



قدم به قدم، همراه دانشجو...

WWW.GhadamYar.Com

جامع ترین و به روز ترین پرتال دانشجویی کشور (پرتال دانش)
با ارائه خدمات رایگان، تحصیلی، آموزشی، رفاهی، شغلی و...
برای دانشجویان

- (۱) راهنمای ارتقاء تحصیلی. (کاردانی به کارشناسی، کارشناسی به ارشد و ارشد به دکتری)
- (۲) ارائه سوالات کنکور مقاطع مختلف سالهای گذشته، همراه با خلاصه، به صورت رایگان
- (۳) معرفی روش‌های مقاله و پایان‌نامه نویسی و ارائه پکیج‌های آموزشی مربوطه
- (۴) معرفی منابع و کتب مرتبط با کنکورهای تحصیلی (کاردانی تا دکتری)
- (۵) معرفی آموزشگاه‌ها و مراکز مشاوره تحصیلی معتبر
- (۶) ارائه جزووات و منابع رایگان مرتبط با رشته‌های تحصیلی
- (۷) راهنمای آزمون‌های حقوقی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۸) راهنمای آزمون‌های نظام مهندسی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
- (۹) آخرین اخبار دانشجویی، در همه مقاطع، از خبرگزاری‌های پر بازدید
- (۱۰) معرفی مراکز ورزشی، تفریحی و فروشگاه‌های دارای تخفیف دانشجویی
- (۱۱) معرفی همایش‌ها، کنفرانس‌ها و نمایشگاه‌های ویژه دانشجویی
- (۱۲) ارائه اطلاعات مربوط به بورسیه و تحصیل در خارج و معرفی شرکت‌های معتبر مربوطه
- (۱۳) معرفی مسائل و قوانین مربوط به سربازی، معافیت تحصیلی و امریه
- (۱۴) ارائه خدمات خاص ویژه دانشجویان خارجی
- (۱۵) معرفی انواع بیمه‌های دانشجویی دارای تخفیف
- (۱۶) صفحه ویژه نقل و انتقالات دانشجویی
- (۱۷) صفحه ویژه ارائه شغل‌های پاره وقت، اخبار استخدامی
- (۱۸) معرفی خوابگاه‌های دانشجویی معتبر
- (۱۹) دانلود رایگان نرم افزار و اپلیکیشن‌های تحصیلی و...
- (۲۰) ارائه راهکارهای کارآفرینی، استارت آپ و...
- (۲۱) معرفی مراکز تایپ، ترجمه، پرینت، صحافی و ... به صورت آنلاین
- (۲۲) راهنمای خرید آنلاین ارزی و معرفی شرکت‌های مطرح (۲۲)



WWW.GhadamYar.Ir

WWW.PortaleDanesh.com

WWW.GhadamYar.Org

۰۹۱۲ ۳۰ ۹۰ ۱۰۸

بالتداشیت
WWW.GhadamYar.Com

۰۹۱۲ ۰۹ ۰۳ ۸۰۱

صبح جمعه
۹۵/۸/۱۴
دفترچه شماره ۱ از ۱



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

... در کار کارگزاران بنگر و آنان را با آزمودن به کار گمار و به
عیل خود و بی مشورت دیگران آن ها را سرپرست کاری مکن ...
از نامه حضرت علی (ع) به مالک اشتر

آزمون مقاضیان کارشناسی رسمی دادگستری

سال ۱۳۹۵

رشته امور ثبتی - کد رشته ۱۶

(کد دفترچه ۴۱۱)

شماره داوطلبی:

نام و نام خانوادگی:

مدت پاسخگویی: ۱۰۰ دقیقه

تعداد سؤال: ۶۰

عنوان مواد امتحانی، تعداد و شماره سوالات

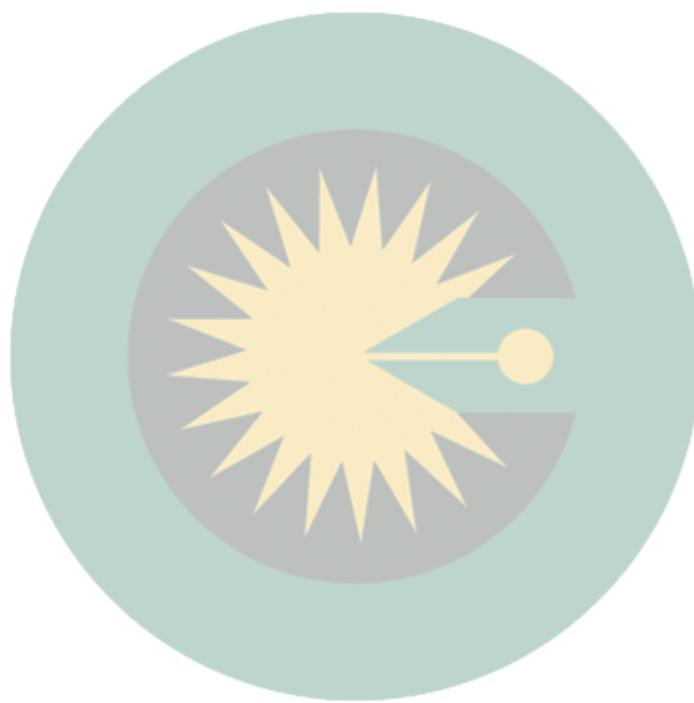
ردیف	مواد امتحانی	تعداد سوال	از شماره	تا شماره
۱	مجموعه سوالات رشته امور ثبتی	۶۰	۱	۶۰

www.hcioe.org

این آزمون نمره منفی دارد.
استفاده از ماشین حساب مجاز نمی باشد.

آبان ماه - سال ۱۳۹۵

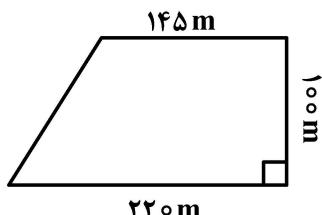
حق جاپ، تکثیر و انتشار سوالات به هر روش (الکترونیکی و ...) پس از برگزاری آزمون، برای تعاملی اشخاص حقیقی و حقوقی تنها با عجز این سازمان مجاز نمی باشد و با مخالفین برابر مقررات رفتار می شود.



www.hcioe.org

-۱ مالکیت احد از مالکین ملکی به مساحت $\frac{3}{5}$ هکتار مقدار $\frac{2}{5}$ سهم از پنجاه سهم یکدانگ مشاع از ششدانگ است مقدار مالکیت مالک مذکور، چند مترمربع است؟

- | | | | |
|--------|-----|-------|-----|
| ۲۹۰/۱۵ | (۲) | ۲۸۹/۵ | (۱) |
| ۲۹۳/۷ | (۴) | ۲۹۱/۸ | (۳) |



-۲ باغی است مطابق شکل رو به رو به صورت ذوزنقه، ضلع مایل آن چند متر است؟

- | | |
|--------|-----|
| ۱۲۶ | (۱) |
| ۱۲۵ | (۲) |
| ۱۲۴/۰۶ | (۳) |
| ۱۲۳ | (۴) |

-۳ فاصله دو نقطه B و A روی سطح شیبدار زمین، ۱۲۴/۰۵ متر است. اختلاف ارتفاع دو نقطه مزبور، ۳۵ متر است. تسطیح برای تبدیل به افق، چند متر است؟

- | | | | |
|--------|-----|--------|-----|
| ۱۲۰/۵۰ | (۲) | ۱۲۱/۰۲ | (۱) |
| ۱۱۸/۰۳ | (۴) | ۱۱۹/۰۱ | (۳) |

-۴ زمینی است به ابعاد $100 \times 400 = 40000$ متر و به مساحت $40,000$ مترمربع. مطابق شکل زیر، خیابانی سی متری از داخل آن عبور نموده است. مساحت مقداری که جزو خیابان شده است، چند مترمربع است؟



- | | |
|---------|-----|
| ۳۶۶۲ | (۱) |
| ۳۶۶۰ | (۲) |
| ۳۶۶۵/۰۵ | (۳) |
| ۳۷۲۰ | (۴) |

-۵ در نقشه‌ای به مقیاس $\frac{1}{250}$ ، مساحت زمینی چهل سانتی‌مترمربع شده است. مساحت آن روی زمین، چند مترمربع است؟

- | | | | |
|-------|-----|-------|-----|
| ۲,۵۰۰ | (۲) | ۴,۰۰۰ | (۱) |
| ۲۵۰ | (۴) | ۴۰۰ | (۳) |

www.hcioe.org

-۶ در اجرای ثبت، خسارتخانه تأثیر تأثیر چگونه محاسبه و وصول می‌شود؟
۱) به شرط اینکه در متن سند تعیین شده باشد و در اجرائیه صادره نیز قید شده باشد، به همان میزان قابل وصول است.

۲) در صورتی که بستانکار یکی از بانک‌ها باشد، طبق مفاد سند تنظیمی و اجرائیه صادره، به میزان مندرج در سند، قابل وصول است.

۳) بیش از ۱۲٪ در سال از طریق اجرای ثبت قابل وصول نیست و لو در متن سند درج شده باشد.

۴) با توجه به نظریه فقهای شورای نگهبان، اصولاً در اجرای ثبت، قابل وصول نیست.

-۷ عقد رهن، نسبت به کدامیک از طرفین، جایز و نسبت به کدامیک لازم است؟
۱) نسبت به مرتکب جایز و نسبت به راهن لازم است. ۲) نسبت به راهن جایز و نسبت به مرتکب لازم است.
۳) نسبت به راهن و مرتکب، جایز است.

-۸

در مال غیرمنقول، برای اعمال حق اخذ به شفعه، کدام شرایط لازم است؟

- ۱) غیرقابل تقسیم و مشترک بین دو نفر باشد.
- ۲) غیرقابل تقسیم و مشترک بین سه نفر باشد.
- ۳) قابل تقسیم و مشترک بین دو نفر باشد.
- ۴) قابل تقسیم و مشترک بین چند نفر باشد.

-۹

حق اخذ به شفعه، در تنظیم سند انتقال در کدامیک از عقود زیر، جاری نیست؟

- ۱) صلح
- ۲) قطعی
- ۳) قطعی مشتمل بر رهن
- ۴) اجاره به شرط تملیک

-۱۰

در ثبت معاملات راجع به منافع املاک برای مدت بیش از چند سال، سردفتر مکلف است مراتب را به اداره ثبت محل وقوع ملک اطلاع دهد؟

- ۱) ۲
- ۲) ۳
- ۳) ۵
- ۴) ۱۰

-۱۱

دارنده سند مالکیت معارض مؤخر الصدور قبل از تعیین تکلیف نهایی، چگونه می‌تواند ملک خود را انتقال دهد؟

- ۱) مانع برای انتقال ملک خود ندارد، فقط باید مراتب را به خریدار تفهمی و وجود تعارض در متن سند انتقال قید شود.
- ۲) تا تعیین تکلیف نهایی، حق تنظیم هیچ‌گونه سندی نسبت به ملک خود را ندارد.
- ۳) پس از تراضی با دارنده سند مالکیت مقدم الصدور، حق انجام هرگونه معامله را دارد.
- ۴) می‌تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

-۱۲

هرگاه ملکی که تقاضای ثبت شده و نسبت به آن واخواهی شده (در جریان ثبت است) مورد انتقال قرار گیرد، کدام مورد صحیح است؟

- ۱) فروشنده مکلف است در موقع انتقال، خریدار را از وجود معتبر مطلع نموده و همچنین از تاریخ انتقال ظرف مدت ده روز، معتبر را از انجام معامله و اسم خریدار، به وسیله اظهارنامه رسمی مطلع نماید.
- ۲) دفتر استناد رسمی تنظیم‌کننده سند، مکلف است پس از امضای سند انتقال و ارسال خلاصه معامله آن به اداره ثبت محل، ظرف مدت ده روز مراتب را به وسیله اخطار به معتبر اطلاع دهد.
- ۳) خریدار مکلف است پس از امضای سند انتقال ظرف مدت ده روز، به وسیله اظهارنامه با قید مشخصات کامل و نشانی خود، معتبر را از وجود معامله مطلع نماید.
- ۴) اداره ثبت محل مکلف است به محض وصول خلاصه معامله، مراتب را ظرف مدت ده روز به معتبر و دادگاه محل اعلام نماید.

-۱۳

در خصوص معاملات با حق استرداد اتباع خارجی (بیع شرط و رهن و غیره)، کدام مورد صحیح است؟

- ۱) باید قبلًا موافقت هیئت دولت، از طریق سازمان ثبت تحصیل گردد.
- ۲) به شرط وجود قرارداد متقابل، تحصیل مجوز از اداره ثبت لازم نیست.
- ۳) باید قبلًا موافقت وزارت امور خارجه، از طریق سازمان ثبت جلب گردد.
- ۴) تحصیل مجوز از اداره ثبت محل لازم نیست و مثل معاملات اتباع داخله عمل می‌شود.

-۱۴

بازداشت حقوق مديون نسبت به سرقفلی، جایز است یا خیر؟

- ۱) جایز است و با انجام تشریفات مزایده به فروش می‌رسد.
- ۲) اساساً بازداشت سرقفلی در قبال طلب بستانکار، جایز نیست.
- ۳) جایز است، لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث، جایز نیست.
- ۴) جایز است و در صورت درخواست بستانکار می‌توان پس از قطعیت ارزیابی، به بستانکار واگذار نمود.

- ۱۵- ملکی به موجب صورت مجلس تفکیکی، به چندین قطعه تفکیک شده و نسبت به چند قطعه آن نیز سند انتقال رسمی تنظیم و به نام خریداران، سند مالکیت صادر شده است. در سند انتقال یکی از قطعات، در مشخصات سجلی خریدار استباهی رخ داده و با همان استباه، سند مالکیت صادر شده است. پس از تنظیم اقرارنامه اصلاحی و در صورت عدم امکان تنظیم اقرارنامه، پس از پرسش از ثبت احوال و وصول پاسخ، اصلاح مشخصات خریدار در سوابق ثبتی، به چه نحو امکان پذیر است؟
- (۱) پس از صدور رأی توسط شورای حل اختلاف محل صدور شناسنامه
 - (۲) پس از صدور رأی قطعی از طرف دادگاه محل وقوع ملک
 - (۳) پس از صدور رأی توسط شورای عالی ثبت
 - (۴) با صدور دستور رئیس ثبت محل
- ۱۶- حق زوجه از اموال غیرمنقول متوفی، در صورتی که دارای فرزند باشد، کدام است؟
- (۱) بهای ربع عرصه و اعیان
 - (۲) بهای ثمن عرصه و اعیان
 - (۳) بهای ثمن اعیان
- ۱۷- خانم و آقایی به دفتر استناد رسمی مراجعه و تقاضا می نمایند که سردفتر مجاز برای آنها اقرارنامه زوجیت ثبت نماید. در کدام صورت، سردفتر مجاز است نسبت به تنظیم اقرارنامه زوجیت اقدام نماید؟
- (۱) پس از صدور رأی لازم از دادگاه خانواده
 - (۲) اصولاً سردفتر استناد رسمی، مجاز به ثبت اقرارنامه زوجیت نمی باشد.
 - (۳) طبق شناسنامه و مدارک تسلیمی مشخص شود سن زوج کمتر از بیست سال و سن زوجه کمتر از ۱۸ سال نباشد و مشخص شود زوج همسر دیگری ندارد و این معنی، مورد تأیید زوجه هم قرار گیرد.
 - (۴) طبق شناسنامه و مدارک تسلیمی مشخص شود سن زوج کمتر از ۱۸ سال و سن زوجه کمتر از ۱۵ سال نباشد و مشخص شود زوج همسر دیگری ندارد و این معنی مورد تأیید زوجه هم قرار گیرد.
- ۱۸- در خصوص ترکه متوفی که دارای صغير است، در صورتی که برای دریافت درآمد و یا پرداخت دیون و یا صرف وجه، اقدام فوری لازم باشد، تنظیم سند در دفاتر استناد رسمی قبل از صدور حصر وراثت، موکول به تحقق کدام یک از موارد زیر است؟
- (۱) صدور دادنامه حصر وراثت
 - (۲) در صورتی که ماترک متوفی کمتر از سی میلیون ریال باشد، تنظیم سند بلا اشکال است.
 - (۳) در صورتی که ورثه متعدد باشند و فقط یکی از آنها صغير باشد، تنظیم سند با حضور قيم صغير بلاشكال است.
 - (۴) در تهران با موافقت دادستان شهرستان و موافقت دادستان کل و در شهرستانها با موافقت دادستان استان
- ۱۹- هنگام معامله در دفتر استناد رسمی، چنانچه طرفین یا شهود، زبان فارسی ندانند ولی سردفتر زبان آنها را بداند، برای ثبت و امضای آن، باید به کدام طریق اقدام شود؟
- (۱) نیاز به مترجم رسمی نیست.
 - (۲) حتماً مترجم رسمی لازم است.
 - (۳) باید مترجم مورد اعتماد طرفین باشد.
 - (۴) چنانچه مترجم خبره وجود داشته باشد، کفایت می کند.
- ۲۰- اولین قانون ثبت استناد، در کدام سال هجری شمسی به تصویب رسید؟
- (۱) ۱۳۱۰
 - (۲) ۱۳۰۸
 - (۳) ۱۳۰۲
 - (۴) ۱۲۹۰
- ۲۱- با توجه به تعاریف قانونی، کدام مورد زیر، صحیح است؟
- (۱) نسبت به ملکی که مجھول المالک است، می توان با استعلام از اداره ثبت، اقدام به انجام معامله نمود.
 - (۲) تصرف به عنوان مالکیت، دلیل مالکیت است مگر خلاف آن ثابت شود.
 - (۳) ثبت رقبه به عنوان وقف و حبس، مثبت تولیت است.
 - (۴) حق شفعه از اسباب تملک نیست.

- ۲۲ ملک مجهول المالک از نظر ضوابط و مقررات ثبت، چه ملکی است؟
- (۱) اظهارنامه آن برگشت شده، ولی آگهی نوبتی آن منتشر نشده است.
 - (۲) دارای سند مالکیت است، ولی مالک آن مجهول المکان است.
 - (۳) اساساً فاقد شماره اصلی و فرعی و بخش می باشد.
 - (۴) اظهارنامه آن برگشت نشده است.
- ۲۳ اسناد تنظیم شده در خارج از کشور، با تأیید کدامیک از مراجع زیر، قابل اجرا است؟
- (۱) محاکم ذی صلاح قضایی
 - (۲) اداره سجلات وزارت امور خارجه
 - (۳) با تنفيذ مفاد سند تنظیمی، در دفتر اسناد رسمی
 - (۴) اداره کل امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۲۴ اگر مدیون، از کارکنان ادارات و سازمان‌ها و مؤسسات دولتی یا وابسته به دولت و نظایر آن باشد و دارای کسان واجب‌النفقة باشد، چه مقدار از حقوق و مزایای او در قبال طلب بستانکار، قابل توقیف است؟
- (۱) نصف
 - (۲) ثلث
 - (۳) ربع
 - (۴) خمس
- ۲۵ مساحت و طول اصلاح ملکی به منظور اجرای طرح شهرداری، کسر و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح شده است. بعداً شهرداری از طرح اصلاحی انصراف حاصل می‌نماید و مالک تقاضای اصلاح سند مالکیت را به صورت اولیه می‌کند. در این صورت، اصلاح ثبت و سند طبق کدامیک از موارد زیر انجام می‌شود؟
- (۱) پس از صدور رأی هیئت‌نظرات و قطعیت آن، اقدام می‌شود.
 - (۲) به شرط موافقت شهرداری، صدور دستور اصلاح با رئیس ثبت محل است.
 - (۳) اصلاح ثبت و سند، مستلزم انتقال رسمي و قطعی مقدار اصلاحی توسط شهرداری است.
 - (۴) به شرط تنظیم اقرارنامه رسمي توسط شهرداری، مبنی بر واگذاری حقوق خود، با رئیس ثبت محل است.
- ۲۶ کدامیک از اشتباهات زیر، در آگهی تحديد حدود غیرمؤثر است و نیاز به تجدید آگهی و تحديد حدود مجدد ندارد؟
- (۱) اشتباه در آگهی تحديد حدود عمومی درخصوص عدم رعایت شماره املاک مورد تحديد
 - (۲) اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضا اعم از اینکه بیشتر یا کمتر آگهی شده باشد.
 - (۳) اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی یا فرعی یا عدم ذکر هر یک از آنها
 - (۴) اشتباه در محل وقوع ملک و همچنین عدم ذکر محل وقوع ملک
- ۲۷ در صورتی که ملکی طبق سند به نفع عموم حبس شده باشد، چه شخصی مکلف به درخواست ثبت ملک است؟
- (۱) متصدی امور حبس و اشخاصی که حبس به نفع آنها است.
 - (۲) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک با اجازه دادستان محل
 - (۳) نماینده اداره اوقاف محل وقوع ملک
 - (۴) متصدی امور حبس
- ۲۸ پس از اقامه دعوی نسبت به تقاضای ثبت و تحديد حدود و ابطال سند مالکیت معارض، مستند به کدامیک از احکام زیر، عملیات ثبتی ادامه می‌یابد؟
- (۱) رأی نهایی که توسط دادگاه صلاحیت‌دار صادر شده باشد.
 - (۲) رأی قطعی که توسط دادگاه صلاحیت‌دار صادر شده باشد.
 - (۳) رأی قطعی که توسط دادگاه تجدیدنظر صادر شده باشد.
 - (۴) رأی قطعی که توسط دادگاه عمومی صادر شده باشد.

- ۲۹ درمواردی که آرای هیئت نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، برای رسیدگی به موضوع و ایجاد وحدت رویه، مراتب به دستور چه شخصی در شورای عالی ثبت مطرح می‌شود؟
- (۱) رئیس قوه قضائیه
 - (۲) رئیس دیوان عالی کشور
 - (۳) رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
 - (۴) دبیر شورای عالی ثبت در قسمت املاک و یا اسناد

- ۳۰ سن قانونی برای انجام کلیه معاملات و عقود و ایقاعات به استثنای نکاح و طلاق، برای افراد ذكور و اناث، به ترتیب، چند سال است؟

- (۱) ۱۸ سال تمام قمری - ۱۸ سال تمام شمسی
- (۲) ۱۸ سال تمام شمسی - ۱۸ سال تمام قمری
- (۳) ۱۵ سال تمام شمسی - ۱۳ سال تمام شمسی
- (۴) ۱۸ سال تمام شمسی - ۱۵ سال تمام شمسی

- ۳۱ قضاط و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند و درنتیجه عمل آنها خساراتی متوجه صاحبان اینگونه اسناد رسمی شود، کدام‌یک از موارد زیر، نسبت به آنها قابل اعمال است؟
- (۱) فقط به جبران خسارات وارد محاکوم می‌شوند.
 - (۲) فقط به مجازات انتظامی یا اداری محاکوم می‌شوند.
 - (۳) متضرر می‌تواند برای احراق حق خود، به محاکم قضایی مراجعه نماید.
 - (۴) علاوه‌بر مجازات انتظامی یا اداری، باید از عهده خسارات وارد می‌شوند.

- ۳۲ حق الثبت و حق التحریر اسناد قطعی مشتمل به رهن، براساس کدام مورد، محاسبه و وصول می‌شود؟

- (۱) مبلغ رهن
- (۲) مبلغ قطعی مندرج در سند
- (۳) مجموع مبلغ قطعی و رهنه مندرج در سند
- (۴) مبلغ قطعی، چنانچه مبلغ قطعی بیشتر باشد و مبلغ رهن، چنانچه مبلغ رهن بیشتر باشد.

- ۳۳ چنانچه در محلی، اداره ثبت اسناد و املاک و دفتر اسناد رسمی موجود باشد و قوه قضائیه مقتضی بداند، کدام مورد زیر، صحیح است؟

- (۱) ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و تقسیم‌نامه نسبت به اموال غیرمنقول، الزامی است.
- (۲) ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و تقسیم‌نامه، اجباری است.
- (۳) ثبت صلح‌نامه، هبه‌نامه و شرکت‌نامه، اجباری است.
- (۴) فقط ثبت تقسیم‌نامه و شرکت‌نامه، اجباری است.

- ۳۴ در کدام صورت، مال موقوفه را می‌توان فروخت؟

- (۱) چنانچه موقوفه بعضاً کلاً خراب باشد و مشرف به حرابی گردد، بهطوری که کلاً انتفاع از آن غیرممکن شود، پس از صدور مجوز تبدیل به احسن به اقرب به غرض وقف تبدیل می‌شود.
- (۲) هر مال موقوفه‌ای، بدون هیچ‌گونه شرطی، پس از کسب مجوز از نماینده حاکم، قابل فروش است.
- (۳) مال موقوفه تحت هیچ‌عنوان قابل فروش نیست و بایستی طبق نظر وقف عمل شود.
- (۴) چنانچه مال موقوفه وقف خاص باشد، با کسب مجوز از متولی قابل فروش است.

- ۳۵ در خصوص وقف، کدام‌یک از تعریف‌های زیر، صحیح است؟

- (۱) لازم نیست وقف در حین وقف، مالک مالی باشد که وقف می‌کند.
- (۲) لازم است وقف در حین وقف، عین موقوفه را به تصرف وقف بدهد.
- (۳) وقف می‌تواند هر وقت که بخواهد، حتی پس از قبض، از وقف رجوع کند.
- (۴) لازم نیست در حین وقف، وقف عین موقوفه را به تصرف وقف بدهد و هر وقت به قبض داد، وقف تحقق پیدا می‌کند.

-۳۶ زوج در سال ۱۳۹۰ هجری شمسی فوت نموده و طبق دادنامه حصر وراثت، دارای یک همسر دائمی و دو فرزند ذکور و دو فرزند اناث است. طبق دادنامه حصر وراثت صادره، سهم فرزندان پسر دوبرابر دختر و سهم زوجه متوفی، ثمن اموال منقول و یک هشتم از قیمت اموال غیر منقول، اعم از عرصه و اعیان تعیین شده است. فرزندان از پرداخت بهای ثمن اموال غیر منقول امتناع دارند و توأمًا (همه وراث) در خواست صدور سند مالکیت شش دانگ پلاک ثبتی ملکی مورث خود را نموده اند. سهم زوجه و هر یک از فرزندان ذکور و اناث، به ترتیب چه میزان از کسرهای زیر است؟

$$\frac{7}{48}, \frac{14}{48}, \frac{6}{48} \quad (2)$$

$$\frac{1}{8}, \frac{2}{8}, \frac{1}{8} \quad (4)$$

$$\frac{2}{8}, \frac{2}{8}, \frac{1}{8} \quad (1)$$

$$\frac{6}{48}, \frac{14}{48}, \frac{7}{48} \quad (3)$$

-۳۷ معارض به آگهی فقدان سند مالکیت، جهت جلوگیری از صدور سند مالکیت المثلنی، باید کدامیک از موارد زیر را به ثبت محل ارائه نماید؟

- (۱) استشهادیه ای حاکی از خرید ملک که به تأیید نیروی انتظامی یا شورای محل رسیده باشد.
- (۲) اعتراض خود را کتاباً اعلام و معهده شود ظرف مدت ده روز، مستندات خود را ارائه نماید.
- (۳) اصل مبایعه نامه عادی حاکی از خرید ملک
- (۴) اصل سند مالکیت یا سند معامله

-۳۸ پرداخت حق الثبت تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی، به عهده کدام شخص است؟

- (۱) کسی که تقاضای ثبت سند می نماید، مگر بین طرفین ترتیب دیگری مقرر شده باشد.
- (۲) صرفاً کسی که تقاضای ثبت سند می نماید.
- (۳) صرفاً فروشنده
- (۴) صرفاً خریدار

-۳۹ در واحدهای اندازه گیری طول، یک گز معادل کدام مورد است؟

- (۱) یک زرع
- (۲) ۱۰۴ سانتی متر
- (۳) یک متر
- (۴) ۹۶ سانتی متر

-۴۰ کدام مورد در خصوص حریم ملک، صحیح است؟

- (۱) ملک صاحب حریم است.
- (۲) در حکم ملک صاحب حریم است.
- (۳) دارنده حریم، به شرط اذن مالک، حق استفاده از حریم را دارد.
- (۴) صاحب حریم، مستقلًا حق هر نوع دخل و تصرف در حریم را دارد.

-۴۱ در خصوص وصیت، کدام مورد، کاملاً صحیح است؟

- (۱) فقط وصیت نامه های رسمی و سری، در موقع درخواست صدور دادنامه حصر وراثت، باید به مرجع قضایی ارائه شود.
- (۲) وصیت نامه های رسمی و خودنوشت و سری قابل پذیرش است و وصیت شفاهی، قابل ترتیب اثر نیست.
- (۳) وصیت نامه اعم از رسمی و خودنوشت و سری، نیاز به رسیدگی و تغییز از طرف دادگاه ندارد.
- (۴) موصی می تواند از وصیت خود رجوع کند.

-۴۲ رُقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک، برای چه مدت برقرار می شود؟

- (۱) مدت معین
- (۲) مدت عمر مالک
- (۳) مدت عمر منتفع
- (۴) مدت عمر شخص ثالث

- ۴۳ با ارسال اوراق اجرائیه به اداره ثبت دیگری، نیابت اجرایی داده شده است. متعهده به اداره ثبت نیابتدهنده، مالی را از متعهد معرفی و تقاضای بازداشت آن را می‌نماید. تکلیف اداره ثبت نیابتدهنده چیست؟
- (۱) فقط درصورتی که متعهده متعهد شود که چنانچه توسط ثبت مرجعالیه، مالی بازداشت شده باشد، بلافضله مراجعه و تقاضای رفع بازداشت نماید، می‌توان ملک معرفی شده را بازداشت نمود.
 - (۲) مجاز به ادامه عملیات اجرایی نیست، مگر از نتیجه اقدامات ثبت مرجعالیه مطلع شود.
 - (۳) درصورتی که مال معرفی شده بلامعارض باشد، بازداشت آن ایرادی ندارد.
 - (۴) بازداشت ملک و تعقیب عملیات اجرایی ایرادی ندارد.

- ۴۴ درخصوص اجرای ماده ۱۰۴ مکرر آینه قانون ثبت برای صدور سند مالکیت اعیانی، کدام مورد صحیح است؟

- (۱) اداره ثبت با انتشار آگهی تحديد حدود اختصاصی، در روز مقرر حدود اعیانی را تعیین می‌نماید.
- (۲) اداره ثبت با انتشار آگهی تحديد حدود عمومی، در روز مقرر نسبت به تحديد حدود اعیانی اقدام می‌نماید.
- (۳) درصورتی که مجاورین تحديد حدود شده باشند، به تبعیت از حدود مجاورین و بدون اخطار بهمالک عرصه، نسبت به تعیین حدود اعیانی اقدام می‌نماید.
- (۴) اداره ثبت، وقت معاینه محل و تعیین حدود و حقوق ارتفاقی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می‌نماید و در روز مقرر، صورت مجلس معاینه محل را تنظیم می‌نماید.

- ۴۵ درمواردی که قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی، مستدعی ثبتی بدون اینکه مطابق مقررات، انتقالی واقع شود، گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او، درموقع تقاضا، متعلق به دیگری بوده است، به چه نحو اقدام می‌شود؟

- (۱) آن مقدار، از تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته خواهد شد.
- (۲) آن مقدار از تقاضا، نیاز به قبول ثبت مجدد ندارد و عملیات ثبتی بهنام مقرّله ادامه می‌یابد.
- (۳) بایستی موضوع در هیئت‌نظرارت و نهایتاً شورای عالی ثبت مطرح و تعیین تکلیف شود.
- (۴) بایستی مطابق سند رسمی، آن مقدار از تقاضا به مقرّله منتقل شود.

- ۴۶ چنانچه متعهد قبل از صدور اجرائیه فوت شود و درخواست صدور اجرائیه علیه ورثه به عمل آید، ابلاغ اجرائیه به ورثه، در کدام محل و به چه نحو خواهد بود؟

- (۱) فقط با درج آگهی، ابلاغ به ورثه ممکن است.
- (۲) در محل اقامتگاه مورث و به ورثه، ابلاغ قانونی می‌شود.
- (۳) در محل اقامتگاه مورث و به ورثه، ابلاغ واقعی می‌شود.
- (۴) در محل اقامتگاه مورث و به ورثه، ابلاغ واقعی یا قانونی می‌شود.

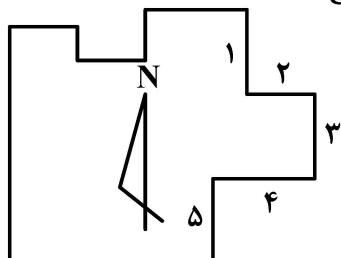
- ۴۷ برای چند شماره ملک، باید یک آگهی تحديد حدود عمومی منتشر نمود؟

- (۱) لااقل ۵ تا ۱۰
- (۲) لااقل ۱۰ تا ۲۰
- (۳) لااقل ۲۰ تا ۳۰
- (۴) برای هر ملک، باید آگهی جداگانه تهییه و منتشر شود

- ۴۸ اشتباه در آگهی‌های نوبتی در کدامیک از موارد زیر، مؤثر است؟

- (۱) شماره فرعی ملک که در اظهارنامه، صحیحاً قید شده باشد.
- (۲) هرگاه آگهی زاید بر میزان تقاضای ثبت، منتشر شده باشد.
- (۳) ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن
- (۴) نوع ملک

-۴۹ کدام مورد در خصوص قسمت‌های دوم و چهارم حد شرقی رو به رو، صحیح است؟



۱) دوم که شمالی و چهارم که جنوبی است.

۲) دوم که جنوبی و چهارم که شمالی است.

۳) دوم و چهارم، قسمتی از شرق مجاور است.

۴) دوم که شمال مجاور و چهارم که جنوب مجاور است.

-۵۰ در موقع انتشار کدامیک از آگهی‌های ثبتی، تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین، به وسیله اعلان احضار می‌شوند؟

۱) آگهی نوبتی

۲) آگهی افزای ملک

۳) آگهی تحدید حدود

۴) آگهی‌های مقدماتی ثبت

-۵۱ اظهارنامه ثبت ملکی در تاریخ ۱۳۹۴/۷/۲۷ به امضا رسیده و تکمیل شده است. دو مین آگهی نوبتی آن باید در کدام تاریخ منتشر شود؟

۱) ۱۳۹۵/۲/۱

۲) ۱۳۹۴/۱۱/۳۱

۳) ۱۳۹۴/۱۱/۱

۴) ۱۳۹۴/۱۲/۱

-۵۲ ایجاد شعبه یا شعب دیگر از شورای عالی ثبت مقدور است یا خیر؟

۱) بله، با تصویب رئیس قوه قضائیه

۲) بله، با تصویب رئیس دیوان عالی کشور

۳) بله، با تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۴) خیر، اصولاً ایجاد شعبه یا شعب دیگر از شورای عالی ثبت مقدور نیست.

-۵۳ ایجاد شعبه یا شعب دیگر هیئت‌ناظارت در هر استان مقدور است، یا خیر؟

۱) بله، با تصویب رئیس قوه قضائیه

۲) بله، با تصویب مدیرکل ثبت استان

۳) بله، با تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک

۴) خیر، در هر استان، قانوناً فقط یک هیئت‌ناظارت وجود دارد و ایجاد شعبه یا شعب دیگر مقدور نیست.

-۵۴ چنانچه بین مالکین مجاور درمورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که رسماً مصالحه کنند و درخواست خود را به ثبت محل [TSSLIM](http://www.hcje.org) نمایند، ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید چگونه صورت می‌گیرد؟

۱) اداره ثبت محل، مالکین را به دادگاه صلاحیت‌دار هدایت نموده و پس از صدور رأی قطعی توسط مرجع قضایی، مطابق مفاد رأی صادره اقدام می‌نماید.

۲) اداره ثبت اسناد و املاک محل، پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی، مکلف به ثبت اصلاحات در سیستم جامع و صدور اسناد جدید می‌باشد.

۳) اداره ثبت محل، پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی، یک نسخه از صورت مجلس را به یکی از دفاتر استان رسمی می‌فرستد. چنانچه مالکین مجدداً با تنظیم سند رسمی با اصلاح استناد موافقت نمایند، نسبت به اصلاح آنها اقدام می‌نماید.

۴) اداره ثبت اسناد و املاک محل، پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی، مراتب را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان متبعه خود گزارش می‌کند تا پس از صدور رأی هیئت‌ناظارت، مطابق مفاد رأی اقدام نماید.

- ۵۵ درمواردی که اسناد مالکیت موجود، با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار (کاداستر) مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد، رسیدگی به موضوع و رفع اشتباه، چگونه است؟

- ۱) رفع اشتباه صرفاً در صلاحیت مراجع ذی صلاح قضایی است.
- ۲) چنانچه رفع اشتباه، خلی ب حقوق مجاورین نرساند، در صلاحیت رئیس اداره ثبت محل وقوع ملک است.
- ۳) رفع اشتباه با رعایت موازین قانونی، در صلاحیت هیئت‌نظرات ثبت استان است، لیکن رأی صادره غیرقطعی است.
- ۴) چنانچه رفع اشتباه خلی ب حقوق مجاورین وارد نکند، هیئت‌نظرات ثبت استان با رعایت موازین قانونی، به موضوع رسیدگی و رأی لازم صادر می‌نماید و رأی صادره قطعی است.

- ۵۶ کدام مورد درخصوص هر جریب، صحیح است؟

- ۱) در نقاط مختلف ایران، متفاوت است.
- ۲) معادل یک هکتار است.
- ۳) معادل یک‌هزار مترمربع است.

- ۵۷ معتبرضین به آرای هیئت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، باید ظرف چند ماه از انتشار آگهی و در روستاهای از تاریخ الصاق در محل، اعتراض خود را تسلیم و رسید اخذ نمایند و به کدام مرجع؟

- ۱) ۲ - دادگاه عمومی محل وقوع ملک
- ۲) ۳ - اداره ثبت محل وقوع ملک
- ۳) ۲ - اداره کل ثبت استان مربوطه

- ۵۸ در صورت وجود کدام‌یک از موارد زیر، تقاضای صدور سند، مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی می‌باشد؟

- ۱) فوت مالک رسمی و حداقل یک‌نفر از ورثه وی
- ۲) مفقودالاثر بودن مالک رسمی و حداقل دو نفر از ورثه وی
- ۳) عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی، عدم دسترسی به حداقل دو نفر از ورثه وی
- ۴) عدم دسترسی به اکثریت مالکان مشاعی، در مواردی که مالکیت متقارضی مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروض است.

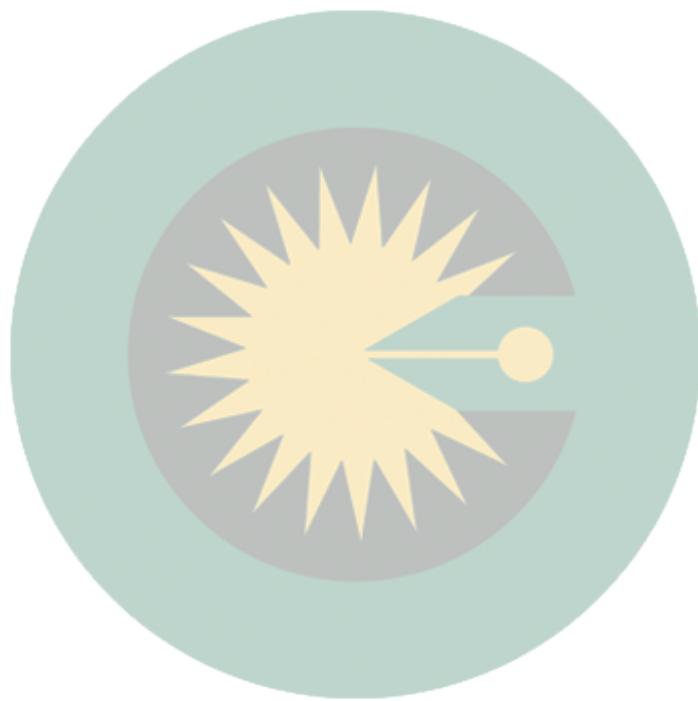
- ۵۹ اداره ثبت محل مکلف است آرای صادره توسط هیئت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، چنانچه ملک موضوع رأی در روستاهای نباشد را در چند نوبت و با چه فاصله‌ای و در کدام روزنامه‌ها منتشر نماید؟

- ۱) دو نوبت - ۲۰ روز - کثیرالانتشار و محلی
- ۲) دو نوبت - ۱۵ روز - کثیرالانتشار و محلی
- ۳) دو نوبت - ۳۰ روز - کثیرالانتشار و محلی

- ۶۰ ملک وصول حقوق دولتی املاک مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی چیست؟

- ۱) ارزش روز ملک، طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری
- ۲) ارزش روز ملک، طبق نظر کارشناس منتخب هیئت
- ۳) ارزش مندرج در سند عادی خریداری متقارضی
- ۴) ارزش منطقه‌ای ملک





www.hcioe.org

کلید سوالات آزمون کارشناسی رسمی دادگستری سال ۱۳۹۵

امور ثبتی

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