تحلیل مقررات دفترخانه‌های اسناد رسمی – بندهای ۳۱ تا ۳۵

در این بخش، پنج بند مهم از **آیین‌نامه سردفتری** درباره فرآیندهای دقیق انتقال املاک، اخذ گواهی، تنظیم اسناد رهنی، مقررات بازداشت و الزامات مالیاتی بررسی می‌شود. این **دستورالعمل‌های دفترخانه** بر دقت در استعلامات و رعایت تمامی الزامات قانونی قبل از ثبت سند تأکید دارند.

تمامی این **مقررات ثبت اسناد** بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و **قوانین دفتر اسناد رسمی** تدوین شده است.

 بند **۳۱**

بند ۳۱: دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم اسناد انتقالی املاك ثبت شده در صورتیکه ملك مورد انتقال در حوزه ثبتی دیگر باشد قبلاً از اداره ثبت محل وقوع ملك استعلام و پس از وصول پاسخ و نبودن اشکال قانونی و پرداخت حقوق و عوارض قانونی نسبت به تنظیم سند اقدام کنند. اصلاحی بند چهل و یك مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۳۱: این بند از **نظام‌نامه دفتریاری** بر اساس ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴، دفاتر را ملزم به استعلام از اداره ثبت محل وقوع ملک برای انتقال املاک ثبت‌شده در حوزه‌های دیگر می‌کند. هدف این **ضوابط سازمان ثبت**، اطمینان از نبود موانع قانونی (مانند بازداشت) و احراز پرداخت کامل حقوق و عوارض است.

در **دستورالعمل‌های دفترخانه**، این استعلام مقدماتی برای صحت و اعتبار معامله ضروری است. این **مقررات ثبت اسناد** از وقوع معاملات نامعتبر جلوگیری می‌کند.

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□: سردفتران باید پاسخ استعلام را بررسی و رسید پرداخت عوارض را تأیید کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با سامانه‌های آنلاین مانند سامانه ثبت الکترونیک اسناد (سامانه سنا) تسریع کرده است.

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

□□□□ □□ □□□□□□ □□□□ □□□□ □□□□: برای انتقال ملکی در شیراز توسط دفترخانه تهران، استعلام از ثبت شیراز و تأیید پرداخت مالیات نقل‌وانتقال الزامی است.

□ بند ۳۲

بند ۳۲: چنانچه تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مستلزم اخذ گواهی از مراجع دیگر مانند دارائی، شهرداری و غیره باشد سردفتران و دفتریاران مکلفند قبل از تنظیم سند از مراجع مزبور گواهی لازم را اخذ و ضمیمه پرونده مربوط به سند نمایند. اصلاحی بند چهل و دو مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۳۲: این ماده از **آیین‌نامه سردفتری** اخذ گواهی از مراجعی مانند دارایی و شهرداری را قبل از تنظیم سند الزامی می‌کند. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف رعایت دقیق الزامات قانونی و مالیاتی است.

این **مقررات دفترخانه** بر لزوم تکمیل مدارک و گواهی‌های لازم پیش از انجام معامله تأکید دارد. **ضوابط سازمان ثبت** هرگونه سهل‌انگاری در این زمینه را رد می‌کند.

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□□: سردفتران باید کلیه گواهی‌های لازم را اخذ و در پرونده سند بایگانی کنند تا از هرگونه ابطال سند جلوگیری شود. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با اتصال به سامانه‌های دارایی و شهرداری دیجیتال کرده است.

□□□□ □□ □□□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□ □□□: برای تنظیم سند فروش ملک، گواهی مفاصاحساب مالیاتی از دارایی باید اخذ و ضمیمه پرونده شود.

□ بند ۳۳

بند ۳۳: چون اکثراً مشاهده شده است که در تنظیم اسناد رهنی در دفاتر اسناد رسمی مشخصات کامل و دقیق مورد رهن در سند قید نمی شود لذا مقتضی است به کلیه دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد که در تنظیم اسناد رهنی مشخصات کامل و دقیق مورد رهن اعم از شماره پلاك و مشخصات كامل ملك و حدود و

مشخصات متعاملین و مدت رهن و مبلغ رهن و میزان دین و غیره دقیقاً در متن سند قید گردد. اصلاحی بخشنامه شماره ۷۵۶/۲- ۲۵/۲/۵۵.

تحلیل بند ۳۳: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** قید مشخصات کامل و دقیق در اسناد رهنی را الزامی می‌کند. بر اساس ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴، هدف این **دستورالعمل‌های دفترخانه**، جلوگیری از هرگونه ابهام، اختلافات حقوقی و بی‌اعتباری سند در آینده است.

در **مقررات دفترخانه، سند رهنی باید به وضوح و بدون هیچ ابهامی تنظیم شود. این ضوابط سازمان ثبت امنیت حقوقی طرفین معامله را تضمین می‌کند.**

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□ □□□□ □□□□□ □□□□ □□□□: عدم قید دقیق مشخصات می‌تواند سند را در مراجع قضایی بی‌اعتبار کند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۰ اصلاحی) بر ثبت دیجیتال و دقیق تمامی مشخصات تأکید دارد.

□□□□ □□ □□□□□□□□□ □□□□□□□□□: در سند رهن یک ملک، باید شماره پلاک ثبتی، حدود اربعه دقیق، مبلغ و مدت رهن، و هویت کامل راهن و مرتهن ذکر شود.

 بند ۳۴

بند ۳۴: چون تنظیم اسناد رسمی انتقال اموال غیرمنقول مستلزم رعایت ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی است و پاسخ استعلامیه اداره ثبت محل وقوع ملك باید در تنظیم سند ملحوظ نظر قرار گیرد لذا در مواردی که پاسخ استعلامیه حاکی از بازداشت ملك مورد انتقال باشد تنظیم سند انتقال ممنوع است مگر اینکه رفع بازداشت به موجب سند رسمی و یا دستور مقام صلاحیتدار قضائی به دفتر اسناد رسمی اعلام شده باشد. اصلاحی بخشنامه شماره ۱۳۵۰/۲- ۲۵/۳/۵۵.

تحلیل بند ۳۴: این ماده از **مقررات ثبت اسناد** تنظیم سند انتقال برای املاک بازداشت‌شده را به‌طور مطلق ممنوع می‌کند، مگر با ارائه سند رسمی رفع بازداشت. بر اساس **قوانین دفتر اسناد رسمی** ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف پیشگیری از معاملات غیرقانونی و باطل است.

این **دستورالعمل‌های دفترخانه** تأکید می‌کند که استعلام بازداشت باید جدی گرفته شود. **ضوابط سازمان ثبت** در این زمینه هیچ استثنایی قائل نیست.

□□□□ □□□□ □□ □□□□ □□□□□□□□ □□□□□□□□: سردفتران باید رفع بازداشت را فقط از طریق سند رسمی یا دستور مستقیم مقام قضایی صالح تأیید کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید و سامانه سنا در آیین‌نامه ۱۴۰۰ امکان استعلام آنلاین و لحظه‌ای وضعیت بازداشت را فراهم کرده است.

□□□□ □□ □□□□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□ □□□: اگر ملکی به دلیل بدهی مالیاتی بازداشت شده باشد، سردفتر تا ارائه سند رسمی رفع بازداشت از دارایی یا دادگاه، حق تنظیم سند انتقال را ندارد.

 بند ۳۵

> **بند ۳۵:** در مواردی که تنظیم سند انتقال ملك مستلزم اخذ مفاصا حساب مالیاتی است باید مفاصا حساب مالیاتی در پرونده سند ضبط و شماره و تاریخ آن در متن سند قید گردد. اصلاحی بند چهل و پنج مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹.

تحلیل بند ۳۵: این بند از **آیین‌نامه سردفتری** اخذ، بایگانی و درج مشخصات مفاصاحساب مالیاتی را برای انتقال ملک الزامی می‌کند. بر اساس ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴، هدف این **مقررات دفترخانه**، رعایت کامل الزامات مالیاتی و ایجاد شفافیت در معاملات است.

در **قوانین دفتر اسناد رسمی**، مفاصاحساب مالیاتی سند رسمی پرداخت تعهدات مالی محسوب می‌شود. این **ضوابط سازمان ثبت** از بروز اختلافات مالیاتی آتی جلوگیری می‌کند.

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□□: شماره و تاریخ مفاصاحساب باید در متن سند انتقال ذکر شود و اصل آن در پرونده نگهداری گردد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با اتصال به سامانه دارایی دیجیتال و ثبت الکترونیک مشخصات تسهیل کرده است.

□□□□ □□ □□□□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□ □□□: برای انتقال آپارتمان، مفاصاحساب مالیاتی فروشنده باید در پرونده بایگانی و شماره و تاریخ آن در ذیل سند نقل‌وانتقال درج شود.

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

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