



تحلیل بند ۲۷: این ماده از **آیین‌نامه سردفتری** پاسخگویی دفاتر به استعلامات مقامات رسمی و واحدهای ثبتی را ظرف یک هفته (۷ روز) الزامی می‌کند. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۳۰ قانون ۱۳۵۴، هدف تسریع در فرآیندهای اداری و ثبتی است.

این **مقررات دفترخانه** بر لزوم همکاری سریع با نهادهای نظارتی تأکید دارد. تأخیر در پاسخگویی بر اساس این **ضوابط سازمان ثبت** می‌تواند تخلف محسوب شود.

تأخیر غیرموجه در ارسال پاسخ می‌تواند منجر به اخطار یا پیگرد انتظامی شود. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۰ اصلاحی) پاسخگویی آنلاین را تسهیل کرده است.

اگر اداره ثبت استعلامی درباره وضعیت مالکیت ملکی ارسال کند، دفترخانه موظف است حداکثر ظرف ۷ روز کاری پاسخ کامل را ارائه دهد.

بند ۲۸ □

بند ۲۸: اعتبار پاسخ استعلامیه هائی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در يك شهر است یکماه و دوایر شعب تابعه همان حوزه چهل و پنج روز است. اصلاحی بند شصت و شش مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۱۴۰۹.

تحلیل بند ۲۸: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** اعتبار پاسخ استعلام را بر اساس محل، دقیقاً تعیین می‌کند: یک ماه برای شهر و ۴۵ روز برای شعب تابعه. بر اساس ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف این **دستورالعمل‌های دفترخانه**، جلوگیری از اعتماد به اطلاعات منقضی‌شده و وقوع معاملات غیرمعتبر است.

در **مقررات دفترخانه**، رعایت این مهلت‌ها برای حفظ اعتبار سند ضروری است. این **ضوابط سازمان ثبت** از بی‌نظمی در تاریخ‌های استعلام جلوگیری می‌کند.

پس از انقضای مهلت، استعلام جدیدی لازم است و نمی‌توان به پاسخ قدیمی استناد کرد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این مهلت‌ها را با قابلیت رهگیری آنلاین هماهنگ کرده است.

پاسخ استعلام ملک در تهران پس از ۳۰ روز از تاریخ استعلام منقضی می‌شود و سند جدید باید بر پایه استعلام تازه‌ای تنظیم شود.

بند ۲۹ □



بند ۲۹: دفتر اسناد رسمی نمی‌توانند استعلامیه‌ای را که بعنوان دفتر دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند و خود باید راساً استعلام نمایند و در مواردیکه پاسخ استعلام حکایت از استعلام قبلی دفترخانه دیگر دارد پس از استعلام از دفترخانه مذکور و احراز اینکه قبلاً سند ثبت نشده سند معامله نمایند. اصلاحی بند شانزدهم مجموعه بخشنامه‌های آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۲۹: این ماده از **مقررات ثبت اسناد** استفاده از استعلام دفتر دیگر را ممنوع و استعلام مستقل هر دفترخانه را الزامی می‌کند. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف جلوگیری از معاملات تکراری، متقلبانه یا غیرقانونی است.

این **دستورالعمل‌های دفترخانه** مسئولیت مستقیم سردفتر را در بررسی وضعیت ملک تأکید می‌کند. **ضوابط سازمان ثبت** هرگونه شبهه در مالکیت را رد می‌کند.

رویه‌های سردفتران جدید و سامانه‌های آنلاین در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را شفاف‌تر و قابل‌ردیابی کرده‌اند.

اگر دفترخانه‌ای از استعلام دفتر دیگر (مثلاً برای سرعت بخشیدن) استفاده کند و بعداً معلوم شود سند تکراری یا معامله غیرقانونی ثبت شده، سردفتر مسئول جبران خسارت است.

بند ۳۰

بند ۳۰: برای ثبت معامله املاک ثبت شده هم که در خارج از حوزه واقع است باید قبلاً استعلام وضعیت شده و پس از وصول پاسخ و نبودن اشکال مبادرت به ثبت سند شود و بطور کلی برای هر يك ملك باید استعلام تنظیم گردد و ارزش معاملاتی نیز از دارائی محل استعلام شود. اصلاحی بند پانزدهم مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۳۰: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** استعلام وضعیت املاک واقع در خارج از حوزه فعالیت دفترخانه و نیز استعلام ارزش معاملاتی از اداره دارایی را الزامی می‌کند. بر اساس ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف این **مقررات دفترخانه**، رعایت دقیق مقررات مالیاتی و پیشگیری از معاملات غیرقانونی یا فرار مالیاتی است.

در **قوانین دفتر اسناد رسمی**، ثبت سند بدون استعلام ارزش معاملاتی تخلف محسوب می‌شود. این **ضوابط سازمان ثبت** هماهنگی بین نهادهای ثبتی و مالیاتی را افزایش می‌دهد.

پیش از ثبت نهایی سند است. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با اتصال به سامانه یکپارچه دارایی دیجیتال کرده است.



برای ثبت سند ملکی واقع در کرج توسط یک دفترخانه در تهران، استعلام از دو مرجع ضروری است: اداره ثبت اسناد کرج (برای وضعیت ثبتی) و اداره دارایی (برای ارزش معاملاتی).

برای دریافت مجموعه کامل بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل تمامی بندهای آن، به لینک زیر مراجعه کنید:

[بسته ویژه](#)

♥ لطفاً از [سایت ما](#) حمایت کنید

این مطلب را با دوستان خود به اشتراک بگذارید

مطالب مرتبط

- [بسته طلایی بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل و تفسیر](#)
- [قانون ثبت به همراه تحلیل و تفسیر ماده به ماده](#)