



مصادیق ابطال اسناد رسمی

تالیف

ناهید السادات فاطمی قمشه

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

انتشارات قانون یار

۱۳۹۸

سرشناسه	: فاطمی قمشه، ناهیدالسادات، ۱۳۵۹-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: مصادیق ابطال اسناد رسمی / تالیف ناهیدالسادات فاطمی قمشه.
مشخصات نشر	: تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	: ۱۳۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۹۳-۱
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: ثبت -- ایران
موضوع	: Recording and registration -- Iran
موضوع	: ابطال -- ایران
موضوع	: Nullity -- Iran
موضوع	: سند مالکیت -- ایران -- ثبت و انتقال
موضوع	: Land titles -- Registration and transfer -- Iran
رده بندی کنگره	: KMH۵۶
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵-۴۳۸
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۹۲۶۱۰۰

انتشارات قانون یار

مصادیق ابطال اسناد رسمی

تألیف: ناهیدالسادات فاطمی قمشه

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۸

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۴۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۲۹-۰۹۳-۱

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

تلفن: ۶۶۹۷۹۵۱۹

به پاس تبیر عظیم و انسانی‌شان از کلمه اثار و از خود کلمه شکران

به پاس حافظه سرشار و گرمای امید بخش وجودشان که در این سردترین روزگار ان بهترین پشتیبان است

به پاس قلب های بزرگشان که فریاد رس است و سرگردانی و ترس در پناهشان به شجاعت می‌گراید

و به پاس محبت های بی‌دریشان که هرگز فروکش نمی‌کند

این کتاب را به پدر و مادر عزیزم تقدیم می‌کنم

با سپاس از همه وجود مقدس:

آنان که ناتوان شدند تا ما به توانایی برسیم...

مویشان سپید شد تا ما رو سفید شویم...

و عاشقانه سوختند تا که ما بخش وجود ما و رو منکر رهبان باشند...

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۱۱
فصل اول.....	۱۹
کلیات.....	۱۹
مبحث اول: بررسی ماهیتی سند و پیشینه تاریخی آن.....	۱۹
بند اول: تعریف سند.....	۱۹
بند دوم: پیشینه تاریخی سند.....	۱۹
بند سوم: تنظیم سند در شرع.....	۲۰
بند چهارم: اسناد نوین.....	۲۴
بند پنجم: اهمیت ثبت رسمی اسناد.....	۲۶
مبحث دوم: رسمیت سند رسمی.....	۲۷
بند اول: ارکان رسمیت سند.....	۲۷
بند دوم: تطبیق ارکان رسمیت سند بر موارد مشتبه.....	۲۸
مبحث سوم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ملی شدن جنگلها.....	۳۶
بند اول: جنگل، مرتع و بیشه طبیعی.....	۳۹
بند دوم: اراضی جنگلی.....	۴۰
بند سوم: مرتع.....	۴۱
مبحث چهارم: تحلیل و بررسی نظام رسیدگی در این راستا.....	۴۲
بند اول: تشخیص ملی بودن.....	۴۲
بند دوم: قابلیت اعتراض به نظر جنگلدار.....	۴۲
بند سوم: محدوده اثر قانون.....	۴۳
بند چهارم: تشریفات ابطال اسناد رسمی مالکیت.....	۴۷
بند پنجم: مهلت اعتراض.....	۴۸
مبحث پنجم: بررسی مستثنیات قانون.....	۴۸



فصل دوم ۵۱

تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع ۵۱

مبحث اول: بررسی حقوقی تعاریف مرتبط ۵۱

مبحث دوم: نظام رسیدگی ۵۲

بند اول: مرجع تشخیص ۵۲

بند دوم: مهلت اعتراض ۵۲

بند سوم: مرجع پذیرش اعتراضات ۵۴

بند چهارم: مرجع رسیدگی کننده به اعتراضات ۵۴

مبحث سوم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای

ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع (باصلاحیه های بعدی) ۵۶

بند اول: زارعین صاحب اراضی نسقی ۵۶

بند دوم: مالکین ۵۷

بند سوم: صاحبان باغات و تأسیسات ۵۷

مبحث چهارم: بررسی حقوقی نظام رسیدگی ۵۸

بند اول: محدوده صلاحیت هیأت ۵۸

بند دوم: ترکیب هیأت ۶۰

بند سوم: مرجع پذیرش اعتراض ۶۲

بند چهارم: قابلیت اعتراض به رأی ۶۲

بند پنجم: مهلت اعتراض ۶۲

فصل سوم ۶۵

تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفظ و حمایت از منابع و ذخایر جنگلی ۶۵

مبحث اول: تعاریف ۶۶

بند اول: توده جنگلی ۶۶

بند دوم: باغ ۶۶



بند سوم: در ختان جنگلی ایران.....	۶۷
بند چهارم: ضریب بهره مالکانه.....	۶۷
مبحث دوم: نظام رسیدگی.....	۶۸
بند اول: مرجع تشخیص.....	۶۸
بند دوم: مهلت اعتراض.....	۶۸
بند سوم: اثر اعتراض.....	۷۰
مبحث سوم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات و موقوفه.....	۷۳
مبحث چهارم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات داخل شهر.....	۷۳
بند اول: فلسفه تصویب قانون زمین شهری.....	۷۵
مبحث پنجم: بررسی و شناخت تعاریف مرتبط با موضوع.....	۷۷
مبحث ششم: نظام رسیدگی.....	۸۵

فصل چهارم..... ۱۰۱

تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات خارج از محدوده شهر.....	۱۰۱
مبحث اول: بررسی نظام و مرجع رسیدگی زمینهای موات.....	۱۰۲
بند اول: شناخت نظام رسیدگی.....	۱۰۲
مبحث دوم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موقوفه.....	۱۱۰
مبحث سوم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه.....	۱۱۲
بند اول: مصلحت وقف.....	۱۱۴
بند دوم: متصرف.....	۱۱۴
بند سوم: حقوق مکتسبه متصرف.....	۱۱۵
بند چهارم: مجوز شرعی.....	۱۱۵
بند پنجم: زارع صاحب نسق.....	۱۱۵
مبحث چهارم: نظام رسیدگی.....	۱۱۶
بند اول: نحوه ابطال اسناد.....	۱۱۶



بند سوم: مستثنیات قانون ۱۱۷

بند چهارم: تغییرات ایجاد شده در قانون موخر ۱۱۹

بند پنجم: حقوق در نظر گرفته شده برای متصرف ۱۲۰

منابع و مأخذ ۱۲۷

کتب حقوقی ۱۲۷

مقالات حقوقی ۱۲۹

قوانین و سایر منابع ۱۲۹

پیشگفتار

همانطور که می دانیم به دعوایی که موضوع آن تعیین بی اثر کردن یک یا چند سند رسمی است دعوی ابطال سند رسمی می گویند. قانون مدنی در ماده ۱۲۸۶ اسناد را به دو دسته عادی و رسمی تقسیم کرده است و تمایز این دو نوع سند به اعتبار آنها است اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی یا اداره ثبت بنا بر قوانین مدون تنظیم شده است. سند عادی تنها به واسطه امضای منتسب الیه اعتبار دارد بنا بر این ابطال سند عادی می تواند با سکوت یا انکار و تردید طرف سند نسبت به اصالت سند انجام پذیرد. اما ابطال سند رسمی مراحل بیشتری دارد. سند مالکیت نوعی از اوراق رسمی است که تمامی موارد مندرج در آن دفتر املاک ثبت می شود سندی که در دست مالکین می باشد ممکن است به حکم دادگاه یا هر علت دیگری باطل شود و در این صورت ارزش خود را از دست می دهد. ابطال سند مالکیت ممکن است به دلایل مختلفی انجام پذیرد که عبارتند از:

عدم تطابق سند با قوانین ثبت و قانون مدنی، صادر شدن سند مالکیت معارض، صدور اشتباهی سند مالکیت، ثبت املاک موقوفی و اراضی مربوط به فوت شدگان توسط افراد سود جو. ضرورت های خاص (ابطال سند مالکیت ممکن است بدون حکم دادگاه یا با حکم دادگاه صورت پذیرد. دادخواست ابطال سند مالکیت از طریق دفاتر خدمات الکترونیک قضایی به مراجع قضایی ارسال می گردد.

در رابطه با شرایط طرح دعوی ابطال سند می توان به شرایط زیر اشاره ای گذار داشت:

الف) وجود سند مالکیت: بدیهی است که یکی از شرایط و ارکان اصلی و اساسی طرح دعوی ابطال سند مالکیت وجود سند مالکیت در ید خوانده دعوا می باشد و الا علی الاصول امکان ابطال آن وجود نداشته و سالبه به انتفاع موضوع می باشد.



ب) رعایت مقررات مربوط به صدور سند: عدم رعایت شرایط قانونی مقرراتی که می بایست جهت صدور سند رعایت گردد به دو قسم قابل تقسیم می باشد که عبارتند از

۱- مقررات مربوط به جهت مبنای صدور سند.

۲- عدم رعایت مقررات مربوط به تنظیم اسناد رسمی.

در صورت عدم رعایت مقررات مبنای صدور سند مانند اینکه در قرارداد معامله (به طور مثال دربیع) مستنداتی که مثبت انتقال مالکیت است قوانین و مقررات جاریه کشور رعایت نشده است و معامله که مستند صدور سند بوده و به هر دلیلی از دلایل قانونی ابطال یا فسخ شده باشد در این صورت مدعی می تواند مبادرت به تقدیم دادخواست ابطال معامله و نهایتاً تقاضای ابطال سند تنظیمی بر اساس آن مبیعه نامه را از محاکم صالحه درخواست نماید. در موارد عدم رعایت مقررات در صدور سند گاهی علت اساسی ابطال سند رسمی عدم رعایت مقررات صدور سند می باشد که ممکن است عمداً یا به صورت سهوی اتفاق بیفتد هر چند امضا چنین مواردی امکان پذیر نمی باشد لیکن با توجه به تعداد مقررات و بخشنامه ها امکان وجود اشتباهات زیاد وجود دارد فلذا برای تقاضای ابطال آن سند باید توجه نمود که در صورت عدم رعایت مقررات مربوط به صدور سند امکان تنظیم و تقدیم دادخواست ابطال سند وجود خواهد داشت. در این خصوص مقنن با تصویب لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ راهکارهای قانونی در خصوص عدم رعایت مقررات ثبتی و نیز در مواردی که به جهت اشتباه اسناد معارض به ثبت رسیده است ارایه نموده است. آنچه بدیهی است اینکه نحوه درخواست ابطال سند و رعایت شرایط تنظیم آن نیاز به تخصص و تسلط کامل به قوانین موضوعه، مقررات جاریه و آیین نامه ها و بخشنامه های ثبتی دارد. ضمن اینکه آگاهی کافی و وافی نسبت به رویه های ادارات ثبت اسناد و املاک کشور و نیز رویه های دادگاه



بدوی، تجدیدنظر و دیوان عالی کشور از مهمترین موضوعات در خصوص نحوه صحیح اقامه دعوی مربوط به ابطال سند می باشد به طوری که با وجود تهافت و تعارض آرای برخی دادگاهها در خصوص دعاوی مربوط به ابطال انواع اسناد رسمی و عادی اطلاع و آگاهی از آرای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور لازم و ضروری می باشد. از جمله مصادیق دعوی ابطال سند می توان به موارد زیر اشاره ای گذرا داشت:

اسناد مجعول: در پاره ای موارد اشخاصی که دارای مقاصد نامشروع بوده و درصدد تحصیل مال از طرق نامشروع و فریب شهروندان می باشند، با دسترسی غیر مجاز به اوراق و مهرهای دولتی اسنادی را جعل نموده و از این طریق به اهداف خود نائل می گردند این اسناد ممکن است کارتهای پایان خدمت گذرنامه، مدارک تحصیلی، اسناد مالکیت منازل و خودرو اسناد انتقال و معاملات و اسناد گمرکی و ترخیص و غیره باشد مصادیق این اسناد می تواند بسیار متنوع باشد. بنابراین فرض کنیم شخصی با اهداف غیر قانونی سند یک زمین با آپارتمان را به نام خود یا اشخاص دیگر جعل نموده و توانسته است از این طریق خود را مالک ملک جلوه داده و آن را به فروش برساند در این حال شخصی که واقعا مالک ملک بوده و یا شخص خریدار که در دام کلاهبرداران گرفتار آمده اند علاوه بر شکایت کیفری، باید دادخواست حقوقی مربوط به موضوع ابطال سند مجعول را نیز تقدیم دارند.

اسناد صوری و غیر واقعی: با یکی از شرایط مهم و اساسی که قانونگذار برای صحت قراردادهای عقود مقرر داشته آن است که طرفین قرارداد قصد و نیت واقعی مبنی بر انعقاد قرارداد داشته باشند به این معنا که هدف واقعی ایشان از تنظیم قولنامه ها و قراردادهای انتقال اموال خود و دریافت معوض آن باشد اما گاهی به دلایل مختلف طرفین بدون اینکه هدف



واقعی مبنی بر نقل و انتقال داشته باشند بصورت غیر واقعی قراردادهایی را تنظیم می نمایند. در اصطلاح حقوقی به چنین قراردادهایی که خالی از واقعیت بوده و به صورت غیر واقعی تنظیم می گردند قراردادهای صوری می گویند. بنابراین می توان تقاضای ابطال اسناد رسمی مزبور را بلحاظ صوری بودن و نداشتن پشتوانه حقوقی واقعی از مراجع قضایی نمود.

ابطال اسناد به لحاظ پشتوانه و تضمین بودن: در برخی موارد دیده شده است که افراد جهت دریافت وام و قرض و یا جهت انجام امور مضاربه ای به اشخاص متمول مراجعه و قرض دهندگان بابت تضمین و پشتوانه باز پرداخت می کنند. املاک و آپارتمانهای نامبردگان را قولنامه می کنند این در حالیست که هیچ قصد و غرض واقعی برای انتقال املاک مزبور وجود ندارند و تنظیم قولنامه صرفاً جهت پشتوانه باز پرداخت وام و قرض می باشد. اما در موارد دیگر دیده شده است که قرض دهندگان به تنظیم قولنامه عادی بسنده نکرده و قرض گیرنده را مکلف می نماید که سند رسمی ملک را نیز به نام آنها منتقل نماید در چنین صورتی همیشه این احتمال وجود دارد که قرض دهنده علیرغم اینکه تمام طلب خود را دریافت داشته اما به دلایلی از بازگرداندن سند به نام مالک واقعی ان خود داری نموده و از این راه قصد سواستفاده و تحصیل مال از طریق نامشروع را داشته باشد اینجاست که شخص قرض گیرنده می تواند بلحاظ عدم وجود قصد و نیت واقعی بر انتقال و بیع و بلحاظ پشتوانه بودن انتقال سند ابطال انرا از دادگاه درخواست نماید.

اسناد مالکیت معارض: سند مالکیت معارض سندی است که تمام یا قسمتی از سند مالکیت قبلی را در برداشته باشد و تمام یا قسمتی از یک ملک در محدوده دو سند مالکیت باشد و به عبارت دیگر همه یا قسمتی از یک ملک که در سند مالکیت مؤخر قید شده وجود خارجی



ندارد و همان است که در سند مالکیت مقدم الصدور قید شده است یعنی اگر نسبت به کل یا جزیی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود یا در خصوص حقوق ارتفاقی متعارض باشند. سند مالکیت مؤخر الصدور نسبت به سند مالکیت مقدم الصدور را معارض گویند و تا وقتی که حکم نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده همچنان به عنوان سند مالکیت معارض تلقی می‌شود.

اسنادی که از طریق کلاهبرداری و دیگر جرایم صادر شده باشد: می‌دانیم که در زمان فعلی مجرمین در اکثر موارد چندین گام از افراد عادی جامعه جلوتر بوده و شگرد های ایشان در جهت به دست آوردن اموال مردم متنوع تر و پیشرفته تر می‌شود طبع این نوع جرایم به نحوی است که عمدتاً به صورت باندهای گروهی اجرا گردیده و مرتکبین غالباً خود را اشخاص ابرومند و ذی نفوذ و دارای چهره اجتماعی سالمی جلوه می‌دهند اصطلاحاً به این گونه مجرمین یقه سفید نیز اطلاق میگردد ایشان با حفظ ظاهر و بدون اینکه توجه افرادی را جلب نمایند جرایم خود را انجام داده و در پاره‌ای موارد معمولاً اشخاص بلافاصله اقدام به طرح شکایت کیفری نموده و حتی شعب جزایی در دادنامه خود حکم بر ابطال اسناد فوق را نیز صادر می‌نمایند ولی عمدتاً صلاحیت ابطال سند بر عهده مزاجع حقوقی است و شخص ذینفع می‌بایست درخواست ابطال سند را از مزاجع حقوقی درخواست نماید. با بررسی قانون ثبت مشخص می‌گردد که هدف قانونگذار ایجاد نظم و ثبات بخشی به اسناد، به ویژه اسناد مالکیت اراضی بوده است. دقت در ماده ۲۴ قانون مذکور نیز که اعلام می‌کند پس از انقضای مهلت اعتراض، هیچ دعویایی اعم از حقوقی و جزایی از هیچ کس پذیرفته نخواهد شد، این نظر را تقویت می‌کند. تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ هجری شمسی نشان از عزم قانونگذار جهت گذر از زندگی سنتی و روستایی به زندگی مدرن و شهری است. ماده ۲۲ قانون مذکور صرفاً شخصی را به عنوان مالک



رسمی می‌شناسد که نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. متعاقب آن ماده ۷۰ قانون مذکور، اعتبار کامل اسناد رسمی را علیرغم اعلام ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی مجدداً اعلام وانکار مندرجات اسناد رسمی را غیرمسموع می‌داند و برای مامورین قضایی که مندرجات اسناد رسمی را مورد بررسی قرار می‌دهند مجازاتهایی در نظر می‌گیرد. اینها همه نشان از تصمیم جدی قانونگذار مبنی بر لزوم احترام خاص و ویژه به اسناد رسمی داشت. این سیاست از زمان تصویب قانون مزبور یعنی سال ۱۳۱۰ تا سال ۱۳۵۱ با جدیت اجرا می‌گردید و بنا به نظر برخی از حقوقدانان به پاس حرمت اسناد مالکیت، واقعیهایی قربانی می‌شد. در عین حال شورای عالی ثبت همیشه از این وضع رنج می‌برد. با این وجود با گذشت سالیان نه چندان طولانی قوانین جدیدی تصویب و یکی پس از دیگری بنا به دلایلی ابطال اسناد رسمی را تجویز کرد. از سال ۱۳۵۱ با اصلاح برخی مواد به ویژه ماده ۲۵ قانون ثبت، تغییرات اساسی‌ای در رویه دادگاهها و همچنین شورای عالی ثبت، به وجود آمده به گونه‌ای که از ثبات اسناد مالکیت به شدت کاسته شد. البته این موضوع که این امر باعث بهبود و یا وخامت اوضاع اسناد رسمی شد یا خیر خود جای بحث جداگانه‌ای دارد. از آنجائی که جنبه شکلی و تشریفاتی قانون ثبت (در مقایسه با قوانین دیگر) بر جنبه ماهوی آن غلبه دارد، بعد از انقلاب مقرراتی تصویب گردید که هر چند در قالب تغییرات صریح در قانون ثبت جای نگرفت ولی عملاً و ضمناً باعث نسخ و یا تخصیص بعضی از مواد قانون ثبت گردید. از جمله این قوانین «قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه»، «قانون اراضی شهری» و «قانون زمین شهری» می‌باشد. این قوانین، علیرغم تأکید قانون ثبت بر اعتبار اسناد رسمی، ابطال اینگونه اسناد را تجویز می‌نماید. علاوه بر این، قبل از انقلاب نیز قوانینی در راستای ملی اعلام نمودن جنگلها و مراتع تصویب گردیده که ابطال اسناد رسمی را تجویز نموده و بعد از انقلاب نیز با تغییراتی از روند گذشته پیروی شده



است. از جمله این قوانین «قانون ملی شدن جنگلها و مراتع کشور» می باشد که پیرو آن قوانین مختلفی از قبیل «قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع» و «قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور» و «قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع» می باشد.

فصل اول

کلیات

مبحث اول: بررسی ماهیتی سند و پیشینه تاریخی آن

بند اول: تعریف سند

سند روی هم رفته در معنی حقیقی خود شاید به معنای نشانه و اثر از گذشته و حال یا یکی از آن دو باشد. آنچه دیدن آن گذشته را به یاد می آورد سند است. نقاشی انسان، آثار فلزی یا سنگی همه سند است و سند هم لازم نیست به چیزی نقش بسته باشد ولی سند در عرف معانی به اصطلاح بسیار محدودی دارد. در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی می خوانیم: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد» در آنجا سند باید نوشته باشد. نوشته از زمان پیدایش خط در دعاوی حجت به شمار می رفته است و محدود به عصر حاضر نمی - شود. ولی قطعاً می توان گفت که کاربرد سند در حال حاضر به مراتب بیشتر از گذشته می باشد.

بند دوم: پیشینه تاریخی سند

خط در جامعه یا به اصطلاح رایج در جامعه مدنی، یکی برای محافظت معاملات است و دیگری برای اثبات دعوا. نباید تصور کرد که جامعه حقوقی بدین آسانی وجود و حضور سند



را در دعای پذیرفته باشد. از نظر حقوقی، شهادت مقدم بر کتابت است، زیرا دیدن و شنیدن و گفتن، کاری است که انسان اولیه با آن آشناست و می‌تواند آن چه دیده یا شنیده در مقابل دادگاه یا به قاضی بگوید، ولی کتابت محتاج آموختن الفباست. شاید قانون حامورایی، نخستین قانونی باشد که کتابت را در دادرسی وارد کرده است. مطابق این قانون، نکاح باید در دفتری ثبت شود. برخی از علمای تاریخ و جامعه‌شناسی بر آنند که تورات، مقتبس است از قانون حامورایی.

بند سوم: تنظیم سند در شرع

ثبت، واژه‌ای عربی به معنای قرار دادن، بر جای بودن، استواری، حجت و دلیل، نوشته شده و مرقوم و در اصطلاح حقوقی به معنای نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق (مانند حق اختراع و یا امور دیگری مانند علامت‌ها و معاملات) در دفاتر مخصوصی است که قانون معین می‌کند و به دفاتر اسناد رسمی شهره‌اند. «حکما گویند که خداوند عزوجل، شریافته است و آنچه وجود می‌یابد، خیر است. و عرفا بر این باورند که هستی بر پایه عشق و محبت آفریده شده است، چون دقیق‌نگری، درخواستی یافت هر پدیده‌ای بر مبنای هدفی پایدار می‌گردد. و وجود ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی هم از این قاعده مستثنی نیستند.»^۱ ثبت شش نقطه دارد که دوام و قوام و راز ماندگاری آن به همخوانی و با هم بودن هر شش نقطه آن است. اگر یک، دو، سه و یا چهار نقطه از آن را برداریم، کلماتی با معانی متفاوتی پدید می‌آید که فرسنگها با معنی و مفهوم مورد نظر ما در ثبت اسناد فاصله خواهد داشت. لذا جهت صدور و تنظیم یک سند صحیح ثبتی باید تمام عوامل و اجزای ثبت متفقاً

۱- ندایی، حسن رضا، تنظیم سند و احکام مستنبط از آیه تداين، ماهنامه کانون سردفتران، شماره ۱۲۲، ص ۱۰۶، نشریه علمی-تخصصی حقوق، چاپ معلى، ۱۳۹۰