



مجموعه پرسش‌های چهارگزینه‌ای طبقه بندی شده حقوق ثبت و آیین‌نامه‌های ثبتی

مولفین:

آیدین لطف اله زادگان

دانش آموخته مقطع کارشناسی حقوق قضایی و

پژوهشگر حقوق خصوصی

رضا کریمی منفرد

تحصیل‌کرده مقطع دکتری حقوق خصوصی و

مدرس دانشگاه

انتشارات چتر دانش

Diqibook

فهرست مطالب

| | |
|----------------|--|
| ۸..... | فهرست قوانین مورد استناد..... |
| ۹..... | مقدمه..... |
| ۱۱..... | حقوق ثبت املاک..... |
| ۱۲..... | تشکیلات اداری ثبت، ثبت عمومی و صلاحیت‌ها..... |
| ۱۵..... | عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک (آگهی‌های ثبتی)..... |
| ۱۵..... | آگهی ثبت عمومی (ماده ۹)..... |
| ۱۶..... | آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۱۰)..... |
| ۱۹..... | آگهی نوبتی (ماده ۱۱)..... |
| ۲۲..... | آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴)..... |
| ۳۲..... | انواع ملک..... |
| ۳۶..... | نهادهای نظارتی ثبتی..... |
| ۳۶..... | هیأت نظارت (تشکیلات و اختیارات)..... |
| ۴۳..... | شورای عالی ثبت (تشکیلات و اختیارات)..... |
| ۴۶..... | اعتراضات ثبتی..... |
| ۶۰..... | دفاتر ثبتی..... |
| ۶۴..... | آثار ثبت و ثبت ملک در دفتر املاک..... |
| ۶۴..... | نحوه ثبت ملک و انتقالات ملک در دفتر املاک و آثار آن..... |
| ۶۹..... | صدور سند مالکیت (اعیانی و المثنی)..... |
| ۷۳..... | اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی..... |
| ۷۷..... | نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن‌ها از بین رفته است..... |
| ۸۰..... | اصلاح و ابطال اسناد مالکیت..... |
| ۸۴..... | اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض..... |
| ۸۴..... | اشتباهات ثبتی..... |
| ۸۷..... | اسناد مالکیت معارض..... |
| ۹۴..... | افراز و تفکیک..... |
| ۹۴..... | افراز..... |

| | |
|----------|---------------------------|
| ۱۰۳..... | تفکیک..... |
| ۱۰۷..... | جرائم و مجازات‌ها..... |
| ۱۰۷..... | خیانت در امانت..... |
| ۱۰۸..... | کلاهبرداری..... |
| ۱۱۱..... | جعل..... |
| ۱۱۳..... | معامله یا تعهد معارض..... |

حقوق ثبت اسناد..... ۱۱۷

| | |
|----------|--|
| ۱۱۸..... | تعریف سند، انواع سند، شرایط تنظیم و ثبت اسناد..... |
| ۱۱۸..... | تعریف سند و اقسام آن..... |
| ۱۲۶..... | ثبت اسناد (اجباری یا اختیاری)..... |
| ۱۲۸..... | آثار ثبت اسناد..... |
| ۱۳۲..... | امانت گذاشتن اسناد..... |
| ۱۳۳..... | تعرفه و مخارج ثبتی..... |
| ۱۳۹..... | دفاتر اسناد رسمی..... |
| ۱۳۹..... | تشکیلات دفاتر اسناد رسمی..... |
| ۱۴۶..... | شرایط انتخاب سردفتران و دفتریاران..... |
| ۱۵۳..... | مسئولیت سردفتران و دفتریاران..... |
| ۱۵۶..... | کفیل دفترخانه..... |
| ۱۵۹..... | نحوه تنظیم اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی..... |
| ۱۶۸..... | دادگاه‌های انتظامی سردفتران..... |
| ۱۷۴..... | کانون سردفتران و دفتریاران..... |
| ۱۸۰..... | اجرای مفاد اسناد رسمی..... |
| ۱۸۰..... | کلیات و اسنادی که می‌توان درخواست اجرای آن‌ها را نمود..... |
| ۱۸۴..... | مرجع صدور اجراییه..... |
| ۱۸۷..... | درخواست اجرای سند، صدور اجرائیه، عملیات اجرایی و ترتیب اجرا..... |
| ۲۰۳..... | هزینه‌های اجرایی (حق الاجرا)..... |
| ۲۰۵..... | شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایت..... |

۲۱۱.....مباحث متفرقه.....

۲۱۲.....تست‌های مرتبط با بخشنامه‌های ثبتی.....

۲۲۰.....تست‌های قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳.....

۲۲۱.....تست‌های قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶.....

۲۲۵.....تست‌های اضافه شده.....

۲۳۲.....فهرست منابع و مآخذ.....

حقوق ثبت املاک

تشکیلات اداری ثبت، ثبت عمومی و صلاحیت‌ها

طرح بحث:

سال ۱۳۵۲ اداره کل ثبت تبدیل به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شد که زیر مجموعه قوه قضاییه است این سازمان در تهران واقع است و ریاست آن با معاون رئیس قوه قضاییه است این سازمان دارای دو معاونت مهم امور املاک و امور اسناد است. در تمام استان‌های کشور یک اداره کل ثبت اسناد و املاک همان استان وجود دارد و در هر شهرستان هم یک اداره ثبت زیر نظر اداره کل استان انجام وظیفه می‌کند

۱- اولین قانون ثبت اسناد و املاک در کدام سال هجری شمسی به تصویب رسید؟
(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۸)

الف) ۱۳۱۰ ب) ۱۳۰۸ ج) ۱۲۹۰ د) ۱۳۰۲

پاسخ صحیح-گزینه ج بعد از مشروطیت در ایران اولین قانون مهمی که پس از قانون اساسی در ایران به تصویب رسید و در آن احکامی درباره ثبت اسناد رسمی مقرر کرد قانون ثبت مصوب ۱۲۹۰/۲/۲۱ هجری شمسی بود (این قانون مشتمل بر ۱۳۹ ماده بود و یک ایراد مهم داشت و آن این که فقط به ثبت اسناد آن هم به صورت اختیاری بسنده شده بود بدون آن که به ثبت املاک توجهی داشته باشد) سپس قانون یاد شده در سال ۱۳۰۲ نسخ شد و در سال‌های ۱۳۰۶ و ۱۳۰۸ نیز قانون ثبت به تصویب رسید و نهایتاً در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد که هنوز هم این قانون قابل اجراست

۲- طبق قوانین موجود ثبت ملک
(مرکز مشاوران ۸۰)

الف) اختیاری است نه الزامی

ب) الزامی است مگر در مواردی که قانون آن را اختیاری بداند.

ج) ثبت ملک الزامی است نه اختیاری

د) ثبت ملک در مرکز استان اجباری است و در سایر نقاط اختیاری

پاسخ صحیح-گزینه ج در ایران قبل از سال ۱۳۱۰ ثبت املاک در اداره ثبت هر منطقه اختیاری بود که به آن ثبت عادی هم می‌گفتند یعنی صاحبان املاک اگر دوست داشتند به اداره ثبت مراجعه می‌کردند و تقاضای ثبت ملک خود را می‌نمودند با توجه به اینکه این روش موفق

مقوق ثبت املاک/تشکیلات اداری ثبت، ثبت عمومی و صلاحیتها ۱۳

نبود و مورد استقبال مالکان واقع نگردید در اسفند سال ۱۳۱۰ قانون جدید ثبت اسناد و املاک تصویب شد که به قانون ثبت عمومی اجباری معروف گردید و تا امروز نیز اعتبار دارد که به موجب ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک ثبت املاک اجباری شد و تکالیفی را برای متقاضیان ثبت و ادارات ثبت معین کرد پس اکنون در ایران ثبت ملک در اداره ثبت اجباری است (در این روش ابتدا نا اداره ثبت از طریق نشر آگهی به مردم اطلاع می‌دهد که املاک واقع در فلان بخش ثبتی از فلان شهرستان را می‌خواهد ثبت کند و از تاریخ مشخصی مبادرت به توزیع اظهارنامه می‌کند و از افراد می‌خواهد که با تکمیل آن و برگرداندن آن به اداره ثبت تقاضای ثبت ملک خود را بنمایند)

۳- بررسی مقررات مربوط به انواع ثبت عادی و ثبت عمومی املاک حاکی از این است که

.....

الف) ثبت عمومی و عادی هر دو اجباری بوده‌اند.

ب) ثبت عمومی الزامی و ثبت عادی اختیاری بوده است.

ج) ثبت عمومی در هر حال اجباری بوده و ثبت عادی در مقاطعی اختیاری و در مقاطع دیگر اجباری

د) ثبت عمومی در مقاطعی اختیاری و در مقاطع دیگر اجباری بوده است در حالی که ثبت عادی در هر حال اختیاری بوده است.

پاسخ صحیح- گزینه ب

۴- اجرای ثبت عمومی از وظایف کدام نهاد می‌باشد؟ (تالیفی)

الف) سازمان بازرسی کل کشور (ب) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ج) دیوان محاسبات کشور (د) ادارات ثبت احوال کشور

پاسخ صحیح- گزینه ب طبق ماده ۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۵- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به چه نهادی است؟ (تالیفی)

الف) قوه قضائیه (ب) قوه مقننه

ج) وزارت دادگستری (د) مستقل است

پاسخ صحیح- گزینه الف

۶- سردفتر تهران مبادرت به ثبت سند معامله غیرمنقولی می‌نماید که در قم واقع شده است، سند مزبور:

(مرکز مشاوران ۸۷)

الف) معتبر و واجد اثر قانونی است.

ب) چون نسبت به مال غیرمنقولی اقدام شده که در خارج از محل مأموریت سردفتر واقع است اثر قانونی ندارد.

ج) در صورتی که به تأیید اداره ثبت اسناد و املاک قم برسد معتبر است.

د) در صورتی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برسد معتبر است.

پاسخ صحیح-گزینه الف مطابق ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک صلاحیت مامورین ثبت و سردفتران اسناد رسمی از نظر انجام وظیفه منحصر به محلی است که در آنجا مأموریت دارند با این تفاوت که در مورد ثبت املاک باید به حوزه‌های مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد مثلاً ثبت ملکی که در تهران واقع شده توسط اداره ثبت اصفهان فاقد اثر قانونی است ولی در مورد تنظیم اسناد رسمی اموال غیر منقول صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر صلاحیت کشوری است اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده و در آنجا مبادرت به تنظیم و ثبت سند نماید و در صورتی که صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیارات شان در جهت تنظیم اسناد اقدام کنند سند تنظیم شده فقط اعتبار سند عادی را خواهد داشت و سند رسمی محسوب نمی‌گردد مثلاً اگر سردفتری که در تهران واقع است مبادرت به ثبت معامله مال غیرمنقول که در شهر قم قرار گرفته است در تهران بنماید آن سند رسمی است اما اگر سردفتر تهران به قم برود و در آنجا سند ملک واقع شده در قم را تنظیم کند این سند تنها سند عادی محسوب می‌گردد ولی باطل نیز نمی‌باشد (برای اینکه این موضوع را بهتر یاد بگیرید این نکته را در ذهن داشته باشید که سردفتران اسناد رسمی می‌توانند مهمان قبول کنند ولی نمی‌توانند به مهمانی بروند)

۷- به ترتیب پاسخ دهید آیا اگر اولاً سندی توسط سردفتر اسناد رسمی کاشان در تهران تنظیم گردد سند رسمی است و ثانیاً اگر سردفتر اسناد رسمی یا مسئول دفتر اسناد رسمی کاشان در حوزه خودش سند منزلی را که در نطنز واقع است ثبت نماید این سند اعتبار قانونی دارد؟ (تالیفی)

الف) بله - بله ب) خیر - خیر ج) بله - خیر د) خیر - بله

پاسخ صحیح- گزینه د

عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک (آگهی‌های ثبتی)

طرح بحث:

عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک با همکاری ادارات ثبت و مالکین عرصه و اعیان انجام می‌شود و از انتشار آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک که به آگهی ثبت عمومی معروف است شروع شده و تا انجام عملیات تحدید حدود موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک که به آگهی تحدید حدود معروف است و با گذشتن مدت اعتراض به تحدید حدود خاتمه پیدا می‌کند بنابراین به طور کلی برای اینکه یک ملک به ثبت برسد باید ترتیب ذیل رعایت شود:

آگهی ثبت عمومی (ماده ۹)

آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۱۰)

آگهی نوبتی (ماده ۱۱)

آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴)

آگهی ثبت عمومی (ماده ۹)

۸- اولین آگهی که به منظور ثبت املاک توسط اداره ثبت منتشر می‌شود چه نام دارد؟
(مرکز مشاوران ۸۷)

الف) آگهی مقدماتی ب) آگهی نوبتی ج) آگهی ثبت عمومی د) آگهی تحدیدی
پاسخ صحیح- گزینه ج نخستین آگهی که در اجرای ثبت عمومی انتشار پیدا می‌کند آگهی ثبت عمومی یا آگهی موضوع ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد.

آگهی‌های ثبتی به ترتیب عبارتند از:

- آگهی ثبت عمومی (موضوع ماده ۹)

- آگهی ثبت مقدماتی (موضوع ماده ۱۰)

- آگهی نوبتی (موضوع ماده ۱۱)

- آگهی تحدید حدود (موضوع ماده ۱۴)

۹- پیش نویس آگهی ثبت عمومی در نسخه تهیه و برای امضا و انتشار به فرستاده می‌شود
(تالیفی)

الف) ۶ - سازمان ثبت
ب) ۳ - سازمان ثبت
ج) ۶ - روزنامه رسمی
د) ۳ - روزنامه رسمی

پاسخ صحیح- گزینه الف مطابق مواد ۵ و ۶۳ آیین‌نامه قانون ثبت املاک مصوب ۱۳۱۷ پیش نویس آگهی ماده ۹ در ۶ نسخه تهیه و به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت امضا و انتشار فرستاده می‌شود

آگهی ثبت مقدماتی (ماده ۱۰)

۱۰- آگهی مقدماتی، به ترتیب، چند نوبت و ظرف چند روز منتشر می‌شود؟

(مرکز مشاوران ۱۴۰۰)

الف) سه - ۶۰ ب) د - ۶۰ ج) سه - ۳۰ د) دو - ۳۰

پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق با ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت املاک آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت (آگهی مقدماتی) در سی روز سه مرتبه منتشر می‌گردد و انتشار آن در روز اول و پانزدهم و سی ام خواهد بود

۱۱- قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه، حدود ناحیه مزبور و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان (آگهی) در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید.
(مرکز مشاوران ۹۲)

الف) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز سه مرتبه منتشر خواهد شد.
ب) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز دو مرتبه منتشر خواهد شد.
ج) اعلان مزبور ظرف ۶۰ روز دو مرتبه منتشر خواهد شد.
د) اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز یک مرتبه منتشر خواهد شد.

پاسخ صحیح- گزینه الف مطابق با ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت املاک و ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک

۱۲- انتشار آگهی مقدماتی در ثبت عمومی املاک برای چه هدفی است؟ (مرکز مشاوران ۹۶)

الف) اعلام به کسانی که حق درخواست ثبت ملک واقع در بخش معینه را دارد.
ب) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به ثبت ملک را دارد.
ج) اعلام به کسانی که حق اعتراض نسبت به تحدید حدود را دارد.
د) موارد ب و ج

پاسخ صحیح- گزینه الف طبق ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک

۱۳- کدام گزینه صحیح است؟ (مرکز مشاوران ۹۶)

الف) کلیه اموال غیر منقول قابل ثبت عمومی است.

ب) کلیه اموال منقول قابل ثبت عمومی است.

ج) بعضی از اموال غیر منقول قابل ثبت عمومی نمی‌باشد.

د) هیچکدام

پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق ماده ۳۱ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۴- درخواست ثبت ملک در ایران توسط تبعه بیگانه: (مرکز مشاوران ۸۷)

الف) پذیرفته نمی‌شود.

ب) در صورت صدور مجوز از ناحیه وزارت امور خارجه پذیرفته می‌شود.

ج) مستلزم کسب مجوز از هیأت دولت است.

د) مستلزم کسب مجوز از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است.

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۲۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۵- تبعه افغانستان در ایران تقاضای ثبت یک هزار متر مربع زمین کشاورزی متصرفی

خود را از اداره ثبت محل نموده است: (تالیفی)

الف) ثبت ملک مزبور مستلزم کسب مجوز از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است.

ب) ثبت ملک مزبور مستلزم کسب مجوز از وزارتخانه‌های امور خارجه و کشور است.

ج) ثبت ملک مزبور مستلزم کسب مجوز از هیأت دولت است.

د) تقاضای ثبت ملک از تبعه خارجه پذیرفته نمی‌شود و ممنوع است

پاسخ صحیح- گزینه د خارجیان اهلیت تمتع برای مالک شدن زمین زراعی ندارند.

۱۶- کدام یک از اشخاص ذیل حق درخواست ثبت ملک را طبق مقررات ثبت عمومی

ندارند؟ (مرکز مشاوران ۹۳)

الف) قیم نسبت به املاک محجور (ب) متولیان موقوفات

ج) انتقال دهندگان املاک با حق استرداد (د) سهامداران شرکت در مورد اموال شرکت

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۳۲ قانون ثبت اسناد و املاک تقاضای ثبت نسبت به املاک

شرکت‌ها بر عهده مدیر شرکت است.

۱۷- در صورتی که ملکی طبق سند به نفع عموم حبس شده باشد چه شخصی مکلف به درخواست ثبت ملک است؟
(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

- الف) متصدی امور حبس و اشخاصی که حبس به نفع آنها است.
- ب) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک با اجازه دادستان محل
- ج) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک
- د) متصدی امور حبس

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۳۴ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۸- متولیان موقوفه از تاریخ انتشار اولین آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت ظرف چه مدتی فرصت دارند تا نسبت به املاک تحت تصدی و تولیت خود اقدام نمایند؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۵)

- الف) ۲۰ روز
- ب) دو ماه
- ج) ۳۰ روز
- د) ده روز

پاسخ صحیح- گزینه ج مطابق ماده ۲۵ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۱۹- بر اساس مفاد ماده ۲۷ آیین‌نامه قانون ثبت پذیرش، ثبت اراضی که قبلاً جزء شوارع یا میدان‌های عمومی و همچنین انهار متروکه بوده و بعداً تبدیل به ملک می‌شود از طرف چه کسی پذیرفته می‌شود؟
(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۰)

- الف) مالک یا شهرداری یا مرجع مربوطه
- ب) هر متصرفی
- ج) زمین شهری
- د) امور اراضی

پاسخ صحیح- گزینه الف طبق ماده ۲۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۲۰- در ثبت عمومی نحوه تعیین شماره پلاک قنوات واقع در بخش‌های ثبتی چگونه است؟
(سردفتری ۸۲)

- الف) برای قنات آخرین شماره فرعی آن بخش تعیین می‌شود.
- ب) هرگاه قنات از متعلقات ملک نباشد آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.
- ج) برای قنات چه مستقل چه از متعلقات ملک باشد آخرین پلاک اصلی آن بخش تعیین می‌شود.
- د) برای قنات شماره یک شماره اصلی آن بخش و برای هر یک از حلقه‌های آن یک شماره فرعی تعیین می‌شود.

پاسخ صحیح- گزینه ب طبق ماده ۱۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۲۱- مفهوم شماره ۴/۷ در محدوده روستای محمودآباد چیست؟ (سردفتری ۸۱)

الف) شماره ۷ به عنوان شماره بخش و پلاک شماره ۱۴ اصلی قطعه مفروزی است.
ب) شماره ۴ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۷ پلاک فرعی قطعه مفروزی است.
ج) شماره ۷ به عنوان پلاک اصلی روستا و شماره ۴ پلاک فرعی قطعه مفروزی است.
د) شماره ۴ به عنوان شماره بخش و پلاک شماره ۷ اصلی قطعه مفروزی است.

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق با ماده ۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک اگر پلاک اصلی به قطعات کوچکتر تقسیم شود پلاک جدید پلاک فرعی است و چنانچه پلاک جدید (پلاک فرعی) مجدداً تجزیه شود به شماره اضافه خواهد شد مانند ۴۰/۱۵/۱ یعنی یک فرعی از پانزده فرعی از چهل اصلی (هرگاه شماره پلاک به صورت کسری نمایش داده شود صورت کسر شماره پلاک اصلی است و مخرج کسر نشان دهنده پلاک فرعی است)

۲۲- درج کدامیک از گزینه‌های زیر در آگهی مقدماتی ضروری نمی‌باشد؟ (تالیفی)

الف) حدود ناحیه ای که باید به ثبت برسد.
ب) تذکر اینکه در صورت عدم درخواست ثبت ملک به عنوان مجهول المالک آگهی می‌شود.
ج) تصریح به اینکه در صورت عدم درخواست ثبت ملک سند مالکیت به نام دولت صادر خواهد شد.
د) اخطار به کسانی که حق در خواست ثبت دارند جهت تسلیم اظهارنامه به اداره ثبت

پاسخ صحیح- گزینه ج

آگهی نوبتی (ماده ۱۱)

۲۳- منظور از انتشار آگهی نوبتی کدام گزینه است؟ (مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

الف) آگهی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.
ب) آگهی موضوع ماده ۱۰ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.
ج) آگهی موضوع ماده ۱۲ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.
د) آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت است که در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.

پاسخ صحیح- گزینه الف آگهی نوبتی طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک دو مرتبه به فاصله یک ماه منتشر می‌شود

۲۴- کدام آگهی ثبتی مهمترین آگهی ثبتی است و کدام نوبت آن آثار حقوقی پر اهمیتی

(تالیفی)

دارد؟

الف) آگهی مقدماتی - نوبت اول
ب) آگهی نوبتی - نوبت اول
ج) آگهی مقدماتی - نوبت سوم
د) آگهی تحدید حدود - نوبت اول
پاسخ صحیح - گزینه ب

۲۵- فاصله بین انتشار نوبت اول آگهی نوبتی با نوبت دوم چند روز است؟ (مرکز مشاوران ۱۴۰۱)
الف) ۳۰ روز ب) ۶۰ روز ج) ۹۰ روز د) ۱۲۰ روز
پاسخ صحیح - گزینه الف طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۶- آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) در چند نوبت و به چه فاصله‌ای منتشر می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۸۳)

الف) دو نوبت به فاصله ۳۰ روز یک بار
ب) سه نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار
ج) سه نوبت به فاصله ۱۰ روز یک بار
د) دو نوبت به فاصله ۲۰ روز یک بار
پاسخ صحیح - گزینه الف طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۷- آگهی نوبتی به چه ترتیب و در چند نوبت منتشر می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۸۰)

الف) در یک نوبت منتشر می‌شود.
ب) در دو نوبت به فاصله دو ماه منتشر می‌شود.
ج) در دو نوبت متوالی منتشر می‌شود.
د) در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز منتشر می‌شود.

پاسخ صحیح - گزینه د طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۸- آگهی نوبتی به چه صورت و در چند نوبت منتشر می‌شود؟ (مرکز مشاوران ۹۰)

الف) در یک نوبت
ب) در دو نوبت به فاصله سی روز
ج) در دو نوبت متوالی
د) در دو نوبت به فاصله دو ماه

پاسخ صحیح - گزینه ب طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

۲۹- اظهارنامه خانه پلاک ۱۱/۱۲ در تاریخ ۱۳۸۰/۴/۱۶ پذیرفته شده است تاریخ انتشار آگهی‌های ماده ۱۱ قانون ثبت (آگهی‌های نوبتی) را تعیین کنید. (مرکز مشاوران ۸۴)

الف) ۵/۱ و ۶/۱ سال ۱۳۸۰
ب) ۶/۱ و ۷/۱ سال ۱۳۸۰
ج) ۵/۱ و ۵/۲۰ سال ۱۳۸۰
د) ۸/۱ و ۹/۱ سال ۱۳۸۰

پاسخ صحیح - گزینه د طبق ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

مقوق ثبت املاک/ عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک (آگهی‌های ثبتی) ۲۱

۳۰- باغ پلاک ۴۱ در تاریخ ۱۳۸۳/۷/۱۲ قبول ثبت شده تاریخ انتشار اولین آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت کدام است؟ (مرکز مشاوران ۸۶)

الف) ۸۳/۱۱/۱ (ب) ۸۳/۹/۱ (ج) ۸۳/۸/۱ (د) ۸۳/۸/۱۲

پاسخ صحیح- گزینه الف طبق ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۱- اظهارنامه باغ پلاک ۵۴/۸ در تاریخ ۱۳۶۲/۵/۲۰ پذیرفته شده، تاریخ انتشار آگهی‌های نوبتی را ذکر نمایید. (مرکز مشاوران ۹۶)

الف) ۱۳۶۲/۷/۱ و ۱۳۶۲/۸/۱ (ب) ۱۳۶۲/۶/۱۵ و ۱۳۶۲/۷/۱

ج) ۱۳۶۲/۸/۱ و ۱۳۶۲/۹/۱ (د) ۱۳۶۲/۶/۲۰ و ۱۳۶۲/۷/۲۰

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۲- اظهارنامه ثبت ملکی در تاریخ ۱۳۹۴/۷/۲۷ به امضا رسیده و تکمیل شده است دومین آگهی نوبتی آن باید در کدام تاریخ منتشر شود؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

الف) ۱۳۹۵/۲/۱ (ب) ۱۳۹۴/۱۱/۳۱ (ج) ۱۳۹۴/۱۲/۱ (د) ۱۳۹۴/۱۱/۱

پاسخ صحیح- گزینه ج

۳۳- معاملات کدام یک از املاک زیر در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود؟ (مرکز مشاوران ۹۲)

الف) رأی هیأت نظارت بر تجدید آگهی منتشر شده

ب) دارای پرونده مطروحه در دادگاه باشد.

ج) صدور رأی بدوی بر محکومیت متقاضی ثبت صادر شده

د) فاقد اظهارنامه ثبتی باشد.

پاسخ صحیح- گزینه د طبق ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک چون مجهول‌المالک هستند

۳۴- در چه صورتی دفاتر اسناد رسمی حق نقل و انتقال املاک را دارند؟ (حقوق ثبت ۸۴)

الف) عملیات مقدماتی ثبت ملک بدون اعتراض سپری شده باشد.

ب) آگهی نوبتی منتشر و مدت اعتراض بدون وصول اعتراض سپری شده باشد.

ج) اظهارنامه تنظیم شده باشد.

د) مدت اعتراض نسبت به اصل و حدود بدون اعتراض سپری شده باشد.

پاسخ صحیح- گزینه ج چون با تنظیم و ارسال اظهارنامه به اداره ثبت ملک جاری می‌شود و از مجهول المالکی خارج می‌شود.

آگهی تحدید حدود (ماده ۱۴)

۳۵- کدام مورد از آگهی‌های ثبتی زیر صرفاً یک نوبت در روزنامه منتشر می‌شود؟
(مرکز مشاوران ۸۸)

الف) آگهی مقدماتی (ب) آگهی نوبتی

ج) آگهی تحدید حدود (د) موارد الف و ب

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک. گزینه الف نادرست است زیرا مطابق ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون ثبت املاک آگهی مقدماتی در مدت سی روز، سه مرتبه به ترتیب اول پانزدهم و سی ام ماه منتشر می‌شود. گزینه ب نیز نادرست است زیرا آگهی نوبتی طبق ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک دو مرتبه به فاصله یک ماه منتشر می‌شود.

۳۶- آگهی‌های نوبتی و تحدید حدود در کدام روزنامه منتشر می‌شود؟ (سردفتری ۸۱)

الف) در روزنامه‌های کثیرالانتشار که وزارت ارشاد تعیین می‌کند.

ب) در روزنامه محلی و مرکز که از طرف وزارت ارشاد تعیین می‌شود.

ج) در روزنامه ای که در آخر سال برای سال بعد از طرف سازمان ثبت به اطلاع عموم می‌رسد.

د) در روزنامه محل و نزدیک محل که اداره کل ثبت اسناد و وزارت ارشاد استان تعیین می‌کنند.

پاسخ صحیح- گزینه ج ماده ۵۲ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۷- چه زمانی آگهی تحدید حدود املاک منتشر می‌شود؟ (سردفتری ۸۲)

الف) پس از انتشار آگهی‌های نوبتی

ب) پس از انتشار اولین آگهی نوبتی

ج) پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و سپری شدن مدت اعتراض

د) پس از انتشار آگهی‌های نوبتی و نرسیدن اعتراض در موعد مقرر

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق ماده ۶۶ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۳۸- فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی با روز تحدید یا تعیین حدود

(مرکز مشاوران کرمانشاه ۹۶)

الف) نباید کمتر از ۳۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

مقوق ثبت املاک/ عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک (آگهی‌های ثبتی) ۲۳

(ب) نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۹۰ روز باشد.

(ج) نباید کمتر از ۳۰ روز و بیشتر از ۹۰ روز باشد.

(د) نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.

پاسخ صحیح- گزینه د مطابق ماده ۶۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک فاصله روز انتشار آگهی تعیین حدود تا روز معین شده در آگهی جهت تعیین حدود باید حداقل ۲۰ روز بوده و نباید بیشتر از ۶۰ روز باشد زیرا مدت ۲۰ روز برای آمادگی مالکان لازم بوده و گذشت بیش از ۶۰ روز موجب می‌شود متقاضیان روز تعیین حدود را فراموش کنند.

۳۹- روز تعیین حدود باید حداکثر با تاریخ انتشار آگهی تعیین حدود فاصله داشته باشد

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۵)

الف) ۲۰ روز (ب) ۳۰ روز (ج) ۶۰ روز (د) یک ماه

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۶۷ آیین‌نامه قانون ثبت املاک

۴۰- نکاتی که در آگهی تعیین حدود املاک باید رعایت شود کدام است؟

(مرکز مشاوران ۹۹)

الف) آگهی تعیین حدود یک نوبت منتشر می‌شوند و در آن باید حدود ملک ذکر شود.

ب) آگهی تعیین حدود دو نوبت منتشر می‌شود که نوبت اول انتشار آن حداقل ۲۰ روز قبل از تعیین حدود باشد.

ج) در انتشار آگهی رعایت ترتیب نمره ضروریست و اعلان ۲۰ روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.

د) در انتشار آگهی رعایت تاریخ پذیرش اظهارنامه ضروریست و اعلان حداقل ۳۰ روز قبل از تعیین حدود یک مرتبه در جراید منتشر شود.

پاسخ صحیح- گزینه ج طبق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۱- برای چند شماره ملک باید یک آگهی تعیین حدود عمومی منتشر نمود؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

الف) لااقل ۵ تا ۱۰

ب) لااقل ۱۰ تا ۲۰

ج) لااقل ۲۰ تا ۳۰

د) برای هر ملک باید آگهی جداگانه تهیه و منتشر شود.

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت برای هر ملک حتی الامکان نباید یک آگهی تجدید جداگانه تهیه کرد و با توجه به اهمیت ملک و استعداد نمایندگان لاقبل برای ۱۰ الی ۲۰ شماره از املاک شهری و اعیانی یک آگهی منتشر خواهد شد.

۴۲- در موقع انتشار کدام یک از آگهی‌های ثبتی تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین به وسیله اعلان احضار می‌شوند؟ (مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۹۵)

الف) آگهی نوبتی (ب) آگهی افراز املاک

ج) آگهی مقدماتی ثبت (د) آگهی تحدید حدود

پاسخ صحیح- گزینه د طبق ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۳- در اجرای ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه، موضوع صدور اسناد مالکیت روستاهای بالای ۲۰۰ خانوار عملیات تحدید حدود چگونه انجام می‌شود؟ (سردفتری ۸۱)

الف) بدون انتشار آگهی

ب) با انتشار آگهی الصاقی

ج) با انتشار آگهی اختصاصی

د) با انتشار آگهی در روزنامه محلی یا نزدیک محل سوال

پاسخ صحیح- گزینه الف بند ۱ ماده ۱۴۰ قانون مذکور

۴۴- آگهی تحدید حدود عمومی بر اساس ترتیب..... تهیه و منتشر می‌شود.

(سردفتری ۸۰)

الف) تاریخ تنظیم اظهارنامه (ب) تاریخ تنظیم صورت مجلس احراز تصرف

ج) تاریخ تقاضای متقاضیان (د) شماره پلاک ثبتی

پاسخ صحیح- گزینه د ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۵- در چه موردی تحدید حدود بدون انتشار آگهی به عمل می‌آید؟ (مرکز مشاوران ۸۸)

الف) هنگامی که بتوان از روی املاک مجاور حدود ملک را تعیین کرد.

ب) در صورتی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت شده باشد.

ج) چنانچه پس از انتشار آگهی نوبتی به درخواست ثبت اعتراض نشده باشد.

د) نسبت به املاک مورد تصرف زارعان

پاسخ صحیح- گزینه ب مطابق تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

مقوق ثبت املاک/ عملیات مقدماتی ثبت عمومی املاک (آگهی‌های ثبتی) ۲۵

اصولاً بعد از ارائه تقاضای ثبت و انتشار آگهی‌های نوبتی و عدم وصول اعتراض با توجه به ماده ۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک اداره ثبت اقدام به انتشار آگهی تحدید حدود یا آگهی تحدیدی می‌کند اما استثنائاً در مواردی تحدید حدود نیاز به انتشار آگهی ندارد که عبارت‌انداز:

۱- حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین شده باشد یعنی عملیات ثبتی مجاورین خاتمه یافته باشد و مدت اعتراض به تحدید حدود آنان هم سپری شده باشد یا رای نهایی در صورت اعتراض صادر شده باشد.

۲- اگر حد ملک مجاور اموال عمومی مربوط به شهرداری یا دولت باشد آگهی نیاز ندارد فقط به نماینده آن‌ها اطلاع داده می‌شود برای تحدید حدود مراجعه کند و عدم حضور نماینده مانع تحدید حدود نخواهد بود.

۳- در مورد تحدید اعیان احداث شده در زمین دارای سند مالکیت عرصه به اذن مالک زمین آگهی تحدید حدود لازم نیست و با اخطار تحدید حدود انجام می‌شود.

۴- املاک بند ۳۴۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی بدون انتشار آگهی تحدیدی و طبق نقشه و صورت‌مجلس تنظیمی اقدام به صدور سند مالکیت می‌گردد.

۴۶- اگر تحدید حدود ملک مطابق تبصره اصلاحی ذیل ماده ۱۵ قانون ثبت قابل انجام باشد پس از تحدید و تثبیت حدود مجاورین در صورتی که یک یا چند حد ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم آن‌ها باشد تعیین حدودی که با اموال مزبور مجاورت دارد به چه نحو انجام خواهد شد؟

(مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه ۸۸)

الف) با انتشار آگهی تحدید حدود یک نسخه روزنامه حاوی آگهی و آگهی الصاقی را برای مراجع ذیربط ارسال می‌نمایند.

ب) پس از تحدید حدود یک نسخه از صورت‌جلسه یا تصویر آن را جهت اظهار نظر برای مراجع ذیربط ارسال می‌نمایند.

ج) پس از هماهنگی با مراجع مربوطه نسبت به انتشار آگهی تحدیدی اقدام می‌نماید.

د) حداقل ۲۰ روز قبل، وقت تعیین حدود را به مرجع ذیربط ابلاغ و تذکر داده می‌شود که عدم حضور مانع تحدید حدود نخواهد بود.

پاسخ صحیح- گزینه د طبق تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

۴۷- در چه صورتی تحدید حدود املاک بدون انتشار آگهی انجام می‌شود؟

(سردفتری ۸۴ با اندکی تغییر)