



IranArze.ir
@iranarze

مجری آزمون
سازمان سنجش

زمان برگزاری آزمون
۶ دی ۱۳۹۸

اصل سوالات آزمون

کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی شورای عالی ۱۳۹۸

✓ اصل سوالات آزمون کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی شورای عالی برگزار شده در ۶ دی ۱۳۹۸

✓ نسخه رایگان شامل ۶۰ سوال (با پاسخنامه کلیدی)

✓ مجری آزمون سنجش



فهرست مطالب

❖ فصل اول: سوالات تایپ شده آزمون کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی شورای عالی ۱۳۹۸ - صفحه

۳

❖ فصل دوم: عکس دفترچه سوالات آزمون کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی شورای عالی ۱۳۹۸ -

صفحه ۱۸

❖ فصل سوم: کلید سوالات آزمون کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی شورای عالی ۱۳۹۸ - صفحه ۲۹



❖ اصل سوالات تایپ شده آزمون کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی شورای

عالی ۱۳۹۸

۱- مساحت عرصه ملکی ۴۴۸ متر مربع است. در این ملک سه دستگاه آپارتمان، هر کدام به مساحت دویست متر مربع و چهار دستگاه آپارتمان هر کدام به مساحت یکصد متر مربع و هشت دستگاه آپارتمان هر یک به مساحت پنجاه متر مربع احداث شده است. به ترتیب مقدار مساحت قدرالسهم عرصه هر آپارتمان چند متر مربع است؟

(۱) ۱۵/۵، ۳۱ و ۶۲ (۲) ۱۵، ۳۰ و ۶۰

(۳) ۱۶/۵، ۳۳ و ۶۶ (۴) ۱۶، ۳۲ و ۶۴

۲- در صورتی که قطعه زمینی به مساحت ۱۶ هکتار را بر روی نقشه ای به مقیاس ۱:۴۰۰۰ پیاده کنیم مساحت آن روی نقشه چند سانتی متر مربع خواهد بود؟

(۱) دویست (۲) صد و پنجاه (۳) صد (۴) هفتاد و پنج

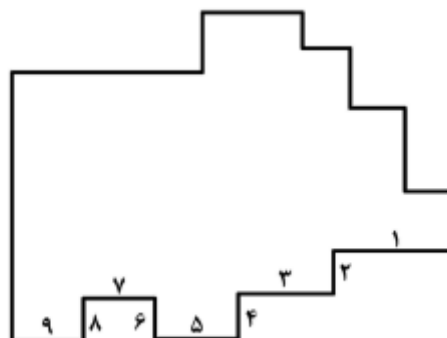
۳- قطعه زمینی به شکل مثلث را اندازه گیری کرده ایم، در صورتی که طول اضلاع، به ترتیب ۳۰، ۴۰ و ۵۰ متر باشد، مساحت قطعه زمین چند متر مربع است؟

(۱) ۶۶۰ (۲) ۶۳۰ (۳) ۶۰۰ (۴) ۵۷۰

۴- مالکیت یکی از مالکین ملکی به مساحت ۷ هکتار، یک دهم یک سهم از یک سهم از ده سهم یک دانگ مشاع از شش دانگ است مقدار مالکیت مالک مذکور چند متر مربع است؟

(۱) ۱۱۶/۶۶ (۲) ۱۱۶/۵۵ (۳) ۱۱۷ (۴) ۱۱۶

۵- کدام مورد در خصوص قسمت های دوم، چهارم، ششم و هشتم حد جنوبی شکل زیر، صحیح است؟



(۱) دوم و چهارم که شرق مجاور، ششم که غرب مجاور و هشتم که شرق مجاور است.

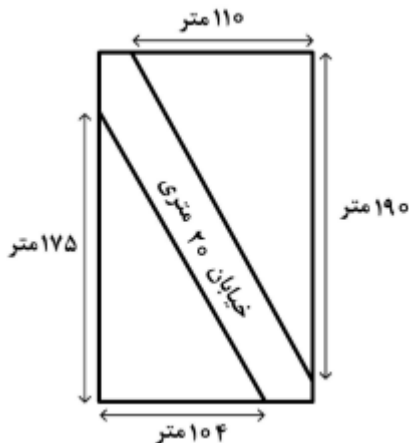
(۲) دوم و چهارم که شرقی، ششم که غربی و هشتم که شرقی است.

(۳) دوم، چهارم و هشتم که غربی و ششم که شرقی است.

(۴) دوم، چهارم و ششم که شرقی و هشتم که غربی است.

۶- خیابانی ۲۰ متری از داخل زمینی به شکل مستطیل به ابعاد ۱۲۰×۲۰۰ متر عبور کرده است. مساحت خیابان احداثی به

شکل زیر چند متر مربع است؟



(۱) ۴۴۲۰

(۲) ۴۴۳۰

(۳) ۴۴۴۰

(۴) ۴۴۵۰

۷- فاصله دو نقطه A و B روی سطح شیب دار زمینی، ۲۸۰ متر است. اختلاف ارتفاع دو نقطه مزبور، ۱۵ متر است. تسطیح

برای تبدیل به افق چند متر است؟

(۱) ۲۷۹/۶۱۵ (۲) ۲۷۹/۵۹۷ (۳) ۲۷۹/۴۹۹ (۴) ۲۷۸/۰۱۵

۸- نحوه ابلاغ آرای قابل تجدید نظر هیئتهای نظارت، کدام مورد است؟

(۱) در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می شود.

(۲) در روزنامه ناشر آگهی های ثبتی منتشر می شود.

(۳) به تشخیص اداره ثبت و به طرق مقتضی به ذی نفع ابلاغ می شود.

(۴) مطابق مفاد آیین نامه اجرایی اسناد رسمی لازم الاجرا، به ذی نفع ابلاغ میشود.

۹- کدام مرجع برای پیشنهاد ایجاد وحدت رویه در خصوص آرای متناقض یا خلاف قانون هیئتهای نظارت، صالح است؟

(۱) رئیس قوه قضائیه (۲) شورای عالی ثبت

(۳) رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۴) هیئت عمومی دیوان عالی کشور

۱۰- در مواردی که به تقاضای ثبت ملک اعتراض می شود و دادگاه در مقام رسیدگی رأی به نفع معترض صادر می نماید عملیات ثبتی چگونه ادامه پیدا می کند؟

(۱) آگهی های نوبتی به نام معترض محکوم له تجدید میشود.

(۲) از معترض محکوم له، تقاضای ثبت پذیرفته شده و عملیات ثبتی ادامه می یابد.

(۳) اظهارنامه ثبتی به نام معترض محکوم له اصلاح میشود و نیاز به تجدید آگهیهای نوبتی نیست.

(۴) معترض محکوم له جانشین مستدعی ثبت است و چنانچه مانع قانونی دیگری نباشد، طبق رأی نهایی دادگاه ثبت خواهد شد.

۱۱- ملاک وصول حق الثبت برای ثبت املاک جاری در دفتر املاک کدام مورد است؟

(۱) قیمت روز ملک

(۲) قیمت اظهار شده از طرف مالک و یا خیره ثبتی

(۳) بهای ارزیابی ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری

(۴) حداقل قیمت منطقه ای و در نقاطی که قیمت منطقه ای تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی اداره ثبت

۱۲- کدام مورد زیر، بیانگر تفاوت بین حبس و وقف است؟

(۱) در حبس، در صورتی که مال مورد حبس از حیث انتفاع بیفتد متعلق به حابس است.

(۲) وقف، حبس عین است و تسبیل منافع و حبس، فقط برای مدت ۱۸ سال معتبر است.

(۳) وقف و حبس، هر دو بایستی مؤبد باشند.

(۴) وقف و حبس، فرقی با هم ندارند.

۱۳- با در نظر داشتن ماده ۲۴ قانون ثبت که مقرر کرده پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده، پذیرفته نخواهد شد، چنانچه نسبت به ملک جاری، شخصی ادعایی داشته باشد، کدام مورد، صحیح است؟

(۱) با توجه به مفاد ماده ۲۴ قانون ثبت، ادعایی پذیرفته نخواهد شد.

(۲) در صورت وجود هرگونه ادعایی، مدعی باید به مراجع ذی صلاح جزایی مراجعه کند.

(۳) در صورت وجود هرگونه ادعایی، مدعی باید به مراجع ذی صلاح حقوقی مراجعه کند.

۴) مستنداً به ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، با انجام تشریفات مقرر، باید موضوع در هیئت نظارت مطرح شود.

۱۴- کدام مورد در خصوص «آگهی تحدید حدود»، صحیح است؟

۱) همزمان با اولین آگهی نوبتی منتشر می شود.

۲) پس از انتشار اولین آگهی نوبتی، منتشر خواهد شد.

۳) بین ۲۰ تا ۶۰ روز پس از انتشار آگهی نوبتی منتشر می شود.

۴) بایستی پس از انتشار دومین آگهی نوبتی و در صورت عدم وصول اعتراض به اصل ملک منتشر شود.

۱۵- نسبت به املاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه به نام اشخاص معرفی شده است، تنظیم سند نسبت به این قبیل املاک

قبل از ثبت ملک در دفاتر اسناد رسمی، تا کدام سال (هجری شمسی) مجاز بوده است؟

۱۳۵۱ (۴)

۱۳۲۴ (۳)

۱۳۲۲ (۲)

۱۳۱۰ (۱)

۱۶- در صورتی که اصحاب معامله یا یکی از آنها بی سواد باشد، تکلیف سردفتر اسناد رسمی برای ثبت سند کدام است؟

۱) شخص بی سواد باید یک نفر از معتمدین خود را حاضر کند که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور داشته و ثبت سند را برای او خوانده و امضا کند.

۲) باید یک نفر شاهد همراه خود بیاورد که او ثبت سند را خوانده و به شخص بیسواد تفهیم و امضا کند.

۳) در صورتی که سردفتر اسناد رسمی شخص بی سواد را بشناسد گواهی و امضای سردفتر کافی است.

۴) شخص بی سواد باید دو نفر شهود همراه خود بیاورد که آنها ثبت سند را خوانده و امضا کنند.

۱۷- در ماده ۳۱ قانون ثبت، عبارت ثبت رقبه به عنوان وقف و حبس مثبت تولیت نیست به کدام معناست؟

۱) اداره کل حقوقی سازمان اوقاف مجاز است رأساً متولی را عزل کند.

۲) عزل متولی منوط به طرح موضوع در دادگاه های عمومی است.

۳) در صورت لزوم با نظر اداره اوقاف میتوان متولی را تغییر داد.

۴) متولی موقوفه مادام العمر تولیت را عهده دار است.

۱۸- تحدید حدود ملکی که داخل محدوده قانونی شهر قرار دارد به عمل آمده است و شخصی در موعد مقرر قانونی به حدود

ملک اعتراض کرده است کدام مورد تکلیف اداره ثبت محل وقوع ملک است؟

(۱) پس از رسیدگی واحد ثبتی و تشخیص اینکه معترض مجاور ملک مورد تحدید نیست، نظر خود را به معترض ابلاغ و معترض میتواند ظرف مدت بیست روز به هیئت نظارت شکایت کند. رأی هیئت نظارت ظرف بیست روز قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.

(۲) پس از رسیدگی واحد ثبتی و تشخیص اینکه معترض از مجاورین ملک مورد تحدید نیست نظر خود را به معترض ابلاغ و معترض میتواند ظرف مدت ده روز به هیئت نظارت شکایت کند. رأی هیئت نظارت قطعی است.

(۳) مسئول واحد ثبتی به اعتراض رسیدگی میکند تا مشخص شود معترض مجاور است یا خیر و نظر قطعی خود را در این خصوص به معترض ابلاغ مینماید.

(۴) پس از ثبت اعتراض آن را به مرجع قضائی ذی ربط ارسال میکند.

۱۹- حق ارتفاق، کدام مورد زیر است؟

(۱) نمی توان آن را به موجب سند رسمی ایجاد یا زایل نمود.

(۲) برای شخص در ملک دیگری به مدت معین

(۳) برای شخص از شخص دیگری

(۴) برای شخص در ملک دیگری

۲۰- در کدام صورت، عمل افراز از صلاحیت اداره ثبت اسناد و املاک خارج و به عهده دادگاه است؟

(۱) عملیات ثبتی خاتمه نیافته باشد.

(۲) مورد تقاضای افراز خارج از محدوده قانونی شهر باشد.

(۳) ملک تحدید حدود شده باشد، لیکن نسبت به آن، سند مالکیت صادر نشده باشد.

(۴) نسبت به مقداری از سهام مشاعی، ملک سند مالکیت صادره شده و نسبت به سهام دیگر، سند مالکیت صادر نشده باشد.

۲۱- اولین قانون ثبت اسناد و املاک در کدام سال هجری شمسی به تصویب رسیده است؟

(۱) ۱۲۹۰ (۲) ۱۳۰۲ (۳) ۱۳۰۷ (۴) ۱۳۱۰

۲۲- پس از اعمال مقررات ملی شدن جنگلها و مراتع و رسیدگی به اعتراضات واصله در کمیسیون ماده ۵۶ قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره برداری از منابع طبیعی و جنگلها و قطعیت رأی کمیسیون کدام مورد در خصوص مالکیت دولت بر اراضی ملی صحیح است؟

(۱) قطعی است.

(۲) مستلزم صدور سند مالکیت به نام دولت است.

(۳) قبل از تطبیق حدود اراضی ملی شده با مجاورین نمیتوان مالکیت دولت را در اراضی ملی شده قطعی دانست.

(۴) مستلزم اجرای ماده ۱۳ آیین نامه قانون ملی شدن جنگلها و مراتع و ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع و تفکیک اراضی ملی شده از مستثنیات است.

۲۳- با توجه به تعاریف قانونی، کدام مورد، کاملاً صحیح است؟

(۱) هبه عقدی است که به موجب آن یک نفر مالی را در قبال مبلغی جزئی به شخص دیگری تملیک می کند.

(۲) در اخذ به شفعه، مال غیر منقول باید غیر قابل تقسیم باشد.

(۳) بعد از معامله، هر یک از طرفین میتوانند آن را اقاله کنند.

(۴) حریم در حکم ملک صاحب حریم است.

۲۴- نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید حدود شده و در ثبت عمومی آگهی نوبتی آن منتشر شده لیکن منجر به صدور سند مالکیت نشده است اداره ثبت محل چه تکلیفی دارد؟

(۱) مراتب را به ثبت استان گزارش و کسب تکلیف کند تا در صورت لزوم در هیئت نظارت مطرح و تعیین تکلیف شود.

(۲) باید بدون هرگونه اقدام دیگری و در صورت عدم وجود اعتراض به اصل و حدود نسبت به صدور سند مالکیت اقدام کند.

(۳) باید تحدید حدود قبلی را کان لم یکن تلقی کرده و مجدداً آگهی تحدید حدود منتشر و ملک را در روز مقرر در آگهی تحدید نماید.

(۴) باید در آگهی های تحدیدی برای آن ملک هم وقت تحدید حدود تعیین کند و در روز مقرر نماینده در محل حاضر شده و در زیر صورت مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ به مدت ۳۰ روز مهلت اعتراض است.

۲۵- در صورت صدور رأی بر بی اعتباری سند انتقال، ملک هرگونه اقدامی توسط اداره ثبت محل موکول به کدام مورد است؟

(۱) اعلام دادگاه صادر کننده حکم

(۲) ابلاغ مراتب توسط ثبت استان

(۳) صدور حکم نهایی

(۴) صدور حکم قطعی

۲۶- در مواردی که محاکم دادگستری رأی بر بی اعتباری سند رسمی صادر میکنند مکلف هستند مراتب را به کدام یک از مراجع زیر اعلام کنند؟

(۱) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۲) اداره ثبت محل وقوع دفترخانه تنظیم کننده سند

(۳) اداره کل ثبت استان مربوطه (۴) دفترخانه تنظیم کننده سند

۲۷- در خصوص اجاره ملک مشاع، کدام مورد صحیح است؟

(۱) اساساً جایز نیست.

(۲) جایز است و نیاز به اذن شریک ندارد.

(۳) با اذن دادستان حوزه محل وقوع ملک جایز است.

(۴) جایز است لیکن تسلیم آن مستلزم اذن شریک است.

۲۸- ملکی با مساحت معینی مورد معامله قرار گرفته است. بعداً معلوم می شود اضافه مساحت دارد. بهای مساحت اضافه،

بر اساس کدام مورد محاسبه می شود؟

(۱) ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری (۲) ارزش مندرج در اولین سند انتقال

(۳) ارزش معاملاتی روز (۴) بهای عادله روز

۲۹- کدام مورد، بیانگر ترکیب اعضای هیئت موضوع قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی است؟

(۱) یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه - رئیس اداره ثبت یا قائم مقام قانونی وی - رئیس اداره راه و شهرسازی با رئیس

اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام قانونی آنها حسب مورد

(۲) یک قاضی به انتخاب رئیس کل دادگستری استان - رئیس ثبت یا قائم مقام وی - رئیس اداره راه و شهرسازی یا قائم مقام

وی

(۳) یک قاضی به انتخاب رئیس دادگستری محل - رئیس ثبت یا قائم مقام قانونی وی - رئیس جهاد کشاورزی یا قائم مقام

قانونی وی

(۴) دو نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه - رئیس ثبت یا قائم مقام وی

۳۰- تقاضای ثبت زمین مزروعی با حقا به از رودخانه مطابق معمول محل در گذشته پذیرفته شده است. در حال حاضر مالک

مراجعه و تقاضای دریافت سند مالکیت را دارد در خصوص حقا به کدام مورد باید در سند مالکیت قید شود؟

(۱) با حق استفاده از مقررات قانون توزیع عادلانه آب

(۲) نیازی به قید حقا به و کلمات مشابه در سند مالکیت نیست.

(۳) با پرسش از شرکت آب منطقه ای مربوطه، طبق نظر شرکت مزبور اقدام میشود.

(۴) چون تقاضای ثبت قبل از قانون ملی شدن آبها پذیرفته شده حقا به در سند مالکیت قید میشود.

۳۱- در خصوص ساختمان هایی که دچار فرسودگی کامل شده باشند و اکثریت مالکان قسمت های اختصاصی تصمیم به

تجدید بنای ساختمان کنند، رعایت کدام یک از شروط زیر الزامی نیست؟

(۱) تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکانی که از همکاری خودداری میکنند.

(۲) تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری به اتمام عمر مفید ساختمان

(۳) رضایت رسمی مالک یا مالکانی که با تجدید بنا مخالف هستند.

(۴) حکم دادگاه

۳۲- کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به کدام

اشخاص، زیر دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود؟

(۱) صرفاً طرفین معامله

(۲) طرفین معامله و اشخاص ثالث

(۳) طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها

(۴) طرفین معامله قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث

۳۳- در کدام صورت عقد وکالت مرتفع نمی شود؟

(۱) موت وکیل یا موکل

(۲) عدم پرداخت حق الوکاله وکیل

(۳) استعفای وکیل

(۴) عزل موکل

۳۴- در خصوص املاکی که به صورت ساختمان درآمده است دفاتر اسناد رسمی به استناد کدام مورد مجاز به تنظیم سند

انتقال قطعی نیستند؟

(۱) قبل از تصویب نقشه جامع شهر به صورت ساختمان بوده باشد.

(۲) نسبت به مورد معامله گواهی پایان ساختمان صادر شده باشد.

(۳) نسبت به مورد معامله گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله صادر شده باشد.

(۴) مورد معامله قبل از تاریخ ۲۴/۱۱/۵۸ به صورت ساختمان بوده و کل پلاک را شامل نشود.

۳۵- مزایده ای قرار است توسط اداره ثبت انجام شود. کدام مورد در خصوص افرادی که حق شرکت در این مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیر مستقیم را ندارند، کاملاً صحیح است؟

(۱) رئیس و کارمندان ثبت محل و اجرا مباشرین فروش و نماینده دادستان

(۲) رئیس و کارمندان ثبت محل و مباشرین فروش

(۳) رئیس و کارمندان اجرا و نماینده دادستان

(۴) رئیس و کارمندان اجرا و مباشرین فروش

۳۶- نسبت به ملکی که پس از انتشار آگهی نوبتی به آن اعتراض شده و در مرجع قضائی تحت رسیدگی است و متقاضی ثبت، قصد انتقال آن را به دیگری دارد، کدام تکلیف زیر، بر عهده انتقال دهنده است؟

(۱) انتقال دهنده تکلیفی ندارد لیکن اداره ثبت محل مکلف است مراتب را پیرو ارسال اعتراض به مرجع قضائی به مرجع مزبور اطلاع دهد.

(۲) انتقال دهنده تکلیفی ندارد لیکن سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مکلف است مراتب را به وسیله اظهارنامه به معترض اطلاع دهد.

(۳) خریدار را با درج موضوع در سند و معترض را به وسیله اظهار نامه رسمی از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده مطلع کند.

(۴) پس از درج مراتب وجود اعتراض در سند و مطلع شدن خریدار تکلیف دیگری ندارد.

۳۷- کدام مورد در خصوص حق الثبت سند ازدواج، صحیح است؟

(۱) حق الثبت ندارد.

(۲) مقطوعاً یک میلیون ریال است.

(۳) برابر حق الثبت اسناد غیرمالی است.

(۴) مطابق حق الثبت اسناد صلح محاباتی و به میزان اعلام طرفین است.

۳۸- در خصوص معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت در صورتی که بستانکار از رهنه اعراض کند عملیات اجرایی طبق مقررات کدام سند رسمی زیر، ادامه پیدا می کند؟

(۱) جعاله (۲) وثیقه (۳) شرطی (۴) ذمه

۳۹- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق آنها با مقررات اشکال و اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه با کدام مرجع زیر است؟

(۱) شورای عالی ثبت (۲) هیئت نظارت

(۳) ثبت استان مربوطه (۴) اداره کل امور استاد سازمان ثبت

۴۰- در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، هرگاه بدهکار بخواهد رأساً بدهی خود را پرداخت کند، باید به چه طریقی اقدام نماید؟

(۱) باید به دفترخانه تنظیم کننده سند مراجعه نموده و کتباً تقاضای فسخ کند و سردفتر پس از کسب تکلیف از اداره امور اسناد سازمان ثبت اقدام نماید.

(۲) باید به دفترخانه تنظیم کننده سند مراجعه و کتباً تقاضای فسخ کند و سردفتر پس از ابلاغ مراتب به بستانکار و کسب نظر او اقدام نماید.

(۳) می تواند کلیه بدهی خود را به حساب سپرده ثبت تودیع و با تسلیم مدارک تودیعی به دفترخانه موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند.

(۴) باید به اتفاق بستانکار به دفترخانه مربوطه مراجعه و سند معامله را فک و فسخ کند.

۴۱- شخص ثالثی که منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود میباشد بایستی ظرف چند روز از تاریخ بازداشت نامه به شخص او مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد؟

(۱) پانزده (۲) ده (۳) پنج (۴) دو

۴۲- کدام یک از موارد زیر از جمله مستثنیات دین نیست؟

(۱) وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه وران و کشاورزان، متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب النفقه آنان

(۲) سایر اموال و اشیایی که به موجب قوانین خاص، غیر قابل توقیف هستند.

(۳) مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او

(۴) اتومبیل

۴۳- مرجع صدور اجرائیه اسنادی که دارای قبوض اقساطی است، کدام است؟

(۱) ثبت محل (۲) دفترخانه تنظیم کننده سند

۴۴- ثبت اسناد صلح نامه، هبه نامه، و شرکت نامه، در کدام صورت الزامی است؟

- ۱) در آن محل، دفتر اسناد رسمی موجود باشد.
- ۲) قوه قضائیه، ثبت آن اسناد را مقتضی بداند و مراتب را آگهی کرده باشد.
- ۳) در آن محل اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد.
- ۴) در آن محل اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی وجود داشته و قوه قضائیه ثبت اسناد مذکور را در آن محل مقتضی بداند.

۴۵- هنگام تبدیل اسناد مالکیت موجود به تک برگ (کاداستری)، چنانچه مشخص شود با اطلاعات و نقشه های حدنگار مغایرت داشته و این مغایرت ناشی از اشتباهات ثبتی است و اصلاح آن خللی به حقوق مجاورین وارد نمی کند، اتخاذ تصمیم با کدام مرجع است؟

- ۱) رئیس اداره ثبت محل
 - ۲) هیئت نظارت ثبت استان
 - ۳) شورای عالی ثبت
 - ۴) مرجع قضائی صلاحیت دار
- ۴۶- تکلیف ادارات ثبت نسبت به تقاضای ثبت دسترنج رعیتی حق اولویت گاوپندی و غیره که در املاک معمول است کدام است؟**

- ۱) صرفاً به عنوان اعیان قابل پذیرش است.
 - ۲) به صورت عرصه و اعیان قابل پذیرش است.
 - ۳) قابل پذیرش نیست و ادارات ثبت در این خصوص تکلیفی ندارند.
 - ۴) پذیرش ثبت موکول به صدور رأی هیئت نظارت مستند به بند «۱» ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت است.
- ۴۷- در صلح محاباتی که برای مصالح، حق فسخ قید شده است، تقاضای ثبت از چه کسی پذیرفته می شود؟**
- ۱) قبول تقاضای ثبت از متصالح و یا مصالح موکول به تنظیم اقرارنامه رسمی و تراضی بین آنها است.
 - ۲) قبول ثبت از هیچ کدام از طرفین قبل از اعمال یا اسقاط حق فسخ مقدور نیست.
 - ۳) از مصالح با ذکر موضوع صلح در ستون مربوط

۴۸- در هر مورد که نسبت به آرای موضوع بندهای «۱» «۵» و «۷» ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بعد از انقضای مهلت مقرر و قبل از اجرای رأی اعتراض شود، ثبت محل چه تکلیفی دارد؟

۱) بایستی پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال کند.

۲) مکلف است مجدداً مراتب را جهت بررسی موضوع و اقدام لازم به ثبت استان گزارش کند.

۳) چون آرای صادره در تابلوی اعلانات الصاق و مدت اعتراض به آن سپری شده ثبت محل تکلیفی ندارد.

۴) مکلف است مراتب را از دادگاه محل وقوع ملک پرسش کند که آیا معترض مبادرت به طرح دعوا نموده است یا خیر و سپس رأی هیئت نظارت را به اجرا بگذارد.

۴۹- دارنده سند مالکیت معارض مؤخر الصدور ملکی که نسبت به آن اعلام تعارض شده است، چه حقوقی دارد؟

۱) قبل از صدور حکم قطعی دادگاه، هیچ گونه حقی ندارد.

۲) فقط می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

۳) قبل از صدور حکم قطعی دادگاه بر ابطال سند مالکیت، می تواند هر نوع معامله ای انجام دهد.

۴) قبل از صدور حکم قطعی دادگاه، میتواند نسبت به ملک، معاملات با حق استرداد انجام دهد.

۵۰- کدام یک از اشتباهات زیر در هنگام انتشار آگهی تحدید حدود غیر مؤثر است و نیازی به انتشار آگهی تحدید حدود مجدد نیست؟

۱) اشتباه در شماره پلاک اصلی ملک

۲) اشتباه در شماره پلاک فرعی ملک

۳) عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت که رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد.

۴) انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی قبل از انتشار آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت

۵۱- هرگاه مرتهن قبل از صدور اجرائیه بخواهد از دینی که بر ذمه راهن باقی است، از رهینه اعراض نماید، چه اقدامی باید به عمل آورد؟

۱) موضوع را کتباً به سردفتر اسناد رسمی مربوط اعلام کند تا سردفتر، نامه کتبی او را در سوابق دفترخانه بایگانی کند.

۲) در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شده و سردفتر، مراتب را در ستون ملاحظات ثبت سند، قید نموده و به امضای مرتبه برساند.

۳) موضوع را کتباً به دفتر اسناد رسمی مربوط اعلام کند تا سردفتر، مراتب را در سوابق سند قید و امضا کند.

۴) مراتب را از طریق پست سفارشی، به دفتر اسناد رسمی مربوط و راهن اعلام کند.

۵۲- شکایت از عملیات اجرایی باید به کدام مرجع زیر تسلیم شود؟

۱) دادگاه صلاحیت دار محل وقوع ملک

۲) اداره کل ثبت استان مربوطه

۳) رئیس ثبت محل

۴) هیئت نظارت ثبت استان

۵۳- در کدام صورت، تملک حاصل نمی شود؟

۱) احیای اراضی مواتی که سابقه ثبت دارد.

۲) ارث مشروط به مشخص بودن وراث قانونی متوفی

۳) اخذ به شفعه

۴) عقود و تعهدات

۵۴- کدام مورد، جعل در اسناد رسمی محسوب نمی شود؟

۱) تاریخ سند یا ثبت، مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت شده باشد.

۲) سندی که با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده، ثبت شده باشد.

۳) تنظیم سند ملکی که برای آن، سند مالکیت معارض مؤخر الصدور صادره شده است.

۴) سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند، ثبت شده باشد.

۵۵- در کدام مورد برای ثبت سند در دفتر اسناد رسمی و یا صدور سند مالکیت برای ورثه مالک متوفی نیاز به ارائه گواهی پرداخت مالیات بر ارث نیست؟

۱) ارزش ماترک متوفی، کمتر از دویست میلیون ریال باشد.

۲) ارزش ماترک متوفی، کمتر از سی میلیون ریال باشد.

۳) تاریخ فوت متوفی، قبل از سال ۱۳۴۸ باشد.

۴) تاریخ فوت متوفی، قبل از سال ۱۳۴۶ باشد.

۵۶- در موقع تنظیم سند و در صورت لزوم، شهادت کدام یک از اشخاص زیر پذیرفته می شود؟

(۱) ذی نفع در معامله

(۲) رشید

(۳) خدمه اصحاب معامله

(۴) خدمه مسئول دفترخانه

۵۷- اعضای شورای عالی ثبت در قسمت املاک کدام اند؟

(۱) یک نفر از قضات دیوان عالی کشور یک نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان تهران به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت

(۲) دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت

(۳) یک نفر از قضات دیوان عالی کشور رئیس سازمان ثبت و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت

(۴) دو نفر از رؤسای شعب دیوان عالی کشور و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت

۵۸- قوانین، چند روز پس از انتشار در روزنامه رسمی، در سراسر کشور لازم الاجرا هستند؟

(۱) ده روز

(۲) سی روز

(۳) پانزده روز مگر آنکه در خود قانون ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

(۴) در تهران ده روز پس از انتشار و در سایر شهرستانها بعد از انقضای مدت مزبور به اضافه یک روز برای هر شش فرسخ مسافت تا تهران

۵۹- در صورتی که پس از گذشتن مدتی از تنظیم و امضای سند انتقال ملک، طرفین معامله بخواهند آن را اقاله کنند، تا چه مدت پس از انتقال، مشمول پرداخت مالیات نقل و انتقال مجدد نمی شوند؟

(۱) شش ماه (۲) هجده ماه (۳) یک سال (۴) دو سال

۶۰- پس از احراز صدور سند مالکیت معارض توسط هیئت نظارت و قطعیت آن دارنده سند مالکیت مقدم الصدور در کدام صورت میتواند از اداره ثبت ابطال سند مالکیت مؤخر الصدور را تقاضا کند؟

(۱) دو ماه پس از الصاق رأی قطعی هیئت نظارت در تابلوی اعلانات ثبت محل و عدم ارائه گواهی طرح دعوی توسط دارنده سند مالکیت مؤخر الصدور

(۲) دو ماه پس از ابلاغ کتبی اداره ثبت به دارنده سند مالکیت مؤخر الصدور برای مراجعه به دادگاه محل وقوع ملک و ارائه گواهی طرح دعوا و عدم ارائه گواهی مذکور توسط دارنده سند مالکیت مؤخر الصدور

۳) دو ماه پس از انتشار مفاد رأی قطعی هیئت نظارت در روزنامه ناشر آگهی های ثبتی توسط ثبت محل و عدم ارائه گواهی طرح دعوی در دادگاه محل وقوع ملک توسط دارنده سند مالکیت مؤخر الصدور

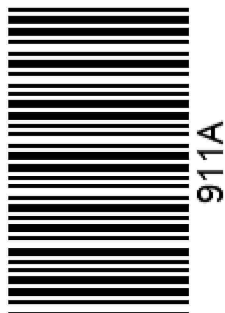
۴) دو ماه پس از ابلاغ کتبی اداره ثبت به دارنده سند مالکیت مؤخر الصدور برای مراجعه به دادگاه محل وقوع ملک و ارائه گواهی طرح دعوا و در صورت عدم ارائه گواهی مذکور توسط دارنده سند مالکیت مؤخر الصدور و ارائه گواهی عدم طرح دعوی در مهلت مقرر توسط دارنده سند مالکیت مقدم الصدور



کد کنترل

911

A



911A

صبح جمعه

۱۳۹۸/۱۰/۶

دفترچه شماره ۱ از ۱



جمهوری اسلامی ایران
وزارت علوم، تحقیقات و فناوری
سازمان سنجش آموزش کشور

... در کار کارگزاریات بنگر و آنان را با آزمودن به کار گمار و به
میل خود و بی مشورت دیگران آنها را سرپرست کاری مکن ...
از نامه حضرت علی(ع) به مالک اشتر

آزمون متقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری سال ۱۳۹۸

رشته امور ثبتی (کد رشته ۱۴)

تعداد سؤال: ۶۰

مدت پاسخگویی: ۱۰۰ دقیقه

عنوان مواد امتحانی، تعداد و شماره سؤالها

ردیف	مواد امتحانی	تعداد سؤال	از شماره	تا شماره
۱	مجموعه سؤالات رشته امور ثبتی	۶۰	۱	۶۰

این آزمون نمره منفی دارد.

استفاده از ماشین حساب مجاز نیست.

حق چاپ، تکثیر و انتشار سؤالات به هر روش (الکترونیکی و ...) پس از برگزاری آزمون، برای تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی تنها با مجوز این سازمان مجاز می باشد و با متخلفین برابر مقررات رفتار می شود.

۱۳۹۸

دی ماه

* داوطلب گرامی، عدم درج مشخصات و امضا در مندرجات جدول ذیل، به منزله عدم حضور شما در جلسه آزمون است.

اینجانب با شماره داوطلبی با آگاهی کامل، یکسان بودن شماره سندلی خود با شماره داوطلبی مندرج در بالای کارت ورود به جلسه، بالای پاسخنامه و دفترچه سؤالات، نوع و کد کنترل درج شده بر روی دفترچه سؤالات و پایین پاسخنامه را تأیید می‌نمایم.

امضا:

۱- مساحت عرصه ملکی ۴۴۸ مترمربع است. در این ملک، سه دستگاه آپارتمان، هرکدام به مساحت دویست مترمربع و چهار دستگاه آپارتمان هرکدام به مساحت یکصد مترمربع و هشت دستگاه آپارتمان هریک به مساحت پنجاه مترمربع احداث شده است. به ترتیب، مقدار مساحت قدرالسهم عرصه هر آپارتمان، چند مترمربع است؟

(۱) ۱۵،۵ و ۳۱ و ۶۲

(۲) ۱۵، ۳۰ و ۶۰

(۳) ۱۶،۵ و ۳۳ و ۶۶

۲- در صورتی که قطعه زمینی به مساحت ۱۶ هکتار را بر روی نقشه‌ای به مقیاس ۱:۴۰۰۰ پیاده کنیم، مساحت آن روی نقشه چند سانتی‌مترمربع خواهد بود؟

(۱) دویست

(۲) صد و پنجاه

(۳) صد

۳- قطعه زمینی به شکل مثلث را اندازه‌گیری کرده‌ایم، در صورتی که طول اضلاع، به ترتیب، ۳۰، ۴۰ و ۵۰ متر باشد، مساحت قطعه زمین چند مترمربع است؟

(۱) ۶۶۰

(۲) ۶۳۰

(۳) ۶۰۰

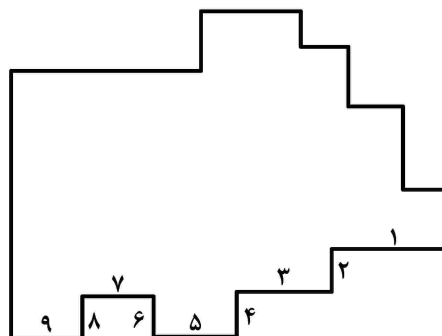
۴- مالکیت یکی از مالکین ملکی به مساحت ۷ هکتار، یک‌دهم یک سهم از یک سهم از ده سهم یک‌دانگ مشاع از شش‌دانگ است، مقدار مالکیت مالک مذکور، چند مترمربع است؟

(۱) ۱۱۶،۶۶

(۲) ۱۱۶،۵۵

(۳) ۱۱۷

۵- کدام مورد در خصوص قسمت‌های دوم، چهارم، ششم و هشتم حدّ جنوبی شکل زیر، صحیح است؟



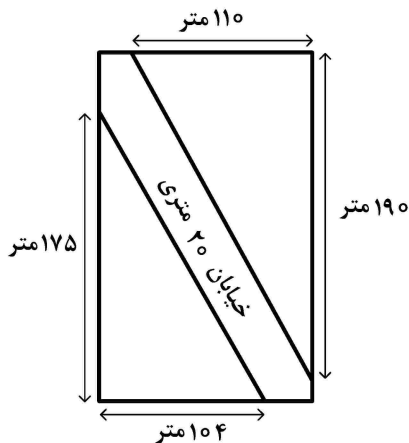
(۱) دوم و چهارم که شرق مجاور، ششم که غرب مجاور و هشتم که شرق مجاور است.

(۲) دوم و چهارم که شرقی، ششم که غربی و هشتم که شرقی است.

(۳) دوم، چهارم و هشتم که غربی و ششم که شرقی است.

(۴) دوم، چهارم و ششم که شرقی و هشتم که غربی است.

- ۶- خیابانی ۲۰ متری از داخل زمینی به شکل مستطیل به ابعاد ۱۲۰×۲۰۰ متر عبور کرده است. مساحت خیابان احداثی به شکل زیر، چند مترمربع است؟



- (۱) ۴۴۲۰
(۲) ۴۴۳۰
(۳) ۴۴۴۰
(۴) ۴۴۵۰

- ۷- فاصله دو نقطه A و B روی سطح شیب‌دار زمینی، ۲۸۰ متر است. اختلاف ارتفاع دو نقطه مزبور، ۱۵ متر است. تسطیح برای تبدیل به افق، چند متر است؟

- (۱) ۲۷۹,۶۱۵
(۲) ۲۷۹,۵۹۷
(۳) ۲۷۹,۴۹۹
(۴) ۲۷۸,۰۱۵

- ۸- نحوه ابلاغ آرای قابل تجدیدنظر هیئت‌های نظارت، کدام مورد است؟

- (۱) در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌شود.
(۲) در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی منتشر می‌شود.
(۳) به تشخیص اداره ثبت و به طرق مقتضی، به ذی‌نفع ابلاغ می‌شود.
(۴) مطابق مفاد آیین‌نامه اجرایی اسناد رسمی لازم‌الاجرا، به ذی‌نفع ابلاغ می‌شود.

- ۹- کدام مرجع، برای پیشنهاد ایجاد وحدت رویه درخصوص آرای متناقض یا خلاف قانون هیئت‌های نظارت، صالح است؟

- (۱) رئیس قوه قضائیه
(۲) شورای عالی ثبت
(۳) رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
(۴) هیئت عمومی دیوان عالی کشور

- ۱۰- در مواردی که به تقاضای ثبت ملک اعتراض می‌شود و دادگاه در مقام رسیدگی، رأی به نفع معترض صادر می‌نماید، عملیات ثبتی چگونه ادامه پیدا می‌کند؟

- (۱) آگهی‌های نوبتی به نام معترض محکوم‌له تجدید می‌شود.
(۲) از معترض محکوم‌له، تقاضای ثبت پذیرفته شده و عملیات ثبتی ادامه می‌یابد.
(۳) اظهارنامه ثبتی به نام معترض محکوم‌له اصلاح می‌شود و نیاز به تجدید آگهی‌های نوبتی نیست.
(۴) معترض محکوم‌له جانشین مستدعی ثبت است و چنانچه مانع قانونی دیگری نباشد، طبق رأی نهایی دادگاه ثبت خواهد شد.

- ۱۱- ملاک وصول حق‌الثبت برای ثبت املاک جاری در دفتر املاک، کدام مورد است؟

- (۱) قیمت روز ملک
(۲) قیمت اظهارشده از طرف مالک و یا خبره ثبتی
(۳) بهای ارزیابی ملک توسط کارشناس رسمی دادگستری
(۴) حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت منطقه‌ای تعیین نشده باشد، طبق برگ ارزیابی اداره ثبت

- ۱۲- کدام مورد زیر، بیانگر تفاوت بین حبس و وقف است؟
 (۱) در حبس، در صورتی که مال مورد حبس از حیث انتفاع بیفتد، متعلق به حابس است.
 (۲) وقف، حبس عین است و تسبیل منافع و حبس، فقط برای مدت ۱۸ سال معتبر است.
 (۳) وقف و حبس، هر دو بایستی مؤبد باشند.
 (۴) وقف و حبس، فرقی با هم ندارند.
- ۱۳- با در نظر داشتن ماده ۲۴ قانون ثبت که مقرر کرده پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت، تضییع حقی از کسی شده، پذیرفته نخواهد شد، چنانچه نسبت به ملک جاری، شخصی ادعایی داشته باشد، کدام مورد، صحیح است؟
 (۱) با توجه به مفاد ماده ۲۴ قانون ثبت، ادعایی پذیرفته نخواهد شد.
 (۲) در صورت وجود هرگونه ادعایی، مدعی باید به مراجع ذیصلاح جزایی مراجعه کند.
 (۳) در صورت وجود هرگونه ادعایی، مدعی باید به مراجع ذیصلاح حقوقی مراجعه کند.
 (۴) مستنداً به ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، با انجام تشریفات مقرر، باید موضوع در هیئت نظارت مطرح شود.
- ۱۴- کدام مورد در خصوص «آگهی تحدید حدود»، صحیح است؟
 (۱) همزمان با اولین آگهی نوبتی منتشر می‌شود.
 (۲) پس از انتشار اولین آگهی نوبتی، منتشر خواهد شد.
 (۳) بین ۲۰ تا ۶۰ روز پس از انتشار آگهی نوبتی منتشر می‌شود.
 (۴) بایستی پس از انتشار دومین آگهی نوبتی و در صورت عدم وصول اعتراض به اصل ملک منتشر شود.
- ۱۵- نسبت به املاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه به نام اشخاص معرفی شده است، تنظیم سند نسبت به این قبیل املاک قبل از ثبت ملک در دفاتر اسناد رسمی، تا کدام سال (هجری شمسی) مجاز بوده است؟
 (۱) ۱۳۱۰ (۲) ۱۳۲۲ (۳) ۱۳۲۴ (۴) ۱۳۵۱
- ۱۶- در صورتی که اصحاب معامله یا یکی از آنها بی‌سواد باشد، تکلیف سردفتر اسناد رسمی برای ثبت سند، کدام است؟
 (۱) شخص بی‌سواد باید یک نفر از معتمدین خود را حاضر کند که در موقع قرائت ثبت و امضای آن حضور داشته و ثبت سند را برای او خوانده و امضا کند.
 (۲) باید یک نفر شاهد همراه خود بیاورد که او ثبت سند را خوانده و به شخص بی‌سواد تفهیم و امضا کند.
 (۳) در صورتی که سردفتر اسناد رسمی شخص بی‌سواد را بشناسد، گواهی و امضای سردفتر کافی است.
 (۴) شخص بی‌سواد باید دو نفر شاهد همراه خود بیاورد که آنها ثبت سند را خوانده و امضا کنند.
- ۱۷- در ماده ۳۱ قانون ثبت، عبارت «ثبت رقبه به عنوان وقف و حبس مثبت تولیت نیست»، به کدام معناست؟
 (۱) اداره کل حقوقی سازمان اوقاف، مجاز است رأساً متولی را عزل کند.
 (۲) عزل متولی، منوط به طرح موضوع در دادگاه‌های عمومی است.
 (۳) در صورت لزوم با نظر اداره اوقاف می‌توان متولی را تغییر داد.
 (۴) متولی موقوفه، مادام‌العمر تولیت را عهده‌دار است.

۱۸- تحدید حدود ملکی که داخل محدوده قانونی شهر قرار دارد، به عمل آمده است و شخصی در موعد مقرر قانونی به حدود ملک اعتراض کرده است، کدام مورد، تکلیف اداره ثبت محل وقوع ملک است؟

- (۱) پس از رسیدگی واحد ثبتی و تشخیص اینکه معترض مجاور ملک مورد تحدید نیست، نظر خود را به معترض ابلاغ و معترض می‌تواند ظرف مدت بیست روز به هیئت نظارت شکایت کند. رأی هیئت نظارت ظرف بیست روز قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.
- (۲) پس از رسیدگی واحد ثبتی و تشخیص اینکه معترض از مجاورین ملک مورد تحدید نیست، نظر خود را به معترض ابلاغ و معترض می‌تواند ظرف مدت ده روز به هیئت نظارت شکایت کند. رأی هیئت نظارت قطعی است.
- (۳) مسئول واحد ثبتی به اعتراض رسیدگی می‌کند تا مشخص شود معترض مجاور است یا خیر و نظر قطعی خود را در این خصوص به معترض ابلاغ می‌نماید.
- (۴) پس از ثبت اعتراض، آن را به مرجع قضائی ذی‌ربط ارسال می‌کند.

۱۹- حق ارتفاق، کدام مورد زیر است؟

- (۱) نمی‌توان آن را به موجب سند رسمی ایجاد یا زایل نمود.
- (۲) برای شخص در ملک دیگری به مدت معین
- (۳) برای شخص از شخص دیگری
- (۴) برای شخص در ملک دیگری

۲۰- در کدام صورت، عمل افراز از صلاحیت اداره ثبت اسناد و املاک خارج و به عهده دادگاه است؟

- (۱) عملیات ثبتی خاتمه نیافته باشد.
- (۲) مورد تقاضای افراز، خارج از محدوده قانونی شهر باشد.
- (۳) ملک تحدید حدود شده باشد، لیکن نسبت به آن، سند مالکیت صادر نشده باشد.
- (۴) نسبت به مقداری از سهام مشاعی ملک، سند مالکیت صادره شده و نسبت به سهام دیگر، سند مالکیت صادر نشده باشد.

۲۱- اولین قانون ثبت اسناد و املاک، در کدام سال هجری شمسی به تصویب رسیده است؟

- | | |
|----------|----------|
| (۱) ۱۲۹۰ | (۲) ۱۳۰۲ |
| (۳) ۱۳۰۷ | (۴) ۱۳۱۰ |

۲۲- پس از اعمال مقررات ملی شدن جنگل‌ها و مراتع و رسیدگی به اعتراضات واصله در کمیسیون ماده ۵۶ قانون اصلاح قانون حفاظت و بهره‌برداری از منابع طبیعی و جنگل‌ها و قطعیت رأی کمیسیون، کدام مورد در خصوص مالکیت دولت بر اراضی ملی صحیح است؟

- (۱) قطعی است.
- (۲) مستلزم صدور سند مالکیت به نام دولت است.
- (۳) قبل از تطبیق حدود اراضی ملی شده با مجاورین، نمی‌توان مالکیت دولت را در اراضی ملی شده قطعی دانست.
- (۴) مستلزم اجرای ماده ۱۳ آیین‌نامه قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع و ماده ۳۹ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و تفکیک اراضی ملی شده از مستثنیات است.

۲۳- با توجه به تعاریف قانونی، کدام مورد، کاملاً صحیح است؟

- (۱) هبه عقدی است که به موجب آن یک نفر مالی را در قبال مبلغی جزئی به شخص دیگری تملیک می‌کند.
- (۲) در اخذ به شفعه، مال غیرمنقول باید غیرقابل تقسیم باشد.
- (۳) بعد از معامله، هریک از طرفین می‌توانند آن را اقاله کنند.
- (۴) حریم در حکم ملک صاحب حریم است.

- ۲۴- نسبت به املاکی که در ثبت عادی تحدید حدود شده و در ثبت عمومی، آگهی نوبتی آن منتشر شده لیکن منجر به صدور سند مالکیت نشده است، اداره ثبت محل چه تکلیفی دارد؟
 (۱) مراتب را به ثبت استان گزارش و کسب تکلیف کند تا در صورت لزوم، در هیئت نظارت مطرح و تعیین تکلیف شود.
 (۲) باید بدون هرگونه اقدام دیگری و در صورت عدم وجود اعتراض به اصل و حدود، نسبت به صدور سند مالکیت اقدام کند.
 (۳) باید تحدید حدود قبلی را کان لم یکن تلقی کرده و مجدداً آگهی تحدید حدود منتشر و ملک را در روز مقرر در آگهی تحدید نماید.
 (۴) باید در آگهی‌های تحدیدی برای آن ملک هم، وقت تحدید حدود تعیین کند و در روز مقرر، نماینده در محل حاضر شده و در زیر صورت‌مجلس سابق بنویسد که از این تاریخ، به مدت ۳۰ روز مهلت اعتراض است.
- ۲۵- در صورت صدور رأی بر بی‌اعتباری سند انتقال ملک، هرگونه اقدامی توسط اداره ثبت محل، موکول به کدام مورد است؟
 (۱) اعلام دادگاه صادرکننده حکم
 (۲) ابلاغ مراتب توسط ثبت استان
 (۳) صدور حکم نهایی
 (۴) صدور حکم قطعی
- ۲۶- در مواردی که محاکم دادگستری رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند، مکلف هستند مراتب را به کدام یک از مراجع زیر اعلام کنند؟
 (۱) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
 (۲) اداره ثبت محل وقوع دفترخانه تنظیم‌کننده سند
 (۳) اداره کل ثبت استان مربوطه
 (۴) دفترخانه تنظیم‌کننده سند
- ۲۷- در خصوص اجاره ملک مشاع، کدام مورد صحیح است؟
 (۱) اساساً جایز نیست.
 (۲) جایز است و نیاز به اذن شریک ندارد.
 (۳) با اذن دادستان حوزه محل وقوع ملک، جایز است.
 (۴) جایز است، لیکن تسلیم آن، مستلزم اذن شریک است.
- ۲۸- ملکی با مساحت معینی مورد معامله قرار گرفته است. بعداً معلوم می‌شود اضافه مساحت دارد. بهای مساحت اضافه، براساس کدام مورد محاسبه می‌شود؟
 (۱) ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری
 (۲) ارزش مندرج در اولین سند انتقال
 (۳) ارزش معاملاتی روز
 (۴) بهای عادله روز
- ۲۹- کدام مورد، بیانگر ترکیب اعضای هیئت موضوع قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی است؟
 (۱) یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه - رئیس اداره ثبت یا قائم‌مقام قانونی وی - رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام قانونی آنها، حسب مورد
 (۲) یک قاضی به انتخاب رئیس کل دادگستری استان - رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی - رئیس اداره راه و شهرسازی یا قائم‌مقام وی
 (۳) یک قاضی به انتخاب رئیس دادگستری محل - رئیس ثبت یا قائم‌مقام قانونی وی - رئیس جهاد کشاورزی یا قائم‌مقام قانونی وی
 (۴) دو نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه - رئیس ثبت یا قائم‌مقام وی

۳۰- تقاضای ثبت زمین مزروعی با حقایق از رودخانه، مطابق معمول محل در گذشته، پذیرفته شده است، در حال حاضر، مالک مراجعه و تقاضای دریافت سند مالکیت را دارد. در خصوص حقایق، کدام مورد باید در سند مالکیت قید شود؟

- (۱) با حق استفاده از مقررات قانون توزیع عادلانه آب
- (۲) نیازی به قید حقایق و کلمات مشابه در سند مالکیت نیست.
- (۳) با پرسش از شرکت آب منطقه‌ای مربوطه، طبق نظر شرکت مزبور اقدام می‌شود.
- (۴) چون تقاضای ثبت قبل از قانون ملی شدن آب‌ها پذیرفته شده، حقایق در سند مالکیت قید می‌شود.

۳۱- در خصوص ساختمان‌هایی که دچار فرسودگی کامل شده باشند و اکثریت مالکان قسمت‌های اختصاصی تصمیم به تجدید بنای ساختمان کنند، رعایت کدام یک از شروط زیر، الزامی نیست؟

- (۱) تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکانی که از همکاری خودداری می‌کنند.
- (۲) تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری به اتمام عمر مفید ساختمان
- (۳) رضایت رسمی مالک یا مالکانی که با تجدید بنا مخالف هستند.
- (۴) حکم دادگاه

۳۲- کلیه معاملات راجعه به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به کدام اشخاص زیر، دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود؟

- (۱) صرفاً طرفین معامله
- (۲) طرفین معامله و اشخاص ثالث
- (۳) طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها
- (۴) طرفین معامله، قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث

۳۳- در کدام صورت، عقد وکالت مرتفع نمی‌شود؟

- (۱) موت وکیل یا موکل
- (۲) عدم پرداخت حق الوکاله وکیل
- (۳) استعفای وکیل
- (۴) عزل موکل

۳۴- در خصوص املاکی که به صورت ساختمان درآمده است، دفاتر اسناد رسمی به استناد کدام مورد، مجاز به تنظیم سند انتقال قطعی نیستند؟

- (۱) قبل از تصویب نقشه جامع شهر به صورت ساختمان بوده باشد.
- (۲) نسبت به مورد معامله، گواهی پایان ساختمان صادر شده باشد.
- (۳) نسبت به مورد معامله، گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله صادر شده باشد.
- (۴) مورد معامله قبل از تاریخ ۵۸/۱۱/۲۴ به صورت ساختمان بوده و کل پلاک را شامل نشود.

۳۵- مزایده‌ای قرار است توسط اداره ثبت انجام شود. کدام مورد در خصوص افرادی که حق شرکت در این مزایده به عنوان مشتری به طور مستقیم یا غیرمستقیم را ندارند، کاملاً صحیح است؟

- (۱) رئیس و کارمندان ثبت محل و اجرا، مباشرین فروش و نماینده دادستان
- (۲) رئیس و کارمندان ثبت محل و مباشرین فروش
- (۳) رئیس و کارمندان اجرا و نماینده دادستان
- (۴) رئیس و کارمندان اجرا و مباشرین فروش

- ۳۶- نسبت به ملکی که پس از انتشار آگهی نوبتی به آن اعتراض شده و در مرجع قضائی تحت رسیدگی است و متقاضی ثبت، قصد انتقال آن را به دیگری دارد، کدام تکلیف زیر، بر عهده انتقال دهنده است؟
- (۱) انتقال دهنده تکلیفی ندارد، لیکن اداره ثبت محل مکلف است مراتب را پیرو ارسال اعتراض به مرجع قضائی، به مرجع مزبور اطلاع دهد.
 - (۲) انتقال دهنده تکلیفی ندارد، لیکن سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مکلف است مراتب را به وسیله اظهارنامه به معترض اطلاع دهد.
 - (۳) خریدار را با درج موضوع در سند و معترض را به وسیله اظهارنامه رسمی، از وقوع انتقال و اسم انتقال گیرنده مطلع کند.
 - (۴) پس از درج مراتب وجود اعتراض در سند و مطلع شدن خریدار، تکلیف دیگری ندارد.

۳۷- کدام مورد در خصوص حق الثبت سند ازدواج، صحیح است؟

- (۱) حق الثبت ندارد.
- (۲) مقطوعاً یک میلیون ریال است.
- (۳) برابر حق الثبت اسناد غیرمالی است.
- (۴) مطابق حق الثبت اسناد صلح محاباتی و به میزان اعلام طرفین است.

- ۳۸- در خصوص معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، در صورتی که بستانکار از رهینه اعراض کند، عملیات اجرایی طبق مقررات کدام سند رسمی زیر، ادامه پیدا می کند؟
- (۱) جعاله
 - (۲) وثیقه
 - (۳) شرطی
 - (۴) ذمه

- ۳۹- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق آنها با مقررات اشکال و اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه با کدام مرجع زیر است؟
- (۱) شورای عالی ثبت
 - (۲) هیئت نظارت
 - (۳) ثبت استان مربوطه
 - (۴) اداره کل امور اسناد سازمان ثبت

- ۴۰- در کلیه معاملات مذکور در ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت، هرگاه بدهکار بخواهد رأساً بدهی خود را پرداخت کند، باید به چه طریقی اقدام نماید؟
- (۱) باید به دفترخانه تنظیم کننده سند مراجعه نموده و کتباً تقاضای فسخ کند و سردفتر پس از کسب تکلیف از اداره امور اسناد سازمان ثبت اقدام نماید.
 - (۲) باید به دفترخانه تنظیم کننده سند مراجعه و کتباً تقاضای فسخ کند و سردفتر پس از ابلاغ مراتب به بستانکار و کسب نظر او اقدام نماید.
 - (۳) می تواند کلیه بدهی خود را به حساب سپرده ثبت تودیع و با تسلیم مدارک تودיעی به دفترخانه، موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند.
 - (۴) باید به اتفاق بستانکار، به دفترخانه مربوطه مراجعه و سند معامله را فک و فسخ کند.

- ۴۱- شخص ثالثی که منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال منقول دیگری نزد خود می باشد، بایستی ظرف چند روز از تاریخ بازداشت نامه به شخص او، مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد؟
- (۱) پانزده
 - (۲) ده
 - (۳) پنج
 - (۴) دو

۴۲- کدام یک از موارد زیر، از جمله مستثنیات دین نیست؟

- (۱) وسایل و ابزار کار کسبه، پیشه وران و کشاورزان، متناسب با امرار معاش خود و اشخاص واجب النفقه آنان
- (۲) سایر اموال و اشیایی که به موجب قوانین خاص، غیر قابل توقیف هستند.
- (۳) مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او
- (۴) اتومبیل

- ۴۳- مرجع صدور اجرائیه اسنادی که دارای قبوض اقساطی است، کدام است؟
 (۱) ثبت محل
 (۲) دفترخانه تنظیم‌کننده سند
 (۳) دادگاه صالحه
 (۴) نزدیک‌ترین دفترخانه به محل سکونت بستانکار
- ۴۴- ثبت اسناد صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه، در کدام صورت، الزامی است؟
 (۱) در آن محل، دفتر اسناد رسمی موجود باشد.
 (۲) قوه قضائیه، ثبت آن اسناد را مقتضی بداند و مراتب را آگهی کرده باشد.
 (۳) در آن محل، اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد.
 (۴) در آن محل، اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی وجود داشته و قوه قضائیه، ثبت اسناد مذکور را در آن محل مقتضی بداند.
- ۴۵- هنگام تبدیل اسناد مالکیت موجود به تک‌برگی (کاداستری)، چنانچه مشخص شود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این مغایرت، ناشی از اشتباهات ثبتی است و اصلاح آن، خللی به حقوق مجاورین وارد نمی‌کند، اتخاذ تصمیم با کدام مرجع است؟
 (۱) رئیس اداره ثبت محل
 (۲) هیئت نظارت ثبت استان
 (۳) شورای عالی ثبت
 (۴) مرجع قضائی صلاحیت‌دار
- ۴۶- تکلیف ادارات ثبت نسبت به تقاضای ثبت دسترنج رعیتی، حق اولویت، گاوبندی و غیره که در املاک معمول است، کدام است؟
 (۱) صرفاً به‌عنوان اعیان قابل پذیرش است.
 (۲) به‌صورت عرصه و اعیان قابل پذیرش است.
 (۳) قابل پذیرش نیست و ادارات ثبت در این خصوص تکلیفی ندارند.
 (۴) پذیرش ثبت موکول به صدور رأی هیئت نظارت مستند به بند «۱» ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت است.
- ۴۷- در صلح محاباتی که برای مصالح، حق فسخ قید شده است، تقاضای ثبت از چه کسی پذیرفته می‌شود؟
 (۱) قبول تقاضای ثبت از متصالح و یا مصالح موکول به تنظیم اقرارنامه رسمی و تراضی بین آنها است.
 (۲) قبول ثبت از هیچ‌کدام از طرفین، قبل از اعمال یا اسقاط حق فسخ مقدور نیست.
 (۳) از مصالح با ذکر موضوع صلح در ستون مربوط
 (۴) از متصالح با قید حق فسخ برای مصالح
- ۴۸- در هر مورد که نسبت به آرای موضوع بندهای «۱»، «۵» و «۷» ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بعد از انقضای مهلت مقرر و قبل از اجرای رأی اعتراض شود، ثبت محل چه تکلیفی دارد؟
 (۱) بایستی پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت ارسال کند.
 (۲) مکلف است مجدداً مراتب را جهت بررسی موضوع و اقدام لازم، به ثبت استان گزارش کند.
 (۳) چون آرای صادره در تابلوی اعلانات الصاق و مدت اعتراض به آن سپری شده، ثبت محل تکلیفی ندارد.
 (۴) مکلف است مراتب را از دادگاه محل وقوع ملک پرسش کند که آیا معترض مبادرت به طرح دعوا نموده است یا خیر و سپس، رأی هیئت نظارت را به اجرا بگذارد.
- ۴۹- دارنده سند مالکیت معارض مؤخرالصدور ملکی که نسبت به آن اعلام تعارض شده است، چه حقوقی دارد؟
 (۱) قبل از صدور حکم قطعی دادگاه، هیچ‌گونه حقی ندارد.
 (۲) فقط می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.
 (۳) قبل از صدور حکم قطعی دادگاه بر ابطال سند مالکیت، می‌تواند هر نوع معامله‌ای انجام دهد.
 (۴) قبل از صدور حکم قطعی دادگاه، می‌تواند نسبت به ملک، معاملات با حق استرداد انجام دهد.

- ۵۰- کدام یک از اشتباهات زیر، در هنگام انتشار آگهی تحدید حدود غیرمؤثر است و نیازی به انتشار آگهی تحدید حدود مجدد نیست؟
- (۱) اشتباه در شماره پلاک اصلی ملک
 - (۲) اشتباه در شماره پلاک فرعی ملک
 - (۳) عدم رعایت ماده ۱۴ قانون ثبت که رعایت ترتیب شماره املاک نشده باشد.
 - (۴) انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی قبل از انتشار آگهی موضوع ماده ۱۴ قانون ثبت
- ۵۱- هرگاه مرتهن قبل از صدور اجرائیه بخواهد از دینی که بر ذمه رهن باقی است، از رهنه اعراض نماید، چه اقدامی باید به عمل آورد؟
- (۱) موضوع را کتباً به سردفتر اسناد رسمی مربوط اعلام کند تا سردفتر، نامه کتبی او را در سوابق دفترخانه بایگانی کند.
 - (۲) در دفتر اسناد رسمی مربوطه حاضر شده و سردفتر، مراتب را در ستون ملاحظات ثبت سند، قید نموده و به امضای مرتهن برساند.
 - (۳) موضوع را کتباً به دفتر اسناد رسمی مربوط اعلام کند تا سردفتر، مراتب را در سوابق سند قید و امضا کند.
 - (۴) مراتب را از طریق پست سفارشی، به دفتر اسناد رسمی مربوط و رهن اعلام کند.
- ۵۲- شکایت از عملیات اجرایی، باید به کدام مرجع زیر تسلیم شود؟
- (۱) دادگاه صلاحیت دار محل وقوع ملک
 - (۲) اداره کل ثبت استان مربوطه
 - (۳) رئیس ثبت محل
 - (۴) هیئت نظارت ثبت استان
- ۵۳- در کدام صورت، تملک حاصل نمی شود؟
- (۱) احیای اراضی مواتی که سابقه ثبت دارد.
 - (۲) ارث مشروط به مشخص بودن وراث قانونی متوفی
 - (۳) اخذ به شفعه
 - (۴) عقود و تعهدات
- ۵۴- کدام مورد، جعل در اسناد رسمی محسوب نمی شود؟
- (۱) تاریخ سند یا ثبت، مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت شده باشد.
 - (۲) سندی که با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده، ثبت شده باشد.
 - (۳) تنظیم سند ملکی که برای آن، سند مالکیت معارض مؤخرالصدور صادره شده است.
 - (۴) سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند، ثبت شده باشد.
- ۵۵- در کدام مورد، برای ثبت سند در دفتر اسناد رسمی و یا صدور سند مالکیت برای ورثه مالک متوفی، نیاز به ارائه گواهی پرداخت مالیات بر ارث نیست؟
- (۱) ارزش ماترک متوفی، کمتر از دویست میلیون ریال باشد.
 - (۲) ارزش ماترک متوفی، کمتر از سی میلیون ریال باشد.
 - (۳) تاریخ فوت متوفی، قبل از سال ۱۳۴۸ باشد.
 - (۴) تاریخ فوت متوفی، قبل از سال ۱۳۴۶ باشد.
- ۵۶- در موقع تنظیم سند و در صورت لزوم، شهادت کدام یک از اشخاص زیر، پذیرفته می شود؟
- (۱) ذی نفع در معامله
 - (۲) رشید
 - (۳) خدمه اصحاب معامله
 - (۴) خدمه مسئول دفترخانه
- ۵۷- اعضای شورای عالی ثبت در قسمت املاک کدام اند؟
- (۱) یک نفر از قضات دیوان عالی کشور، یک نفر از قضات دادگاه تجدیدنظر استان تهران به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت
 - (۲) دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضائیه و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت
 - (۳) یک نفر از قضات دیوان عالی کشور، رئیس سازمان ثبت و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت
 - (۴) دو نفر از رؤسای شعب دیوان عالی کشور و مسئول قسمت املاک سازمان ثبت

۵۸- قوانین، چند روز پس از انتشار در روزنامه رسمی، در سراسر کشور لازم‌الاجرا هستند؟

(۱) ده روز

(۲) سی روز

(۳) پانزده روز، مگر آنکه در خود قانون ترتیب خاصی برای موقع اجرا مقرر شده باشد.

(۴) در تهران ده روز پس از انتشار و در سایر شهرستان‌ها بعد از انقضای مدت مزبور به اضافه یک روز برای هر شش فرسخ مسافت تا تهران

۵۹- در صورتی که پس از گذشتن مدتی از تنظیم و امضای سند انتقال ملک، طرفین معامله بخواهند آن را اقاله کنند، تا چه مدت پس از انتقال، مشمول پرداخت مالیات نقل و انتقال مجدد نمی‌شوند؟

(۱) شش ماه

(۲) هجده ماه

(۳) یک سال

(۴) دو سال

۶۰- پس از احراز صدور سند مالکیت معارض توسط هیئت نظارت و قطعیت آن، دارنده سند مالکیت مقدم‌الصدور در کدام صورت می‌تواند از اداره ثبت ابطال سند مالکیت مؤخرالصدور را تقاضا کند؟

(۱) دو ماه پس از الصاق رأی قطعی هیئت نظارت در تابلوی اعلانات ثبت محل و عدم ارائه گواهی طرح دعوی توسط دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور

(۲) دو ماه پس از ابلاغ کتبی اداره ثبت به دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور برای مراجعه به دادگاه محل وقوع ملک و ارائه گواهی طرح دعوا و عدم ارائه گواهی مذکور توسط دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور

(۳) دو ماه پس از انتشار مفاد رأی قطعی هیئت نظارت در روزنامه ناشر آگهی‌های ثبتی توسط ثبت محل و عدم ارائه گواهی طرح دعوی در دادگاه محل وقوع ملک توسط دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور

(۴) دو ماه پس از ابلاغ کتبی اداره ثبت به دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور برای مراجعه به دادگاه محل وقوع ملک و ارائه گواهی طرح دعوا و در صورت عدم ارائه گواهی مذکور توسط دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور و ارائه گواهی عدم طرح دعوی در مهلت مقرر توسط دارنده سند مالکیت مقدم‌الصدور

سوال	پاسخ	سوال	پاسخ	سوال	پاسخ	سوال	پاسخ	سوال	پاسخ	سوال	پاسخ
۱	۴	۲۴	۴	۴۷	۴						
۲	۳	۲۵	۳	۴۸	۱						
۳	۳	۲۶	۱	۴۹	۲						
۴	۱	۲۷	۴	۵۰	۴						
۵	۲	۲۸	۲	۵۱	۲						
۶	۴	۲۹	۱	۵۲	۳						
۷	۲	۳۰	۱	۵۳	۱						
۸	۱	۳۱	۳	۵۴	۳						
۹	۳	۳۲	۴	۵۵	۴						
۱۰	۴	۳۳	۲	۵۶	۲						
۱۱	۴	۳۴	۴	۵۷	۲						
۱۲	۱	۳۵	۱	۵۸	۳						
۱۳	۴	۳۶	۳	۵۹	۱						
۱۴	۲	۳۷	۱	۶۰	۴						
۱۵	۳	۳۸	۴								
۱۶	۱	۳۹	۲								
۱۷	۳	۴۰	۳								
۱۸	۲	۴۱	۳								
۱۹	۴	۴۲	۴								
۲۰	۱	۴۳	۱								
۲۱	۲	۴۴	۴								
۲۲	۱	۴۵	۱								
۲۳	۴	۴۶	۳								

لینک های مفید آزمون کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی

خرید سوالات کارشناس رسمی دادگستری امور ثبتی	سوالات رایگان کارشناس رسمی دادگستری با پاسخنامه
خرید سوالات کارشناس رسمی دادگستری	منابع آزمون
اخبار آزمون	شبکه های اجتماعی ایران عرضه (فایل های رایگان + تخفیفات هفتگی + اخبار)
(برای مشاهده هر بخش روی آن بزنید )	