

# ابطال اسناد رسمی در حقوق موضوعه و حقوق ثبت

تالیف  
علیرضا ملکی پور

استاد  
محمد قطیان  
مدیر تیم ویراستاری علمی کتب موسسه قانون یار

انتشارات قانون یار

۱۳۹۸

|                     |                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| سرشناسه             | : ملکی پور، علیرضا، ۱۳۵۲-                                                                  |
| عنوان قراردادی      | : ایران. قوانین و احکام<br>Iran. Laws, etc                                                 |
| عنوان و نام پدیدآور | : ابطال اسناد رسمی در حقوق موضوعه و حقوق ثبت/ تالیف علیرضا ملکی پور؛ ویراستار محمد قطبیان. |
| مشخصات نشر          | : تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۸.                                                         |
| مشخصات ظاهری        | : ۱۴۴ ص.                                                                                   |
| شابک                | : ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۷-۰                                                                        |
| وضعیت فهرست نویسی   | : فیپا                                                                                     |
| یادداشت             | : کتابنامه: ص. ۱۳۹.                                                                        |
| موضوع               | : ثبت -- ایران                                                                             |
| موضوع               | : Recording and registration -- Iran                                                       |
| موضوع               | : ابطال -- ایران                                                                           |
| موضوع               | : Nullity -- Iran                                                                          |
| موضوع               | : سند - ثبت -- ایران                                                                       |
| موضوع               | : Land titles -- Iran                                                                      |
| شناسه افزوده        | : قطبیان، محمد، ۱۳۶۸ - ویراستار                                                            |
| رده بندی کنگره      | : ۶K1                                                                                      |
| رده بندی دیویی      | : ۵۵۰.۳۰۱۴۶                                                                                |
| شماره کتابشناسی ملی | : ۱۱۲۹۱۱                                                                                   |

## انتشارات قانون یار

### ابطال اسناد رسمی در حقوق موضوعه و حقوق ثبت

تألیف: علیرضا ملکی پور

ویراستار: محمد قبیان

ناشر: انتشارات قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول-۱۳۹۸

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۳۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۸۷-۰

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

تلفن: ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹ مرکز پخش قانون یار



- بند دوم: مراحل عملیات اجرایی: ..... ۳۱
- بند سوم: ابلاغ اجرائیه: ..... ۳۳
- بند چهارم: تغییر محل اقامت متعهد: ..... ۳۶
- بند پنجم: شکایت از اجراء سند: ..... ۳۶
- بند ششم: موارد توقیف عملیات اجرایی: ..... ۴۱
- گفتار هفتم: صدور حکم بر ابطال اجرائیه به موجب قانون ..... ۴۲

### بخش دوم: ..... ۴۵

- ابطال اسناد مالکیت به کم دادگاه ..... ۴۵
- گفتار اول: ابطال سند مالکیت در دادگاه ..... ۴۵
- بند اول: ابطال اسنادی - بر خلاف قانون به ثبت رسیده (عملیات مقدماتی) ..... ۴۵
- بند دوم: اشتباه در آگهی ..... ۴۷
- بند سوم: آگهی تحدیدی - تحدید حدود ..... ۴۸
- گفتار دوم: اعتراض به ثبت ..... ۵۱
- بند اول: کسانی که حق اعتراض بر ثبت دارند ..... ۵۱
- بند دوم: اسناد مالکیت معارض ..... ۵۳
- گفتار سوم: ابطال اسناد مالکیت در راستای اجرای مواد ۱۴۲ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ..... ۵۸
- بند اول: صدور سند مالکیت به استناد ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت ..... ۵۹
- بند دوم: دعوای حقوقی ماده ۱۴۷ اصلاحی ..... ۵۹
- بند سوم: اعتراض به ثبت ملک ..... ۶۵
- بند چهارم: اعتراض به ثبت توافقی به علت جعل یا اشتباه یا اجبار و ابطال آن ..... ۷۰
- بند پنجم: مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام، وضعیت حقوقی اراضی موات و بایر ..... ۷۶

### بخش سوم: ..... ۸۳

- ابطال اسناد رسمی به حکم قانون ..... ۸۳
- گفتار اول: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ملی شدن جنگلها ..... ۸۳
- بند اول: تعاریف ..... ۸۵
- بند دوم: نظام رسیدگی ..... ۸۷



|                                                                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| بند سوم: تشریفات ابطال اسناد رسمی مالکیت .....                                                                                            | ۸۹  |
| گفتار دوم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع .....                                                    | ۹۰  |
| بند اول: تعاریف .....                                                                                                                     | ۹۱  |
| بند دوم: مرجع تشخیص .....                                                                                                                 | ۹۱  |
| بند سوم: مهلت اعتراض .....                                                                                                                | ۹۱  |
| بند چهارم: مرجع پذیرش اعتراضات .....                                                                                                      | ۹۲  |
| گفتار سوم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۹۳ قانون جنگلها و مراتع (با اصلاحیه های بعدی) ..... | ۹۳  |
| بند اول: زارع - صاحب اراضی نسقی .....                                                                                                     | ۹۴  |
| بند دوم: ه بکین .....                                                                                                                     | ۹۴  |
| بند سوم: صاحبان اراضی و ترمیسات .....                                                                                                     | ۹۴  |
| گفتار چهارم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفظ و حمایت از منابع و ذخایر جنگلی .....                                                     | ۹۹  |
| بند اول: نظام رسیدگی .....                                                                                                                | ۱۰۰ |
| بند دوم: مهلت اعتراض .....                                                                                                                | ۱۰۰ |
| بند سوم: اثر اعتراض .....                                                                                                                 | ۱۰۱ |

## بخش چهارم: ..... ۱۰۵

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات و موقوفه .....          | ۱۰۵ |
| گفتار اول: موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات .....        | ۱۰۵ |
| بند اول: موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات داخل شهر ..... | ۱۰۶ |
| بند دوم: فلسفه تصویب قانون زمین شهری .....                   | ۱۰۶ |
| بند سوم: احیاء .....                                         | ۱۰۸ |
| بند چهارم: زمین دایر .....                                   | ۱۰۹ |
| بند پنجم: زمین بایر .....                                    | ۱۰۹ |
| بند ششم: زمین موات .....                                     | ۱۱۰ |
| گفتار دوم: نظام رسیدگی ابطال اسناد موقوفه .....              | ۱۱۱ |
| بند اول تشخیص نوع زمین .....                                 | ۱۱۱ |
| بند سوم: رعایت تشریفات در کمیسیون .....                      | ۱۱۷ |

- ۱۱۸..... گفتار سوم: حقوق دارنده سند رسمی مالکیت
- ۱۱۹..... بند اول: ابطال اسناد رسمی در اراضی موات خارج از محدوده شهر
- ۱۲۷..... بند اول : مصلحت وقف
- ۱۲۷..... بند دوم: متصرف
- ۱۲۸..... بند سوم: حقوق مکتسبه متصرف
- ۱۲۸..... بند چهارم: مجوز شرعی
- ۱۳۳..... بخش پنجم
- ۱۳۳..... نتیجه گیری
- ۱۳۹..... منابع و مآخذ

## پیشگفتار

ابطال اسناد رسمی مالکیت مربوط به اراضی موات بخش دیگری از این کتاب را به خود اختصاص داده است. مشتمل است بر «قانون زمین شهری» مربوط به اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرکها و «قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن» مربوط به اراضی خارج از محدوده استحقاقی شهرها می باشد. موادی از قوانین تصویب شده نشان از شمول این قوانین نسبت به اراضی موات بالذات و همچنین موات بالعرض دارد. ولی نتایج حاصل از این کتاب این است که قوانین مذکور صرفاً مربوط به اراضی موات بالذات بوده و اراضی موات بالعرض، اصطلاحاً بایر نامیده شده و از شمول این قوانین خارج است. اراضی موقوفه نیز از حمله مواردی است که در خصوص آن با تجویز ابطال اسناد رسمی مواجه هستیم. در این خصوص «قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه» مورد بررسی قرار گرفته است. مواده از این قانون با قوانین مربوط به اراضی ملی تعارض داشته و تشخیص بین ملی یا موقوفه بودن را مشکل می نمود. که با اصلاحات انجام شده در قانون این نظر تقویت شده است. در واقع اراضی موقوفه ملی تلقی شده و از شمول اراضی موات خارج است. به عنوان نتیجه کلی می توان عنوان کرد؛ چنان که قانون گذار در ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضای مهلت اعتراض به ثبت پذیرش هر گونه اعتراضات اعم از حقوقی و جزایی را اکیداً منع می کند، ولی با تصویب قوانین بررسی شده نتیجه می گیریم که در بعضی از موارد از تصمیم خود عدول کرده است. در این کتاب، قانون ثبت، بنای اعتبار اسناد رسمی قرار گرفته و سپس قوانین لاحق به این قانون که ابطال اسناد رسمی را توجیه نموده است استخراج شده و مورد بررسی قرار گرفته است. در این راستا قوانین مختلفی در خصوص اراضی جنگلی (در معنای عام) به تصویب رسیده است که منشأ آن به تصویب «قانون ملی شدن جنگلهای کشور» باز می گردد. هرچند که این قوانین در نهایت موجب ابطال اسناد رسمی می گردند، ولی تصویب آنها به منظور حفاظت از منابع طبیعی بوده است.