



سوالات آزمون سردفتری ۱۴۰۳ (نوبت پذیرش ۱۴۰۲)

سوالات درس حقوق ثبت آزمون سردفتری ۱۴۰۳

۳۱- در تنظیم قرارداد پیش فروش ارائه کدامیک از مدارک زیر الزامی نیست؟

(۱) تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

(۲) ارائه گواهی مالیاتی

(۳) پروانه ساخت کل ساختمان

(۴) شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

۳۲- بر اساس ماده ۱۴ قانون حدنگار، هر گاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که به صورت رسمی مصالحه نمایند.....

(۱) با درخواست مالکان به اداره ثبت محل، اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدر اسناد جدید است.

(۲) صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم مرجع قضائی ذیصلاح متوقف می شود

(۳) با درخواست مالکان، شورای عالی ثبت نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید

(۴) با درخواست مالکان، هیئت نظارت ثبت استان با رعایت موازین قانونی، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید.

۳۳- اجرائیه نسبت به چک، قبوض اقساطی و قرارداد داخلی بانکها به چه صورت انجام می گیرد؟

(۱) اساساً دفاتر اسناد رسمی تکلیفی نسبت به پذیرش مأمور اجرائیه ندارند

(۲) پذیرش اجرائیه به عهده اداره ثبت محل است

(۳) صدور اجرائیه به عهده دفاتر اسناد رسمی است

(۴) پذیرش تقاضای صدور اجرائیه به عهده دفاتر اسناد رسمی است

۳۴) کدام مورد زیر در خصوص ارزیابی اموال بازداشت شده، صحیح نیست؟

- (۱) عدم حضور متعهد مانع از ارزیابی نیست
- (۲) کارشناس مکلف است حداکثر به مدت ده روز نظر خود را پس از ارزیابی به اداره اجرای ثبت اعلام کند
- (۳) ارزیابی بنا به تقاضای هر یک از طرفین پرونده صورت می‌گیرد
- (۴) ارزیابی صرفاً به تقاضای بستانکار پرونده انجام می‌شود

۳۵- کدام مورد زیر صحیح است؟

- در ثبت عادی، آگهی نوبتی به صورت عمومی منتشر می‌شد
- ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل هر دو گونه ثبت اجباری و ثبت اختیاری املاک بوده است
- ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل ثبت اختیاری املاک بوده است
- تقاضاهای ثبتی که در ثبت عادی پذیرفته شده‌اند، بی‌اعتبار است

۳۶) کدام اشتباه زیر از اشتباهات مؤثر در آگهی نوبتی نیست؟

- (۱) هر گاه آگهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد
- (۲) اشتباه در نوع ملک
- (۳) اشتباه در نام متقاضی شبکه
- (۴) اشتباه در نام قریه یا مزرعه مورد تقاضای ثبت

۳۷- اگر حدفاصل، متعلق به ملک مورد تحدید باشد، به چه صورت تعریف می‌شود؟

- (۱) دیواری است اشتراکی با پلاک
- (۲) به دیوار پلاک
- (۳) دیواری است به پلاک
- (۴) دیواری به دیوار پلاک

۳۸- حدود ناحیه و اینکه املاک واقعه در آن ناحیه باید به ثبت برسد در کدام آگهی منتشر می‌شود؟

(۱) آگهی عمومی

(۲) آگهی مقدماتی

(۳) آگهی تحدید حدود

(۴) آگهی نوبتی

۳۹- کدام مورد در خصوص تنظیم سند اجاره املاک صحیح است؟

(۱) در تنظیم سند اجاره بر خلاف تنظیم سند انتقال عین املاک نیازی به استعلام ثبتی نیست

(۲) در تنظیم سند اجاره بیشتر از دو سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است

(۳) در تنظیم سند اجاره بیشتر از سه سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است

(۴) در تنظیم سند اجاره بیشتر از یک سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است

۴۰- در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی باشد، اصلاح به چه نحو صورت می‌گیرد؟

(۱) هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

(۲) هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حقوق نرساند، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

(۳) اداره ثبت به شخص ذی نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و دستور اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه، صادر خواهد کرد.

(۴) اداره ثبت محل با استعلام از دفترخانه تنظیم کننده سند مبادرت به اصلاح سند خواهد کرد، مشروط به اینکه این اصلاح خللی به حقوق دیگران وارد نماید.

۴۱- در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه مؤثر واقع شده باشد و هیئت نظارت رأی به تجدید آگهی مذکور صادر نماید، آگهی مجدد «چند نوبت» و «مدت اعتراض به آن چند روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد» خواهد بود؟

(۱) دو نوبت - ۲۰ روز

(۲) فقط یک نوبت - ۱۰ روز

(۳) دو نوبت - ۳۰ روز

(۴) فقط یک نوبت - ۳۰ روز

۴۱- در صورتی که هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند، کدام مورد زیر صحیح است؟

۱) ثبت محل مکلف است ضمن ابلاغ موضوع به دارند سند مالکیت مقدم الصدور و نیز دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) مراتب را به مراجع قضائی ذی صلاح جهت اتخاذ تصمیم نسبت به سند مالکیت اعلام نماید.

۲- ثبت محل مکلف است ضمن اعلام موضوع به دارنده سند مالکیت مقدم الصدور مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوق صلاحیت دار محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.

۳) ثبت محل مکلف است مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوقی صلاحیت دار در محل وقوع ملک مراجعه، گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.

۴) ثبت محل مکلف است مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوقی صلاحیت دار محل وقوع ملک مراجعه، گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.

۴۲- به موجب قانون تعیین وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان متصرفات متقاضی ثبت بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چگونه است؟

۱) چنانچه معارضی نداشته باشد، هیئت نظارت مبادرت به صدور رأی می‌نماید

۲) صدور سند مالکیت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است

۳) چنانچه معارضی وجود نداشته باشد، با رأی هیئت بلامانع است

۴) با استعلام از وزارت جهاد کشاورزی، صدور سند مالکیت بلامانع است

۴۳- در مناطقی که مالک عرضه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، کدام مورد زیر صحیح است؟

۱) صدور سند مالکیت عرضه و اعیان مستلزم حضور مالک عرصه در هیئت و تأیید مالکیت متقاضی اعیان نسبت به عرضه است

۲) صدور سند مالکیت عرصه و اعیان به نحو اعلامی امکان‌پذیر نیست

۳) صدور سند مالکیت عرصه و اعیان تا صدور حکم نهایی مرجع قضائی متوقف می‌شود

۴) ادعای متقاضی سند مالکیت نسبت به عرصه، در هیئت نظارت مطرح و اداره ثبت وفق رأی هیئت عمل می‌کند

۴۴- کدام مورد زیر صحیح است؟

۱) بالکن غیرمسقف که در فضای حیاط و یا شارع دارای پیشرفتگی است، داخل در محدوده آپارتمان تعریف و مساحت آن ذکر می‌شود.

۲) انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود

۳) انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر منعی ندارد

۴) حدود بالکن مسقف که جزو واحد اختصاصی است، نیازی به ذکر حدود در صورت مجلس تفکیکی ندارد