



بِسْمِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ



گنجینه سؤالات حقوق ثبت (تألیفی با پاسخ تشریحی)



مؤلف:

رضا زنده گل وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات چتر دانش

فهرست

- سؤالات قانون ثبت اسناد و املاک ۶
- پاسخنامه قانون ثبت اسناد و املاک ۸۵
- سؤالات آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا ۱۹۸
- پاسخنامه آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا ۲۲۱
- سؤالات آیین نامه ماده ۷۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفترباران
مصوب ۹۹/۱۲/۲۸ ۲۵۲
- پاسخنامه آیین نامه ماده ۷۵ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفترباران
مصوب ۹۹/۱۲/۲۸ ۲۶۴
- سؤالات حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۰ ۲۸۳
- پاسخنامه حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۰ ۲۸۷
- سؤالات حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۲ ۲۹۵
- پاسخنامه حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۲ ۳۰۱
- سؤالات حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۶ ۳۱۶
- پاسخنامه حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۶ ۳۲۰
- سؤالات حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی ویژه داوطلبان استان کرمانشاه ۱۳۹۶ ۳۳۰
- پاسخنامه حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی ویژه داوطلبان استان کرمانشاه ۱۳۹۶ ... ۳۳۵

۳۴۸	سؤالات حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۸
۳۵۲	پاسخنامه حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۸
۳۶۴	سؤالات حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۹
۳۶۸	پاسخنامه حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۳۹۹
۳۷۴	سؤالات حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۴۰۰
۳۷۷	پاسخنامه حقوق ثبت آزمون مشاوران حقوقی سال ۱۴۰۰

سوالات قانون ثبت اسناد و املاک



۱ نخستین قانون ثبت اسناد در چه تاریخی تصویب شد؟

- (الف) ۱۳۰۲ ه.ش (ب) ۱۲۹۰ ه.ش
(ج) ۱۳۰۸ ه.ش (د) ۱۲۶۰ ه.ش

۲ اقدامات انجام شده توسط مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از محل مأموریت خود.....

- (الف) دارای اعتبار است. (ب) فاقد اثر قانونی است.
(ج) هیچ گونه اثری ندارد. (د) هیچکدام

۳ اگر سردفتر اسناد رسمی مشهد در مشهد معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقولی که در قزوین واقع است را ثبت نماید اعتبار این سند چگونه است؟

- (الف) بر اساس قانون، سردفتران فقط صلاحیت تنظیم سند راجع به املاک واقع در حوزه قضایی خود را دارند.
(ب) سند فاقد اعتبار است زیرا ملاک صلاحیت محل وقوع مورد معامله نیست.
(ج) دارای اعتبار است زیرا ملاک صلاحیت تنظیم سند در حوزه مأموریت است.
(د) سند فاقد اعتبار است زیرا ملاک صلاحیت محل وقوع مورد معامله است.

۴ مرجع رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک است.

- (الف) شورای عالی ثبت (ب) هیأت نظارت
(ج) اداره کل ثبت استان (د) سازمان ثبت اسناد و املاک

۵ محل تشکیل هیأت نظارت..... می باشد.

- (الف) اداره ثبت استان
(ب) شورای عالی ثبت
(ج) اداره ثبت محل
(د) در مقر دادگاه استان

۶ هیأت نظارت مرکب است از

- (الف) رئیس سازمان ثبت یا قائم مقام او
(ب) رئیس دادگستری یا قائم مقام او
(ج) مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او و ۲ نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه
(د) رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و ۳ نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری

۷ برای هیأت نظارت..... از طرف وزیر دادگستری تعیین می گردد.

- (الف) یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان
(ب) دو عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان
(ج) سه عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان
(د) چهار عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان

۸ آگهی مقدماتی یا تحدید حدود ثبت عمومی چه زمانی انجام می شود؟

- (الف) قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک
(ب) بعد از اقدام به ثبت عمومی املاک
(ج) بدون زمان مشخص می باشد.
(د) بنا بر نظر اداره ثبت

۹ انتشار آگهی مقدماتی یا تحدید حدود ثبت عمومی مطابق با انجام می شود.

- (الف) ماده ۱۰ قانون ثبت
(ب) ماده ۱۱ قانون ثبت
(ج) مواد ۱۰ و ۱۱ قانون ثبت
(د) ماده ۲۲ قانون ثبت

۱۰ آگهی ثبت عمومی املاک

- (الف) به وسیله انتشار در روزنامه‌ها در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.
(ب) به وسیله انتشار در روزنامه‌ها در ظرف ۳۰ روز ۲ مرتبه منتشر می شود.
(ج) به وسیله انتشار در روزنامه‌ها در ظرف ۲۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.
(د) به وسیله انتشار در روزنامه‌ها در ظرف ۲۰ روز ۲ مرتبه منتشر می شود.

۱۱ پس از ثبت آگهی عمومی املاک، مهلت درخواست ثبت معترضین به عنوان مالکیت و متولیان موقوفه و املاک ثلث باقی و است.

- (الف) ۳۰ روز
(ب) ۶۰ روز
(ج) ۹۰ روز
(د) ۲۰ روز

۱۲ مهلت اداره ثبت جهت تعیین صورت کلیه اشخاصی که اظهارنامه ثبت ملک داده‌اند پس از انتشار آگهی نوبتی را تعیین نمایید.

- (الف) ۶۰ روز
(ب) ۳۰ روز
(ج) ۹۰ روز
(د) ۲۰ روز

۱۳ نحوه ثبت درخواست اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه کسی نسبت به آن‌ها موجود نیست، چگونه است؟

- (الف) بنابر نظر اداره ثبت قابل پذیرش است.
(ب) غیر قابل پذیرش می باشد.
(ج) درخواست ثبت از نظر کسی که مدارکی دال بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود دارد پذیرفته می شود.

د) درخواست ثبت از کسی پذیرفته نمی‌شود.

۱۴ نسبت به املاک مجهول‌المالک مهلت تقاضای ثبت..... است.

ب) ۱ سال

الف) ۲ سال

د) ۱۰ سال

ج) ۵ سال

۱۵ شخص الف نسبت به ملکی مجهول‌المالک پس از مدت تقاضای

ثبت آن (۲ سال) معامله نموده است؛ معاملات راجع به چنین املاکی

.....

الف) صحیح است.

ب) باطل است.

ج) قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود.

د) قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته می‌شود.

۱۶ در خصوص تحدید حدود املاک کدام گزینه صحیح است؟

الف) تحدید حدود هر ناحیه به تدریج و به ترتیب نمره املاک انجام می‌شود.

ب) تحدید حدود صرفاً به موجب نمره املاک انجام می‌شود.

ج) تحدید حدود هر ناحیه بدون احضار تقاضاکنندگان و مجاورین انجام می‌شود.

د) تحدید حدود هر ناحیه با احضار تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای

تحدید حدود که لااقل ۲۰ روز قبل از تحدود حدود یک مرتبه در روزنامه

منتشر می‌گردد انجام می‌شود.

۱۷ کدام یک از موارد زیر صحیح است؟

الف) در صورت عدم حضور تقاضاکننده ثبت یا نماینده وی، ملک مورد تقاضای

تحدید حدود با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

ب) چنانچه مجاورین در موقع تحدید حدود حاضر نشوند و حدود ملک

تعیین نگردد، تحدید حدود آن املاک تجدید می‌گردد.

ج) چنانچه در مرتبه دوم نیز تقاضاکننده و مجاورین هیچ‌یک حاضر نشوند،

حق‌الثبت ملک ۲ برابر دریافت خواهد شد.
(د) گزینه الف و ب صحیح است.

۱۸ آگهی تحدید حدود عمومی به ترتیب منتشر می‌گردد.

- (الف) تقاضای ثبت
(ب) نمره املاک
(ج) درخواست متقاضی ثبت
(د) انتشار آگهی‌های نوبتی

۱۹ چنانچه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد

.....

- (الف) آگهی تحدید حدود اختصاصی انجام می‌شود.
(ب) آگهی تحدید حدود عمومی انجام می‌شود.
(ج) تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین انجام می‌شود.
(د) تحدید حدود با انتشار آگهی و با تبعیت از حدود مجاورین انجام می‌شود.

۲۰ در چه صورت تحدید حدود املاک به صورت اختصاصی انجام می‌گردد؟

- (الف) به درخواست متقاضی
(ب) آگهی‌های نوبتی منتشر و مدت اعتراض سپری شده باشد.
(ج) به واسطه عدم حضور مالک یا جهات دیگر تحدید عمومی نشده باشد و به
درخواست متقاضی ثبت یا قائم‌مقام قانونی وی و پرداخت هزینه.
(د) حدود مجاورین از لحاظ حدود و حقوق ارتفاقی تثبیت شده باشد.

۲۱ در چه صورت جهت تحدید حدود املاک، آگهی اختصاصی منتشر

می‌گردد؟

- (الف) زمانی که آگهی منتشر اما عملیات تحدید حدود عمومی به هر دلیلی
انجام نشود.
(ب) املاک مجاور از املاک عمومی و شهرداری باشند.
(ج) چنانچه مدیر ثبت موافقت نماید.
(د) حدود مجاورین ملک تثبیت نشده باشد.

۲۲ در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی

مربوط به دولت و شهرداری یا حریم قانونی آنها باشد.....

الف) عملیات تحدید حدود با موافقت مدیر ثبت انجام می‌شود.

ب) عملیات تحدید حدود با موافقت شهرداری انجام می‌شود.

ج) عملیات تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان‌های مربوطه انجام و عدم حضور آنان مانع از انجام تحدید حدود نخواهد بود.

د) عملیات تحدید حدود بدون حضور نمایندگان سازمان‌های مربوطه نیز انجام می‌شود.

۲۳ در خصوص مهلت و زمان اعتراض به ثبت ملک کدام گزینه صحیح

است؟

الف) ۳۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی.

ب) ۶۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی.

ج) ۲۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی.

د) ۹۰ روز از انتشار اولین آگهی نوبتی.

۲۴ کدام گزینه صحیح است؟

الف) اعتراض به ملک مورد ثبت مستقیماً به اداره یا دایره شعبه ثبتی که در آگهی معین شده تسلیم می‌گردد.

ب) در صورت تقدیم دادخواست در مهلت قانونی، اداره ثبت آن را به دفتر دادگاه بدوی صادر می‌نماید.

ج) چنانچه دادخواست خارج از مهلت تقدیم شده باشد اداره ثبت کتباً نظر خود را اعلام و به دادگاه بدوی تسلیم می‌کند تا در جلسه اداری رسیدگی نماید و رأی دادگاه قطعی است.

د) هر سه گزینه صحیح است.

۲۵ چنانچه راجع به ملک مورد تقاضای ثبت تقاضاکننده ثبت و دیگری

دعوایی اقامه و در جریان باشد.....

(الف) اداره ثبت تکلیفی نسبت به ثبت ملک ندارد.

(ب) ادامه عملیات ثبتی منوط به نظر دادگاه است.

(ج) تأثیری در عملیات ثبتی ندارد.

(د) طرف دعوا یا تقاضاکننده باید از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی تا ۹۰

روز گواهی دادگاه مبنی بر جریان دعوا به اداره ثبت تسلیم نماید؛ در غیر

این صورت حق او ساقط خواهد شد.

۲۶ در صورت عدم پیگیری یا مسکوت گذاشتن دعوای اعتراض به ثبت

توسط معترض، دادگاه کدام یک از قرارهای زیر را صادر می نماید؟

(الف) قرار رد دعوا (ب) قرار ابطال دادخواست

(ج) قرار سقوط دعوا (د) قرار عدم استماع دعوا

۲۷ قرار سقوط دعوای صادره توسط دادگاه در خصوص عدم پیگیری

معترض ثبت، صادر می شود که این قرار قابل و

غیرقابل است.

(الف) به تقاضای مستدعی ثبت - تجدید نظر - فرجام

(ب) بدون تقاضای مستدعی ثبت - تجدید نظر - فرجام

(ج) به تقاضای مستدعی ثبت - فرجام - تجدید نظر

(د) بدون تقاضای مستدعی ثبت - فرجام - تجدید نظر

۲۸ اگر معترض به ثبت فوت نماید چنانچه معترض علیه نتواند تمام

وراث را معرفی نماید کدام گزینه صحیح است؟

(الف) دادگاه مراتب را به دادستان اعلام تا در صورت وجود وراث محجور

نسبت به تعلیق قیم و تعقیب دعوا اقدام شود.

ب) موضوع و جریان دعوا ۳ مرتبه به صورت متوالی در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه منتشر می‌شود.

ج) در صورت عدم تعقیب دعوا ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی، قرار سقوط دعوا صادر می‌گردد و چنانچه ظرف مهلت مقرر از قرار مزبور تجدید نظر خواهی نشود، قرار قطعی و لازم‌الاجرا است.
د) همه موارد صحیح است.

۲۹ اگر معترض به ثبت فوت نماید چنانچه معترض‌علیه نتواند بعضی از وراث را معرفی نماید.....

الف) به وراث شناخته شده اخطار می‌شود که در صورت پیگیری دعوا، ظرف مهلت ۵ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، درخواست تعقیب نمایند.
ب) دعوا صرفاً نسبت به بعض از ورثه رسیدگی می‌شود.
ج) دعوا به طرفیت کل ورثه باید رسیدگی شود.
د) به وراث شناخته شده اخطار می‌شود که در صورت پیگیری دعوا، ظرف مهلت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه، درخواست تعقیب نمایند.

۳۰ در صورتی که مالکیت متقاضیان ثبت یا دعوای اعتراض منشاء واحدی داشته و تعداد متقاضیان ثبت و یا معترضین یا وراث آنان بیش از ۱۵ نفر باشند نحوه ابلاغ چگونه است؟

الف) دادخواست و پیوست‌های آن به ۲ نفر از شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و همچنین مفاد دادخواست و پیوست‌های آن نیز در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک دادگاه ۳ مرتبه متوالی آگهی می‌شود.
ب) دادخواست و پیوست‌های آن به همه شرکاء یا وراث ابلاغ می‌گردد.
ج) دادخواست و پیوست‌های آن علاوه بر همه شرکاء یا وراث در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار نیز آگهی می‌گردد.

د) دادخواست و پیوست‌های آن به همه شرکاء یا وراث که سهام زیادتری دارند ابلاغ می‌شود و همچنین مفاد دادخواست و پیوست‌های آن نیز در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه‌های محل یا نزدیک مقر دادگاه ۳ مرتبه آگهی می‌شود.

۳۱ نحوه و مدت اعتراض مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است را مشخص نمایید.

الف) ۶۰ روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود و تقدیم دادخواست به دادگاه صلاحیت‌دار توسط اداره ثبت.

ب) ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود و تقدیم دادخواست به دادگاه صلاحیت‌دار توسط اداره ثبت.

ج) ۲۰ روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود و تقدیم دادخواست به اداره ثبت.

د) ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود و تقدیم دادخواست به دادگاه صلاحیت‌دار.

۳۲ در خصوص دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها چنانچه اعتراض از طرف غیرمجاور باشد و همچنین در صورت استرداد دعوا به موجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت.....

الف) دادگاه در جلسه فوق العاده رسیدگی نموده و قرار رد یا سقوط دعوا را صادر می‌نماید.

ب) دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی نموده و قرار رد یا سقوط دعوا را صادر می‌نماید.

ج) دادگاه در جلسه اداری فوق العاده رسیدگی و قرار رد یا سقوط دعوا را صادر می‌نماید و این قرار صرفاً قابل تجدید نظر خواهی است.

د) دادگاه در جلسه فوق العاده رسیدگی نموده و قرار رد یا سقوط دعوا را

صادر می‌نماید که صرفاً قابل فرجام خواهی است.

۳۳ چه زمانی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و خاتمه یافته محسوب می‌گردد؟

- (الف) پس از طی مراحل قانونی (ب) با تقدیم اظهارنامه ثبت
(ج) با صدور سند مالکیت (د) پس از اتمام عملیات مقدماتی

۳۴ چه زمانی اشخاص مالک ملک محسوب می‌شوند؟

- (الف) ملک مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد
(ب) ملک به شخص منتقل و این انتقال در دفتر املاک ثبت گردیده باشد
(ج) ملک از مالک رسمی ارثاً به شخص رسیده باشد و وراثت او محرز و در سهم‌الارث نیز توافق بوده باشد و در صورت اختلاف حکم نهایی صادر شده باشد.
(د) همه موارد صحیح است.

۳۵ کدام گزینه صحیح است؟

- (الف) ثبت ملک به حقوق اشخاصی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی‌آورد.
(ب) ثبت ملک مانع از مالکیت اشخاصی است که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات و... دارند.
(ج) ثبت ملک اصولاً تأثیری بر حقوق اشخاصی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند ندارد.
(د) گزینه ب و ج صحیح است.

۳۶ در صورت اشتباه در تحدید حدود املاک، مرجع رفع اشتباه کدام است؟

- (الف) دادگاه محل وقوع ملک (ب) اداره ثبت استان
(ج) شورای عالی ثبت (د) هیأت نظارت

۳۷ در صورت اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت در اجرای مقررات ماده ۱۱ قانون ثبت و یا تزاحم و تعارض در تصرف اشخاص، رفع اختلاف و ... با کدام یک از مراجع زیر می باشد؟

- (الف) شورای عالی ثبت
(ب) دادگاه محل
(ج) هیأت نظارت
(د) هیچکدام

۳۸ صلاحیت و وظایف هیأت نظارت را مشخص نمایید.

- (الف) رفع اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت و تزاحم و تعارض در تصرف اشخاص
(ب) ابطال اشتباه مؤثر در جریان مقدماتی ثبت املاک
(ج) اصلاح اشتباه قلمی، اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده.
(د) همه موارد صحیح است.

۳۹ رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً در صلاحیت کدام مرجع است؟

- (الف) شورای عالی ثبت و رأی قطعی است.
(ب) هیأت حل اختلاف و رأی غیر قطعی است.
(ج) اداره ثبت که رأی غیر قطعی و قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است.
(د) هیأت نظارت که رأی غیر قطعی و قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است.

۴۰ کدام گزینه صحیح است؟

- (الف) رفع اشکال و اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین در صلاحیت هیأت نظارت نیست.
(ب) رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است.

ج) رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط به اینکه خللی به حق کسی نرساند.
د) گزینه ب و ج صحیح است.

۴۱ چنانچه بر حسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی‌های نوبتی تجدید گردد نحوه اعتراض معترضین چگونه است؟

الف) ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد
ب) ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد
ج) ظرف ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود.
د) ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود.

۴۲ در صورتی که در صورت مجلس تفکیکی اشتباهی رخ دهد اما نسبت به آن سند رسمی تنظیم نگردیده و یا ثبت دفتر املاک نشده، رفع اشتباه با کدام مرجع است؟

الف) اداره ثبت محل
ب) هیأت نظارت
ج) دادگاه
د) هیأت حل اختلاف

۴۳ اگر اعتراض بر حد از ناحیه شخص غیر مجاور به عمل آمده باشد، تکلیف اداره ثبت چیست؟

الف) ارسال به دادگاه جهت رسیدگی
ب) ارجاع به هیأت تشخیص
ج) اظهار نظر رئیس اداره ثبت در ذیل دادخواست اعتراض مبنی بر غیر مؤثر بودن آن و ابلاغ به معترض
د) اظهار نظر ذیل دادخواست اعتراض و دعوت از رئیس دادگاه جهت تأیید آن

۴۴ در صورتی که به تشخیص هیأت نظارت باید آگهی‌های نوبتی تجدید گردد، نحوه اقدام چگونه است؟

- الف) دو نوبت منتشر و مدت اعتراض آن ۳۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی می‌باشد.
- ب) یک نوبت منتشر و مدت اعتراض ۳۰ روز است.
- ج) آگهی‌های نوبتی دو نوبت منتشر و مدت اعتراض ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی می‌باشد.
- د) یک نوبت منتشر و مدت اعتراض ۶۰ روز است.

۴۵ اعتراض بر ثبت به چه صورت انجام می‌شود؟

- الف) به صورت تقدیم دادخواست
- ب) به صورت تقدیم گواهی‌نامه جریان دعوا
- ج) اعتراض بر حدود
- د) گزینه الف و ب

۴۶ ممکن است در جریان عملیات ثبتی اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت حاصل شود و یا اشتباهی در ثبت املاک یا اسناد رخ دهد. رسیدگی به اختلافات و اشتباهات با می‌باشد.

- الف) هیأت تجدید نظر
- ب) هیأت حل اختلاف
- ج) هیأت نظارت
- د) هیأت تشخیص

۴۷ کدام یک از اشخاص زیر حق اعتراض نسبت به صورت جلسه تجدید حدود را ندارند؟

- الف) مجاورین
- ب) متقاضی ثبت
- ج) اداره اوقاف و متولی و ناظر
- د) مجاورین نسبت به حدودی که با آن مجاورت ندارند.

۴۸ کدام گزینه صحیح است؟

- الف) در صورتی که اشتباه از طرف درخواست کننده ثبت باشد هزینه تجدید عملیات ثبت بر عهده درخواست کننده است.
- ب) رسیدگی هیأت نظارت در خصوص اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت و همچنین اشتباه مؤثر در جریان مقدماتی ثبت املاک، تا زمانی است که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.
- ج) آراء هیأت نظارت فقط در خصوص اختلاف بین اشخاص و اداره ثبت، رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً و رفع اشکال و اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود.
- د) هر سه گزینه صحیح است.

۴۹ کدام یک از اشخاص زیر به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، موضوع را جهت رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید؟

- الف) رئیس هیأت نظارت
- ب) رئیس هیأت حل اختلاف
- ج) رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- د) رئیس اداره ثبت

۵۰ در خصوص ایجاد وحدت رویه ثبتی کدام گزینه صحیح است؟

- الف) در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.
- ب) تبعیت از نظر شورای عالی ثبت لازم نیست.
- ج) جهت ایجاد وحدت رویه، مدیر کل ثبت (رئیس سازمان ثبت اسناد و

املاک) موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.
(د) گزینه‌های الف و ج

۵۱ نحوه ابلاغ آراء هیأت نظارت چگونه است؟

(الف) در خصوص آراء قابل شکایت توسط ذی‌نفع (بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵) رأی هیأت نظارت جهت اطلاع ذی‌نفع به مدت ۲۰ روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق و سپس به موقع اجرا گذاشته می‌شود.
(ب) در صورت وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع قبل از اجرای رأی، اجرای رأی را توقیف می‌نماید و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت است.
(ج) چنانچه شورای عالی ثبت رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.
(د) هر سه گزینه صحیح است.

۵۲ در خصوص آرای قابل تجدید نظر، رأی هیأت نظارت برای اطلاع ذی‌نفع به مدت.....

(الف) ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و در صورت عدم اعتراض به اجرا در می‌آید ولی شکایت از ناحیه ذی‌نفع قبل از اجرا موجب طرح موضوع در شورای عالی ثبت خواهد بود.
(ب) ۲۰ روز در تابلو اعلانات ثبت استان الصاق و در صورت عدم اعتراض در مدت مزبور قابل اجرا می‌باشد.
(ج) ۱۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و در صورت عدم اعتراض در مدت مزبور قابل اجرا می‌باشد.
(د) ۳۰ روز در تابلو اعلانات ثبت محل الصاق و در صورت عدم اعتراض در مدت مزبور قابل اجرا می‌باشد.

۵۳ خانه‌ای به پلاک ثبتی ۱۵/۲۸ در تاریخ ۱۳۹۹/۷/۲۰ تحدید حدود شده، شخصی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۵ به حدود ملک مزبور اعتراض نموده، نحوه رسیدگی به این اعتراض چگونه است؟

الف) مدیر ثبت نظر خود مبنی بر خارج بودن اعتراض از مدت معین صادر تا در نشست اداری با حضور رئیس دادگاه عمومی به موضوع رسیدگی شود.
ب) اعتراض به دادگاه ارسال می‌شود و اداره ثبت طبق رأی نهایی اقدام می‌کند.

ج) موضوع در هیأت نظارت رسیدگی می‌شود و رأی صادره قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

د) معترض باید از تاریخ تسلیم اعتراض ظرف یک ماه در دادگاه طرح دعوا نماید.

۵۴ کدام یک از گزینه‌های زیر جزء اشتباهات مؤثر در آگهی نوبتی بوده که باید آگهی تجدید شود؟

الف) اشتباه در محل وقوع ملک و اشتباه در اسم متقاضی ثبت

ب) اشتباه در شماره اصلی ملک

ج) اشتباه در نوع ملک

د) همه موارد

۵۵ کدام یک از اشتباهات زیر در آگهی نوبتی موجب تجدید آگهی می‌شود؟

الف) اشتباه در نام خانوادگی متقاضی

ب) اشتباه نسبت به مقدار مورد تقاضا

ج) اشتباه در آگهی نوبتی در مواردی که ملک مفروضاً تقاضا شده و آگهی

مشاعاً منتشر گردیده

د) همه موارد

۵۶ کدام یک از گزینه‌های زیر جزء اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی می‌باشد؟

- الف) اشتباه در شماره فرعی ملک که در اظهارنامه صحیحاً ولی در آگهی اشتباه شده باشد.
- ب) هرگاه آگهی زائد بر مورد تقاضا منتشر شده باشد.
- ج) چنانچه اطلاع اداره ثبت از وقوع معامله پس از انتشار آگهی‌ها بوده.
- د) همه موارد

۵۷ قضات هیأت نظارت باید چه ویژگی داشته باشد؟

- الف) قاضی دادگاه تجدید نظر باشند.
- ب) قاضی دادگاه تجدید نظر یا دیوان عالی
- ج) قاضی عمومی دادگاه عمومی یا تجدید نظر با حداقل ۵ سال سابقه قضایی
- د) هیچکدام

۵۸ اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی عبارت است از

- الف) اشتباه در نام متقاضی
- ب) عدم ذکر نام متقاضی ثبت در آگهی تحدیدی
- ج) عدم نشر آگهی الصاقی
- د) همه موارد

۵۹ عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت مبنی بر اینکه قبل از انتشار آگهی تحدید عمومی برای ملکی، آگهی تحدید اختصاصی منتشر شده باشد.....

- الف) تأثیری در ثبت ملک مزبور ندارد
- ب) تکلیفی برای اداره ثبت جهت ثبت ملک ایجاد می‌نماید.

ج) جزء اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی می باشد.

د) گزینه الف و ب صحیح است.

۶۰ اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی عبارتند از

الف) اشتباه در عدم ذکر نام تمام متقاضیان ثبت یا عدم ذکر نام یا نام

خانوادگی چند نفر از آنها

ب) اشتباه در مقدار مورد تقاضا

ج) اشتباه در نشر آگهی به نام فروشنده در صورتی که اطلاع اداره ثبت از

وقوع معامله بعد از انتشار آگهی تحدیدی باشد.

د) همه موارد

۶۱ مرجع تجدید نظر به آراء هیأت نظارت، می باشد که

خود دارای ۲ شعبه می باشد.

الف) هیأت حل اختلاف، شعبه مربوط به املاک و اسناد

ب) هیأت نظارت، شعبه مربوط به املاک و اسناد

ج) شورای عالی ثبت، شعبه مربوط به املاک و اسناد

د) رئیس اداره ثبت، شعبه مربوط به املاک و اسناد

۶۲ ترکیب شورای عالی ثبت عبارت است از

الف) دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر و مسئول قسمت اسناد یا املاک

ب) دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول

قسمت اسناد و املاک

ج) یک نفر از قضات دادگاه تجدید نظر و مسئول قسمت اسناد و املاک

د) یک نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری و مسئول

قسمت اسناد و املاک

۶۳ ترکیب شورای عالی ثبت به چه نحوی است؟

الف) سه نفر قاضی دیوان عالی کشور و مدیر کل ثبت اسناد و املاک

- ب) رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و حداقل ۳ نفر قاضی دیوان عالی کشور
- ج) یک قاضی از دیوان عالی کشور و مدیر کل ثبت املاک و اسناد
- د) ۲ نفر قاضی دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مدیر کل ثبت املاک و اسناد

۱۴ آراء هیأت نظارت چه ویژگی‌هایی باید داشته باشد؟

- الف) مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار داشته باشد.
- ب) مقدمه‌ای مشتمل بر بیان اشکال و موضوع اختلاف.
- ج) مقدمه‌ای مستدل و بدون قید و شرط و ابهام و منجز بوده و همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدید نظر.
- د) هر سه گزینه صحیح است.

۱۵ منافع ملک در صورتی در دفتر املاک ثبت می‌شود که برای مدتی بیش از واگذار شده باشد.

- الف) ۴ سال
- ب) ۳ سال
- ج) ۵ سال
- د) ۲ سال

۱۶ کدام گزینه صحیح است؟

- الف) هیأت نظارت با حضور حداقل ۲ نفر از ۳ نفر اعضاء، رسمی است.
- ب) هیأت نظارت با حضور ۳ نفر اعضاء، رسمی است.
- ج) هیأت نظارت با حضور ۴ نفر از ۵ نفر اعضاء، رسمی است.
- د) هیأت نظارت با حضور ۳ نفر از ۵ نفر اعضاء، رسمی است.

۱۷ خانهای با پلاک ثبتی ۱۸/۳۲ به طور مشاع به نام الف، ب، ج و د تقاضای ثبت شده در موقع تحدید حدود شخص الف حدود آن را معرفی نموده، اشخاصی که حق اعتراض دارند عبارتند از:

الف) مجاورین و شخص ب و ج

ب) اشخاص الف، ب، ج و د

ج) مجاورین، اشخاص ب، ج و د

د) هر شخصی که اعتراض داشته باشد

۱۸) زمان صدور سند مالکیت همان زمان ثبت ملک در
و پس از خاتمه یافتن عملیات مقدماتی ثبت است.

الف) دفتر املاک

ب) دفتر گواهی امضاء

ج) دفتر اسناد رسمی

د) دفتر آمار

۱۹) مرجع تسلیم در خواست تجدید نظر از آراء قابل تجدید نظر هیأت
نظارت..... است.

الف) شورای عالی ثبت

ب) دادگاه عمومی شهرستان

ج) رئیس اداره ثبت محل

د) واحد ثبتی محل وقوع ملک

۲۰) چنانچه رأی بر تجدید آگهی نوبتی صادر شود مدت اعتراض چند
روز است؟

الف) ۶۰ روز

ب) ۳۰ روز

ج) ۹۰ روز

د) ۲۰ روز

۲۱) چنانچه سر دفتر اسناد رسمی در تهران، در حوزه خودش سندی را
ثبت نماید که موضوع آن خارج از حوزه او قرار دارد، ارزش حقوقی
ثبت مزبور چگونه است؟

الف) سند نامعتبر است.

ب) سند معتبر است.

ج) سند غیر نافذ است.

د) تنها به عنوان سند غیر رسمی معتبر است.

۷۲ آرای قابل اعتراض هیأت نظارت در چه صورتی در شورای عالی ثبت مطرح و رأی صادر می‌شود؟

- الف) ظرف مدت مقرر مندرج در آگهی اعتراض شود.
- ب) اعتراض قبل از اجرای رأی واصل شود.
- ج) در مدت مقرر دادخواست اعتراض همراه با پرداخت هزینه آن تسلیم گردد.
- د) اعتراض همراه مدارک در مدت مقرر در آگهی تسلیم شود.

۷۳ به میزان ۵ دانگ پذیرفته شده، در موقع تحدید حدود حسن حضور داشته و حدود ملک را معرفی نموده است. اشخاصی که حق اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی را دارند تعیین کنید.

- الف) مجاورین و حسن (ب) صرفاً مجاورین
- ج) مجاورین و علی (د) حسن و علی

۷۴ حقوق ارتفاقی ملک چگونه تعیین می‌شود؟

- الف) در صورت مجلس تحدید حدود.
- ب) در اظهارنامه تعیین و در آگهی‌های نوبتی ذکر می‌شود.
- ج) در آگهی تحدید حدود ذکر می‌شود.
- د) در آگهی‌های نوبتی و تحدید حدود ذکر می‌شود.

۷۵ در خصوص انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت به عین آن ملک و همچنین در مورد عمری، رقبی و سکنی به چه ترتیب عمل خواهد شد؟

- الف) مطابق شماره گذاری دفتر ثبت املاک
- ب) مطابق ثبت ملک در دفتر اسناد رسمی
- ج) سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا سند معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود.