



جمع بندی و حل تست آمادگی آزمون سردفتری

آئین نامه های ثبتی

دکتر لطفی

۱- در هنگامی که اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد در اولین گام اقدام به انتشار کدام آگهی می نماید؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) آگهی مقدماتی
- (۲) آگهی ثبت عمومی
- (۳) آگهی نوبتی
- (۴) آگهی تحدید حدود

۲- براساس آیین نامه قانون ثبت اطلاع رسانی درخصوص شماره گذاری و توزیع اظهارنامه در قراء و قصابات خورده مالک و املاک مزروعی خورده مالک به چه صورت می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) با انتشار آگهی ثبت عمومی
- (۲) با الصاق آگهی در محل
- (۳) به وسائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع می نمایند
- (۴) از طریق ارسال ابلاغیه به هریک از مالکین

۳- کدام مورد درخصوص شماره گذاری املاک صحیح نمی باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) چنانچه پس از شماره گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می شود.
- (۲) اگر ملکی پس از شماره گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات نیز یک شماره اصلی منظور خواهد شد.
- (۳) در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع شش دانگی یک شماره اصلی منظور می شود.
- (۴) در صورتیکه مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد.

۴- در شماره گذاری املاک کدام مورد صحیح نمی باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) در مورد کاروانسراها که دارای حجرات متعدده است در صورتیکه متعلق به یک نفر یا مشاعاً متعلق به اشخاص باشد یک شماره منظور می شود
- (۲) در صورتیکه حجرات کاروانسراها، مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره مستقلی منظور خواهد شد.
- (۳) قنوت هر بخش جزو سایر املاک منظور و نیاز به شماره گذاری مستقل نخواهند داشت.
- (۴) هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی شود تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

۵- در صورتیکه اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود و مدارک مالکیت مالکین قراء و قصابات حکایتی از اعیانی ها نداشته یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود داشته باشند، حق درخواست با چه کسانی می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) حق درخواست ثبت با رعایا است.
- (۲) حق درخواست ثبت با مالکین قصابات است.
- (۳) حق درخواست ثبت با اداره ثبت است.
- (۴) تا زمانی که به اختلاف رسیدگی نشده حق درخواست ثبت وجود ندارد.

۶- نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد و نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است چه شخص یا نهادی مکلف به درخواست ثبت می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) نماینده اوقاف محل - متصدی امور حبس
- (۲) هریک از موقوف علیهم - متصدی امور حبس
- (۳) نماینده اوقاف محل - دادستان
- (۴) دادستان - متصدی امور حبس

۷- چه موقع آگهی تحدید حدود منتشر خواهد شد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) در صورت موافقت اداره ثبت محل وقوع ملک
- ۲) در صورت موافقت مالک و مجاورین
- ۳) در صورتیکه بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود
- ۴) در صورت موافق اداره کل ثبت اسناد و املاک استان

۸- چنانچه در دادگاه حکم به نفع معترض ثبتی صادر شود.....

- ۱) آگهی نوبتی و تحدیدی بنام معترض تجدید می شود.
- ۲) صرفاً آگهی تحدیدی بنام معترض تجدید می شود.
- ۳) تقاضای ثبت باطل و از معترض قبول ثبت می شود.
- ۴) معترض قائم مقام مستدعی ثبت محسوب و عملیات ثبتی بنام وی ادامه می یابد.

۹- آگهی های ثبتی در کدام یک از جراید منتشر می گردد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) جراید حوزه ثبتی و یا نزدیک آن و یا مرکز
- ۲) روزنامه رسمی و جراید مرکز کشور
- ۳) جراید حوزه ثبتی و روزنامه رسمی
- ۴) روزنامه رسمی و جراید مرکز استان

۱۰- ملاک اخذ حق الثبت املاک برچه اساسی می باشد؟

- ۱) قیمت عادلانه روز
- ۲) قیمت اعلام شده از طرف اداره ثبت
- ۳) قیمت منطقه بندی مذکور در قانون مالیاتهای مستقیم
- ۴) قیمت اعلام شده از طرف دارایی

۱۱- چنانچه نسبت به ملکی اظهارنامه هم به عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده باشد، صدور سند مالکیت چگونه خواهد بود؟

- ۱) صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.
- ۲) صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در هیئت نظارت است.
- ۳) صدور سند مالکیت موکول به اظهارنظر اداره ثبت است.
- ۴) صدور سند مالکیت موکول به توافق مالکین می باشد.

۱۲- نحوه درج حقوق ارتفاقی املاک به چه صورت خواهد بود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر می شود.
- ۲) حقوق ارتفاقی در آگهی تحدید حدود ذکر می شود.
- ۳) حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می گردد.
- ۴) حقوق ارتفاقی املاک نیاز به ذکر در مراحل ثبت عمومی ندارد.

۱۳- مهلت درخواست ثبت موقوفات عام المنفعه توسط متولیان چه مدت و از چه تاریخی می باشد؟

- ۱) ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر آخرین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت
- ۲) ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت
- ۳) ظرف ۲۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت
- ۴) ظرف ۲۰ روز از تاریخ نشر آخرین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت

۱۴- درخواست ثبت اراضی که قبلاً جزو شوارع یا میدان های عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک شده از چه مرجعی پذیرفته می شود؟

- ۱) مالک یا شهرداری
- ۲) اداره ثبت
- ۳) دادگاه عمومی
- ۴) دادستان عمومی

۱۵- مهلت پذیرش اظهارنامه های ثبتی تا چه زمانی می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) تا قبل از انتشار آگهی تحدید حدود
- ۲) تا پایان مهلت انتشار آگهی های مقدماتی
- ۳) تا قبل از انتشار آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت
- ۴) تا پایان مهلت انتشار آگهی های نوبتی ماده ۱۱ قانون ثبت

۱۶- درخصوص پذیرش درخواست ثبت کدام گزینه صحیح نمی باشد؟

- ۱) در صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می شود.
- ۲) دست رنج رعیتی و حق اولویت که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می شود مستقلاً قابل درخواست ثبت می باشد.
- ۳) نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.
- ۴) نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

۱۷- چنانچه متولیان اوقاف عام المنفعه در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ آئین نامه اقدام به درخواست ثبت ننمایند، درخواست ثبت بر عهده چه کسی خواهد بود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) اداره ثبت محل
- ۲) نماینده اوقاف محل
- ۳) دادستان عمومی
- ۴) سازمان ثبت اسناد و املاک

۱۸- کدام مورد درخصوص درخواست ثبت صحیح نمی باشد؟

- ۱) نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.
- ۲) درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه به عهده متولی می باشد.
- ۳) نسبت به املاک که به نفع اشخاص معینی حبس شده به عهده متصدی امور حبس است معذک هر یک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می توانند درخواست ثبت نمایند.
- ۴) درخواست ثبت ثلث مؤبد و باقی بر عهده دادستان می باشد.

۱۹- نسبت به کدام یک از املاک ذیل درخواست ثبت از افراد پذیرفته نخواهد شد؟

- ۱) طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه
- ۲) نیزارها، بیشه ها، مراتع و جنگلها
- ۳) قبرستانهای عمومی و بستر مسیلهها و آب رودخانه ها
- ۴) تمام موارد صحیح می باشد.

۲۰- نحوه انتشار آگهی تحدید حدود به چه صورت می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) در یکی از جراید حوزه اداره ثبت و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه و یا در یکی از جراید مرکز.
- ۲) در روزنامه رسمی آگهی می شود.
- ۳) صرفاً در یکی از جراید حوزه اداره ثبت آگهی می شود.
- ۴) در یکی از جرائد مرکز استان آگهی می شود.

۲۱- کدام آگهی علاوه بر انتشار روزنامه، در شهرها به هر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در روستاها نیز چند نسخه از آگهی مزبور در محل های عمومی الصاق می شود؟

- ۱) آگهی ثبت عمومی
- ۲) آگهی های مقدماتی
- ۳) آگهی نوبتی
- ۴) آگهی تحدید حدود

۲۲- انتشار آگهی های ماده ۱۰ قانون ثبت چند مرتبه و چه روزهایی خواهد بود؟

- ۱) ظرف سی روز سه مرتبه - اول، دهم و بیستم ماه
- ۲) ظرف سی روز سه مرتبه - اول، پانزدهم و سی ام ماه
- ۳) ظرف بیست روز دو مرتبه - اول و بیستم ماه
- ۴) ظرف بیست روز دو مرتبه - اول و پانزدهم ماه

۲۳- مبنای انتشار آگهی تحدید برای املاک به چه صورت می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقل برای ده الی بیست شماره از املاک یک آگهی تحدیدی منتشر می شود.
- ۲) به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان برای هر صد شماره از املاک یک آگهی تحدیدی منتشر می شود.
- ۳) براساس تصمیم اداره ثبت محل برای املاکی که در مجاورت یکدیگر قرار دارند یک آگهی منتشر می شود.
- ۴) حتی الامکان برای هر ملک یک آگهی تحدید جداگانه تهیه می گردد.

۲۴- پیش نویس آگهی باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضا) و انتشار به مرکز فرستاده شود.

- ۱) آگهی مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت
- ۲) آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت
- ۳) آگهی ثبت عمومی موضوع ماده ۹ قانون ثبت
- ۴) آگهی تحدید حدود املاک

۲۵- کدام گزینه در خصوص تحدید حدود صحیح نمی باشد؟

- ۱) آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.
 - ۲) فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز و تعیین حدود نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد.
 - ۳) عملیات تحدید حدود توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد.
 - ۴) فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز و تعیین حدود نباید کمتر از یک ماه و بیشتر از دو ماه باشد.
- ## ۲۶- معترضین ثبتی علاوه بر تسلیم اعتراض در موعد مقرر مندرج در آگهی، باید ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض...

- ۱) در دادگاه طرح دعوا نماید
- ۲) مدارک و مستندات خود را پیرو اعتراض تسلیم نماید
- ۳) مدارک و مستندات خود را جهت صدور رأی به محقق ثبت تسلیم نماید
- ۴) مدارک و مستندات خود را به انضمام قبض رسید به اداره کل ثبت تسلیم نماید

۲۷- چه موقع آگهی تحدید حدود اختصاصی منتشر می شود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) وقتی که آگهی ثبت عمومی منتشر شده باشد
- ۲) وقتی که رئیس ثبت موافقت نماید
- ۳) با تقاضای متقاضی و پرداخت هزینه آگهی توسط وی
- ۴) وقتی عملیات تحدید حدود به هر دلیل انجام نشده باشد

۲۸- صدور سند مالکیت در صلح محاباتی با حق فسخ چگونه است؟

- ۱) سند مالکیت با قید حق فسخ بنام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.
- ۲) سند مالکیت این قبیل املاک بدون قید حق فسخ بنام متصالح صادر می شود
- ۳) سند مالکیت این قبیل املاک با رضایت مصالح بدون قید حق فسخ بنام متصالح صادر می شود
- ۴) مادامی که حق مزبور فسخ نشده، سند مالکیت صادر نمی گردد.

۲۹- چنانچه ورثه متوفی تصمیم به پرداخت بهای ثمن اعیانی زوجه متوفی را داشته باشند تا سند آنها بدون کسر ثمن اعیانی صادر شود، نحوه اقدام چگونه است؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) با تسلیم تقاضا به اداره ثبت محل و پس از ارزیابی به وسیله کارشناس ثبت، مبلغ ارزیابی را به حساب سپرده ثبت واریز می نمایند.
- (۲) با تسلیم تقاضا به اداره ثبت محل و پس از ارزیابی به وسیله کارشناس رسمی دادگستری، مبلغ ارزیابی را به حساب سپرده ثبت واریز می نمایند.
- (۳) تسلیم دادخواست به دادگاه محل وقوع ملک و تسلیم گواهی طرح دعوا به اداره ثبت محل
- (۴) به دارنده بهای ثمن اعیانی اخطار می شود با حضور متقاضی بهای ثمن اعیانی را با توافق مشخص و به حساب سپرده ثبت واریز نمایند

۳۰- نسبت به پلاک ۵/۱۲ آگهی های نوبتی منتشر شده است و شخصی به تقاضای ثبت مزبور اعتراض نموده و حکم نهایی به نفع معترض صادرشده، نحوه اقدام چگونه است؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) آگهی های نوبتی بنام معترض منتشر می شود.
- (۲) ملک بنام معترض در دفتر املاک ثبت می شود.
- (۳) اظهارنامه بنام معترض تنظیم و آگهی نوبتی منتشر می شود.
- (۴) معترض جانشین متقاضی می شود و عملیات ثبتی بنام وی ادامه می یابد.

۳۱- در ثبت عمومی، آگهی های مقدماتی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت در چند نوبت و به چه فاصله ای منتشر می شود؟

- (۱) دو نوبت اول و پانزدهم ماه
- (۲) دو نوبت به فاصله بیست روز یک بار
- (۳) سه نوبت به فاصله ده روز یک بار
- (۴) سه نوبت اول، پانزدهم و سی ام ماه

۳۲- چه زمانی آگهی تحدید حدود املاک منتشر می شود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) پس از انتشار آگهی های نوبتی
- (۲) پس از انتشار اولین آگهی نوبتی
- (۳) پس از انتشار آگهی های نوبتی و سپری شدن مدت اعتراض
- (۴) پس از انتشار آگهی های نوبتی و نرسیدن اعتراض در موعد مقرر

۳۳- در چه صورت اداره ثبت اعتراض را پذیرفته و به معترض رسید تسلیم می کند؟

- (۱) اعتراض اعم از اینکه داخل مدت و یا خارج مدت قانونی تسلیم شود
- (۲) اعتراض در صورتی که داخل در مدت قانونی تسلیم شود
- (۳) اعتراض مربوط به اصل ملک و داخل در مدت قانونی باشد
- (۴) اعتراض مربوط به حدود و حقوق ارتفاقی و داخل در مدت قانونی باشد

۳۴- آگهی برای صدور سند مالکیت المثنی در نوبت منتشر و مدت اعتراض به آن روز از تاریخ انتشار است؟

- (۱) یک - ده
- (۲) دو - ده
- (۳) دو - سی
- (۴) سه - بیست

۳۵- در مقررات افراز و فروش املاک مشاع در ادارات ثبت نحوه ابلاغ اخطار به چه صورت است؟

- (۱) طبق مقررات آیین دادرسی مدنی
- (۲) یک بار در روزنامه آگهی می گردد
- (۳) طبق مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی
- (۴) در تابلو اعلانات ثبت محل به مدت بیست روز الصاق می گردد

۳۶- فقط ابنیه و اجزائی را می تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد. [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) مستدعی ثبت
- (۲) مجاور
- (۳) نماینده ثبت
- (۴) معترض ثبتی

۳۷- صورت مجلس تحدید حدود باید به امضا چه کسانی برسد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) مالک و نماینده ثبت
- (۲) مالک یا نماینده اش و نماینده ثبت
- (۳) مالک، مجاور و نقشه بردار ثبت
- (۴) امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین

۳۸- کدام مورد درخصوص صورت مجلس تحدید حدود صحیح می باشد؟

- (۱) در صورت مجلس تحدید قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات به کلی ممنوع است
- (۲) اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد باید زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد
- (۳) کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.
- (۴) همه موارد صحیح می باشد.

۳۹- در خصوص املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تحدید مجدد لازم نیست
- (۲) چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود، نیازمند تحدید مجدد می باشد.
- (۳) با تقاضای مالک آگهی تحدید حدود مجدد منتشر و عملیات تحدید حدود تجدید می شود.
- (۴) با تقاضای ذی نفع آگهی تحدید حدود مجدد منتشر و عملیات تحدید حدود تجدید می شود.

۴۰- قبل از انتشار کدام آگهی، دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) آگهی تحدید حدود
- (۲) آگهی مقدماتی
- (۳) آگهی نوبتی
- (۴) آگهی ثبت عمومی

۴۱- نسبت به اعتراض هایی که خارج از مدت داده می شود، اداره ثبت چه تکلیفی بر عهده دارد؟

- (۱) مسئول اداره ثبت نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.
- (۲) اعتراض های خارج از مدت توسط مسئول اداره ثبت رد می شود.
- (۳) اعتراض های خارج از مدت جهت بررسی به هیئت نظارت ارسال می شود.
- (۴) اعتراض های خارج از مدت جهت بررسی به هیئت حل اختلاف ارسال می شود.

۴۲- اعتراض برای حفظ منافع ثلث باقی به عهده وصی یا ناظر ثلث می باشد و در ثلث غیر باقی۴۲

- (۱) وصی - دادستان
- (۲) وصی یا ناظر ثلث - کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق می شوند.
- (۳) اداره اوقاف - دادستان
- (۴) دادستان - کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق می شوند.

۴۳- چنانچه مستدعی ثبتی گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق به دیگری بوده، وضعیت ثبت ملک به چه صورت خواهد بود؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) چنانچه قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی باشد، آن مقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.
- (۲) چنانچه قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی و قبل از انتقال باشد، آن مقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.
- (۳) چنانچه پس از اعتراض باشد، نیاز به تقاضای ثبت جدید ندارد و آن مقدار از مورد تقاضا بنام معترض ثبت می شود.
- (۴) چنانچه پس از اعتراض باشد، نیاز به تقاضای ثبت جدید دارد و آن مقدار از مورد تقاضا بنام معترض ثبت می شود.

۴۴- ثبت مالکیت هریک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید انجام شود. [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) با الحاق اثر انگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک ذینفع
- (۲) امضا و اثر انگشت ذی نفع
- (۳) تأیید اداره ثبت مالکیت معنوی
- (۴) هیچکدام

۴۵- کدام گزینه با توجه به آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۹۵ صحیح نمی باشد؟

- (۱) کلیه خدمات ثبتی که توسط دفترخانه ها ارائه می شود باید با شماره ترتیب یکتا در دفتر الکترونیک متمرکز به گونه ای ثبت گردد که بتواند به اطلاعات ثبت شده از اسناد خود دسترسی داشته باشد.
- (۲) کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفترخانه ازدواج و طلاق واقع می شود باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی به صورت بر خط ثبت و ذخیره سازی شود.
- (۳) جهت تمامیت، اعتبار و انکار ناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتریاران به سامانه و اقدامات قانونی آنها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضاء الکترونیک خواهد بود.
- (۴) نیازی به اخذ دیجیتالی اثر انگشت سایر افراد از قبیل مترجم، متعهد و معرف و الحاق آن به اسناد در دفاتر الکترونیک نمی باشد.

۴۶- نحوه انجام گواهی امضا الکترونیک در دفاتر اسنادرسمی به چه صورت می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) دفتر الکترونیک گواهی امضاء به صورت متمرکز در سامانه مربوط ایجاد می شود و کلیه دفاتر اسنادرسمی تصویر الکترونیک امضاء یا اثر انگشت متقاضی را در آن ثبت و تأیید می نمایند.
- (۲) به هر گواهی امضاء شماره ترتیب یکتا توسط سامانه ثبت الکترونیک اسناد اختصاص می یابد.
- (۳) سردفتر مکلف است شماره ترتیب یکتا را بر روی برگ گواهی شده درج نموده و پس از مهر و امضاء، تصویر آنرا در دفتر خانه بایگانی نماید.
- (۴) تمام موارد صحیح می باشد.

۴۷- هدف از استعلام از اداره ثبت قبل از تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک، توسط دفاتر اسنادرسمی چه می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک و بازداشت نبودن ملک
- (۲) صرفاً مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت)
- (۳) اطلاع از وضعیت ثبتی ملک
- (۴) اطلاع از بازداشت بودن یا نبودن ملک

۴۸- کدام گزینه درخصوص استعلامات ملکی صحیح نمی باشد؟

- (۱) چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است وضعیت ثبتی را اعلام نماید.
- (۲) اعتبار پاسخ استعلام، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند، یک ماه است.
- (۳) دفاتر اسناد رسمی می توانند پاسخ استعلام ثبتی را که به عنوان دفترخانه دیگری صادر گردیده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و نیاز نیست رأساً استعلام نمایند.
- (۴) اعتبار پاسخ استعلام، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار ندارند، ۴۵ روز است.

۴۹- دفاتر اسناد رسمی موظفند به منظور تعیین موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال از جهت داخل یا داخل از محدوده و حریم شهر قرار داشتن آن، از استعلام نمایند.

- (۱) شهردار
- (۲) سازمان مسکن و شهرسازی
- (۳) ادارات ثبت
- (۴) جهاد کشاورزی

۵۰- کدام نوع از انتقالات از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی و اعلام نظر به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک معاف می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- (۱) هرگونه انتقال بلاعوض اراضی به نفع دولت و شهردار یها
- (۲) تنظیم اسنادی که موجب تغییر مالکیت عین نمی گردد.
- (۳) هرگونه انتقال بلاعوض اعیان به نفع دولت و شهرداری ها
- (۴) تمام موارد صحیح می باشد.

۵۱- حداقل فاصله میان دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق چقدر باید باشد و در انتخاب محل چه مواردی باید در نظر گرفته شود؟

- ۱) حداقل ۲۰۰ متر - براساس تراکم جمعیت و تعداد نواحی ثبتی
- ۲) حداقل ۳۰۰ متر - براساس تراکم جمعیت و نیاز اهالی
- ۳) حداقل ۱۰۰۰ متر - براساس وسعت ناحیه و بخش های ثبتی
- ۴) حداقل ۵۰۰ متر - براساس حجم پلاک های ثبتی محل

۵۲- اقدامات تبلیغاتی دفاتر اسنادرسمی به چه صورت می باشد؟

- ۱) براساس انتشار آگهی در روزنامه رسمی صورت می پذیرد.
- ۲) براساس ضوابط مقرر توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صورت می پذیرد.
- ۳) توسط سردفتر و از طریق فضای مجازی امکان پذیر می باشد.
- ۴) هرگونه تبلیغ مخالف شئون سردفتری و به طور کلی ممنوع است.

۵۳- نحوه تغییر دفتریار در صورت بروز اختلاف با سردفتر به چه صورت می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) پیشنهاد سردفتر و تصویب اداره ثبت
- ۲) پیشنهاد سردفتر و تصویب سازمان ثبت
- ۳) در صورت موافقت کانون سردفتران
- ۴) امکان تغییر وجود نداشته و بایستی به موضوع اختلاف رسیدگی و در صورت وقوع تخلف متخلف تعقیب گردد.

۵۴- چنانچه سردفتری مشمول خدمت سربازی گردد وضعیت اشتغال وی و دفترخانه به چه صورت می باشد؟

- ۱) با کسب اجازه از سازمان ثبت همچنان به اشتغال ادامه می دهد.
- ۲) از ادامه اشتغال وی جلوگیری و کفالت دفترخانه به سردفتر نزدیکترین دفترخانه محل واگذار می شود.
- ۳) در صورت موافقت کانون سردفتران کفالت دفترخانه به سردفتر نزدیکترین دفترخانه محل واگذار می شود.
- ۴) دفترخانه تا اتمام خدمت سربازی سردفتر موقتاً تعطیل می شود.

۵۵- چنانچه سردفتر در دفترخانه حاضر نباشد نحوه تنظیم اسناد به چه صورت می باشد؟

- ۱) در صورت عدم حضور سردفتر امکان تنظیم سند وجود ندارد.
- ۲) در صورت عدم حضور سردفتر، تنظیم اسناد توسط کفیل وی صورت می پذیرد.
- ۳) عذر کارکنان دفترخانه در مورد انجام کار مراجعین به بهانه نبودن سردفتر یا دفتریار مسموع نیست.
- ۴) گزینه ۳ و ۲ صحیح می باشد.

۵۶- مهلت پاسخ به استعلامات مقامات رسمی و واحدهای ثبتی از دفاتر اسنادرسمی چه مدت می باشد؟

- ۱) یک ماه
- ۲) چهل و هشت ساعت
- ۳) یک هفته
- ۴) بیست روز

۵۷- کدام گزینه درخصوص استعلامات ثبتی صحیح می باشد؟ [۴۳۲۷۴۰۴۴]

- ۱) اعتبار پاسخ استعلامیه هائی که محل وقوع دفترخانه و اداره ثبت در يك شهر است يك ماه می باشد.
- ۲) دفاتر اسناد رسمی نمی توانند استعلامیه ای را که به عنوان دفتر دیگری صادر شده است مستند ثبت معامله قرار دهند.
- ۳) دفاتر اسنادرسمی درخصوص هر نوع معامله باید راساً استعلام نمایند.
- ۴) همه موارد صحیح می باشد.



جمع بندی و حل تست آمادگی آزمون سردفتری

آئین نامه های ثبتی

دکتر لطفی

آیین نامه ها

هرگونه تکثیر، مطالعه و استفاده بدون اجازه کتبی از مؤسسه آموزش عالی فاضل به لحاظ قانونی و شرعی غیر مجاز بوده و موجب ضمان می گردد.

۱- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۵ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۵ - در موقعیکه اداره ثبت قطعه یا بخشی را برای ثبت عمومی در نظر می گیرد باید پیش نویس آگهی ماده ۹ قانون ثبت را تهیه و برای نمونه (امضاء) و انتشار به اداره کل ثبت بفرستد و در ضمن این مدت بایستی وسایل مقدمات توزیع اظهارنامه را از انتشار آگهی ماده ۱۰ - در محل و تهیه پلاک از مرکز و غیره در نظر گرفته که در موقع مقرر بتواند نماینده در محل حاضر شده و تأخیری در کار پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه نشود.

۲- گزینه ۳ صحیح است. براساس مواد ۶ و ۷ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۶ - در قراء و قصابات خورده مالک قبل از شروع به عملیات ثبت عمومی لازم است نماینده عمل به وسائل مقتضی از قبیل جار و غیره مالکین را مطلع و بااطلاع کدخدا و ریش سفیدان قریه را به بخش های معینی که حدود طبیعی داشته باشد تقسیم و اسامی و سایر مشخصات مالک و ملک را در کتابچه یا صورت مجلس نوشته به نمونه (امضاء) کدخدا و ریش سفیدان برساند و بعد به شماره گذاری و توزیع اظهارنامه شروع کند و نماینده مأمور توزیع اظهارنامه باید دقیقاً مراقبت کند که اظهارنامه ها با صورت مجلس فوق الذکر کاملاً تطبیق نموده و در صورت مزبور کلیه قطعات با مشخصات و معروفیت آنها و اسامی مالکین که معرفی می شوند و حدود اربعه آن ذکر گردد و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین در دفتر توزیع اظهارنامه نوشته شود و در روی اظهارنامه نیز که بمالکین و در صورت غیبت آنها به مستاجر یا کد خدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید داده می شود شماره ملک و مشخصات آن یادداشت و به نمونه (امضاء) نماینده مربوطه برسد.

ماده ۷ - در املاک شهری و مستغلات نیز پس از تعیین بخشی که مورد ثبت عمومی واقع می شود شماره گذاری و توزیع اظهارنامه طبق مواد بالا به استثنای جار و صورت مجلس که مخصوص املاک مزروعی خورده مالک است به عمل خواهد آمد.

۳- گزینه ۲ صحیح است. براساس مواد ۸ و ۹ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۸ - در مستغلات برای هر ملک یک شماره و در املاک مزروعی نیز برای قراء و مزارع (شش دانگی) یک شماره اصلی منظور می شود و در صورتیکه مزرعه مشتمل بر قطعات مفروز و اعیانی و غیره باشد برای هر قسمت یک شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد.

ماده ۹ - چنانچه پس از شماره گذاری املاک هر قطعه یا بخشی معلوم شود که ملکی از قلم افتاده آخرین شماره آن بخش برای آن اختصاص داده می شود و اگر ملکی پس از شماره گذاری مفروزاً به قطعاتی تقسیم شد برای هر یک از قطعات شماره فرعی از همان شماره اصلی منظور خواهد شد مثلاً از شماره ۵ اصلی ۵/۱ ۵/۲ ۵/۳

۴- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۱۱ و ۱۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۱۱ - در مورد کاروانسرا و امثال آن که دارای حجرات متعدده است در صورتیکه متعلق به یک نفر یا مشاعاً متعلق به اشخاص باشد یک شماره و در صورتیکه حجرات مالک جداگانه داشته باشد برای هر یک شماره مستقلی منظور خواهد شد.
ماده ۱۲ - هر بخشی که به ثبت عمومی گذارده می شود قنوت آن بخش هم باید جزو سایر املاک برای ثبت عمومی منظور و آخرین نمره آن بخش به قنوت داده شود و در اظهارنامه و دفتر توزیع اظهارنامه و آگهی ها نیز شماره و اسم قنوت و مبدأ و مظهر آن قید شود. هرگاه قنات از متعلقات ملک است و جداگانه مورد معامله واقع نمی شود تابع اصل ملک بوده و شماره مستقلی لازم ندارد.

۵- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۳ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۱۳ - در موقع توزیع اظهارنامه در قراء مأمورین عمل به وسائل مقتضی در محل رسیدگی نموده پس از تشخیص اینکه اعیانی قریه متعلق به رعایا می باشد تعیین شماره فرعی نموده و از روی شماره ردیف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد و به مالکین اعیانی اظهارنامه می دهد - به مالکین عرصه هم پس از تعیین سهام آن ها اظهارنامه توزیع می نماید سپس اظهارنامه های مالکین اعیانی و عرصه را جداگانه با اخذ حق الثبت از هر یک از آنها تنظیم و قبول می نماید در موقع تنظیم آگهی ابتدا عرصه و بعداً اعیانی به اسم مالکین آگهی می شود در صورتیکه اختلافی بین مالکین عرصه و اعیانی پیدا شود باید بدو به مدارک و قبالات و بنچاق مالکین اصل مزرعه و عرصه مراجعه شود چنانچه مدارک مالکین عرصه حاکی است که اعیانی ها متعلق به آنان بوده و رعایا مدرکی برای مالکیت خود از طرف مالک یا مالکین فعلی یا قبلی ندارند درخواست ثبت را باید از مالک عرصه و ده پذیرفته و رعایا معترض شناخته شوند و چنانچه مدارک مالکیت مالکین قراء و قصابات حکایتی از اعیانی ها ندارند یا رعایا مدارکی بر مالکیت خود دارند حق درخواست ثبت با رعایا است.

۶- گزینه ۱ صحیح است. براساس مواد ۳۳ و ۳۴ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۳۳ - نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.
ماده ۳۴ - نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

۷- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۷۶ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

در صورتیکه بتوان از روی حدود املاک مجاور حدود ملکی را تعیین نمود تجدید آگهی و اخذ دو برابر حق الثبت مورد نخواهد داشت.

۸- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۱۰۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

در موردی که ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم له، جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه ثبت خواهد کردید و محتاج به انتشار آگهی مجدد به نام معترض نخواهد بود.

۹- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۵۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۷

آگهی های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جراید مرکز منتشر می نماید.

۱۰- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۱۸ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۷

ماده ۱۸ - ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه بندی مذکور در ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه بندی تغییر کرده باشد بهاء ملک طبق قیمت منطقه بندی جدید تعیین می گردد. در نقاطی که قیمت منطقه بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یک سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهاء ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد.

۱۱- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۹ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۷

ماده ۱۹ - هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام برخلاف اظهارنامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد در صورت توافق مالکین مطابق آن عمل می گردد و چنانچه قبلاً اظهارنامه هم به عنوان مشاع و هم مفروز پذیرفته شده صدور سند مالکیت موکول به رفع اختلاف در دادگاه است.

۱۲- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۵۶ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود ولی باید در زیر آگهی ها قید کرد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس دادخواست اعتراض بدهد.

۱۳- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۲۵ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۲۵ - در هر موقع که اداره ثبت اجرا ثبت عمومی را در بخش معینی در نظر می گیرد باید لاقلاً پانزده روز قبل انتشار آگهی مقرر در ماده ۱۰ قانون ثبت به نماینده اوقاف آن محل اطلاع دهد تا نماینده مزبور به متولیان موقوفات عام المنفعه محل اخطار کند که در ظرف ۳۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نامبرده در ماده ۱۰ قانون ثبت نسبت به املاک موقوفه که در آن بخش واقع و تحت تصدی و تولیت آن ها می باشد درخواست ثبت نمایند.

۱۴- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۲۷ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۲۷ - اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان های عمومی بوده و همچنین انهار متروکه که بعداً تبدیل به ملک می شود از طرف مالک یا شهرداری یا مرجع ذیربط درخواست ثبت نسبت به آنها پذیرفته خواهد شد.

۱۵- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۲۹ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۲۹ - تا وقتی که آگهی نوبتی نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهارنامه می توان پذیرفت.

۱۶- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۳۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۳۰ - در صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ به نام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

ماده ۳۱ - دست رنج رعیتی و حق اولویت و گلوبندی و غیره که در املاک معمول و بین رعایا خرید و فروش می شود از حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق مزبور در هر جا که معمول است نمی دهد.

ماده ۳۳ - نسبت به موقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف محل مستقیماً درخواست ثبت خواهد کرد.

ماده ۳۴ - نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.

۱۷- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۳۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۳۲ - در صورتیکه متولیان در ظرف مدت سی روز مقرر در ماده ۲۵ این آئین نامه اقدام به درخواست ثبت نمایند نماینده اوقاف محل درخواست ثبت خواهد کرد لکن اگر تا انقضاء مدت نامبرده در ماده ۱۱ قانون ثبت متولی نیز درخواست ثبت کند درخواست اداره اوقاف بلاتعقیب گذارده خواهد شد.

- ۱۸- گزینه ۴ صحیح است.** براساس مواد ۳۴، ۳۵ و ۳۶ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۳۴ - نسبت به املاکی که به نفع عمومی حبس شده است متصدی امور حبس مکلف به درخواست ثبت است.
ماده ۳۵ - درخواست ثبت نسبت به موقوفات خاصه به عهده متولی و نسبت به املاک که به نفع اشخاص معینی حبس شده به عهده متصدی امور حبس است معذک هر یک از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می توانند درخواست ثبت نمایند.
ماده ۳۶ - در مورد ثلث مؤبد و باقی وصی مکلف به درخواست ثبت است.
- ۱۹- گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۴۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۴۱ - نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال موات و مباحه نیزارها، بیشه ها، مراتع و جنگلها و قبرستانهای عمومی و بستر مسیله و آب رودخانه ها و نهرهای منشعب از آنها و انهار طبیعی و هر مسیر طبیعی دیگر اعم از سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد.
- ۲۰- گزینه ۱ صحیح است.** براساس ماده ۵۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۵۲ - آگهی های نوبتی و تعیین حدود را اداره ثبت در یکی از جراید حوزه خود و یا در یکی از جراید نزدیکترین حوزه خود و یا در یکی از جراید مرکز منتشر می نماید.
- ۲۱- گزینه ۴ صحیح است.** براساس ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۵۴ - علاوه بر انتشار روزنامه یک نسخه از آگهی تعیین حدود در شهرها بهر یک از املاک مورد تحدید الصاق و در دهات نیز چند نسخه از آگهی مزبور باید در محل های عمومی قریه مورد تحدید و قراء مجاور به وسیله مأمورین ثبت الصاق و انتشار آگهی را کدخدایان محل گواهی نمایند.
- ۲۲- گزینه ۲ صحیح است.** براساس ماده ۵۸ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۵۸ - آگهی هائی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود.
- ۲۳- گزینه ۱ صحیح است.** براساس ماده ۶۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۶۱ - حتی الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) به وسیله اداره بپردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آن را قرار دهند.
- ۲۴- گزینه ۳ صحیح است.** براساس ماده ۶۳ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۶۳ - پیش نویس آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت باید در ۶ نسخه تهیه و برای نمونه (امضا) و انتشار به مرکز فرستاده شود.
- ۲۵- گزینه ۴ صحیح است.** براساس مواد ۶۶، ۶۷ و ۶۸ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
ماده ۶۶ - آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی.
ماده ۶۷ - فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز و تعیین حدود نباید کمتر از بیست و بیشتر از شصت روز باشد.
ماده ۶۸ - عملیات تحدید حدود با رعایت مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت توسط نماینده به اتفاق نقشه بردار ثبت انجام خواهد شد .
املاک و اراضی که قبلاً بدون نقشه کامل تحدید حدود شده در صورتی که منجر به ثبت در دفتر املاک نگردیده باید نقشه ملک طبق صورت مجلس تحدیدی به طور صحیح ترسیم شود.
- ۲۶- گزینه ۱ صحیح است.** براساس ماده ۸۶ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
در آگهی های نوبتی و تحدیدی قید می شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید در غیر این صورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید.
- ۲۷- گزینه ۳ صحیح است.** براساس ماده ۶۱، آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷
حتی الامکان برای هر ملکی نباید یک آگهی تحدید جداگانه تهیه کرد املاکی که برای تحدید در نظر گرفته می شود باید به تعداد و با رعایت اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقل برای ده الی بیست شماره از املاک شهری و اعیانی و قطعات مفروزه یک آگهی منتشر و متوالیاً تحدید شود مگر آنکه درخواست کننده ثبت در موقع تجدید تعیین حدود هزینه آگهی و فوق العاده و هزینه سفر نماینده را (در صورتیکه لازم باشد) به وسیله اداره بپردازد و نسبت به املاک مزروعی با رعایت اهمیت آن باید یک یا چند روز وقت تحدید آن را قرار دهند.
- ۲۸- گزینه ۱ صحیح است.** براساس ماده ۳۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

در صلح های محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست ثبت از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می شود و مشمول ماده ۳۳ قانون ثبت نیست سند مالکیت این قبیل املاک با قید حق فسخ به نام متصالح صادر و پس از سقوط حق خیار متصالح می تواند بدون ذکر حق فسخ سند مالکیت جدید بگیرد.

۲۹- گزینه ۲ صحیح است. براساس تبصره یک ماده ۱۰۵ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

هرگاه ورثه متوفی یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنها تقاضای پرداخت بهاء ربع یا ثمن اعیانی زوجه متوفی را از اداره ثبت بنمایند مسئول ثبت محل کارشناس رسمی دادگستری را برای ارزیابی تعیین می کند تا کارشناس بهاء عادلانه اعیانی را با لحاظ ماده ۹۴۷ قانون مدنی و سایر مقررات معین نماید ورثه می توانند بهاء مذکور را به حساب سپرده ادارات ثبت تودیع نمایند.

۳۰- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۱۰۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

در موردیکه ملکی مورد اعتراض واقع شود اعم از اینکه مستدعی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم له جانشین مستدعی شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک طبق حکم نهائی دادگاه ثبت خواهد گردید و محتاج به آگهی مجدد به نام معترض نخواهد بود.

۳۱- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۵۸ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۵۸ - آگهی هائی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود.

۳۲- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۶۶ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۶۶ - آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین آگهی نوبتی

۳۳- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۸۹ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۸۹ - اعتراض اعم از اینکه در مدت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود و همچنین در مواردی که گواهی نامه جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم می شود باید طبق این ماده عمل شود.

۳۴- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۲۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

به هزینه درخواست کننده مراتب را یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه هائی که آگهی های ثبتی در آن درج می شود آگهی کند. در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی نرسیده یا در صورت اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشده باشد اداره ثبت اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود گردیده می بایست المثنی صادر گردد.

۳۵- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۶ آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷

تصمیم مسئول واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند. طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد.

۳۶- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۷۱ - مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزائی را می تواند در موقع تعیین حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهارنامه باشد و نماینده عمل باید معرفی مالک یا نماینده او را وقتی معتبر بشناسد که تصرفات او در قسمت معرفی شده محرز باشد و الا از تعیین حدود خودداری خواهد نمود.

۳۷- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۷۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۷۲ - صورت مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب زیر باشد و به امضاء نماینده و نقشه بردار و کلیه حاضرین برسد:

۱ - تعیین روز و ماه و یا روزهای که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.

۲ - نام و مشخصات محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.

۳ - اشخاصی که اعتراض نموده اند.

۴ - ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید دارند و یا مورد تحدید در ملک دیگران دارد.

۵ - ذکر حدود و مشخصات با علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره های مجاورین.

۶ - ذکر عبارت آگهی تحدید حدود و شماره روزنامه ای که آگهی در آن درج شده و گواهی صحت انتشار آگهی و یا ذکر اشتباه در آگهی مزبور.

۳۸- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۷۳ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۷۳ - در صورت مجلس تحدید قلم زدن و کم و زیاد نمودن عبارات بکلی ممنوع است و اگر اصلاح و توضیحی لازم باشد زیر صورت مجلس نوشته شده به نمونه (امضاء) حاضرین برسد و اگر بعضی از حاضرین نخواهند نمونه (امضا) کنند این نکته در صورت مجلس قید می شود و کسانی که نمونه (امضاء) ندارند علامت انگشت خواهند گذاشت.

۳۹- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۷۷ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۷۷ - در مورد املاک مشاع که قسمتی از آن درخواست ثبت و قبلاً تحدید شده چنانچه نسبت به بقیه درخواست ثبت شود تحدید مجدد لازم نیست و همچنین در مواردی که املاک مجاور ملک مورد درخواستی که تحدید شده باشد و درخواست کننده ثبت در اظهارنامه این موضوع را متذکر شود یا اداره مطلع گردد انتشار آگهی تحدیدی و عملیات تعیین حدود نسبت به آن ملک لازم نبوده و بر طبق حدود مجاورین به ثبت خواهد رسید.

۴۰- گزینه ۳ صحیح است. براساس ماده ۸۷ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۸۷ - قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهینامه جریان دعوا بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.

۴۱- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۹۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۹۲ - مسئول اداره ثبت نسبت به اعتراضهایی که خارج از مدت داده می شود نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

۴۲- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۱۰۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۱۰۰ - در موقوفات خاصه متولی و هر یک از موقوف علیهم و در حبس به نفع اشخاص معین متصدی امور حبس و هر یک از محبوس لهم می توانند برای حفظ منافع وقف یا حبس دادخواست اعتراض بدهند حق مزبور را ناظر وقف نیز اگر باشد دارا می باشد و اعتراضی که باید برای حفظ منافع ثلث باقی داده شود به عهده وصی یا ناظر ثلث می باشد و در ثلث غیر باقی کسانی نیز حق اعتراض دارند که بعد از خروج ملک از حالت ثلث در آن ملک ذی حق می شوند.

۴۳- گزینه ۲ صحیح است. براساس ماده ۱۰۲ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۷

ماده ۱۰۲ - در مواردیکه قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق به دیگری بوده آن مقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.

۴۴- گزینه ۱ صحیح است. براساس ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۹۵

ماده ۱۷- ثبت مالکیت هریک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید با الحاق اثر انگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک ذینفع انجام شود.

۴۵- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۱۱ و ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۹۵

ماده ۱۱ - کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفترخانه ازدواج و طلاق واقع می شود باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی و دفتر الکترونیک ثبت وقایع ازدواج و طلاق به صورت بر خط ثبت و ذخیره سازی شود. تبصره ۱- جهت تمامیت، اعتبار و انکار ناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتریاران به سامانه و اقدامات قانونی آنها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضاء الکترونیک خواهد بود.

تبصره ۲- اثر انگشت دیجیتالی اطراف سند حضور در محل دفتر خانه اخذ و به انضمام امضاء الکترونیک سردفتر و دفتریار مستقلاً به هر سند ملحق و جهت تطبیق در مراجعات بعدی در سامانه های متمرکز سازمان ذخیره خواهد شد.

تبصره ۳- در کلیه دفاتر الکترونیک مذکور باید امکان اخذ دیجیتالی اثر انگشت سایر افراد از قبیل مترجم، متعهد و معرف و الحاق آن به اسناد مربوط فراهم گردد.

تبصره ۴- در اجرای تبصره ۱ ماده ۷ قانون، دفاتر اسنادرسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می شود نسخه چاپی تهیه شده حاوی امضاء شخص یا اشخاص ذیربط را به عنوان پشتیبان در دفترخانه نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی کنند.

ماده ۱۲- کلیه خدمات ثبتی که توسط دفترخانه ها ارائه می شود باید با شماره ترتیب یکتا در دفتر الکترونیک متمرکز به گونه ای ثبت گردد که هر دفترخانه اسنادرسمی و ازدواج و طلاق بتواند به اطلاعات ثبت شده از اسناد خود دسترسی داشته باشد. همچنین، نسخه الکترونیک و غیرقابل تغییر کلیه اسناد و خدمات تبعی از طریق سامانه در اختیار سردفتر جهت بایگانی قرار می گیرد.

۴۶- گزینه ۴ صحیح است. براساس ماده ۱۳ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۹۵

ماده ۱۳- دفتر الکترونیک گواهی امضاء به صورت متمرکز در سامانه مربوط ایجاد می شود و کلیه دفاتر اسنادرسمی تصویر الکترونیک امضاء یا اثر انگشت متقاضی را در آن ثبت و تأیید می نمایند. به هر گواهی امضاء شماره ترتیب یکتا توسط سامانه ثبت الکترونیک اسناد اختصاص یافته و سردفتر مکلف است آن را بر روی برگ گواهی شده درج نموده و پس از مهر و امضاء، تصویر آن را در دفتر خانه بایگانی نماید.