

یادداشت‌ها:

۱. ماده ۱ قانون ثبت سال ۱۳۰۲: «دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود: اول، ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی‌الحقوق نسبت به آن‌ها رسماً تعیین و محفوظ گردد. دوم، ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود.»
۲. ماده ۷۰ قانون ثبت سال ۱۳۱۰: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن، معتبر خواهد بود...»
۳. ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی: «اسناد رسمی دربارہ طرفین و وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.»
۴. ماده ۲۲ قانون ثبت ۱۳۱۰: «همین‌که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتباً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.»
۵. ماده ۵ طرح: «سازمان تأمین اجتماعی مکلف است، حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک معاملات، نسبت به اعلام برخط (آنلاین) میزان بدهی موضوع ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی مصوب ۳ تیرماه ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی، به منظور وصول آن از طریق دفتر اسناد رسمی اقدام نماید. در غیر این صورت، سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید...»
۶. ماده ۶ طرح: «کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آن‌ها شده است، مکلف‌اند حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک معاملات، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت برخط (آنلاین) اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور، به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.»
۷. ماده ۷ طرح: «دفتر اسناد رسمی موظف‌اند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آن‌ها است، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود واریز نمایند.»
۸. ماده ۱۱ طرح: «چنانچه معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با وساطت دلالان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با سند عادی تنظیم شده باشد، دلالان، مشاوران املاک و متصدیان

- بنگاه‌های معاملات ملکی متخلف، علاوه بر جزای نقدی معادل یک چهارم قیمت روز مورد معامله، در مرتبه اول به محرومیت به مدت سه سال و در مرتبه دوم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل مذکور محکوم می‌شود.»
 ۹. ماده ۸ طرح: «مراجع قضایی، کمیسیون‌ها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اراضی و املاک تعیین شده‌اند، مکلف‌اند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به صورت برخط (آنلاین) به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را در دفتر الکترونیک املاک درج نماید، در غیر این صورت، رأی یا تصمیم مذکور در مقابل اشخاص ثالث غیرقابل استناد است، متخلف از حکم این ماده حسب مورد علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی مربوط مسئول جبران خسارت زیان دیده نیز است.»
 ۱۰. محمد عظیمیان، نایب‌رئیس کانون سردفتران و دفتریاران در مصاحبه‌ای رسمی با خبرگزاری فارس در تاریخ ۱۳۹۸/۷/۸، گفت: «در کشور ما ۹ سردفتر به ازای هر ۱۰۰ هزار نفر وجود دارد و این را قبول داریم که با توجه به کشورهای دیگر شاخص پایینی است، به طور مثال در کشور هلند ۱۹ سردفتری به ازای ۱۰۰ هزار نفر وجود دارد.» لینک مصاحبه: www.yum.ir/05u6g1
 ۱۱. ماده ۱۵ طرح: «به منظور اجرای صحیح مفاد این قانون، سازمان حسب مورد از ظرفیت دفاتر اسناد رسمی استفاده و تعداد دفاتر مذکور را به تدریج به میزان مقتضی و متناسب با تعداد معاملات در هر استان، افزایش می‌دهد.»
 ۱۲. ماده ۱۰ طرح: «... دارندگان اسناد عادی مذکور، مکلف‌اند ظرف مدت یک سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه، نسبت به ثبت اسناد عادی خود در سامانه مذکور و ظرف مدت پنج سال از تاریخ ثبت در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند...»
 ۱۳. این گزارش، با عنوان «اقدامات، تحولات و دستاوردهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سال‌های ۱۳۸۸-۱۳۹۷» توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و در قالب کتاب منتشر شده است.
 ۱۴. ماده ۱ طرح: «کلیه امور و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده از قبیل انتقال مالکیت و اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد و عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده در هیچک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک
- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون سازمان نامیده می‌شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مذکور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.»
 ۱۵. با این توضیح که دارنده سند عادی معارض با سند رسمی، در محاکم می‌تواند با توسل به شهادت شهود، سبق تاریخ معامله انجام شده با سند عادی را اثبات نموده و از محکمه، ابطال سند رسمی را درخواست نماید. امروزه تعدادی از پرونده‌های ورودی به دستگاه قضایی کشور، مربوط به دعاوی ابطال اسناد رسمی است.
 ۱۶. برگرفته از (امینی، ۱۳۸۸). «نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه»، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۴۹
 ۱۷. ماده ۱۳۲۴ قانون مدنی: «اماراتی که به نظر قضای واگذار شده عبارت است از اوضاع و احوالی در خصوص مورد و در صورتی که قابل استناد است که دعوی به شهادت شهود قابل اثبات باشد یا ادله دیگر را تکمیل کند.»
 ۱۸. ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی: «اقرار عبارت از اخبار به حقی است برای غیر بر ضرر خود.»
 ۱۹. ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی، ابطال شده در تاریخ ۱۳۶۷/۸/۸: «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده دعوی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی‌گردد.»
 ۲۰. عمده دلیل فقیهان شیعه برای عدم اعتبار اسناد کتبی، امکان جعل و شبیه‌سازی این اسناد است. برای مطالعه بیشتر رک. (آیتی و آناهید، ۱۳۹۴). «بررسی اعتبار سند عادی (قولنامه) از دیدگاه فقه و حقوق»، فصلنامه علمی-پژوهشی فقه و مبانی حقوق اسلامی، ش ۲۴.»
 ۲۱. برای مطالعه بیشتر در مورد امکان سنجی ارجحیت اسناد رسمی بر شهادت شهود رک. (احسانی فر، ۱۳۹۶). «ادله قرآنی اعتبار سند رسمی و چیرگی آن بر دیگر ادله اثبات دعوا»، دوفصلنامه قرآن، فقه و حقوق اسلامی، ش ۷: خزانی، (۱۳۸۷). «تعارض سند با شهادت در حقوق ایران با مطالعه تطبیقی در فقه امامیه، حقوق مصر و انگلیس»، پژوهشنامه حقوق اسلامی، ش ۲۷: بورسید و محجوب، (۱۳۹۳). «امکان سنجی ابطال سند رسمی با شهادت شهود»، فصلنامه رأی، ش ۹»
 ۲۲. اصل ۱۱۲ قانون اساسی: «مجمع تشخیص مصلحت نظام برای تشخیص مصلحت در مواردی که مصوبه مجلس شورای اسلامی را شورای نگهبان خلاف موازین شرع و یا قانون اساسی بداند و مجلس با در نظر گرفتن مصلحت نظام نظر شورای نگهبان را تأمین نکند و مشاوره در اموری که رهبری به آنان ارجاع می‌دهد و سایر وظایفی که در این قانون ذکر شده است به دستور رهبری تشکیل می‌شود...»