‌ای

غیر از تنظیم کننده سند قطعی.

در خصوص نامه اداره ثبت اسناد مهاباد مبنی بر اینکه (آیا طبق بند ب ماده ۲۳ آیین نامه 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 اظهار نظر گردید: چنانچه اصحاب سند در دفترخانه تنظیم کننده سند اقدام به اقاله نمایند دفترخانه می تواند مراتب اقاله را با توجه به بند ب ماده ۲۳ آیین نامه در ملاحظات ثبت مربوطه و در حاشیه سند نیز قید و مراتب با توجه به ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت و بندهای ۷۵ و ۱۰۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی به وسیله اطلاع نامه فسخ به ثبت محل اعلام نمایند. لکن چنانچه اقاله در دفترخانه دیگری صورت پذیرد، دفتر اخیر الذکر با رعایت مقررات پس از تنظیم سند اقاله موضوع را به دفترخانه تنظیم کننده سند و ثبت مربوطه اعلام می دارد.

وصیت

۵۰- در مورد وصیت تملیکی نیاز به اخذ گواهی داری 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 داری و استعلام ثبت است یا خیر؟) به شرح آتی اظهار نظر گردید: با توجه به این که وصیت جزو معاملات نمی باشد و موضی هر زمان که اراده کند حق رجوع از وصیت را دارد و همچنین با توجه به نامه شماره ۳۰/۴/۷۷۴۰ مورخ ۷۸/۸/۲ شورای عالی مالیاتی و ماده ۳۱ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ برای تنظیم اسناد وصیت بشرح فوق مطالبه گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ لازم به نظر نمی رسد لیکن استعلام از اداره ثبت برای تعیین مالک ملک ضروری است.

اسقاط حق شفعه

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

در مورد سؤال دفترخانه ۲۸۳ تهران مبنی بر اینکه (اگر مالک مشاعی قصد انتقال سهم خود را به غیر داشته باشد آیا امضا و حضور شریک از باب اسقاط حق شفعه لازم

و ضروری است یا خیر؟) بشرح آتی اظهار نظر گردید:

در مواردی که شخصی که ملک خود را با دیگری شریک می‌باشد قصد انتقال قدر السهم خود را به غیر دارد هیچ گونه نیازی به کسب موافقت شریک دیگر برای تنظیم سند انتقال لازم به نظر نمی‌رسد.

واگذاری حق تشرف حج

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

در خصوص سؤال دفترخانه ۷۱ تهران بدین شرح (آیا تنظیم اقرار نامه محضری مبنی بر این که شخصی اقرار نماید که سهمی خود از نوبت فیش تشرف فلان بانک ملی را به شخص دیگری تفویض نموده و هیچگونه اعتراضی ندارد مشمول حق الثبت 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 حق الثبت مربوطه نیز پرداخت شود.

ولایت پدر و جد پدری

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

در مورد سوال دفتر خانه 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 می‌باشند. لذا هر یک از آنها می‌توانند از طرف مولی علیه خود نسبت به انجام هر نوع معامله‌ای اقدام نمایند.