

ثبت اسناد رسمی از منظر فقه و حقوق

حسن امیری پور

(دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوقی ثبت اسناد و املاک دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان)

دکتر داوود دانش نژاد دلشاد

(عضو هیات علمی گروه حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان)

(برگرفته شده از پایان نامه کارشناسی ارشد رشته حقوق ثبت اسناد و املاک)



انتشارات سحوران - ۱۳۹۶

سرشناسه	: امیری پور، حسن، ۱۳۶۲ -
عنوان و نام پدیدآور	: ثبت اسناد رسمی از منظر فقه و حقوق / مولفین حسن امیری پور، داود داداش نژاد دلشاد.
مشخصات نشر	: تهران: سخنوران، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۳۹۸ ص.
شابک	: 978-600-455-538-8
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: ثبت -- ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
موضوع	: انتقال مالکیت (فقه)
موضوع	: Transfer (Islamic law)
موضوع	: سند مالکیت -- ایران
موضوع	: Land title -- Iran
شناسه افزوده	: داداش نژاد، داود، ۱۳۴۹ -
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۶، ت ۸ الف / H۵
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۰۵۴۰۲۱

شماره تماس: ۰۹۱۰۹۴۹۰۷۵۱ - ۰۹۱۰۶۹۱۶۳۷۱

آدرس: کارگر شمالی، بعد از ادوارد براون، شماره ۱۰، پلاک ۱، انتشارات سخنوران

آدرس الکترونیکی: thesispublich.714@gmail.com

آدرس سایت: thesispublication.com

ثبت اسناد رسمی از منظر فقه و حقوق

✦ مؤلفین:	حسن امیری پور، دکتر داود داداش نژاد دلشاد
✦ ناشر:	سخنوران
✦ صفحه آرا و طراح جلد:	پیشگامان مسیر دانش
✦ نوبت چاپ:	اول
✦ سال چاپ:	۱۳۹۶
✦ شمارگان:	۱۰۰۰ جلد
✦ شابک:	978-600-455-838-8
✦ قیمت:	۲۲۰۰۰ تومان

۱۳	مقدمه
	فصل اول: مبانی و مفهوم شناسی اسناد
۱۷	مبحث اول: تعریف سند، جایگاه و ارزش اثباتی آن
۱۷	گفتار اول: مفهوم سند
۱۷	بند اول: معنای لغوی سند
۱۷	بند دوم: معنای اصطلاحی سند
۱۹	بند سوم: تعریف سند
۱۹	بند چهارم: علل تنظیم سند
۲۱	گفتار دوم: انواع سند و شرایط آن
۲۱	بند اول: انواع سند
۲۶	بند دوم: شرایط اسناد
۲۸	بند سوم: تفاوت سند رسمی با سند عادی
۳۱	بند چهارم: ارزش ثبوتی و اثباتی اسناد
۳۶	گفتار سوم: حدود اعتبار اسناد
۳۷	بند اول: حدود اعتبار اسناد رسمی
۳۸	بند دوم: حدود اعتبار اسناد عادی
۴۳	مبحث دوم: سابقه عقود تشریفاتی در حقوق ایران
۴۳	گفتار اول: سابقه عقود تشریفاتی در حقوق ایران
۴۵	گفتار دوم: ضرورت شکل‌گرایی در حقوق اموال غیرمنقول
۴۵	بند اول: تشریفاتی بودن قراردادهای در حقوق رم باستان
۴۶	بند دوم: نفوذ اصل رضاگرایی
۴۹	گفتار سوم: اوصاف شکل‌گرایی غیرمنقول
۵۱	بند اول: وصف اطلاع‌رسانی
۵۳	بند دوم: وصف حمایتی یا رفع تعارض

فصل دوم: مبانی نظام ثبت اسناد

مبحث اول: حمایت از اشخاص ثالث	۵۷
گفتار اول: مفهوم اشخاص ثالث مورد حمایت	۵۷
بند اول: حقوق فرانسه	۵۹
بند دوم: حقوق انگلستان	۶۲
بند سوم: حقوق اتریش	۶۳
بند چهارم: حقوق ایران	۶۴
گفتار دوم: حق اشخاص ثالث در دسترسی به اطلاعات	۶۶
بند اول: مفهوم (حق دسترسی به اطلاعات)	۶۶
بند دوم: محدوده دسترسی به اطلاعات	۶۹
مبحث دوم: حمایت مالک	۷۵
گفتار اول: نسبت حق مالکیت	۷۶
بند اول: التزام و تعهد به حمایت از حقوق خصوصی در املاک	۷۶
بند دوم: مزایای امنیت مالک	۸۰
گفتار سوم: حمایت از اراده مالک	۸۲

فصل سوم: آثار نظام ثبت اسناد در حقوق ایران

مبحث اول: تشریفات نوشتاری معاملات غیرمنقول در حقوق ایران	۸۷
گفتار اول: سند رسمی	۸۷
بند اول: معاملات موضوع مواد ۴۸-۴۶ قانون ثبت	۸۷
بند دوم: بیع و معاوضه اموال غیرمنقول ثبت شده	۸۹
مبحث دوم: شیوه‌های مختلف ثبت املاک و سیر ثبت ملک	۱۰۰
گفتار اول: شیوه‌های مختلف ثبت املاک	۱۰۰
بند اول: ثبت عادی یا اختیاری	۱۰۰
بند دوم: ثبت عمومی	۱۰۱
گفتار دوم: سیر ثبت ملک	۱۰۱
بند اول: انتشار آگهی ثبت عمومی (آگهی ماده ۹ قانون ثبت)	۱۰۱
بند دوم: انتشار آگهی مقدماتی (آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت)	۱۰۲
بند سوم: حفظ موقوفات در شماره‌گذاری	۱۰۵
بند چهارم: تعریف اظهارنامه و مفاد آن	۱۰۵

بند پنجم: انتشار آگهی نوبتی (آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت).....	۱۰۶
بند ششم: انتشار آگهی تحدید (آگهی ماده ۱۴ قانون ثبت).....	۱۰۶
بند هفتم: تهیه پیش‌نویس سند مالکیت.....	۱۰۷
بند هشتم: ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت.....	۱۰۷
گفتار سوم: هدف و لزوم ثبت ملک.....	۱۰۸
بند اول: هدف ثبت ملک.....	۱۰۸
بند دوم: لزوم ثبت املاک.....	۱۰۹
مبحث سوم: نقش سند در انتقال و اثبات مالکیت.....	۱۰۹
گفتار اول: نقش سند در انتقال و اثبات مالکیت اموال غیرمنقول.....	۱۰۹
بند اول: نقش سند رسمی در انتقال مالکیت اموال غیرمنقول.....	۱۰۹
بند دوم: نقش سند رسمی در اثبات مالکیت اموال غیرمنقول.....	۱۱۹
بند سوم: نقش سند عادی در انتقال مالکیت اموال غیرمنقول.....	۱۲۲
بند چهارم: نقش سند عادی در اثبات بیع اموال غیرمنقول.....	۱۲۶
گفتار دوم: نقش و اعتبار سند در انتقال و اثبات مالکیت اموال منقول.....	۱۳۰
بند اول: نقش سند عادی در انتقال مالکیت اموال منقول.....	۱۳۰
بند دوم: نقش سند عادی در اثبات بیع اموال منقول.....	۱۳۰
بند سوم: نقش سند رسمی در انتقال مالکیت اموال منقول.....	۱۳۱
بند چهارم: نقش سند رسمی در اثبات مالکیت اموال منقول.....	۱۳۱

فصل چهارم: جرائم در حقوق ثبت

مبحث اول: حبس و جزای نقدی.....	۱۳۵
گفتار اول: کلاهبرداری ثبتی و گونه‌های مختلف آن.....	۱۳۶
بند اول: کتمان معامله ملکی که تقاضای ثبت آن شده.....	۱۳۶
بند دوم: تقاضای ثبت خلاف واقع.....	۱۴۶
بند سوم: امین ملکی که خود را مالک معرفی می‌کند.....	۱۵۰
بند چهارم: ثبت ملک غیر یا خیانت یا تبانی.....	۱۵۲
بند پنجم: ثبت ملک در تصرف غیر.....	۱۵۷
بند ششم: امتناع از قید حق غیر در اظهار نامه.....	۱۵۹
گفتار دوم: معامله معارض.....	۱۶۱
گفتار سوم: کتمان حقوق ثبتی در حوادث غیر مترقبه.....	۱۶۷

گفتار چهارم: جعل ثبتی و گونه‌های مختلف آن.....	۱۶۹
بند اول: ثبت اسناد مجعول و مزور.....	۱۷۱
بند دوم: ثبت اسناد بدون اصحاب سند.....	۱۷۳
بند سوم: ثبت سند بدون حضور متعاملین واقعی.....	۱۷۶
بند چهارم: جعل تأخیر و تقدم تاریخ سند.....	۱۷۸
بند پنجم: مکتوم و معدوم کردن دفاتر ثبتی.....	۱۸۰
بند ششم: کندن اوراق دفاتر ثبتی.....	۱۸۴
بند هفتم: از اعتبار انداختن ثبت سند با وسایل متقلبانه.....	۱۸۵
بند هشتم: ثبت سند با علم به عدم مالکیت صاحب سند.....	۱۸۷
بند نهم: ثبت اسنادی که از سندیت افتاده.....	۱۸۹
بند دهم: صدور صدق خلاف واقع.....	۱۹۴
بند یازدهم: انتقال و تحویل اوراق و دفاتر ثبتی.....	۱۹۶
بند دوازدهم: تقدیر بودن سند شوهردار.....	۱۹۹
بند سیزدهم: ثبت ازدواج بدون گواهی سلامت.....	۲۰۳
مبحث دوم: انفصال.....	۲۰۵
گفتار اول: عدم صدور اجرائیه.....	۲۰۶
گفتار دوم: عدم احتساب خسارت تأخیر دیه.....	۲۱۳
گفتار سوم: تقصیر منجر به از اعتبار افتادن سند.....	۲۱۴
گفتار چهارم: کیفر انکار سند رسمی.....	۲۱۸
گفتار پنجم: ثبت اسناد مخالف با قانون.....	۲۲۳
گفتار ششم: عدم احراز هویت.....	۲۲۵
بند اول: عدم احراز هویت عمدی و ثبت سند.....	۲۲۵
بند دوم: عدم احراز اهلیت اصحاب معامله.....	۲۲۵
بند سوم: عدم احراز قابل ثبت بودن.....	۲۲۶
گفتار هفتم: قصور منجر به ثبت سند معارض.....	۲۲۷
گفتار هشتم: جرائم با صیغه اخلاقی در دفترخانه.....	۲۳۳
بند اول: رفتار خارج از نزاکت.....	۲۳۴
بند دوم: بردن دفتر به خارج از دفترخانه.....	۲۳۶
بند سوم: تنظیم سند بر خلاف مقررات.....	۲۳۸
بند چهارم: دخالت سردفتر منفصل در امور دفترخانه.....	۲۳۹
بند پنجم: دریافت وجه اضافه.....	۲۴۲

۲۴۴	مبحث سوم: کیفر شلاق و لغو پروانه یا سلب صلاحیت
۲۴۵	گفتار اول: کیفر شلاق عاقد در جرم چند شوهری
۲۴۶	گفتار دوم: کیفر لغو پروانه یا سلب صلاحیت به تشخیص وزیر دادگستری
۲۴۷	بند اول: سوء شهرت
۲۴۸	بند دوم: عدم صلاحیت علمی یا عملی
۲۴۸	بند سوم: عدم امانت
۲۵۰	بند چهارم: رفتار و اخلاق مغایر با نظم و حسن جریان امور
۲۵۱	گفتار سوم: کیفر سلب صلاحیت (لغو پروانه) ثبت طلاق بدون حکم دادگاه
۲۵۲	گفتار چهارم: کیفر سلب صلاحیت (لغو پروانه) ثبت ازدواج بدون گواهی سلامت

فصل پنجم: کیفرها در حقوق ثبت

۲۵۷	مبحث اول: کیفر، در حقوق کیفری
۲۶۰	گفتار اول: ارتباط حقوق کیفری، سایر رشته‌های حقوقی
۲۶۱	گفتار دوم: جرم
۲۶۳	گفتار سوم: کیفر و انواع آن
۲۷۱	گفتار چهارم: حقوق کیفری، ویرسی‌ها، اهداف و کارکردها
۲۷۲	بند اول: ویژگی کیفرها
۲۷۲	بند دوم: اهداف کیفر و دیدگاه‌ها
۲۷۵	بند سوم: کارکردهای کیفر
۲۸۰	مبحث دوم: تفاوت‌های کیفری حقوق ثبت با حقوق جزا: حیث ائین دادرسی
۲۸۰	گفتار اول: زوال حق واخواهی از سردفتر
۲۸۱	گفتار دوم: تفاوت احکام دادگاه انتظامی با دادگاه عمومی از حیث تجدید نظر
۲۸۳	گفتار سوم: تفاوت مرور زمان قانون دفاتر رسمی با قانون آئین دادرسی کیفری
۲۸۴	گفتار چهارم: مقایسه جرائم از حیث قابلیت گذشت در قانون ثبت و قانون دادرسی
۲۸۷	مبحث سوم: حقوق جزای ثبت
۲۹۱	گفتار اول: قوانین تشکیل دهنده حقوق ثبت
۲۹۳	گفتار دوم: ویژگی‌های حقوق ثبت
۲۹۴	گفتار سوم: اهداف حقوق ثبت
۲۹۸	گفتار چهارم: جرائم ثبتی و انواع آن
۳۰۱	گفتار پنجم: ویژگی‌های مشترک جرائم ثبتی با جرائم عمومی

۳۰۳	گفتار ششم: جرم انگاری غلط در حقوق ثبت
۳۰۶	گفتار هفتم: کیفرهای ثبتی و انواع آن
۳۰۷	بند اول: کیفر حبس
۳۰۸	بند دوم: کیفر جزای نقدی
۳۱۲	بند سوم: کیفر انفصال
۳۱۵	بند چهارم: کیفر شلاق
۳۱۵	بند پنجم: کیفر لغو پروانه (سلب صلاحیت)

فصل ششم: مبانی عمومی اصول فقه

۳۱۹	مبحث اول: معانی افوی و اصطلاح فقه
۳۲۰	مبحث دوم: تریف ادب فقه
۳۲۱	مبحث سوم: موضوع اصول فقه
۳۲۲	گفتار اول: کتاب (قآن)
۳۲۴	گفتار دوم: سنت
۳۲۵	بند اول: سنت در اصطلاح فقیه
۳۲۵	بند دوم: سنت در اصطلاح اصولی
۳۲۶	بند سوم: حجیت سنت پیغمبر (ص) و امامان معصوم (ع)
۳۲۷	گفتار سوم: اجماع
۳۲۹	گفتار چهارم: عقل
۳۳۰	بند اول: پیشینه تاریخی دلیل عقلی
۳۳۱	بند دوم: اقسام دلیل عقلی

فصل هفتم: جایگاه ثبت اسناد در مبانی فقه

۳۳۵	مبحث اول: جایگاه سند در قرآن کریم
۳۴۹	مبحث دوم: جایگاه سند در اسلام
۳۴۹	گفتار اول: اسلام و قانون معاملات و تثبیت مالکیت
۳۵۶	گفتار دوم: حدود مالکیت در اسلام
۳۵۸	گفتار سوم: زمین از نظر فقه اسلامی
۳۵۹	مبحث سوم: جایگاه سند در احادیث و روایات
۳۵۹	گفتار اول: ثبت اسناد از دیدگاه سنت

۳۶۰	گفتار دوم: نمونه اسناد در زمان معصومین «ع»
۳۶۳	گفتار سوم: تعیین حدود فدک توسط امام موسی کاظم «ع»
۳۷۳	نتیجه گیری
۳۸۳	پیشنهادهات
۳۸۵	منابع

مقدمه

دین که جمع مکسر آن دیون است از نظر صاحب لسان العرب عبارت از (کل شیئی غیرحاضر) و نادر اصطلاح فقهی تحت عنوان قرض ذکر شده که از ملحقات بحث تجارت می باشد به نظر می رسد هر نوع معامله ای که عوض و معوض بعد از انعقاد قرارداد تسلیم می شود شامل شود. استدانه و استقراض یکی از مصادیق تداین است از این رو به نظر می رسد که متر است ماده ۳۳۸ ق.م به جای تملیک عین به عوض معلوم به تعهد تملیک مورد معامله به عوض معلوم تبدیل شود تا هم دقیق تر و هم معامله را واقعی تر نشان داده و معامله انواع نرم افزارها که جنبه عینی نداشته و در دنیای تجارت الکترونیک امروز نقش پررنگی دارد را نیز شامل شود.

بر اهل نظر پوشیده نیست که قرآن کریم آنگاه که در ترتیب ادله یاد شده از لحاظ حجیت و قطعیت دارای اهمیت نخست را اعتبار فرموده و سایر ادله در مراتب بعدی حجیت و اعتبار خود را از قرآن و دلیل عقل و تجربه گرفته اند البته بررسی میزان اعتبار و حجیت هر کدام از ادله دیگر از موضوع این نوشتار خارج است.

فقه علمی است که با ادراک احکام شرعی فرعی به استناد زاده تفصیلی می پردازد. موضوع علم فقه فعل مکلفان می باشد. مطابق با این مطلب که موضوع فقه فعل مکلفان است بخشی از فقه رابطه مکلف با خدا را نشان می دهد که نمود آن در نوشته های فقهی در قالب کتاب صوم حج صلاه و ... بیان گردیده است. گاهی نیز فعل مکلف در ارتباط با سایر انسانها و جامعه مطرح گردیده است نمود این مهم در ادبیات فقهی در قالب کتابهایی چون دین قصاص جعاله کتاب میراث و ... تجلی می یابد.

آنچه که امروز تحت عنوان حقوق موضوعه بررسی می‌شود با وجود اینکه از نظر ادبیات شکلی مشتمل بر ادبیات و قالب جدید است اما نباید از این مطلب غافل شد که قرآن کریم از همان ابتدا به اهمیت حقوق ثبت اسناد و املاک توجه داشته است... با بررسی و تأمل در آیات قرآن این ادعا ثابت می‌شود همانطور که پیرامون سایر احکام نیز این مطلب صادق است

اهمیت موضوع در آن است که کیفرهای پراکنده ثبتی در قانون ثبت اسناد و املاک، قانون دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، قانون ثبت احوال، قانون مجازات اسلامی و سایر قوانین مرتبط دیگر یکجا جمع آوری و مورد نقد و تحلیل قرار گرفته‌اند، که وجب ساخت سریع و اجمالی با حقوق ثبت و کیفرهای ثبتی است. همچنین مواردی از کیفرهای ثبتی که با کیفرهای تعریف شده در حقوق کیفری همخوانی ندارند تبیین گردید است.