

«بسمه تعالی»

نمونه سوالات

قانون دفاتر اسناد رسمی

با پاسخنامه تشریحی

TSNA.ir

اخطار: هرگونه فروش، بازنشر، یا استفاده غیرقانونی از این فایل، از جمله تغییر در لوگو، آرم یا محتوای آن، ممنوع بوده و موجب پیگرد قانونی خواهد شد. متخلفان علاوه بر پاسخگویی در برابر مراجع قانونی، تحت تعقیب حقوقی قرار می‌گیرند.

توجه:

این نمونه سوالات بصورت نمونه جهت آشنایی شما با سوالات این بسته بصورت رایگان ارائه شده است.

برای تهیه بسته کامل این سوالات استخدامی به سایت تسنا مراجعه نمایید.

۱. کدام مورد زیر در خصوص ابلاغ سیاری سردفتر در صورت ضرورت صحیح است؟

(آزمون انتخاب سردفتری اسناد رسمی، ۱۴۰۳)

- ۱) از سوی اداره کل ثبت املاک و اسناد استان به طور موقت صادر می شود.
- ۲) از سوی اداره کل ثبت املاک و اسناد استان به طور موقت صادر می شود و تمدید آن بلامانع است.
- ۳) از سوی رئیس سازمان به طور موقت صادر می شود.
- ۴) از سوی رئیس سازمان به مدت شش ماه صادر می شود.

پاسخ کارشناس تسنا (TSNA.ir) به سوال ۱ : گزینه ۴ صحیح است.

ابلاغ سیار یعنی اجازه‌ای موقت برای انجام وظایف خارج از محل دفترخانه، در شرایط خاص و ضروری. این اختیار یک تصمیم اداری مهم محسوب می‌شود و در سطح استان تعیین نمی‌شود، بلکه در سطح عالی سازمان ثبت اتخاذ می‌گردد. از نظر کارشناس تسنا (TSNA.ir)، طبق قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه‌های مربوط، صدور ابلاغ سیاری سردفتر در صورت ضرورت:

- موقت است
- توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود
- مقید به مدت شش ماه است

۲. به ترتیب، تعداد اعضای «سردفتر» و «دفتریار» هیئت نظارت بر انتخابات کانون سردفتران و دفتریاران چند

نفر است و نیاز به «چند سال سابقه سردفتری یا دفتریاری» دارد؟ (آزمون انتخاب سردفتری اسناد رسمی، ۱۴۰۳)

- ۱) دو - یک - بیش از ده سال
- ۲) سه - دو - بیش از ده سال
- ۳) پنج - سه - بیش از پنج سال
- ۴) سه - دو - بیش از پنج سال

پاسخ کارشناس تسنا (TSNA.ir) به سوال ۲ : گزینه ۴ صحیح است.

قانون‌گذار برای هیئت نظارت، ترکیبی پنج‌نفره پیش‌بینی کرده تا هم اکثریت با سردفتران باشد (به دلیل مسئولیت اصلی اداره دفترخانه) و هم دفتریاران در فرآیند نظارت سهم مؤثر داشته باشند. از طرف دیگر، سابقه «بیش از پنج سال» نشان می‌دهد قانون‌گذار به دنبال تجربه عملی و شناخت فضای حرفه‌ای بوده، نه صرفاً داشتن عنوان شغلی.

۳. ضبط و ذخیره صدا و تصویر طرفین سند حین تنظیم اسناد تا چه مدت پس از تنظیم باید قابل بازخوانی باشد؟ (آزمون انتخاب سردفتری اسناد رسمی، ۱۴۰۳)

- (۱) حداقل دو سال
(۲) حداقل یک سال
(۳) حداقل سه ماه
(۴) حداقل شش ماه

پاسخ کارشناس تستنا (TSNA.ir) به سوال ۳ : گزینه ۱ صحیح است.

چرا دو سال؟ چون قانونگذار میان «حفظ حقوق اشخاص» و «امکان نظارت و رسیدگی انتظامی یا قضایی» توازن برقرار کرده است. در بسیاری از اختلافات مربوط به اسناد رسمی، اعتراض یا شکایت ممکن است با فاصله زمانی مطرح شود. از نظر کارشناس تستنا (TSNA.ir)، نگهداری کمتر از این مدت، کارایی نظارتی و اثباتی را از بین می‌برد. در مقابل، الزام به نگهداری نامحدود نیز بار فنی و اداری سنگینی ایجاد می‌کند.

۴. «قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی» ناظر بر کدام یک از اعمال حقوقی زیر نیست؟

(آزمون انتخاب سردفتری اسناد رسمی، ۱۴۰۳)

- (۱) صلح غیرمنقول
(۲) وقف غیرمنقول
(۳) بیع غیرمنقول
(۴) اجاره غیرمنقول

پاسخ کارشناس تستنا (TSNA.ir) به سوال ۴ : گزینه ۲ صحیح است.

«قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی» برای ساده‌سازی و تسریع در تنظیم اسناد مربوط به نقل و انتقال و معاملات املاک تصویب شد؛ یعنی جایی که مالکیت یا منافع مال غیرمنقول بین اشخاص جابه‌جا می‌شود و نیاز به استعلام‌ها و تشریفات اداری دارد. تمرکز آن بر معاملات و قراردادهایی است که جنبه مبادله‌ای و انتقالی دارند.

بیابیم گزینه‌ها را یکی‌یکی تحلیل کنیم:

- بیع غیرمنقول ← قطعاً مشمول است، چون انتقال مالکیت عین در برابر عوض است.
- صلح غیرمنقول ← هر چند عنوانش صلح است، اما در عمل می‌تواند نقش انتقال مالکیت را ایفا کند؛ بنابراین در دایره اعمال انتقالی قرار می‌گیرد.
- اجاره غیرمنقول ← انتقال منافع است و در چارچوب معاملات املاک قرار می‌گیرد، پس تحت شمول قرار می‌گیرد.

۵. برابر ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت، تعرفه حقوق دولتی حق الثبت اسناد به چه میزان تعیین شده است؟

(آزمون انتخاب سردفتری اسناد رسمی، ۱۴۰۳)

- (۱) غیرمنقول نیم درصد و منقول یک درصد
(۲) غیرمنقول نیم درصد و سایر یک درصد
(۳) همه اسناد نیم درصد
(۴) همه اسناد یک درصد

پاسخ کارشناس تسنا (TSNA.ir) به سوال ۵: گزینه ۱ صحیح است.

چرا این تفکیک وجود دارد؟

- در نظام ثبت ایران، اموال غیرمنقول اساساً تحت نظارت شدیدتر و نظام‌مندتری هستند؛ سابقه ثبتی دارند، پلاک ثبتی دارند، تشریفات استعلام دارند. قانون‌گذار با تعیین نرخ پایین‌تر برای غیرمنقول، نوعی تعادل اقتصادی ایجاد کرده تا هزینه نقل و انتقال املاک بیش از حد سنگین نشود.
- در مقابل، در اسناد مربوط به اموال منقول یا سایر اسناد که در همان چارچوب سخت‌گیرانه ثبت املاک قرار نمی‌گیرند، نرخ یک درصد پیش‌بینی شده است.
- گزینه‌هایی که گفته‌اند «همه اسناد نیم درصد» یا «همه اسناد یک درصد» دام ساده‌سازی‌اند؛ قانون‌گذار اینجا عام‌نگر نبوده، بلکه تفکیک کرده است.
- در حقوق، هر جا عدد می‌بینی، بلافاصله بپرس: این عدد برای چه دسته‌ای است؟ چون اغلب قانون‌گذار با عدد، طبقه‌بندی می‌کند نه اینکه حکم بکنواخت بدهد.

۶. در صورتی که یکی از متعاملین متقاضی اعمال حق خیار فسخ خود باشد، سردفتر پس از رویت و احراز حق مزبور نسبت به تنظیم سند فسخ اقدام و و سند فسخ را به اداره ثبت محل ارسال می‌کند.

(آزمون انتخاب سردفتری اسناد رسمی، ۱۴۰۳)

- (۱) به امضای متعاملین رسانده و پس از اخذ اثر انگشت وی، آن را در سامانه تایید
(۲) به امضای فسخ‌کننده رسانده و پس از اخذ اثر انگشت وی، آن را در سامانه تایید
(۳) مراتب را در سامانه تایید
(۴) به امضای فسخ‌کننده رسانده و مراتب را در سامانه تایید

پاسخ کارشناس تسنا (TSNA.ir) به سوال ۶ : گزینه ۴ صحیح است.

اینجا با یک نکته ظریف روبه‌رو هستیم: «فسخ» با «اقاله» فرق دارد. اقاله نیاز به تراضی دو طرف دارد؛ اما فسخ ناشی از اعمال حق خیار، یک ایقاع است. یعنی عمل حقوقی یک‌طرفه. همین یک‌طرفه بودن، کلید حل سؤال است. وقتی یکی از متعاملین بخواهد از حق خیار خود استفاده کند، سردفتر ابتدا باید احراز کند که خیار وجود دارد و هنوز ساقط نشده است. اگر حق فسخ ثابت باشد، تنظیم «سند فسخ» انجام می‌شود. اما چون فسخ نیاز به اراده هر دو طرف ندارد، سند فسخ فقط باید به امضای شخصی برسد که حق فسخ را اعمال می‌کند، نه هر دو متعامل. بعد از تنظیم و امضای فسخ‌کننده، مراتب باید در سامانه مربوط تأیید شود و سپس سند فسخ به اداره ثبت محل ارسال گردد تا آثار ثبتی آن منعکس شود.

پس عبارت صحیح چنین است: «به امضای فسخ‌کننده رسانده و مراتب را در سامانه تأیید»

از نظر کارشناس تسنا (TSNA.ir)، بنابراین پاسخ درست: گزینه ۴

چرا گزینه‌های دیگر غلط‌اند؟

- گزینه ۱ اشتباه است چون امضای هر دو متعامل را لازم دانسته؛ این وصف اقاله است نه فسخ.
- گزینه ۲ تأیید سامانه را محدود به اثر انگشت کرده و عبارت ناقص است.
- گزینه ۳ اصلاً اشاره‌ای به امضا نکرده که رکن اساسی تنظیم سند رسمی است.

در حقوق، تشخیص اینکه با «عقد» طرفیم یا «ایقاع» نصف مسیر تحلیل را طی می‌کند. فسخ مثل کشیدن یک اهرم اضطراری است؛ با اراده یک نفر فعال می‌شود، البته اگر حقش را داشته باشد. این همان جایی است که نظریه و عمل به هم می‌رسند: اراده، اگر پشتوانه قانونی داشته باشد، می‌تواند یک رابطه حقوقی را منحل کند.

۷. با توجه به ماده ۶۶ قانون دفاتر اسناد رسمی کدام مورد زیر از وظایف کانون سردفتران و دفترباران نیست؟

(آزمون انتخاب سردفتری اسناد رسمی، ۱۴۰۳)

- (۱) ایجاد وحدت رویه در جهت اجرای مقررات در دفاتر اسناد رسمی با تأیید سازمان ثبت
- (۲) اتخاذ تصمیم و صدور رای در خصوص اختلافات ناشی از روابط شغلی میان سردفتر و دفتربار
- (۳) اداره امور مالی کانون
- (۴) فراهم نمودن موجبات پیشرفت علمی و عملی سردفتران و دفترباران

ادامه این سوالات از لینک زیر تهیه و دانلود نمایید

دانلود نمونه سوالات استخدامی قانون دفاتر اسناد رسمی

در ضمن همین سوالات در بسته های زیر نیز موجود است:

دانلود بسته کامل نمونه سوالات آزمون انتخاب سردفتر اسناد رسمی

دانلود بسته کامل نمونه سوالات آزمون انتخاب دفتریاری دفتر اسناد رسمی

دانلود بسته کامل نمونه سوالات استخدامی کارشناس ثبت اسناد و املاک

TSNA.ir