



## تحلیل مقررات دفترخانه‌های اسناد رسمی - بندهای ۴۱ تا ۵۰

| سازمان ثبت اسناد و املاک کشور<br>دفتر رسمی ثبت ازدواج                                                                                             |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| شماره پرونده:<br>شماره سند:<br>تاریخ ثبت سند:<br>رجوع کند:<br>تاریخ ثبت نهایی:                                                                    |                    | با احترام حقوق زوجین و به استناد مشارکت و مسئولیت لازم،<br>کفایت سند ثبت این سند به رعایت تمام اصول و مقررات<br>و ضوابط قانونی و رعایت کلیه قوانین و احکام شرعی<br>از جمله اسناد ازدواج صادر و اعتبار و صحت آن مورد گواهی<br>و تأیید است.<br>مهر و امضای سردفتر:<br>(نام و نام خانوادگی سردفتر) |                    |
| وَأَنْكِحُوا الْأَيَّامَ مِنْكُمْ وَالْمَتَّالِينَ مِنْكُمْ وَإِنْ يَكُونُوا فُقَرَاءَ يُغْنِهِمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ وَاللَّهُ وَاسِعٌ عَلِيمٌ |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| اطلاعات ازدواج                                                                                                                                    |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| شماره سند:                                                                                                                                        | شماره برگه:        | تاریخ وقوع:                                                                                                                                                                                                                                                                                     | تاریخ ثبت:         |
| مشخصات گواهی پزشکی                                                                                                                                |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| شماره:                                                                                                                                            | تاریخ:             | مراجعه نمود:                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| مشخصات زن:                                                                                                                                        |                    | مشخصات شوهر:                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| نام:                                                                                                                                              | نام خانوادگی:      | نام:                                                                                                                                                                                                                                                                                            | نام خانوادگی:      |
| شماره ملی:                                                                                                                                        | تاریخ تولد:        | شماره ملی:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | تاریخ تولد:        |
| نام پدر:                                                                                                                                          | شماره شناسنامه:    | نام پدر:                                                                                                                                                                                                                                                                                        | شماره شناسنامه:    |
| محل صدور شناسنامه:                                                                                                                                | سوی ۱ سرعالت:      | محل صدور شناسنامه:                                                                                                                                                                                                                                                                              | سوی ۲ سرعالت:      |
| شماره:                                                                                                                                            | تاریخ:             | شماره:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | تاریخ:             |
| کد پستی:                                                                                                                                          | مدرسه:             | کد پستی:                                                                                                                                                                                                                                                                                        | مدرسه:             |
| فرمان:                                                                                                                                            | مدرسه:             | فرمان:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | مدرسه:             |
| تأیید:                                                                                                                                            | مدرسه:             | تأیید:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | مدرسه:             |
| تأیید:                                                                                                                                            | مدرسه:             | تأیید:                                                                                                                                                                                                                                                                                          | مدرسه:             |
| صداقت و تصدیق پرداخت                                                                                                                              |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| مشخصات ولی زوج:                                                                                                                                   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| نام:                                                                                                                                              | نام خانوادگی:      | شماره ملی:                                                                                                                                                                                                                                                                                      | تاریخ تولد:        |
| مشخصات مجری صیغه ازدواج                                                                                                                           |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| طرف (مهر): سردفتر:                                                                                                                                | طرف (مهر): سردفتر: | طرف (مهر): سردفتر:                                                                                                                                                                                                                                                                              | طرف (مهر): سردفتر: |
| ایم. انگشت زن:                                                                                                                                    | ایم. انگشت مرد:    | ایم. انگشت شاهد ۳:                                                                                                                                                                                                                                                                              | ایم. انگشت شاهد ۴: |
| ایم. انگشت شاهد ۵:                                                                                                                                | ایم. انگشت شاهد ۶: | ایم. انگشت شاهد ۷:                                                                                                                                                                                                                                                                              | ایم. انگشت شاهد ۸: |

در این بخش، ده بند مهم دیگر از **آیین‌نامه سردفتری** درباره حذف قید مذهب در ازدواج، انتقال اراضی اصلاحات ارضی، عوارض نوسازی، تسهیل پرداخت بانکی، خوانا نوشتن خلاصه معاملات، اسناد ضمان، تعدیل اجاره، اجاره محل کسب، قید حدود ملک و سند مشاع بررسی می‌شود. این **دستورالعمل‌های دفترخانه** بر ساده‌سازی، شفافیت و رعایت حقوق طرفین تأکید دارند.

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



**بند ۴۱ (لغو شده):** طبق بخشنامه شماره ۱۶۵۶۹/۳۴/۱ مورخ ۱۲/۱۰/۱۳۷۸ معاونت قوه قضایه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که در این مجموعه محشی (کد ۶۰۳) چاپ شده ذکر مذهب زوجین در اقرارنامه زوجیت حذف و بند ۴۱ مرقوم لغو گردیده است.

**تحلیل بند ۴۱:** این بند بر اساس بخشنامه شماره ۱۶۵۶۹/۳۴/۱ مورخ ۱۲/۱۰/۱۳۷۸، الزام قید مذهب زوجین در اقرارنامه ازدواج را حذف و بند را لغو می‌کند. هدف، ساده‌سازی فرآیند ثبت ازدواج و رعایت اصول برابری مذهبی است. در حقوق خانواده، اقرارنامه ازدواج تابع قانون مدنی (ماده ۱۰۷۰) و قانون ثبت احوال است.



ماده ۴۲ قانون ثبت ازدواج: سردفتران ازدواج دیگر نیازی به قید مذهب ندارند. رویه‌های سردفتران جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۴۲ اصلاحی ۱۴۰۲) ثبت ازدواج را با تمرکز بر مدارک هویتی ساده‌تر کرده و حذف مذهب را تأیید می‌کند.

ماده ۴۲ قانون ثبت ازدواج: در تنظیم اقرارنامه ازدواج، تنها نام، تاریخ و شرایط ازدواج قید می‌شود، بدون اشاره به مذهب، تا از تبعیض جلوگیری شود.

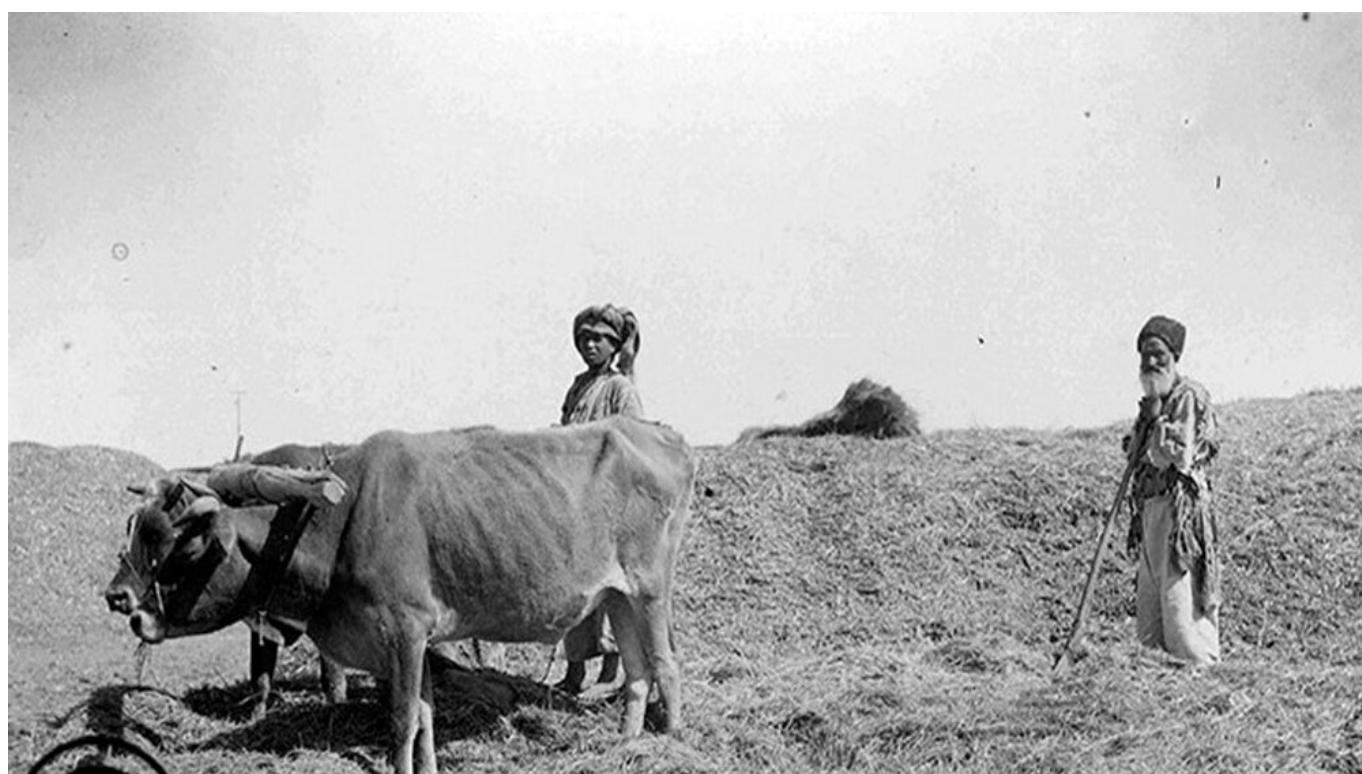
بند ۴۲ □

**بند ۴۲:** چون بعضی از دفاتر اسناد رسمی برای انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعان مبادرت به تنظیم



اسناد می نماید که مغایر با قانون نحوه انتقال اراضی به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات ارضی مصوب 25/9/52 مخصوصاً تبصره 2 ماده 19 قانون اصلاحی قانون اصلاحات ارضی اصلاحات ارضی می باشد لذا تنظیم سند انتقال املاکی که بر طبق مقررات اصلاحات ارضی بزارعین صاحب نسق واگذار می شود بدون کسب نظر از مراجع صالحه اکیدا ممنوع داشت و دفاتر اسناد رسمی به هیچ عنوان و به هیچ صورت مجاز در تنظیم اینگونه اسناد نیستند. اصلاحی بخشنامه 25/9/52-6940/2

**تحلیل بند ۴۲:** این بند تنظیم سند انتقال اراضی مزروعی و حقوق زارعان را بدون نظر مراجع صالح ممنوع می داند (تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۵۲). هدف، رعایت مقررات اصلاحات ارضی و جلوگیری از معاملات غیرقانونی است.



مستأهل تعقیب انتظامی می شود. سردفتران باید از جهاد کشاورزی استعلام کنند. **رویه های سردفتران** جدید در قانون جامع حدنگار (۱۴۰۰) و آیین نامه ۱۴۰۰ (ماده ۲۲ اصلاحی) استعلام اراضی را دیجیتال کرده است. انتقال نسق زراعی بدون تأیید جهاد کشاورزی باطل است و سردفتر





قانون شهرداری‌ها (اصلاح ۱۴۰۲) و آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۲۲) این فرآیند را با سامانه‌های شهرداری دیجیتال کرده است.

نوسازی از شهرداری لازم است.

بند ۴۴

**بند ۴۴:** بمنظور رفاه حال مراجعین و فراهم آوردن امکانات هرچه بیشتر در جهت تسهیل کار آنها مقرر میدارد: [متن کامل بخشنامه در مورد قید شماره حساب بانکی و واریز به بانک ملی]

**تحلیل بند ۴۴:** این بند قید شماره حساب بانکی در اسناد و واریز بدهی به حساب بستانکار را تسهیل می‌کند (ماده ۳۰ آیین‌نامه قانون ۱۳۵۴). هدف، رفاه مراجعین و جلوگیری از اختلافات پرداخت است.

ورود

خروج از سیستم

اطلاعیه

شماره تماس ها

خدمات دفاتر

بانک ملی ایران

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

سازمان پرداخت الکترونیکی وجوه دفاتر اسناد رسمی

خانه

ورود به سایت

شناسنامه کاربری:

رمز

☐ رمز ذخیره شود

ورود

بازیابی نام کاربری و کلمه عبور

نقشه سایت | نمای قابل چاپ | تماس با ما | درباره ما

شرکت پرداخت الکترونیک سامان 2020 - 2008 ©



مستقیماً واریز کند و فیش را به دفترخانه تحویل دهد. مستقیماً واریز کند و فیش را به دفترخانه تحویل دهد. مستقیماً واریز کند و فیش را به دفترخانه تحویل دهد.

#### بند ۴۵

**بند ۴۵:** نظر به اهمیتی که نوشتن خلاصه معاملات و ستون انتقالات اسناد دارد برای جلوگیری از وقوع هرگونه اشتباه و اختلاف در اسناد اقتضا دارد به کلیه دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه دستور دهند که خلاصه معاملات را با خط خوش و ستون انتقالات را خوانا بنویسند که در عمل اشکالی از این حیث نباشد. اصلاحی بخشنامه شماره 19/7/62-5445/2

**تحلیل بند ۴۵:** این بند نوشتن خلاصه معاملات و انتقالات با خط خوانا را الزامی می‌کند (ماده ۳۰ آیین‌نامه). هدف، جلوگیری از اشتباهات و اختلافات است.



تفسیر باشد. خط ناخوانا می‌تواند سند را بی‌اعتبار کند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۰ اصلاحی) ثبت دیجیتال خلاصه‌ها را جایگزین کرده است. خط ناخوانا می‌تواند سند را بی‌اعتبار کند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۰ اصلاحی) ثبت دیجیتال خلاصه‌ها را جایگزین کرده است.

#### بند ۴۶

**بند ۴۶:** [متن کامل در مورد تصریح حق ضامن در تعقیب مضمون‌عنه]

**تحلیل بند ۴۶:** این بند تصریح حق تعقیب مضمون‌عنه توسط ضامن پس از پرداخت را در اسناد ضمان الزامی می‌کند (ماده ۷۰۹ قانون مدنی). هدف، جلوگیری از مشکلات اجرایی است.



سند رسمی: سردفتران باید این حق را در سند قید کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ (ماده ۳۰) صدور اجرائیه را دیجیتال کرده است.

سند رسمی: در سند ضمان، قید می‌شود که ضامن پس از پرداخت، می‌تواند علیه مضمون‌عنه اجرائیه صادر کند.

بند ۴۷

**بند ۴۷:** [متن کامل در مورد تعدیل اجاره بها و صدور اجرائیه]

**تحلیل بند ۴۷:** این بند صدور اجرائیه پس از حکم قطعی تعدیل اجاره را مجاز می‌داند (قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶). هدف، اجرای سریع حکم قضایی است.



□□□□ □□□□: دفاتر باید اخطاریه ۱۰ روزه صادر کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ (اصلاح ۱۴۰۰) و آیین‌نامه ۱۴۰۰ اجرائیه را تسهیل کرده است. □□□□: پس از حکم تعدیل اجاره، موجر می‌تواند اجرائیه برای اجاره از تاریخ ابلاغ حکم صادر کند.

#### □ بند ۴۸

**بند ۴۸ (اصلاحی):** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند اجاره مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی یا در مواردی که انتقال حق کسب و پیشه توأم با انتقال عین ملک صورت می‌گیرد موافقت اتحادیه مربوطه را از نظر نوع کسب و شماره موافقت مذکور را در سند تنظیمی قید نمایند. اصلاحی  
بخشنامه شماره ۲/۵/۱۳۸۰-۱۵۲۷۳/۳۴/۱

**تحلیل بند ۴۸:** این بند اخذ موافقت اتحادیه برای اجاره محل کسب را الزامی می‌کند (قانون نظام صنفی). هدف، رعایت مقررات صنفی است.



## قرارداد اجاره مغازه

مشخصات طرفین

الف) موجر:

موجر/موجرین ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کدملی ..... متولد ..... ساکن ..... تلفن ..... آدرس ..... با مدیریت ..... (به موجب روزنامه رسمی شماره ..... مورخ .....)

وکیل موجر:

خانم / آقای ..... که با اختیار حاصله از وکالتنامه شماره ..... مورخ ..... تنظیم در دفترخانه ..... این اجاره نامه را امضاء کرده است.

ب) مستأجر:

خانم / آقای ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... تلفن ..... آدرس ..... / شرکت ..... به شماره ثبت ..... تلفن ..... آدرس ..... با مدیریت ..... (به موجب روزنامه رسمی شماره ..... مورخ .....)

وکیل مستأجر:

خانم / آقای ..... که با اختیار حاصله از وکالتنامه شماره ..... مورخ ..... تنظیم در دفترخانه ..... این اجاره نامه را امضاء کرده‌اند.



شماره موافقت در سند قید شود. **رویه‌های سردفتران** جدید در قانون نظام صنفی ۱۳۸۲ (اصلاح ۱۴۰۲) و آیین‌نامه ۱۴۰۰ استعلام صنفی را دیجیتالی کرده است. برای اجاره مغازه، موافقت اتحادیه با نوع کسب باید در سند قید شود.

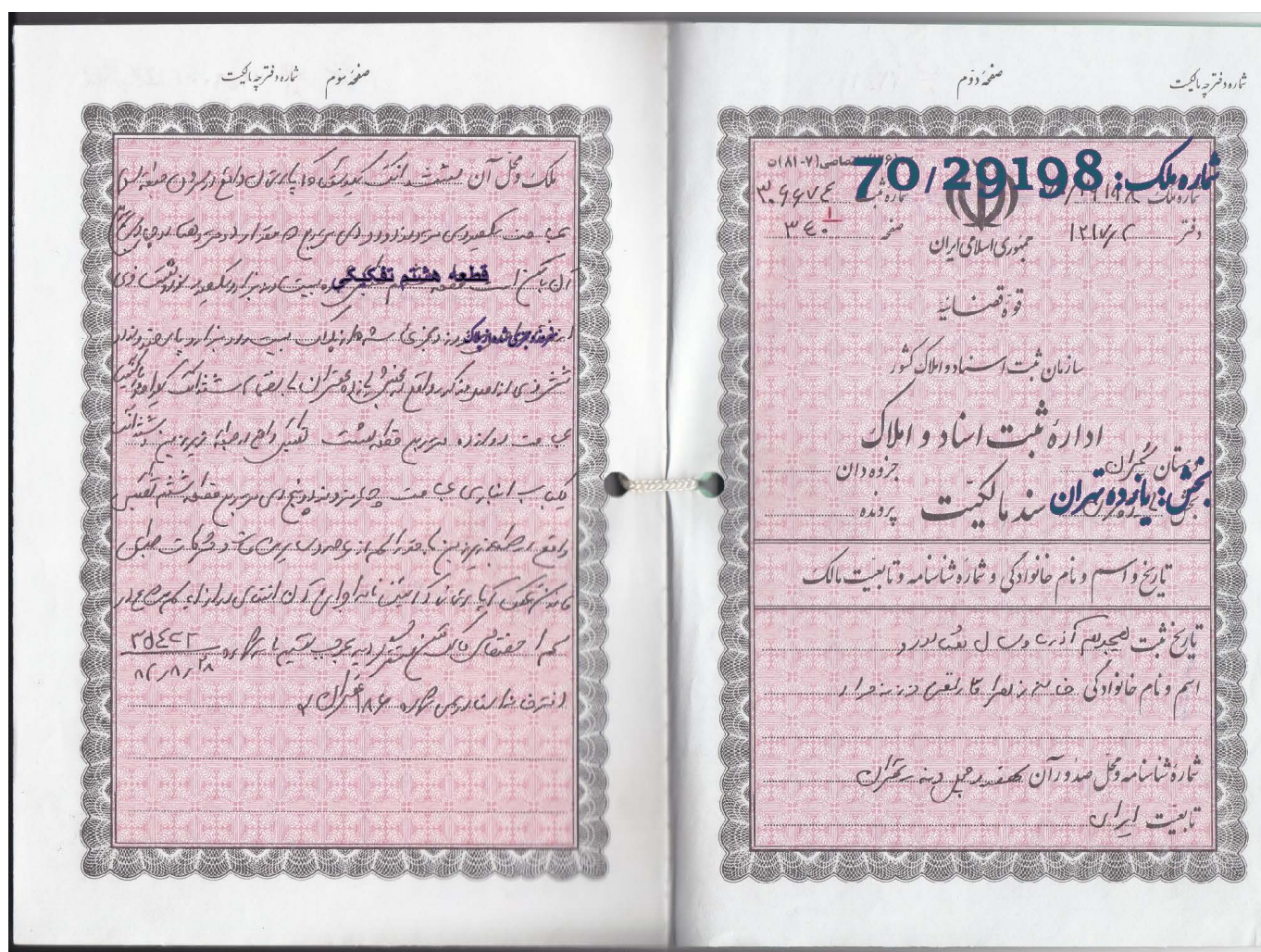
بند ۴۹

**بند ۴۹:** چون برای رسیدگی و تشخیص مالیات منطقه ای شناسائی حدود و مشخصات کامل املاک مورد لزوم و موضوع حائز کمال اهمیت است. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم اسناد حدود و محل وقوع ملک مورد معامله را از لحاظ خیابان و کوچه طبق اظهار طرفین قید نمایند متخلفین از این دستور شدیداً مورد



پیگرد قرار خواهند گرفت.

**تحلیل بند ۴۹:** این بند قید حدود و مشخصات کامل ملک در اسناد را برای مالیات الزامی می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، تشخیص دقیق مالیات است.



تخلف پیگرد انتظامی دارد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ مشخصات را در سامانه دیجیتال ثبت می‌کند.

در سند فروش، حدود ملک (خیابان، کوچه) طبق اظهار طرفین قید می‌شود.



**بند ۵۰:** دستور فرمائید موقعیکه مورد ثبت يك سند مالکیت در يك قباله مشاعاً بچند نفر قطعاً منتقل می شود بمنظور اینکه معلوم باشد کدام يك از خریداران می توانند سند مالکیت جدید اخذ نمایند مراتب وجود سند مالکیت مورد معامله را نزد يك نفر از آنها در سند و خلاصه معامله مربوطه قید و تصریح نمایند.

**تحلیل بند ۵۰:** این بند قید محل نگهداری سند مالکیت مشاع در انتقال به چند نفر را الزامی می کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، تسهیل صدور سند جدید است.



□□□□ □□□□: قید نزد کدام خریدار. **رویه های سردفتران** جدید در آیین نامه ۱۴۰۰ صدور سند تفکیکی را دیجیتال کرده است.



□□□□: در انتقال مشاعی به سه نفر، قید می‌شود سند نزد نفر اول است تا تعویض آسان شود.

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

**بسته ویژه**

♥ لطفاً با کلیک بر روی تبلیغات 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