

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:
«طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»
اعاده شده از شورای نگهبان (۳)



مخصوص سخن علمی

مشخصات طرح

دوره یازدهم - سال دوم

شماره ثبت:

۲۷

شماره چاپ:

۱۱۶۶

مشخصات گزارش

تهیه و تدوین:

محمد شکوری

ناظر علمی:

مهدي عبدالملكي

شماره مسلسل:

۲۴۰۱۷۴۰۳-۴

تاریخ انتشار:

۱۴۰۱/۶/۹



دفتر مطالعات حقوقی



مقدمه

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مرحله دوم پس از اعاده از شورای محترم نگهبان، در تاریخ ۱۴۰۰/۸/۲۶ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و به شورای مذکور ارسال گردید و در این مرحله مجدداً ایراداتی نسبت به مواد (۱)، (۳)، (۹)، (۱۰) و (۱۴) طرح وارد شده است که ایرادات معطوف به مواد (۱) و (۹) با توجه به اصرار مجلس شورای اسلامی نسبت به مصوبه قبلی، عیناً همان ایرادات مرحله سابق بوده و درخصوص ماده (۱۰) نیز برخی از ایرادات مطروحه، تکرار ایرادات سابق‌الذکر شورای محترم نگهبان است. در راستای رفع برخی از ایرادات و تأمین نظر شورای محترم نگهبان، اصلاحاتی در مواد طرح از سوی کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس انجام شده و صرفنظر از مواردی که کمیسیون بر مصوبه قبلی مجلس اصرار نموده، در سایر موارد به نظر می‌رسد اصلاحات انجام شده رافع برخی از ایرادات و ابهامات گردد. البته برخی از اصلاحات کمیسیون در این مرحله برای تکمیل و غنای هرچه بیشتر مصوبه مجلس بوده و ارتباط تامی با ایرادات شورای نگهبان نداشته است.

بررسی اجمالی ایرادات شورای نگهبان

همانگونه که در مقدمه نیز اشاره شد، ایرادات شورای محترم نگهبان به سه دسته کلی قابل تقسیم است: نخست، ایرادات ناظر به مغایرت مصوبه با موازین شرعی از حیث زوال اعتبار معاملات عادی (چه معاملات آتی و چه معاملات عادی واقع شده در گذشته که در سامانه ماده (۱۰) طرح ثبت نشده باشند). دوم، ایراد ناظر به مغایرت تبصره (۱۱) ماده (۱۰) با موازین شرعی از حیث دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی، نسبت به مواردی که تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد؛ به‌نحوی که عرفاً پول روز تأدیه غیر از پول سابق نباشد.

سوم، سایر ابهامات و مغایرت با قانون اساسی در خصوص طرح که شامل تبصره «۲» ماده (۳) و مواد (۱۰) و (۱۴) می‌شود. این موارد باید در طرح تعیین تکلیف و رفع ایراد و ابهام می‌گردید. ایرادات مبتنی بر مغایرت مصوبه با قانون اساسی مستند به اصل یکصدوسی‌وهشتم و بند «۱۰» اصل سوم قانون اساسی مطرح شده بود که به نظر می‌رسد با اصلاحات انجام شده چنین هدفی حاصل گردیده باشد.

کلیه ایرادات و ابهامات فوق‌الذکر در جلسات کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس با حضور اعضای کمیسیون و نمایندگان دستگاه‌های اجرایی مرتبط مورد بررسی قرار گرفته و به منظور رفع آنها و نیز تکمیل مصوبه قبلی، اصلاحاتی در مواد طرح به عمل آمده است.

بررسی مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی

کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس در مقام رفع ایرادات شورای نگهبان به طرح فوق‌الذکر، برای رفع ابهامات و ایرادات مزبور، اولاً برای رفع ایراد مغایرت ماده (۱۴) با اصل (۱۳۸) قانون اساسی معطوف به ذکر عبارت «پس از تأیید رئیس قوه قضائیه» در تدوین آیین‌نامه اجرایی ماده مذکور، عبارت یادشده را حذف نمود و با این اصلاح، ایراد مزبور مرتفع خواهد شد، زیرا مطابق نظر شورای محترم نگهبان، آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) طرح، واجد ماهیت اجرایی بوده و نباید منوط به تأیید رئیس قوه قضائیه شود؛ خصوصاً که مأموریت تدوین آیین‌نامه برعهده سازمان ثبت اسناد و املاک به‌عنوان یکی از زیرمجموعه‌های قوه قضائیه بوده است. لذا با این اصلاح، مغایرت مذکور مرتفع می‌گردد.

ثانیاً، در راستای رفع ابهام شورای محترم نگهبان نسبت به تبصره «۲» ماده (۳) که آیا عدم امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی در قراردادهای نمونه که مطابق تبصره مذکور توسط دلالان معاملات املاک و عموم مردم تنظیم می‌شود، ناظر به متعاملین است یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کمیسیون با اضافه کردن عبارت «توسط متعاملین و دلالان معاملات املاک در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند» در جهت رفع ابهام شورای نگهبان گام برداشت. به نظر می‌رسد با این قید توضیحی، ابهام مذکور مرتفع شده باشد.

با وجود این، ایراد دیگری به این تبصره وارد است و آن، اینکه ارائه دسترسی دلالان معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد سازمان ثبت بدون ضابطه و تدوین جزئیات، مشکلاتی را در آینده ایجاد نموده و برخلاف اصول حقوقی است، زیرا ماهیت سندی که مطابق این تبصره تنظیم می‌شود نامشخص است. از یکسو نمی‌تواند سند رسمی تلقی شود؛ زیرا سند رسمی مطابق تعریف مندرج در ماده (۱۲۸۷) قانون مدنی، سندی است که توسط مأمور دولت در حدود صلاحیت وی تنظیم شده یا در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد که اسناد تنظیمی برابر این تبصره هیچ‌یک از این دو شق به‌شمار نمی‌رود. از سوی دیگر، چنین سندی را نمی‌توان عادی تلقی نمود؛ زیرا برخلاف هدف این طرح، نوعی ترویج و تشویق سند عادی است و لذا این فرض را نیز باید منتفی دانست. لذا در این راستا پیشنهاد می‌شود تبصره مذکور حذف شود. در صورت اصرار بر بقای آن، مصوبه بدین ترتیب اصلاح شود که دلالان معاملات املاک و عموم مردم برای ثبت معامله با ورود به سامانه

اقدام به ثبت معامله نمایند لیکن تأیید نهایی معامله موکول به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی باشد و تا قبل از مراجعه به دفاتر اسناد رسمی، امکان انجام معامله از منتقل‌آلیه سلب شود.

در این راستا پیشنهاد می‌شود تبصره «۲» ماده (۳) حذف یا در صورت اصرار بر بقای آن به شرح زیر اصلاح شود:

«تبصره «۲»- سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان احراز هویت و دسترسی امن دلالت معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوطه و ثبت انتقال مالکیت عین و منافع اموال غیرمنقول و قرارداد پیش‌فروش و اقاله آنها فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین یا دلالت معاملات املاک) صرفاً در مورد املاک دارای سند رسمی مالکیت حدنگار به نام انتقال‌دهنده فراهم کند. در صورتی که طرفین بخواهند شرطی در قرارداد اضافه یا کم کنند باید برای تنظیم قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. سند تنظیمی مطابق این تبصره در حکم سند رسمی است و مراتب در استعلامات بعدی قید می‌شود؛ لیکن طرفین باید پس از ثبت قرارداد نمونه در سامانه، برای تنظیم سند رسمی انتقال و پرداخت مالیات نقل و انتقال و سایر وجوه قانونی به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند و صدور سند مالکیت حدنگار و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون به وسیله منتقل‌آلیه منوط به تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی است.»

ثالثاً، در راستای رفع ایراد مستند به بند «۱۰» اصل سوم قانون اساسی با موضوع مغایرت ماده (۱۰) مصوبه با نظام اداری صحیح و برای رفع مشکل آن‌دسته از شهروندان که در مهلت دوساله مبادرت به ثبت ادعا در سامانه موضوع ماده (۱۰) این طرح نمی‌نمایند، کمیسیون در انتهای ماده مذکور عبارت «در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان و دارندگان اسناد مذکور، ادعاها و اسناد تنظیمی فاقد اعتبار قانونی است.» به عبارت «پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان مذکور، ادعاها مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث دارنده سند رسمی یا اشخاص ثالث فاقد سند رسمی که ادعاها آنها در سامانه موضوع این ماده ثبت شده و واهی بودن ادعای آنها اثبات نشده است، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.» اصلاح نمود و بدین ترتیب چنانچه پس از انقضای مهلت در خصوص یک ملک، ادعایی ثبت نشده و اشخاص ثالثی نیز مالک رسمی آن نباشند، تحت شرایط خاصی کماکان اسناد عادی گذشته اعتبار خواهند داشت و این در راستای حفاظت از حقوق مکتسبه افرادی است که قبل از لازم‌الاجرا شدن این طرح مالکیت عادی داشته و حتی در صورت عدم ثبت ادعا در سامانه، با توجه به عدم وجود معارض، کماکان حقوق آنها محفوظ بماند. به نظر می‌رسد با انجام این اصلاح بخشی از دغدغه شورای محترم نگهبان مبنی بر مغایرت ماده (۱۰) با نظام اداری صحیح برطرف شده باشد.

رابعاً، کمیسیون برای تکمیل مصوبه قبلی، ایجاد تسهیل برای صدور سند مالکیت مفروز، برقراری ضمانت اجرا و نیز تکمیل دفتر املاک الکترونیک سازمان ثبت اقدام به الحاق یک تبصره به ماده (۱) برای شروع به اجرای طرح حتی در صورت عدم راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) و الحاق تبصره‌هایی به ماده (۱۰) جهت صدور اسناد مالکیت مفروز برای اراضی کشاورزی فاقد حدنصاب فنی، جرم‌انگاری معامله عادی در صورت جهل طرف معامله و اخذ وجوه از وی و نیز ایجاد تکلیف برای دستگاه‌های اجرایی برای ثبت ادعای خود در خصوص اراضی و املاک واقع در کشور نمود که این مصوبات نیز می‌تواند مکمل و تسهیل‌گر طرح باشند.

با وجود این، در تبصره «۱۴» الحاقی به ماده (۱۰) شمول صدور سند مالکیت مفروز برای اراضی کشاورزی فاقد حدنصاب فنی - اقتصادی که قبل از تصویب این طرح، تقسیم یا تفکیک شده باشند، واجد ایراد است و موجب تشویق به خرد نمودن و نهایتاً تغییر کاربری اراضی کشاورزی و به خطر انداختن امنیت غذایی کشور می‌شود. لذا پیشنهاد می‌شود این تبصره از طرح حذف شود. در صورت اصرار بر بقای تبصره، با توجه به ارجاع احتمالی آن به مجمع تشخیص مصلحت نظام و نامعلوم بودن زمان تصویب این طرح، تعیین محدوده زمانی اعطای سند مالکیت مفروز به «زمان تصویب طرح» موجب تشدید آثار مخرب این تبصره و خرد شدن بیش‌ازپیش اراضی کشاورزی می‌گردد. لذا اکیداً پیشنهاد می‌شود برای از بین بردن میل به تقسیم و تفکیک اراضی کشاورزی در حد فاصل تا تصویب نهایی طرح، عبارت «تا زمان تصویب این قانون» به عبارت «تا تاریخ ۱۴۰۱/۱/۱» اصلاح شود.

خامساً، در تبصره «۳» ماده (۱۰) از این جهت که منظور از «مدعی» که لازم است امکان انتقال رسمی حقوق متصوره برای وی فراهم شود، مالک به موجب سند عادی است یا افراد دیگر، ابهام اعلام شده بود که با تعریف مدعی به شخصی که مستندات و ادعای خود را در سامانه موضوع این ماده درج نموده است، رفع ابهام به عمل آمد.

سادساً، در تبصره «۱۱» ماده (۱۰) با اصلاح مصوبه و امکان تعدیل مطالبات دستگاه‌های اجرایی به نرخ روز مطابق شاخص قیمتی سالانه بانک مرکزی، به نظر می‌رسد ایراد شورای محترم نگهبان رفع شده باشد.

نتیجه‌گیری

کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس در راستای رفع ابهامات و ایرادات مدنظر شورای محترم نگهبان نسبت به طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، اقدام به تصویب اصلاحاتی در طرح نموده است که با این اصلاحات ابهام شورای نگهبان نسبت به تبصره «۲» ماده (۳) طرح و نیز ایراد شورای مذکور نسبت به ماده (۱۴) مرتفع می‌گردد. لکن درخصوص ایرادات مبتنی بر مغایرت مصوبه با موازین شرعی معطوف به مواد (۱)، (۹) و (۱۰) با توجه به اصرار کمیسیون، بدیهی است که ایرادات تکرار خواهند شد. البته مصلحت کشور و رعایت سیاست‌های کلی نظام اقتضا دارد اصرار بر مواد مذکور در صحن علنی مجلس نیز انجام شود. لذا تصویب نهایی مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس در صحن علنی درخصوص مواد (۱)، (۹)، (۱۰) و (۱۴) مورد پیشنهاد است و تبصره «۱۴» الحاقی ماده (۱۰) و نیز تبصره «۲» ماده (۳) جهت اصلاح به کمیسیون اعاده گردد.

جدول اظهار نظر کلی نسبت به مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس

شماره ماده تبصره	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون
ماده (۱)	✓		
تبصره «۱» ماده (۱)	✓		
ماده (۳)	✓		
تبصره «۲» ماده (۳)			✓
ماده (۹)	✓		
ماده (۱۰)	✓		
تبصره «۳» ماده (۱۰)	✓		
تبصره «۴» ماده (۱۰)	✓		
تبصره «۱۱» ماده (۱۰)	✓		
تبصره «۱۴» ماده (۱۰)			✓
تبصره «۴» ماده (۱۴)	✓		
ماده (۱۶)	✓		

جدول اظهار نظر کارشناسی تفصیلی در خصوص مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی درباره

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

شماره ماده تبصره	متن مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
ماده (۱)	با توجه به اینکه مجلس در مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۶ بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) در خصوص ایراد ردیف‌های (۱-۱) و (۱-۲) شورای نگهبان اصرار ورزید؛ کمیسیون نیز بر مصوبه مذکور اصرار ورزید و در ماده مذکور عبارت «معاملاتی که به ثبت نرسیده، باطل است» به عبارت «معاملاتی که به ثبت نرسد، باطل است» اصلاح و یک تبصره به‌عنوان تبصره «۴» به شرح زیر به این ماده الحاق می‌شود: «تبصره ۴- معاملات موضوع این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مشمول حکم مقرر در این ماده می‌شوند، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه‌اندازی نشده باشد.»	✓				
تبصره «۱» ماده (۱)	با توجه به اینکه مجلس در مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۶ بر مصوبه قبلی خود در	✓				

شماره ماده تبصره	متن مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	تبصره «۱» ماده (۱) درخصوص ایراد ردیف (۱-۳) شورای نگهبان اصرار ورزید؛ کمیسیون نیز بر مصوبه مذکور اصرار ورزید.					
ماده (۳)	کمیسیون بر مصوبه قبلی مجلس در صدر ماده (۳) درخصوص ایراد ردیف (۱-۲) شورای نگهبان اصرار ورزید.	✓				
تبصره «۲» ماده (۳)	به منظور رفع ایراد ردیف (۲-۲) شورای نگهبان، تبصره «۲» ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می شود: «تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب های مذکور را داشته باشند می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.»			✓	ارائه دسترسی دلالت معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد سازمان ثبت بدون ضابطه و تدوین جزئیات، مشکلاتی را در آینده ایجاد نموده و برخلاف اصول حقوقی است زیرا ماهیت سندی که مطابق این تبصره تنظیم می شود نامشخص است. لذا پیشنهاد می شود این تبصره حذف یا در صورت اصرار بر بقای آن، جهت اصلاح به کمیسیون اعاده شود.	پیشنهاد می شود در صورت اصرار بر بقای این تبصره، با رعایت قانون آیین نامه داخلی مجلس به کمیسیون اعاده تا به شرح زیر اصلاح شود: «تبصره «۲»- سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، امکان احراز هویت و دسترسی امن دلالت معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوطه و ثبت انتقال مالکیت عین و منافع اموال غیرمنقول و قرارداد پیش فروش و اقاله آنها فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین یا دلالت معاملات املاک) صرفاً در مورد املاک دارای سند رسمی مالکیت حدنگار به نام انتقال دهنده فراهم کند. در صورتی که طرفین بخواهند شرطی در قرارداد اضافه یا کم کنند باید برای تنظیم قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. سند تنظیمی مطابق این تبصره در حکم سند رسمی است و مراتب در استعلامات بعدی قید می شود؛ لیکن طرفین باید پس از ثبت قرارداد نمونه در سامانه، برای تنظیم سند رسمی انتقال و پرداخت مالیات نقل و انتقال و سایر وجوه قانونی به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند و صدور سند مالکیت حدنگار و تنظیم

شماره ماده تبصره	متن مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهاری نظر کارشناسی	متن اصلاحی
						سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون به وسیله منتقل‌آلیه منوط به تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی است.»
ماده (۹)	با توجه به اینکه مجلس در مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۶ بر مصوبه قبلی خود در ماده (۹) درخصوص ایراد ردیف (۳) شورای نگهبان اصرار ورزید؛ کمیسیون نیز بر مصوبه مذکور اصرار ورزید.	✓				
ماده (۱۰)	با توجه به اینکه مجلس در مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۶ بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱۰) درخصوص ایرادات ردیف‌های (۱-۴) و (۲-۴) شورای نگهبان اصرار ورزید؛ کمیسیون نیز بر مصوبه مذکور درخصوص آن ایرادات اصرار ورزید و در انتهای ماده مذکور عبارت «در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان و دارندگان اسناد مذکور، ادعاها و اسناد تنظیمی فاقد اعتبار قانونی است.» به عبارت «پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی ازجمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث دارنده سند رسمی یا اشخاص ثالث فاقد سند رسمی که ادعاهای آنها در سامانه موضوع این ماده ثبت شده و واهی بودن ادعای آنها اثبات نشده است، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.» اصلاح می‌شود.	✓				
تبصره «۳» ماده (۱۰)	بهمنظور رفع ایراد ردیف (۲-۴) شورای نگهبان، در تبصره «۳» ماده (۱۰) عبارت «توسط مدعی» به عبارت «توسط مدعی (شخصی که مستندات و ادعای خود را در سامانه موضوع این ماده درج نموده است.)» اصلاح می‌شود.	✓				

شماره ماده تبصره	متن مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
تبصره «۴» ماده (۱۰)	به منظور رفع ایراد (۱-۴) شورای نگهبان در تبصره «۴» ماده (۱۰) عبارت «براساس قانون مذکور صورت گرفته و پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید توسط هیئت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.» به عبارت «براساس قوانین مذکور صورت گرفته و در هر مورد، حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا، ثبت نشده و هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد. در غیر این صورت تقاضا توسط هیئت‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.» اصلاح می‌شود.	✓				
تبصره «۱۱» ماده (۱۰)	به منظور رفع ایراد ردیف (۲-۴) شورای نگهبان در تبصره «۱۱» ماده (۱۰) عبارت «بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.» به عبارت «بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی را دارد.» اصلاح می‌شود.	✓				
تبصره‌های «۱۲» و «۱۳» و «۱۴» ماده (۱۰)	به منظور رفع ایراد ردیف (۳-۴) شورای نگهبان، سه تبصره به شرح زیر به ماده (۱۰) الحاق می‌شود: «تبصره «۱۲»- هر شخصی که برخلاف مفاد ماده (۱) این قانون معامله‌ای انجام دهد و براساس آن			✓	با توجه به اینکه اعطای سند مالکیت مفروز مطابق تبصره «۱۴» الحاقی به آن دسته از اراضی کشاورزی که تقسیم	پیشنهاد می‌شود تبصره «۱۴» الحاقی به ماده (۱۰) حذف شود. در صورت اصرار بر بقای آن، با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس، جهت اصلاح به شرح زیر به کمیسیون اعاده گردد:

شماره ماده تبصره	متن مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	<p>معامله وجه، مال یا هرنوع امتیازی دریافت نماید، به جزای نقدی معادل دو تا چهار برابر میزان دریافتی، محکوم می‌شود. جرم موضوع این تبصره، قابل گذشت است.</p> <p>تبصره «۱۳»- کلیه دستگاه‌های اجرایی مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده، درخصوص اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی برعهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در سامانه مذکور نافی مالکیت دولت نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ محکوم می‌شوند. حکم این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه درخصوص اراضی موقوفه عام جاری است.</p> <p>آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش‌ماه از لازم‌الاجراء شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.</p> <p>تبصره «۱۴»- سازمان مکلف است، در اجرای قانون جامع حدنگار برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان تصویب این قانون دارای تصرفات مفروز بوده و منشأ آن تصرفات قانونی باشد و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی أخذ سند مالکیت، مالک</p>				<p>و تفکیک شده و فاقد حدنصاب فنی هستند موجب تشویق به خرد نمودن اراضی کشاورزی و به خطر افتادن امنیت غذایی کشور می‌شود، حذف این تبصره مورد پیشنهاد است. در صورت اصرار بر بقای آن، پیشنهاد می‌شود تبصره مزبور جهت اصلاح به کمیسیون اعاده شود.</p>	<p>«عبارت تا زمان تصویب این قانون» به عبارت «تا تاریخ ۱/۱/۱۴۰۱» اصلاح شود.</p>

شماره ماده تبصره	متن مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	هیچیک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروزی حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون درخصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است. سازمان امور اراضی مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هرگونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.»					
تبصره «۴» ماده (۱۴)	بهمنظور رفع ایراد ردیف (۵) شورای نگهبان، در تبصره «۴» ماده (۱۴) عبارت «پس از تأیید رئیس قوه قضائیه» حذف شد.	✓				
ماده (۱۶)	بهمنظور رفع تذکر شورای نگهبان نسبت به تبصره «۱» ماده (۱۴)، تبصره مذکور حذف و در ماده (۱۶) عبارت «۱- بند «۳» ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «۳. متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی‌صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به‌عنوان	✓				

متن اصلاحی	اظهار نظر کارشناسی	ارجاع به کمیسیون	مخالف	موافق	متن مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	شماره ماده تبصره
					<p>پیوست قرارداد»</p> <p>۲. «... به عبارت «۱. ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>«ماده (۱) - هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور، پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود.»</p> <p>۲. بند «۳» ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>«۳. متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به‌عنوان پیوست قرارداد»</p> <p>۳. «... اصلاح می‌شود.</p>	