

بارخدايا؛ در اين جهان و آن جهان خير و خوبي نصيب ما بفرما. "منتخبی از دعای ۲۰ صحیفه سجادیه"

روسای محترم کلیه واحد های قضایی استان تهران

سلام علیکم

احتراماً در راستای مصوبه شماره ۹۰۰۱/۹۶۹/۱۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۱ ریاست محترم کل دادگستری استان تهران ، الزامات قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به صورت کاربردی و ساده سازی شده به شرح ذیل خدمتتان ارسال می گردد.

با توجه به صدور بیش از پنج میلیون سند تک برگ سبز رنگ

موضوعاتی که شعب دادر و محاکم در خصوص سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ می بایست رعایت کنند .

ردیف	موضوع	قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
۱	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، دعوی الزام به تنظیم سند رسمی با مستند سند عادی مسموع نیست .	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۲	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، دعوی ابطال سند رسمی با مستند سند عادی مسموع نیست .	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۳	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله با مستند سند عادی مسموع نیست	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۴	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، دعوی خلع ید با مستند سند عادی مسموع نیست	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۵	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، دعوی الزام به اجرای تعهدات مندرج در قرارداد با مستند سند عادی مسموع نیست	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۶	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ،	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک

	هیچ دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص عمل حقوقی با مستند سند عادی مسموع نیست	
۷	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد، شکایت انتقال و فروش مال غیر که با سند عادی انجام گردیده مسموع نیست	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۸	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، شکایت کیفری جعل و استفاده از سند مجعول که با سند عادی انجام گردیده مسموع نیست	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۹	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هیچ شکایت کیفری با مستند سند عادی مسموع نیست .	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۱۰	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبزرنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در حوزه عقد رهن که برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است .	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۱۱	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در حوزه انعقاد و عقود مفید انتقال منافع اموال غیر منقول که برای بیش از دو سال باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است .	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۱۲	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موجب انتقال مالکیت عین غیر منقول که برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک
۱۳	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موجب انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی) برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک

ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موجب انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	۱۴
ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در حوزه وقف برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	۱۵
ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در حوزه دعوی تخلیه ید برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	۱۶
ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در حوزه انعقاد عقد رهن برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	۱۷
ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در حوزه اجاره به شرط تملیک برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	۱۸
ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع در حوزه هر نوع پیش فروش ساختمان که برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	۱۹
ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، جمیع دعاوی راجع به اعمال حقوقی و ادله راجع به آنها برای بیش از دو سال با مستند سند عادی باشد مسموع نیست ، کمتر از دو سال با سند عادی مسموع است	۲۰
ماده یک قانون و	در صورتی که سند موضوع دعوی ، سند مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ) باشد ، هر	۲۱

تبصره ۴ و ۶ ماده یک	عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع (برای بیش از دو سال) با مستند سند عادی مسموع نیست، و صرفاً استرداد عوضین، در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین مسموع است و حکم به استرداد صادر می‌گردد.	
ماده یک قانون	هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع با وجود سند مالکیت حدنگار (سند رسمی سبز رنگ) که بصورت سند عادی (برای بیش از دو سال) انجام گرفته باشد در هیچ یک از دستگاه‌های اجرایی قابل پذیرش نمی‌باشد.	۲۲
تبصره ۱ ماده یک قانون	دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در صورتی که عمل حقوقی انتقال عین، حق یا منافع برای بیش از دو سال باشد و سند مالکیت حدنگار (سند رسمی تک برگ نیز سبز) باشد پس از اظهارنامه مطابق تشریفات بند یک ماده یک قانون مسموع است. در غیر اینصورت و عدم رعایت تشریفات تبصره یک، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و دارنده حق فسخ می‌تواند به قیمت روز مال غیر منقول، به منتقل‌الیه رجوع نماید.	۲۳
تبصره ۱ ماده یک قانون	در صورتی که مورد معامله با سند مالکیت حدنگار (تک برگ سبز رنگ) به شخص ثالث منتقل گردد و در این انتقال، ناقل حق فسخ نداشته باشد، فروشنده اول نمی‌تواند با طرح دعوی موجب انحلال قراردادهای بعدی گردد.	۲۴
تبصره دوم ماده یک قانون	هزینه تنظیم وکالت بلا عزل انتقال مالکیت سند حدنگار (اسناد تک برگ سبز رنگ)، مالکیت منتقل شود، انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت خواهد بود.	۲۵
ماده یک قانون و تبصره ۴ ماده یک و ماده ۳ قانون تبصره ۲ ماده ۳ قانون	تنظیم پیش نویس قرارداد نسبت به جمیع معاملات سند مالکیت حدنگار (اسناد تک برگ سبز رنگ)، می‌بایست از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد (سامانه واسط کاتب) تنظیم گردد والا هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع منتهی به انتقال عین، حق یا منافع که برای بیش از دو سال باشد، دعوی آن در محاکم مسموع نیست.	۲۶
ماده ۱ قانون و تبصره ۴ ماده ۱ قانون، ماده ۳ قانون، ماده ۱۳ آیین نامه ماده ۳ قانون	تنظیم پیش نویس قرارداد نسبت به جمیع معاملات اسناد مالکیت حدنگار (سند تک برگ سبز رنگ)، می‌بایست در سامانه سامانه ثبت الکترونیک اسناد (سامانه واسط کاتب) تنظیم گردد و سپس با حضور طرفین در دفاتر اسناد رسمی امضاء گردد، در صورت عدم حضور	۲۷

۱۴۰۴/۰۶/۱۶

۸۵۹۴/۱۰

ندارد

تاریخ:

شماره:

پوست:

سبقت‌گامی



	طرفین ظرف ۵ روز در دفاتر اسناد رسمی، معامله انجام شده فاقد آثار حقوقی است و دعوی راجع به آن بدلیل عدم وجود انعقاد عقد، مسموع نیست .	
--	---	--

نعمت اله بهروزی
معاون قضایی رئیس کل و دبیر کمیته مطالعاتی و تحقیقاتی
دادگستری استان تهران