

فهرست مطالب

مقدمه	۱۷
بخش اول: مبانی و کلیات	۲۱
گفتار اول: تاریخچه تصویب قانون الزام به ثبت	۲۳
گفتار دوم: آسیب‌های مرتبط با پذیرش اسناد غیررسمی	۳۳
گفتار سوم: راهکار منتخب قانون الزام به ثبت، برای عدول از حکم اولیه معاملات عادی	۳۵
۱. راهکار اعلام بطلان معامله عادی	۴۰
۲. راهکار عدم قابلیت استناد	۴۱
۳. راهکار اجباری کردن ثبت و وضع ضمانت اجرای کیفری بر تخلف از آن	۴۲
۴. راهکار افزایش هزینه دعوای مستند به سند عادی	۴۳
۵. راهکار غیرقابل استماع بودن دعوا (راهکار منتخب)	۴۴
گفتار چهارم: اصول حاکم بر تفسیر قانون الزام به ثبت	۴۶
۱. اصول حاکم بر تفسیر قوانین	۴۸
۱-۱. اصل هادی تفسیر در قوانین ثابت	۴۸
۱-۲. اصل هادی تفسیر در قوانین متغیر	۴۹
۱-۳. اصل هادی تفسیر در قوانین مبتنی بر تزامن، اضطرار و مصلحت نظام	۵۰
۲. اصول حاکم بر تفسیر قانون الزام به ثبت	۵۱
گفتار پنجم: معرفی اجمالی قانون و نوآوری‌های آن نسبت به قوانین پیشین	۵۳
۱. توسعه قلمروی این قانون نسبت به قوانین سابق	۵۵
۲. عدم پذیرش سند عادی در مراجع شبه قضایی و داوری	۵۵
۳. الزام به ثبت قولنامه و مسدود کردن راه‌های دور زدن قانون	۵۶
۴. حذف دعوای مفید برای دارنده سند عادی	۵۶
۵. افزودن مصادیق جدیدی به تلف حکمی که با مبانی متعارف فقهی سازگار نیست	۵۷

- ۶ در نظر گرفتن تشریفاتی در خصوص اعمال حق فسخ..... ۵۷
۷. محدود کردن حوزه فعالیت مشاورین املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی..... ۵۷
۸. تعدد شیوه‌های ثبت معامله..... ۵۸
۹. افزایش هزینه تنظیم وکالت‌های بلاعزل در خصوص انتقال اموال غیرمنقول..... ۵۸
۱۰. تسهیل و تسریع در دسترسی به مدارک لازم برای انتقال..... ۵۸
۱۱. تسهیل در اخذ گواهی پایان کار انفرادی در آپارتمان‌ها..... ۵۹
۱۲. ثبت معاملات املاک ثبت نشده به نام اشخاص..... ۵۹
- بخش دوم: شرح قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول..... ۶۱**
- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام..... ۶۳**
- ماده ۱..... ۶۳**
- شرح ماده ۱: لزوم ثبت اعمال حقوقی مرتبط با اموال غیرمنقول و ضمانت اجرای آن..... ۶۴
- سابقه تقنینی..... ۶۴
- سامانه‌های مطرح در این قانون..... ۶۶
- وضعیت املاک در جریان ثبت..... ۶۷
- زمان اجرای حکم ماده ۱ (الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول)..... ۷۱
- دلیل منوط شدن حکم ماده ۱ به راه‌اندازی سامانه موضوع ماده ۱۰..... ۷۳
- ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی..... ۷۴
- مراد قانونگذار از اموال غیرمنقول..... ۷۸
- اعمال حقوقی مفید انتقال مالکیت عین..... ۸۰
- عدم شمول ماده ۱ نسبت به اخذ به شفعه..... ۸۱
- عدم شمول ماده ۱ بر رجوع از هبه غیرمنقول..... ۸۲
- جعلیه با جعل غیرمنقول..... ۸۲
- وضعیت ایقاعاتی همچون نذر..... ۸۳

۸۳	وضعیت اقرار رسمی برخلاف مفاد سند رسمی
۸۴	تأثیر قانون الزام به ثبت بر تجدید حیات ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی
۸۵	مهریه مال غیرمنقول
۸۷	رجوع نصف مهر در طلاق قبل از نزدیکی
۸۸	بذل فدیة در طلاق خلع و مبارات و رجوع از بذل
۸۹	وصیت تملیکی به مال غیرمنقول
۹۱	اخذ حق الوکاله از مال غیرمنقول
۹۳	مشارکت مدنی در خصوص اموال غیرمنقول
۹۴	عقود مفید انتقال حق انتفاع اموال غیرمنقول و حق ارتفاق
۹۶	عقود مفید انتقال منفعت
۹۷	وضعیت مزارعه و مساقات برای بیش از دو سال
۹۸	تفکیک میان عقد اجاره تا دو سال و بیش از دو سال
۱۰۱	انتقال حق کسب و پیشه و تجارت یا حق واگذاری محل
۱۰۳	سایر عقود مصرح در ماده ۱
۱۰۵	اجاره به شرط تملیک
۱۰۵	رهن و عقود مشابه
۱۰۶	بیع شرط و معامله با حق استرداد
۱۰۷	پیش فروش ساختمان
۱۰۸	قرارداد مشارکت در ساخت
۱۱۰	تعهد به اعمال حقوقی موضوع ماده ۱
۱۱۲	جایگاه شروط مفید انتقال مالکیت
۱۱۴	اقاله معامله غیرمنقول با سند عادی
۱۱۴	تقسیم نامه عادی
۱۱۵	معاملات معارض با گزارش اصلاحی
۱۱۷	لزوم ثبت عقود بانکداری اسلامی در خصوص اموال غیرمنقول
۱۱۸	لزوم ثبت معاملات دستگاه های اجرایی در خصوص تملک اموال غیرمنقول
۱۱۹	تأثیر قانون بر مزایده ها
۱۲۰	استرداد عوضین

۱۲۲	استرداد عوض در عقد اجاره.....
۱۲۴	استرداد عوض در رهن و وقف.....
۱۲۴	انحصار دعوای قابل استماع به دعوای استرداد عوضین.....
۱۲۵	انحصار ضمانت اجرای عدم استماع به بخش مرتبط با مال غیرمنقول.....
۱۲۶	وضعیت و ضمانت اجرای شروط ضمن عقد غیرمرتبط با انتقال غیرمنقول.....
۱۲۷	وضعیت دعوای مطالبه وجه التزام.....
۱۲۸	مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در دعوای استرداد عوض.....
۱۲۹	شرط داوری.....
۱۲۹	مصادیق دستگاه اجرایی موضوع ماده ۱.....
۱۳۰	اثر ثبت اسم اشخاص در دفتر املاک سازمان ثبت.....
۱۳۲	تبصره ۱.....
۱۳۳	شرح تبصره ۱: ادعای فسخ و شرایط آن.....
۱۳۳	سابقه تقنینی.....
۱۳۳	مفاد اجمالی تبصره در باب دعوای تنفیذ فسخ.....
۱۳۵	قلمروی اجرای این تبصره.....
۱۳۵	فسخی که مستلزم رأی مرجع قضایی نیست.....
۱۳۷	خواسته تنفیذ فسخ.....
۱۳۸	تشریفات ثبت فسخ در فسخ‌های مستلزم رأی مرجع قضایی.....
۱۳۹	وضعیت خيارات فوری و غیرفوری در تبصره؟.....
۱۴۱	حکم دادگاه در تنفیذ فسخ؛ حکم اعلامی یا تأسیسی؟.....
۱۴۲	شرط صریح عدم انتقال در موعد معین و رأی وحدت رویه ۸۱۰.....
۱۴۳	شرط سلب حق انتقال یا شرط عدم انتقال.....
۱۴۵	تلف حکمی در فرض انتقال قبل از ثبت فسخ یا انفساخ.....
۱۴۶	دعوای تنفیذ انفساخ.....
۱۴۶	وضعیت تصرف منتقل‌الیه در فرض وجود خيارات قانونی.....
۱۴۷	راهکار منع تصرف منتقل‌الیه قبل از ثبت فسخ.....
۱۴۸	ضمان قیمت روز مال غیرمنقول در صورت تصرفات ناقله.....
۱۴۸	استحقاق عین مال غیرمنقول در صورت جواز معامله دوم.....

تبصره ۲..... ۱۵۱

شرح تبصره ۲: هزینه وکالت اموال غیرمنقول ۱۵۱

وکالت عادی ۱۵۱

وکالت بلاعزل انتقال مالکیت ۱۵۱

وکالت بلاعزل در مقام بیع و انتقال مالکیت؟ ۱۵۲

عدم تعلق مالیات و حق الثبت در صورت انتقال در مدت ۹ ماه ۱۵۳

زمان اجرای تبصره ۱۵۳

رای وحدت رویه ۸۴۷: «لزوم رعایت مصلحت موکل» ۱۵۴

مقررات مرتبط ۱۵۵

تبصره ۳..... ۱۵۶

شرح تبصره ۳: ثبت گواهی حصر وراثت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد... ۱۵۶

مرجع صدور گواهی حصر وراثت ۱۵۶

تبصره ۴..... ۱۵۸

شرح تبصره ۴: اعمال حقوقی مرتبط با اسناد مالکیت حدنگار جدید..... ۱۵۸

سابقه تقنینی ۱۵۸

زمان لازم الاجرا شدن تبصره ۱۵۸

نوع سند مالکیت حدنگار (بدواً یا در نتیجه انتقال) ۱۵۹

انواع سند مالکیت ۱۵۹

وکالت بلاعزل در خصوص املاک موضوع تبصره ۱۶۰

تبصره ۵..... ۱۶۰

شرح تبصره ۵: احراز قطعیت مستندات اعمال حقوقی سابق بر قانون ۱۶۰

سابقه تقنینی ۱۶۰

هدف قانونگذار از افزودن تبصره ۵ ۱۶۱

شمول تبصره در خصوص انتقال حق واگذاری محل یا حق کسب و پیشه ۱۶۳

ملاک احراز مستندات ۱۶۳

تبصره ۶..... ۱۶۳

شرح تبصره ۶: نحوه استرداد عوضین ۱۶۳

۱۶۳	 سابقه تقنینی
۱۶۴	 نحوه استرداد عوض
۱۶۶	 ماده ۲
۱۶۶	 شرح ماده ۲: ثبت قرارداد در دفاتر اسناد رسمی
۱۶۶	 مفهوم قرارداد خصوصی
۱۶۶	 قولنامه
۱۶۷	 تعهد به بیع
۱۶۸	 ضمانت اجرای عدم انجام تعهد
۱۶۹	 معامله رسمی معارض با قولنامه یا تعهد به بیع
۱۷۰	 مبیاعه نامه
۱۷۱	 ارزش معاملاتی مأخذ محاسبه عوارض و وجوه
۱۷۲	 دادگاه صالح به رسیدگی اموال غیرمنقول
۱۷۵	 ماده ۳
	 شرح ماده ۳: وظیفه مشاوران املاک در درج پیش نویس قرارداد در سامانه
۱۷۵	 ثبت الکترونیک
۱۷۵	 سابقه تقنینی
۱۷۶	 مراد از مشاورین املاک و بنگاه های معاملات ملکی
۱۷۷	 پیش نویس قرارداد
۱۷۸	 اثر پیش نویس قرارداد
۱۷۹	 درج پیش نویس توسط مردم
۱۸۰	 سامانه های ملی املاک و اسکان کشور
۱۸۱	 تبصره ۱
۱۸۲	 شرح تبصره ۱: تعرفه دلالتان
۱۸۲	 ضمانت اجرای اخذ مازاد تعرفه توسط دلالتان
۱۸۲	 تبصره ۲
	 شرح تبصره ۲: ثبت اعمال حقوقی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد توسط
۱۸۲	 اشخاص

ثبت اعمال حقوقی در قالب قرارداد یکسان.....	۱۸۲
شرایط ثبت رسمی قرارداد در قالب قرارداد یکسان.....	۱۸۳
مجازات انتقال مال غیر با دسترسی به داده مالک.....	۱۸۷
پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد یکسان.....	۱۸۷
تبصره ۳.....	۱۹۱
شرح تبصره ۳: لزوم رعایت مفاد ماده ۱ این قانون.....	۱۹۱
ماده ۴.....	۱۹۱
شرح ماده ۴: هزینه مالیات نقل و انتقال.....	۱۹۱
تبصره ۱.....	۱۹۳
شرح تبصره ۱: مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل.....	۱۹۳
تبصره ۲.....	۱۹۳
شرح تبصره ۲: اعلام ارزش معاملاتی به صورت آنی.....	۱۹۳
ماده ۵.....	۱۹۴
شرح ماده ۵: بدهی سازمان تأمین اجتماعی.....	۱۹۴
سابقه تقنینی.....	۱۹۴
بدهی مالک.....	۱۹۵
نحوه وصول بدهی.....	۱۹۷
ماده ۶.....	۱۹۸
شرح ماده ۶: پاسخ آنی استعلام.....	۱۹۸
دستگاه‌های اجرایی اعلام‌نظرکننده.....	۱۹۸
مهلت اتصال دستگاه‌های اجرایی به سامانه.....	۱۹۸
ضمانت اجرا.....	۱۹۸
نحوه پرداخت بدهی.....	۱۹۹
تبصره ۱.....	۱۹۹
شرح تبصره ۱: ضمانت اجرای ماده ۶.....	۱۹۹
تبصره ۲.....	۱۹۹
شرح تبصره ۲: مهلت یک‌ماهه اعلام‌نظر.....	۱۹۹

ماده ۷.....	۲۰۰
شرح ماده ۷: دریافت وجوه دولتی و عمومی.....	۲۰۰
ماده ۸.....	۲۰۱
شرح ماده ۸: اعلام تصمیمات مراجع ذیصلاح به سازمان.....	۲۰۲
تبصره.....	۲۰۳
شرح تبصره: ضمانت اجرای ماده ۸.....	۲۰۳
متخلف کیست؟.....	۲۰۳
قواعد ضمان قهری.....	۲۰۳
سوابق تقنینی.....	۲۰۵
ماده ۹.....	۲۰۶
شرح ماده ۹: عدم ترتیب اثر به مفاد اسناد رسمی.....	۲۰۷
سابقه تقنینی و مقررات مرتبط.....	۲۰۷
ایراد شرعی وارده به ماده.....	۲۰۸
قواعد ضمان قهری.....	۲۰۸
ماده ۱۰.....	۲۰۹
شرح ماده ۱۰: سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی یا سامانه ثبت ادعا.....	۲۱۰
سابقه تقنینی.....	۲۱۰
تاریخ لازم‌الاجرا شدن حکم ماده.....	۲۱۱
موضوع حکم ماده.....	۲۱۱
مراحل ثبت ادعا.....	۲۱۲
ضمانت اجرای عدم ثبت ادعا و طرح دعوا پس از مواعد قانونی.....	۲۱۳
ملاک محاسبه انقضای مواعد.....	۲۱۴
امکان ابطال سند ثالث با سوءنیت یا تلف حکمی؟.....	۲۱۴
رجوع به ید ماقبل برای دریافت قیمت روز ملک.....	۲۱۶
اختیار مالک رسمی در انتقال ملک.....	۲۱۷
تبصره ۱.....	۲۱۷
شرح تبصره ۱: نحوه درج ادعاها در سامانه ساماندهی.....	۲۱۷

تبصره ۲..... ۲۱۸

شرح تبصره ۲: نحوه رسیدگی به ادعاهای ثبت شده ۲۱۹

سابقه تقنینی ۲۱۹

روش های اخذ سند ۲۲۰

قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی... ۲۲۱

قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه

مسکن ۲۲۵

شرط پذیرش تقاضای جدید پس از انقضای مواعد قانونی ۲۲۶

تبصره ۳..... ۲۲۷

شرح تبصره ۳: معرفی متصرفان به سازمان جهت صدور سند..... ۲۲۸

تبصره ۴..... ۲۲۹

شرح تبصره ۴: تکلیف وزارت راه و بنیاد مسکن به ثبت اعمال حقوقی ۲۲۹

تبصره ۵..... ۲۳۰

شرح تبصره ۵: مجازات درج سند عادی در سامانه با علم به عدم استحقاق ۲۳۰

تبصره ۶..... ۲۳۱

شرح تبصره ۶: صدور سند برای آپارتمان فاقد پایان کار ۲۳۲

سابقه تقنینی و مقررات مرتبط ۲۳۲

انتقال سند با وجود جرمه کمیسیون ۲۳۴

اقدامات و اصلاحات غیر از جرمه ۲۳۵

حکم قلع و قمع ۲۳۶

تبصره ۷..... ۲۳۶

شرح تبصره ۷: صدور سند مالکیت بدون تسویه بدهی ۲۳۷

سابقه تقنینی و مقررات مرتبط ۲۳۷

صدور سند مالکیت بدون پرداخت بدهی دولتی ۲۳۸

تعدیل بدهی ۲۳۸

تبصره ۸..... ۲۳۹

شرح تبصره ۸: ثبت ادعاها در خصوص اموال غیر منقول دولتی و عمومی... ۲۳۹

۲۳۹.....	سابقه تقنینی و مقررات مرتبط
۲۴۱.....	عدم ثبت ادعا توسط دستگاه اجرایی
۲۴۱.....	تبصره ۹
۲۴۳.....	شرح تبصره ۹: سند مفروز برای قطعات کشاورزی
۲۴۳.....	سابقه تقنینی
۲۴۴.....	مراحل اخذ سند مفروز
۲۴۴.....	ضمانت اجرای عدم اخذ سند مفروز
۲۴۶.....	تبصره ۱۰
۲۴۷.....	شرح تبصره ۱۰: انجام معامله توسط اشخاص فاقد سند رسمی در سامانه
۲۴۷.....	امکان انجام معامله یا سند عادی در سامانه ماده ۱۰
۲۴۸.....	تبصره ۱۱
۲۴۸.....	شرح تبصره ۱۱: آیین‌نامه‌های ماده ۱۰ و تبصره‌های آن
۲۴۸.....	سابقه تقنینی
۲۴۹.....	ماده ۱۱
۲۴۹.....	شرح ماده ۱۱: ضمانت اجرای تنظیم سند عادی توسط دلالان
۲۴۹.....	زمان اجرای حکم ماده
۲۵۱.....	دلال کیست؟
۲۵۱.....	ضمانت اجرای تخلف از ماده
۲۵۳.....	مسئولیت افراد در تنظیم سند رسمی
۲۵۳.....	ماده ۱۲
۲۵۳.....	شرح ماده ۱۲: ساعت کار دفاتر اسناد رسمی
۲۵۳.....	ماده ۱۳
۲۵۴.....	شرح ماده ۱۳: مسئولیت ناشی از ابطال معامله رسمی
۲۵۴.....	امکان ابطال معامله رسمی و اسباب ابطال
۲۵۶.....	تلف حکمی یا امکان مراجعه به عین مال؟
۲۵۹.....	ماده ۱۴

شرح ماده ۱۴: تسهیلات در تنظیم تقسیم‌نامه رسمی در پیش‌فروش و	
مشارکت در ساخت	۲۵۹
مفاد اجمالی ماده ۱۴ و مراد از دستور نقشه	۲۵۹
«دستور نقشه»، نهادی جدید و متفاوت با اصطلاح رایج دستور نقشه	۲۶۱
شناسه یکتا و تسهیل در امکان تنظیم تقسیم‌نامه رسمی	۲۶۳
مراجع صدور پروانه	۲۶۴
تکلیف سازمان به صدور شناسه یکتا	۲۶۵
تبصره ۱	۲۶۶
شرح تبصره ۱: تکلیف مرجع صادرکننده پروانه در صدور دستور نقشه	۲۶۶
تبصره ۲	۲۶۶
شرح تبصره ۲: ثبت آنی دستور نقشه در سامانه ثبت الکترونیک	۲۶۶
تبصره ۳	۲۶۷
ماده ۱۵	۲۶۷
شرح ماده ۱۵: اعلام نسخ و اصلاحات قوانین	۲۶۸
پیوست‌ها	۲۷۱
قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب	
۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص	
مصلحت نظام	۲۷۳
آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	
مصوب ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ رئیس محترم قوه قضاییه	۲۸۹
آیین‌نامه اجرایی ماده ۷ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال	
غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳/۰۹/۱۸ هیأت وزیران	۳۰۱
آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال	
غیر منقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن مصوب ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ رئیس قوه	
قضاییه	۳۰۵

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت) مصوب ۱۴۰۴/۲/۷ هیأت وزیران.....	۳۱۹
آیین نامه تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۴/۳/۲۱ معاون اول قوه قضاییه.....	۳۲۷
آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع ساماندهی اسناد غیر رسمی به صورت پوششی) مصوب ۱۴۰۴/۴/۱۸ هیأت وزیران.....	۳۳۳
آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع ثبت مدارک و ادعای های مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی) مصوب ۱۴۰۴/۵/۸ هیأت وزیران.....	۳۵۱
آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۴/۷/۲ هیأت وزیران.....	۳۵۷
قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰.....	۳۶۱
قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲.....	۳۶۹
قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴.....	۳۷۳
قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲.....	۳۷۵
فهرست منابع.....	۳۸۳