

نظری بر مبانی حق الثبت و نقدی بر اجرای آن

علی علی آبادی

دانشکده الهیات، دانشگاه تهران

چکیده:

این مقاله پس از تحقیق در مبانی «ثبت اسناد» و تبیین مشروعیت فقهی «حق الثبت» بر پایه ادله کتاب، سنت، عقل و اجماع، و مطالعه اجمالی پیدایش و سیر تکاملی ثبت اسناد و نگاهی بر سیر تصویب قوانین مختلف ثبتی، به بررسی و نقد قوانین جاری و مواد مستند «حق الثبت» می پردازد و مدلل می دارد که قانونگذار ارزش معاملاتی را مبنای «حق الثبت» اسناد رسمی قرار داده، ولی دفاتر از مبلغ مازاد مندرج در متن سند که اختلاف فاحشی با ارزش معاملاتی دارد و قانوناً معفو است نیز حق الثبت دریافت می کنند. مقاله با اشاره به تضییع حقوق متعاملین و برخی آثار سوء آن به پایان می رسد.

کلید واژه ها: حق الثبت، مشروعیت، سند، بینه، تعرفه

«حق الثبت» چیست؟

«حق الثبت» ترکیبی اضافی است از دو کلمه «حق» به معانی: ثابت، درست (دهخدا، ذیل واژه)، مرتبه ضعیفی از مالکیت (فیض، ۱۵۸)، اختیار قابل اعمال، اسقاط و انتقال اعم از واجد بار مالی یا فاقد آن، نوعی از مال... وجهی که به فردی اعم از مأمور دولت در قبال عملی پرداخت می شود (جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوقی، ۱۸۵) و معانی متعدد دیگر؛ و ثبت به معانی نوشتن، نبشتن (بیهقی، تاج المصاдр؛ دهخدا، ذیل واژه) و در اصطلاح حقوقی: نوشتن قرارداد یا یک عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق (مانند حق اختراع) و یا هر چیز دیگر (مانند علامات) در دفاتر مخصوصی که قانون

معین می‌کند، مانند ثبت املاک، معاملات غیر منقول، حق اختراع، علائم، احوال و غیره (جعفری‌لنگرودی، ۱۸۵)؛ لذا تنها نوشتن خاص توسط مأمور دولت (یا فردی) با صلاحیت خاص و با رعایت ضوابط و تشریفات (کاتوزیان، ۲۹) می‌تواند دارای وصف حجیت باشد و «ثبت» نامیده شود.

اگر از معانی «حق»، «وجهی که به فرد در قبال عملی پرداخت می‌شود» و از معانی «ثبت»، «نوشتن یا نوشتن خاص» را انتخاب و عبارت «حق‌الثبت» را به «مزد نوشتن یا بهای حجیت بخشیدن به مطلوب» معنی کنیم، براین اساس تعریف «حق‌الثبت» عبارت خواهد بود از: «وجهی که در ازای نوشتن خاص، به امر قانون پرداخت می‌شود» و این همان تعریفی است که در ماده ۱۸ نظامنامه قانون ثبت و ماده ۱۱۸ به بعد قانون ثبت ۱۳۱۰ به این شرح آمده است:

«حقوق دولتی که بابت ثبت ملک در دفتر املاک یا ثبت حق اختراع یا علامت و غیره از متقاضی ثبت دریافت می‌شود» (به نقل از جعفری‌لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ۲۲۰) که از مقایسه آن با معنی اصطلاحی یا تعریف «تعرفه» یعنی «صورتی که در آن، به حسب مآخذ مقرر قانونی یا قراردادی، حقوقی به شخص تعلق می‌گیرد مانند تعرفه گمرکی و تعرفه مالیاتی و تعرفه حق الوکاله وکیل دادگستری و غیره» (جعفری‌لنگرودی، همان، ۱۶۳) رابطه اسم و مسمی را بین کلمه «تعرفه»، با عبارت «حق‌الثبت» می‌توان دریافت.

مشروعیت حق‌الثبت

در قوانین موضوعه بحث از مشروعیت لزومی ندارد، زیرا قانون خود موجد مشروعیت خویش است بر خلاف فقه که مشروعیت خود را از ادله می‌گیرد. به همین جهت با تصویب قانونگذار، بحث از مشروعیت کاری عبث و نتیجه آن تحصیل حاصل است، لکن چون در مقام اجرا، شناخت و رعایت حدود و ثغور قانون اهمیت ویژه‌ای دارد و تعدی و تفریط نسبت به آن، جرم و مستلزم اعمال ضمانت اجرای قانونی (مجازات) خواهد شد، برای تعیین مرزهای قانونی به طور موردی بحثهایی مطرح می‌گردد که قسمت پایانی نوشتار حاضر، یعنی نقدی بر اجرای «حق‌الثبت»، یکی از

مصادیق آن است. علاوه بر این، از آنجا که رعایت یا عدم رعایت حدود و ثغور «حق الثبت» به منظور اجرای درست قانون، هدف این نگارش است طرح مشروعیت فقهی آن ضرورت می‌یابد.

بررسی مشروعیت حق الثبت از دیدگاه فقهی

فقه شیعه به چهار دلیل کتاب، سنت، اجماع و عقل، مستند و هر حکم آن حداقل به یکی از این چهار دلیل متکی است. بنابراین اگر مشروعیت موضوع مورد بررسی با یکی از چهار دلیل مزبور اثبات گردد و با ادله دیگر نفی نشود، مراد حاصل است و مؤید بودن به تأیید هر چهار دلیل مزیتی است که این مسأله واجد آن نیز هست.

الف) قرآن: برای اثبات مشروعیت دریافت و پرداخت «حق الثبت» در قرآن، به این نکته اشاره می‌شود که کلمه اجر و مشتقات آن به منظور بیان اعطاء، یا ایصال و وصول مزد بیش از نود بار در بالغ بر چهل سوره از قرآن مجید استعمال شده است. این کثرت استعمال که گاهی اختصاص به مزد دنیوی یا اخروی دارد و گاهی نیز دنیا و عقبی هر دو را در بر می‌گیرد، مشروعیت دریافت «حق» به معنی «مال یا اخذ مزد عمل انجام شده» را اثبات، و محقق را از بحث بیشتر و استناد به سایر ادله بی‌نیاز می‌کند. این واقعیت با امعان نظر در آیاتی نظیر پرداخت مزد به حضرت موسی و اجیر کردن او توسط حضرت شعیب به پیشنهاد صفورا (قصص / ۲۶۰؛ طبرسی، جلد ۱۸؛ طبری، جلد ۲۰) دارای نمود بیشتری می‌شود.

ب) سنت: در سنت علاوه بر سیره معصومین و احادیث و تقریر، به ویژه توصیه‌های مکرر حضرت نبی اکرم (ص) به پرداخت مزد کارگر، همچنین احادیث دال بر پرداخت مزد کارگر قبل از خشک شدن عرق او، از امام ششم علیه السلام (حر عاملی، وسائل الشیعه، ۱۳/ ۲۴۶-۲۴۷) مؤید این حق است.

ج) اجماع: از آنجا که مشروعیت مورد نظر مدلل است، استناد به اجماع از لحاظ فقهی فاقد ارزش است. از جهت دیگر عملاً پرداخت «حق الزحمه» به طور اعم و «حق الثبت» به طور اخص مُجمَع علیه مذهب است و بدین ترتیب باید مشروعیت مذکور را مسلم و مفروغ عنه دانست.

د) عقل: ضرورت عقلی پرداخت مزد نیز از بدیهیات است و عدم پرداخت آن موجب اختلال نظام اجتماعی خواهد بود و به هر حال، از لحاظ سیره عملی عقلا، پرداخت مزد در قبال کار انجام شده، خدشه ناپذیر است. همین مشروعیت مسلم و متکی به همه ادله، مبنای تدوین باب اجاره در کتب فقهی است.

البته ابرام مطالب معنون، مشروط به اثبات اباحه عمل ثبت یعنی همان نوشتن خاص است، پس باید ثابت شود که عمل مزبور حرام نیست تا مزد آن از مشروعیت برخوردار گردد. بنابر این مشروعیت نوشتن نیز از لحاظ ادله اربعه بررسی می‌گردد.

الف) قرآن: ذات ربوبی به قلم و آنچه بدان نوشته می‌شود قسم یاد می‌کند (قلم / ۱) و مسلماً این جایگاه رفیع که می‌تواند مورد تقدیس خالق واقع شود، صرفاً به دلیل کتابت است. علاوه بر این، می‌توان با استناد به آیات ۲۸۲ و ۲۸۳ سوره بقره اگر نه به وجوب، دست کم بر لزوم و استحباب نوشتن معاملات، نقل و انتقال و نتایج دیگری دست یافت. لذا بدین منظور ترجمه آیات مذکور از ترجمه قرآن عبدالمحمد آیتی (انتشارات سروش) نقل می‌گردد:

«ای کسانی که ایمان آورده‌اید، چون وامی تا مدتی معین به یکدیگر دهید، آن را بنویسید. و باید در بین شما کاتبی باشد که آن را به درستی بنویسد. و کاتب نباید که در نوشتن از آنچه خدا به او آموخته است سرپیچی کند. و مدیون باید که بر کاتب املاء کند و از الله، پروردگار خود بترسد و از آن هیچ نکاهد. اگر مدیون سفیه یا صغیر بود یا خود املاء کردن نمی‌توانست، ولی او از روی عدالت املاء کند. و دو شاهد مرد به شهادت گیرید. اگر دو مرد نبود، یک مرد و دو زن که به آنها رضایت دهید شهادت بدهند، تا اگر یکی فراموش کرد دیگری به یادش بیاورد. و شاهدان چون به شهادت دعوت شوند، نباید که از شهادت خوداری کنند. و از نوشتن مدت دین خود، چه کوچک و چه بزرگ، ملول مشوید. این روش در نزد خدا عادلانه‌تر است، و شهادت را استوار دارنده‌تر و شک و تردید را زایل کننده‌تر. و هرگاه معامله نقدی باشد اگر برای آن سندی ننویسید مرتکب گناهی نشده‌اید. و چون معامله‌ای کنید، شاهدی گیرید. و نباید به کاتب و شاهد زبانی

برسد^۱، که اگر چنین کنید نافرمانی کرده‌اید. از خدای بترسید. خدا شما را تعلیم می‌دهد و او بر هر چیزی آگاه است» (آیه ۲۸۲). «هر گاه در سفر بودید و کاتبی نیافتید، باید چیزی به گرو گرفته شود، و اگر کسی از شما دیگری را امین دانست، آن کس که امین دانسته شده امانت را باز دهد و باید از الله، پروردگارش، بترسد. و شهادت کتمان نکنید. هر کس که شهادت را کتمان کند، به دل گناهکار است و خدا از کاری که می‌کنید آگاه است» (آیه ۲۸۳؛ برای اطلاع بیشتر نک: طبرسی، مجمع البیان؛ طبری، جامع البیان، ذیل آیات).

امعان نظر در آیات فوق که ترجمه آن نقل گردید، موجب استنباط احکام زیادی است چنانکه علامه طباطبایی معتقد است: «این دو آیه در حدود بیست حکم از احکام اساسی قرض، رهن، و غیره را بیان می‌کند و اخبار زیادی درباره آنها وارد شده که مربوط به فقه است» (طباطبایی، المیزان، ۴/۲۹۶). تأکید آیات مزبور بر نوشتن اعمال حقوقی فیما بین و اهتمام به درج تاریخ و امضا، یعنی دو مشخصه اصلی سند، همراه با اشعار به صلاحیت نویسنده و نیز رعایت حقوق وی و توجه به صلاحیت طرفین عقد و تأیید مزیت سند بر بینه، در حدی از برجستگی است که هر دو مورد مشروعیت و تقدم را، خدشه ناپذیر می‌سازد.

ب) سنت: نه تنها اباحه نوشتن که حقیقت تقدم سند بر بینه و همچنین استحباب نوشتن از سیره نبی اکرم (ص) استنباط می‌شود. آن حضرت همراه با اقطاعات، سند (نوشته) نیز اعطا می‌فرموده‌اند (موسوی، «اقطاع در عهد پیغمبر» مقالات و بررسیها، دفتر ۶۳). همین سنت نبوی است که از قدیم الایام به صورت وقف نامه‌ها، صدق نامه‌ها، وصیت نامه‌ها و... که عموماً مزین به امضای بزرگان دین است رواج داشته و هنوز هم تداوم دارد. اگر نوشتن سند از احکام تکلیفی به حساب نمی‌آمد، فقیه بزرگی چون شیخ مفید اقدام به ارائه نمونه سند در کنار سایر احکام الهی نمی‌کرد و آن را مقید به نگارش وصایا، وقوف، عتق، تدبیر، مکاتبه، خلع، طلاق، دیون، حقوق، بروات (بصراوات)، شرکت، اجارات، مزارعات، مساقات، ضمانات، وکالات و معاملات

۱. در ترجمه مهدی الهی قمشه‌ای: نیابست به نویسنده و گواه (در حال کارشان) ضرری رسد (و بی‌اجر مانند).

نمی فرمود (شیخ مفید، المقنعه، ۵۱۹ به بعد) و این شیوه مورد عنایت تعداد کثیری از فقها واقع نمی شد (دانش پژوه، فقه هزار و چهار صد ساله، ۱۷۳). به علاوه، احادیث متعددی دال بر لزوم آموزش سندنویسی و چگونگی نگارش سند به منظور مصونیت مضمون اسناد از عروض خدشه در آنها روایت شده است. همچنین در این روایات، بر این نکته تأکید شده که خداوند امر به تنظیم سند با سر رسید معین در معاملات فرموده است (حر عاملی، ۲۹۸-۲۹۹/۱۳).

ج) اجماع: گرچه مشروعیت و شاید وجوب (در حد تحمل شهادت) نوشتن و تنظیم سند برای معاملات، از طریق اجماع قابل اثبات است، اما چون موضوع مورد نظر دلیل کافی دارد و دلیل با اجماع قابل جمع نیست، طبیعتاً چنین اجماعی فاقد اصالت خواهد بود، زیرا، اصالت متعلق به دلیل است. بنابراین، پرداختن بدان را مفید فایده نمی داند.

د) عقل: برای اثبات مشروعیت نوشتن از لحاظ عقلی، می توان به سیره عملی عقلا استناد جست. این سیره در حدی از بداهت است که می توان آن را موجب قوام نظام اجتماعی دانست. به عنوان مثال اگر وقف نامه ها تنظیم نمی شد، با عنایت به اینکه شهود غالباً بیش از یک نسل نمی پابند، انطباق دقیق و ضوابط شهادت بر شهادت (شهیدثانی، ۱۵۹/۳) و اثبات صحت موقوفات در قرون اولیه اسلامی ممکن نبود. این حقایق همراه با عوامل تأثیر گذار دیگر (مانند کوچ، مرگ، عداوت و ...) و مزایای محیطی که سند در آن تنظیم می شود (معمولاً سند در محیطی کاملاً آرام و با صلح و صفا تنظیم می شود، بر خلاف شهادت که بیشتر در محیط متشنج ادا می گردد)؛ همچنین میزان اثر گذاری سند و بینه در آیین دادرسی و نهایتاً قضاوت اسلامی همه و همه حکایت از مزیت خدشه ناپذیر بودن سند بر بینه و عقلانی بودن مبانی آن دارد.

با توجه به مطالب مزبور مشروعیت «حق الثبت» و لزوم ارج نهادن به عمل دیگران از نظر فقهی امری مسلم و دارای مبانی مستحکم است. نویسندگان قانون مدنی این حقیقت مسلم را در قالب ماده ۳۳۶ به شرح زیر تدوین کرده اند:

«هر گاه کسی بر حسب امر دیگر اقدام به عملی نماید که عرفاً برای آن عمل اجرتی بوده و یا آن شخص عادتاً مهیای آن عمل بوده، عامل مستحق اجرت عمل خود خواهد بود، مگر اینکه معلوم شود قصد تبرع داشته است.»

اثبات قصد تبرع مذکور را صدر ماده ۲۶۵ قانون مدنی با بیان «هر کس مالی به دیگری بدهد، ظاهر در عدم تبرع است...» به عهده مستفید از عمل دیگران گذاشته است. البته با این توجه که هم دفاتر اسناد رسمی مهیای عمل ثبت هستند، هم عمل ثبت را به دستور مراجعین انجام می دهند و هم عمل ثبت عرفاً مستحق اجرت است.

نقدی بر اجرای حق ثبت:

برای ورود به بخش دوم، نظری به آغاز دریافت «حق الثبت» ضروری می نماید، و از آنجا که حق الثبت جزء و تابع وقوع ثبت است و مبدأ آن اگر متأخر بر ثبت نباشد، حداکثر می تواند مقارن با آن باشد و از طرف دیگر نمی توان پیدایش تابع (حق الثبت) را بدون توجه به متبوع (ثبت)، به ویژه با توجه به وجود رابطه جزء و کل فیما بین آنها، مورد بررسی قرار داد، ناچار اشاره گونه ای به پیدایش ثبت خواهد شد.

محققین مبدأ ثبت املاک را حدود چهار هزار سال قبل از میلاد مسیح، همزمان با طراحی ایجاد شهر «دونگی» از توابع سرزمین کلدی می دانند که نقشه آن در حفاریهای تلو به دست آمده است. در ایران نیز داریوش کبیر به منظور اخذ مالیات دستور مساحی اراضی مزروعی جمهوریهای یونانی واقع در آسیای صغیر را با قید مساحت و اضلاع صادر کرد. البته عمل ثبت در سایر کشورها نیز رایج بوده، چنانکه در روم قدیم «سرویوس تولیوس» قید حقوق ارتفاقی را نیز بر روش ثبت داریوش افزود و هر چهار سال یک بار در ثبت قبلی تجدید نظر می کرد. «دیوکلیسین» نیز با تربیت و استخدام تعدادی مهندس و مساح، همه اراضی روم را مساحی و ارزیابی نمود و سند رسمی صادر کرد که در محاکم معتبر بود. علاوه بر آن ژول سزار و اوکتاد در روم، شلپرینگ در توستوی، شارلمانی در فرانسه، گیوم در انگلستان و... نیز اقدامات مؤثری در ثبت املاک داشته اند که در نهایت منجر به ثبت عمومی شده است (جعفری لنگرودی، حقوق ثبت، ۱۲۷؛ شهری، ۷-۴).

این نیز قابل استنباط است که اگر چه عمل ثبت بیشتر برای اخذ مالیات صورت می پذیرفت، اما در کنار گسترش فیزیکی، تکامل کیفی نیز داشته است و در نهایت به «ثبت عمومی» و «ثبت مالی» تقسیم شده و هر دو هدف مالی و حقوقی را تأمین کرده

است (جعفری لنگرودی، شهری، همانجاها) که بیان همه خصوصیات آن در این مختصر نمی‌گنجد و طالبین را به منابع اصلی و مفصل ارجاع می‌دهد.

در ایران نیز عمل ثبت با توجه به نشیب و فرازهای خود ادامه یافت و پس از هخامنشیان ساسانیان نیز اقداماتی داشته‌اند. از جمله قباد علاوه بر مساحی زمینها که به دستور او شروع شد و پسرش (انوشیروان) کار را تمام کرد، برای ساختن شهرهای کازرون در فارس و گنجه در قفقاز ابتدا اقدام به تهیه نقشه شهر و تعیین محل خانه‌ها و املاک نمود (جعفری لنگرودی، شهری همانجاها؛ لمبتون، ۵۹ زیرنویس).

آغاز ثبت اسناد نیز به خوبی روشن نیست، اما تاریخ از ثبت صورت قراردادهای قباله املاک، صورت خرید و فروش، متن احکام قضایی و ... در حدود ۳۶۰۰ سال قبل از میلاد مسیح حکایت می‌کند (ویل دورانت، ۱/۱۵۸۰). و اگر حکم دادگاه را ثبت بدانیم باید از حکم مصادره اموال دادگاه «لاگاش» در ۲۴۰۰ قبل از میلاد یاد کرد (محمدی، ۲۷). تشکیلات وسیع «اوزوریس» سر سلسله فراعنه مصر برای ثبت اسناد و روابط فرهنگی او با ایلام (ایران قدیم)، کلدی و آشور می‌تواند بیانگر رواج ثبت در این کشور باشد که حداقل مربوط به حدود سیزده قرن قبل از میلاد مسیح است (جعفری لنگرودی، همانجاها؛ دورانت، ۱/۱۸۸). و بالاخره تدوین کتاب سیاست توسط ارسطو در ۳۶۷ قبل از میلاد مسیح که در آن به مقامی برای ثبت قراردادهای خصوصی و احکام دادگاه‌ها و ... اشاره دارد (محمدی، ۱۲۴-۱۳۰) حکایت از رواج ثبت اسناد دارد. در ایران انوشیروان در کنار ثبت املاک، دفتری نیز مختص به ثبت اسناد و معاملات که زیر نظر قضات اداره می‌شد و قابل استناد در مراجع قضایی نیز بوده است ایجاد کرده بود. این قبیل اقدامات در دوران امویان، عباسیان، غازیان، مغول، صفویه و قاجاریه نیز تداوم یافته است (جعفری لنگرودی، شهری همانجاها). البته در زمان صفویه، صدارت دیوانخانه در اختیار قاضی شرع بود و به امور مختلف مردم مثل معاملات، تنظیم اسناد، عقدنامه‌ها و ... می‌پرداخت. دفتر دایر در کاروانسراها نیز زیر نظر قضات، به امور تجار رسیدگی و در صدی هم به عنوان کاروانسرداری دریافت می‌کردند. در اواخر سلطنت فتحعلی شاه و اوایل دوران محمد شاه قاجار دفتری برای ثبت معاملات تجار تأسیس شد. دفتر شرعیات علمای بزرگ نیز در شهرهای مهم به ثبت معاملاتی که در محضر (=

حضور) ایشان انجام می‌شد، مشغول بودند. ولی اسناد این دفاتر رسمی نبود و شیوه یکسانی در نگارش و صدور سند معمول نمی‌شد و حق الثبت نیز تعرفه مشخصی نداشت و بیشتر، خصوصیات و توان طرفین ملاک عمل بود، ولی سرانجام همین محاضر علما بود که جای خود را به دفاتر اسناد رسمی داد و «محضر» که نام این گونه دفاتر بود در محاورات مردم به دفاتر اسناد رسمی اطلاق شد و هنوز هم کم و بیش در میان مردم متداول است (جعفری‌لنگرودی، حقوق ثبت، ۷-۱۲).

آغاز ثبت رسمی و اعمال حق الثبت قانونی در ایران

اگر چه در ثبت عادی اسناد، به شرحی که گذشت، مشرق زمین بر غرب سبقت داشته است، ولی در ثبت اسناد به صورت متداول و رسمی فعلی، ایران از غرب تقلید نموده است. زیرا ناصرالدین شاه پس از بازگشت از سفر فرنگ به فکر ایجاد ثبت افتاد و دو فرمان خطاب به حاج میرزا حسین خان سپهسالار صادر کرد: یکی در خصوص تهیه کتابچه‌ای از قانون و دیگری امر به «تأسیس اداره‌ای تحت ریاست وی که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده، در دفاتر متعدده مخصوص، ثبت و ضبط گردد». یادداشت اخیر وی را به همراه اقدام عدلیه که برای اعتبار بخشیدن به اسناد و جلوگیری از تقلب و تزویر، سندها و نوشته‌های مراجعین را برای رسمیت یافتن به مهر رسمی مهمور می‌نمود، می‌توان از حلقه‌های اتصال دو دوره ثبت اسناد عادی و رسمی در ایران دانست. عمل مهر کردن اسناد تا پس از مشروطیت و شروع دوره دوم قانونگذاری ادامه داشت و بساط آن با تصویب اولین قانون ثبت اسناد بر چیده شد. به عبارت مناسب‌تر قانون یاد شده جای آن را گرفت (جعفری‌لنگرودی، همانجا؛ شهری، همانجا).

اولین قانون ثبت اسناد شامل ۱۵۹ ماده در تاریخ ۱۲ شهر جمادی الاولی ۱۳۲۹ هجری قمری به تصویب دوره دوم قوه مقننه رسید و به موجب قانون فسخ قانون ثبت اسناد مصوب ۲۸ حمل (فروردین) ۱۳۰۲ شمسی نسخ شد. ماده ۱۳۸ قانون مزبور اختصاص به تعریف ثبت (حق الثبت) داشت که سه بند از یازده بند آن به همراه بند اول تنبیهات نقل می‌گردد:

«ماده ۱۳۸- حقوقی که در اداره ثبت برای اعمال مقرره اخذ می شود از قرار تفصیل ذیل است:

(اول) برای ثبت اسنادی که موضوع آنها عین غیر منقول است از قبیل قباله و بیع شرط و رهن و مصالحه نامه و وصیت نامه و وقف نامه و امثال آنها، از هر یک تومان نیم شاهی دریافت می شود ($\frac{1}{4}$ در صد).

(دوم) از ثبت اسناد متعلقه به اموال منقوله از نقود و اجناس و منافع اعیان از قبیل تمسکات و اجاره نامه و فته طلب و قبض و صداق نامه و غیرها به هر یک تومانی ربع یک شاهی ($\frac{1}{8}$ در صد).

(سوم) برای ثبت کلیه اسنادی که موضوع مالی ندارد از قبیل طلاق نامه، وکالت نامه و قرارنامه و استشهادنامه و امثال آنها به هر سندی دو قران».

این ماده پس از بند یازدهم زیر عنوان تنبیهات سه بند داشت که بند اول آن مقرر می داشت:

«(اول) در هر مورد حق تعرفه کمتر از یک شاهی معفو است».

این قانون (اولین قانون ثبت و نقطه آغاز دوره جدید و نمونه رسمی حق الثبت) پس از ۱۲ سال در تاریخ ۲۱ حمل تنگوزئیل (فروردین ۱۳۰۲ شمسی) با تصویب قانون ۱۲۶ ماده ای ثبت اسناد و املاک؛ فسخ ضمنی شد که به علت شبهات پیش آمده هفته بعد قانونگذار با تصویب قانون مصوب ۲۸ حمل ۱۳۰۲ شمسی، اولین قانون ثبت را صریحاً فسخ نمود.

دومین قانون ثبت که به لحاظ مواد ۱۳ ماده کمتر، ولی از لحاظ کیفی و شکلی غنی تر و به ابواب و فصول و مبحث تقسیم شده بود، ماده ۱۳۸ قانون قبلی را ذیل باب چهارم به مواد ۱۲۴، ۱۲۵، ۱۲۶ تبدیل کرده و در خصوص حق الثبت چنین مقرر می داشت:

«ماده ۱۲۴- حقوقی که در اداره ثبت اسناد و املاک اخذ می شود مطابق تعرفه ذیل خواهد بود:

۱- برای ثبت ملک در دفتر املاک به علاوه مخارج مقدماتی که در فصل اول باب دوم مذکور است (۱۰ در صد)

۲- برای ثبت اسناد راجعه به اموال غیر منقوله ($\frac{1}{4}$ در صد).

- ۳- برای ثبت اسناد راجعه به اموال منقوله (۱/۳ در صد).
 - ۴- برای ثبت اسناد راجعه به منافع غیر منقوله و اجیرنامه از هر قبیل (۱/۳). در صد. در این مورد حق الثبت برای تمام مدت اخذ می شود.
 - ۵- برای ثبت اسناد راجعه به نقل و انتقالاتی که خارج از عنوانات، فوق العاده ممکن است تقویم شود (۱/۳ در صد).
- بقیه بندهای بیست‌گانه این ماده بیشتر ارقام ثابت و مربوط به سایر فعالیت‌های ثبت و یا اسناد بهادار بود. چنانکه بند ۱۲ برای وقف نامه نرخ ثابت ۵ تومان را بدون توجه به ارزش ملک در نظر گرفته بود و دو ماده بعد اختصاص به اعطای رایگان سوادهای مورد درخواست محاکم و جرائم آن و گرد کردن تعرفه داشت.
- در این قانون برای تنظیم سند و اخذ حق الثبت مبنایی تعیین نشده بود و باید مبلغ مورد توافق طرفین معامله، ملاک تنظیم سند قرار می‌گرفت و علاوه بر آن نارسایی‌هایی مثل اختیاری بودن ثبت املاک و غیره نیز از موارد نقص آن به حساب می‌آمد که مورد توجه قرار گرفت و پس از شش سال و اندی قانونگذار با تصویب قانون ۹ ماده‌ای «ثبت عمومی املاک و مرور زمان» در تاریخ ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۶ اصلاحات زیادی را اعمال کرد و از جمله ماده هفتم آن مقرر می‌داشت:
- «در مورد ثبت نقل و انتقال که نسبت به املاک ثبت شده به عمل می‌آید فقط تومانی نیم شاهی (۱/۳ در صد) حق الثبت داده خواهد شد.» که این گامی بود در اصلاح حق الثبت. گرچه این قانون نیز دیری نپایید و پس از یکی دو بار اصلاح در سال ۱۳۰۸ ماده ۱ آن لغو و مواد ۶ و ۷ آن فسخ شد، ولی به کارگیری حق الثبت در مفهوم صحیح آن، تعیین مبنا برای حق الثبت (هر چند که مبنای پیش بینی شده دقیق نبود)، توجه خاص به نقل و انتقال رسمی املاک، تشویق به ثبت معاملات و... از نکات مثبت آن بود.
- اهتمام قانونگذار برای تصویب قانون مناسب ادامه یافت و قوانین دیگری، مرتبط با ثبت، در تاریخهای ۲۶ اردیبهشت ماه ۱۳۰۷؛ ۱۰ مرداد ماه ۱۳۰۷؛ ۶ و ۱۱ دی ماه ۱۳۰۷؛ ۲ خرداد ماه ۱۳۰۸؛ ۱۱ مهر ماه ۱۳۰۸، ۱۳ و ۲۰ و ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ که قانون ۲۰ ماده‌ای «تشکیل دفاتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳ بهمن ماه ۱۳۰۷ نیز در بین آنها قرار داشت، در جهت اصلاح و تکمیل مقررات ثبت به تصویب رسید و ۹ عنوان از قوانین

قبلی با تصویب ماده ۲۵۵ قانون ۲۵۶ ماده‌ای ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه، لغو شد. باب هفتم این قانون شامل مواد ۲۳۶ تا ۲۵۲ اختصاص به تعرفه ثبت داشت که به نقل سه ماده آن بسنده می‌شود:

«ماده ۲۳۹- تعرفه ثبت اسناد به استثنای موارد ذیل تومانی نیم شاهی (¼ درصد) است.

ماده ۲۴۰- برای ثبت اسنادی که تعیین قیمت آنها ممکن نباشد برای هر سند یک تومان مأخوذ خواهد شد.

ماده ۲۴۱- برای ثبت شرکت نامه‌ها تومانی ربع شاهی گرفته خواهد شد: (¼ درصد) این قانون نیز دو سال و چند ماه بعد براساس ماده ۱۴۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ فسخ گردید و قانون اخیر با اعمال اصلاحات مکرر که آخرین آن، اصلاح مواد ۱۴۷، ۱۴۸ و ۱۵۴ توسط مجلس شورای اسلامی بود، همچنان به قوت خود باقی است که برای احتراز از تطویل فقط بخش اول ماده ۱۲۳ مربوط به حق الثبت را با رعایت آخرین تغییرات موضوع تبصره‌های ۳۱، ۴۳ قوانین بودجه سالهای ۱۳۲۸، ۱۳۴۴ (سرجویی، جزوه درسی، ۱۵۴) و تبصره ۹۰ بودجه سال ۱۳۶۲، بدون اشاره به سایر قوانین اصلاحی، نقل می‌نماید:

«ماده ۱۲۳- تعرفه ثبت اسناد به استثنای مواردی که مقررات خاص دارد به شرح ذیل دریافت می‌شود:

- تا ۴۰ میلیون ریال ۱۵ در هزار و از ۴۰ میلیون ریال به بالا ۲۰ در هزار.

- در مورد اسنادی که موضوع ثبت آن انتقال منافع است هرگاه منافع به طور عمومی انتقال داده شود حق الثبت از منافع ده ساله اخذ خواهد شد.

این تعرفه با احتساب تمام اضافاتی است که در موارد دیگر قانون ثبت اسناد و املاک و سایر قوانین مقرر بوده و جایگزین آنها خواهد بود و...»

با شروع برنامه‌های توسعه دولت، ماده ۳ قانون (آزمایشی) «وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین» درصد حق الثبت را افزایش داد و در نهایت با تغییراتی در تاریخ ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ به تصویب قطعی رسید که بخشهایی از آن به منظور بهره‌برداری نقل می‌گردد:

«ماده ۱- الف) نصابهای مذکور در بند الف تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ کل کشور موضوع تعرفه ثبت اسناد به ترتیب از ۱۵ در هزار به ۳۰ در هزار و از ۲۰ در هزار به ۵۰ در هزار تغییر می‌یابد.»

قانونگذار پس از تبصره این بند به بندهای دیگر ماده که بسیار طولانی است پرداخته و در بند ۴ مقرر می‌دارد:

«۴- مبنای وصول حق الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، طبق برگه ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.»

ماده ۲ این قانون نیز اختصاص به هزینه‌های ثبتی و قوه قضاییه (دادگستری) دارد. بند (ف) ماده مذکور مقرر می‌دارد:

«ف) تعرفه‌های مقرر در مواد ۱ و ۲ این قانون و تبصره‌های آن با احتساب هزینه‌های مقدماتی و تمام اضافات و جریمه‌هایی است که در موارد دیگر قانون ثبت اسناد و املاک و سایر قوانین مقرر بوده و جایگزین آنها خواهد بود و از تاریخ اجرای این قانون نسبت به موارد مقرر در این قانون هیچگونه حق ثبتی و هزینه مقدماتی و جریمه و اضافات دیگری به هر عنوان دریافت نخواهد شد و مقررات مغایر با مواد ۱ و ۲ این قانون لغو می‌شود.» (مجموعه قوانین سالهای ۱۳۶۹ و ۱۳۷۳).

با توجه به آنچه گذشت، در حال حاضر ماده ۱ قانون «وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین» حاکم بر حق الثبت است و بند (ع) آن برای اخذ حق الثبت اسناد مربوط به نقل و انتقال املاک (با عنایت به بند «ف» مذکور در فوق) فقط دو روش زیر را مجاز دانسته است:

الف) اخذ حق الثبت بر مبنای ارزش معاملاتی تعیین شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی: در این خصوص وزارت مذکور کلیه املاک را ارزیابی می‌کند و به صورت کتاب در اختیار مبادی ذیربط قرار می‌دهد و تاکنون از این لحاظ مشکلی مطرح نشده است.

ب) اخذ حق الثبت اسناد املاک خارج از نقاط دارای ارزش معاملاتی طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت: چون این شیوه مورد ابتلا نیست در این نوشتار مورد بررسی قرار نمی‌گیرد. دفاتر اسناد رسمی، بدون توجه به امر قانون صرفاً از مبلغی که طرفین معامله برای

تنظیم سند اعلام می‌کنند، حق الثبت دریافت می‌دارند و توجهی به روش مورد نظر قانونگذار ندارند، مگر اینکه مبلغ مورد توافق یا اعلام شده از سوی متعاملین، کمتر از «ارزش معاملاتی» باشد که در این صورت با اعمال قانون تا میزان ارزش معاملاتی، حق الثبت افزایش داده می‌شود. البته افراد بخش خصوصی برای حفظ منافع خود معمولاً از امضای اسناد حاوی مبلغ بالاتر از نرخ ارزش معاملاتی خوداری می‌کنند. برای ایضاح بیشتر، اسناد در سه دسته زیر مورد بررسی قرار می‌گیرد:

الف) اسنادی که متعاملین آن عضو بخش خصوصی و معمولاً دارای اختیار نامحدود هستند و می‌توانند با تنظیم سند به نرخ «ارزش معاملاتی» از حقوق خود دفاع نمایند که در اجرای این هدف به اجرای درست قانون نیز دست می‌یابند.

ب) اسنادی که متعاملین آن عضو بخش عمومی هستند. بنابر این چون هیچ یک از دو طرف معامله مالک نیست باید در سند مبلغ واقعی قید شود تا امکان اعمال عملیات محاسباتی نسبت به مبلغ پرداخت شده میسر گردد. در نتیجه دفاتر مورد نظر، این دسته از اسناد را نیز وفق قانون تنظیم می‌نمایند. لکن در اخذ حق الثبت با مبنا قرار دادن مبلغ مندرج در سند، بر خلاف قانون که «ارزش معاملاتی» را مبنا می‌داند، از مبلغ بخشوده شده نیز حق الثبت اخذ می‌کنند که آثار آن پس از تشریح دسته سوم اسناد یکجا مورد اشاره قرار خواهد گرفت.

ج) اسنادی که متعاملین آن هر کدام متعلق به بخش دیگری هستند. مثلاً اگر یکی از مؤسسات دولتی بخواهد ملکی را از فردی خریداری کند، معامل یا فروشنده عضو بخش خصوصی و متعامل یا خریدار یعنی دولت، عضو بخش عمومی است. در این صورت خریدار چون نماینده است باید مبلغ هزینه را ارائه و به تأیید وزارت امور اقتصادی و دارایی برساند که ذیحساب مقررات قانون محاسبات عمومی را اعمال می‌نماید و رسیدگی نهایی و ابرام آن توسط دیوان محاسبات صورت می‌پذیرد. این دو برای اعمال نظارت قانونی خود، همان ارقام هزینه مضبوط در سند را ملاک محاسبه قرار می‌دهند. چون اگر غیر از این رویه اعمال گردد، سند فاقد ارقام هزینه و مآلاً موجب هرج و مرج خواهد بود. در این معامله متعامل برای احتراز از عواقب بعدی، صرفاً زیرسندی را امضا خواهد کرد که بر اساس نرخ واقعی تنظیم شده باشد و الا تفاوت مبلغ مندرج در

سند با ثمن معامله، تعهدی است که بر دوش او سنگینی خواهد کرد. اما این عمل برای معامل هزینه ناخواسته‌ای در پی دارد که در نهایت موجب کاهش ثمن واقعی خواهد شد، لذا اصرار به تنظیم سند بر اساس «ارزش معاملاتی» خواهد داشت. خلاصه اینکه رفع تعارض منافع بین معامل و متعامل به یکی از سه شکل زیر قابل تصور و تحصیل است:

یک) معامل بپذیرد که مبلغ مازاد را بپردازد، یعنی به خواسته متعامل تن به تنظیم سند براساس ثمن معامله دهد و پرداخت حق الثبت مبلغ مازاد بر «ارزش معاملاتی» را که مشمول نصاب بالاتر یعنی ۵۰ در هزار نیز خواهد شد، تعهد کند. در این شکل در آمد دفاتر در مقایسه با اسناد دسته (ب) تفاوتی ندارد. زیرا همان مبلغی را که از دو طرف معامله دریافت می نمودند باز هم دریافت می دارند، اما میزان خسارت دولت کمتر می شود، زیرا نیمی از آن به بخش خصوصی تحمیل می گردد.

دو) معامل تن به تنظیم سند به غیر «ارزش معاملاتی» ندهد و در نتیجه توافقی صورت نگیرد. همین خصوصیت است که امکان رقابت را در بسیاری موارد از دولت می گیرد. به هر حال چون در این شکل سندی تنظیم نمی شود، مبنایی برای بحث وجود ندارد. هر چند که اگر عدم توافق پس از تنظیم و امضای مبایعه نامه بروز کند، آثار دیگری را در پی خواهد داشت.

سه) معامل با اصرار بر تنظیم سند براساس «ارزش معاملاتی» از پرداخت حق الثبت مازاد ناشی از تنظیم سند به شکل دلخواه متعامل خود داری کند و آن را مشروط بر این نماید که آثار ناشی از تنظیم سند با مبلغ واقعی را که مورد در خواست متعامل است، خود متعامل بپذیرد، زیرا من له الغنم فعلیه الغرم (عبد، کلیات حقوق اسلامی، ۲۲) و متعامل برای دوری از نتیجه‌ای مانند بند (۲) بدان تن دهد، که این شیوه معمول تر است. در این شکل باز متعامل فاقد اختیار لازم برای پرداخت نیمه مازاد حق الثبت سهم معامل است و لذا به ناچار این مبلغ، حسب مورد، در ثمن معامله اعمال می گردد و دفاتر از همین مبلغ افزوده نیز حق الثبت دریافت می دارند. نهایت اینکه پرداخت اضافی به صورت مضاعف صورت می گیرد که دولت آن را می پردازد. این پدیده آثاری به شرح زیر بر سر دفتران، متعاملین و خزانه خواهد گذاشت:

الف) سر دفتران: سران دفاتر تنظیم کننده اسناد دسته دوم و سوم از لحاظ مقررات حسب مورد در شمول قوانین مدنی، کیفری و انتظامی خواهند بود و می توان به موادی از قبیل ماده ۳۰۳ قانون مدنی و ماده ۶۰۰ قانون مجازات اسلامی و یا مقررات انتظامی استناد جست. هر چند که شبهات حکمی و موضوعی، و نیز شمول حدیث شریف «تَدْرَةُ الْحُدُودُ بِالشُّبُهَاتِ» را (بجنوردی، قواعد فقهیه، ۱۴۹) نمی توان از نظر دور داشت. از لحاظ اخروی با توجه به منهیات مسلم قرآنی مثل آیه ۱۸۸ سوره بقره که از اکل مال یکدیگر به باطل نهی می کند؛ همچنین سنت معصومین علیه السلام مثل حدیث شریف مروی از حضرت حجت (عج) مبنی بر حرمت تصرف در مال دیگران (حر عاملی، ۱۷/ ۳۰۹) و احادیث نبوی دال بر برابری حرمت اکل مال مسلمان با ریختن خون او؛ همینطور حرمت خون، عرض و مال مسلمانان بر یکدیگر (قاضی قضائی، ۶۴) و... به سرنوشت آکلین مال حرام دچار خواهند شد و در شمول نهی قرآن و سنت قرار خواهند گرفت.

ب) متعاملین: در فرض دوم، متعاملین مرتکب پرداخت اضافی از بیت المال می شوند که علی الاصول باید آثار دنیوی و اخروی خود را در پی داشته باشد، لکن چون شائبه اضطراب و جهل به حکم مطرح است و قاصر یا مقصر بودن دور از ذهن نیست، موضوع باید به طور موردی رسیدگی شود و هر مورد در یکی از صور احتمالی بررسی گردد، زیرا در هر صورت نیمی از مبالغ اضافه پرداخت شده از خزانه خارج می شود و پرداخت بلا جهت صورت می گیرد و نیم دیگر اگر چه به خزانه باز می گردد، اما چون مال از چرخه مورد نظر خارج و با گردش معیوب به خزانه اعاده می شود، هر مورد سرنوشت خود را پیدا می کند و حسب مورد مشمول مقررات جاری کشور اعم از حقوقی، کیفری یا انتظامی خواهد بود.

مسأله در شکل سوم مفروض، از مورد دوم حساس تر است زیرا:

اولاً: مسأله به دلیل تعارض بین طرفین معامله، عالماً و عامداً صورت می گیرد.

ثانیاً: علاوه بر عوارض پیش گفته، چون معاملات دولتی از بخش خصوصی ممتاز

می گردد، طرفین معامله در معرض اتهام واقع می شوند.

ثانیاً: چون باب مذاکره برای جبران پرداخت اضافی باز می شود، جرم زایی مسأله

نمی تواند از نظر دور بماند.

ج) خزانه: اولاً: نصف یا تمام مبلغ زاید، من غیر حق به بخش خصوصی پرداخت می‌شود که عملی حرام و خلاف قانون می‌باشد.

ثانیاً: مبلغی از چرخه صحیح خارج شده و در صورت بازگشت به خزانه شکل احتکار پیدا می‌کند.

ثالثاً: مانند مورد قبل در کاهش قدرت خزانه و ممانعت از انجام هزینه و جلوگیری از ارائه خدمات منظور، نتیجه‌ای یکسان خواهد داشت که برای پی بردن به اهمیت مسأله، نمونه‌ای ارائه می‌شود:

فرض می‌کنیم دولت برای یکی از طرحهای خود مبلغ بیست میلیارد تومان به خرید املاک بخش خصوصی اختصاص دهد. با توجه به اینکه معاملات تا مبلغ چهل میلیون ریال مشمول ۳۰ در هزار حق الثبت است و «ارزش معاملاتی» اکثر املاک کوچک در همین سطح باقی می‌ماند، ثمن معامله بدون تردید چند برابر «ارزش معاملاتی» است. در نتیجه دولت نسبت به مازاد چهل میلیون ریال مشمول نصاب دوم می‌گردد و علاوه بر اینکه از مبلغ بیشتری حق الثبت می‌پردازد، مشمول پرداخت ۵۰ در هزار نیز می‌شود. اگر ثمن معامله را فقط سه برابر ارزش معاملاتی بدانیم، در طرح فرضی ما، باید ۵۰ دولت $\times \frac{20}{1000/000/000} \times \frac{2}{3} = \frac{200}{3}$ ۶۷۰/۰۰۰/۰۰۰ میلیون تومان اضافه بپردازد که قابل اغماض نیست. البته در این محاسبه عواملی دیگر نیز مؤثر است که به دلیل فرضی بودن مسأله نیازی به طرح آنها دیده نشد. با امعان نظر مجدد در مقررات ملاحظه می‌شود که:

۱- در بند ۴ ماده یک قانون که شرح آن گذشت؛ مبنای محاسبه در حدی از وضوح قرار دارد که تصور اشتباه را از ذهن دور می‌کند.

۲- بند (ف) که آن نیز مرور شد تأکید دیگری است بر راسخیت نظر قانونگذار به اجرا در شکل بند ۴.

۳- بند (س) ماده در خصوص ثبت املاک مؤید سومی است که مقرر می‌دارد: «برای ثبت ملک در دفتر املاک موضوع مواد ۱۱ و ۱۲ و ۱۱۹ قانون ثبت، کلاً به ازای هر ده‌هزار ریال یک هزار ریال دریافت می‌شود. ملاک محاسبه حق الثبت املاک، حداقل قیمت منطقه‌ای و در نقاطی که قیمت، منطقه‌ای تعیین نشده طبق برگ ادارات ثبت خواهد

بود».

۴- علاوه بر موارد فوق می‌توان به شیوه اخذ مالیات نقل و انتقال اموال غیر منقول نیز استناد کرد که بر اساس ارزیابی وزارت دارایی و بدون توجه به ثمن معامله صورت می‌گیرد.

به نظر می‌رسد از مجموع مطالب این نتیجه به دست می‌آید که قانونگذار با تعیین مبنایی یکسان و قابل نظارت در نظر دارد از هرج و مرج اجرایی پیشگیری کند، لذا دلیلی برای اعمال سلیقه‌های مختلف و تأثیر اراده طرفین معامله که ذینفع در قضیه هستند، ندیده است. این نکته را نیز فراموش نکنیم که امکان طرح آثار مسأله زیر عناوین فقهی، قانونی و اجتماعی وجود دارد.

منابع:

- ابن منظور، لسان العرب، بیروت، دارالاحیاء التراث العربی، ۱۴۰۸ ه.ق.
- انصاری، شیخ مرتضی، مکاسب، انتشارات دهاقانی، قم، ۱۳۷۴ ش.
- بیهقی، ابوجعفر احمد بن علی بن محمد المقری، تاج المصادر، به کوشش دکتر هادی عالم‌زاده، تهران، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی، ۱۳۶۶-۱۳۷۵ ش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، ابن‌سینا، ۱۳۴۶ ش.
- همو، حقوق ثبت، تهران، ۱۳۵۵ ش.
- حر عاملی، شیخ محمد بن حسن، وسائل الشیعة الی تحصیل مسائل الشریعة، تهران، مکتب الاسلامیه، ۱۳۶۷ ش.
- دانش پژوه، محمد تقی، فقه هزار و چهار صد ساله اسلامی در زبان فارسی، تهران، شرکت انتشارات علمی و فرهنگی، ۱۳۷۳ ش.
- دورانت، ویل، تاریخ تمدن، ترجمه احمد آرام، تهران، سازمان انتشارات اسلامی و آموزش اسلامی، ۱۳۶۳ ش.
- دهخدا، علی اکبر، لغتنامه.
- سرجویی، فاضل، حقوق ثبت و املاک، جزوه درسی دانشگاه تهران، ۱۳۵۱ ش.
- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، موسسه انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۷۳ ش.
- شهید ثانی، شیخ زین الدین بن علی عاملی الجبعی، الروضة البهية فی شرح اللمعة الدمشقیة، جامعة النجف الدینیة.

طباطبایی، سید محمد حسین، المیزان، ترجمه محمد تقی مصباح یزدی، قم، دارالعلم، ۱۳۸۷ ه. ق.

طبرسی، شیخ ابوعلی الفضل بن الحسن، مجمع البیان، ترجمه دکتر محمد مفتاح، ... ناشر فراهانی و برادران علی.

طبری، ابو جعفر محمد بن جریر، جامع البیان، مصر، مصطفی لبابی و غیره. عبده (بروجردی)، محمد، کلیات حقوق اسلامی، دانشگاه تهران.

فیض، علیرضا، مبادی فقه و اصول، تهران، دانشگاه تهران. ۱۳۷۴ ش.

قاضی قضاعی، ابو عبدالله محمد بن سلامه، شهاب الاخبار، تهران، مرکز انتشارات علمی و فرهنگی، ۱۳۶۱ ش.

قرآن مجید، ترجمه عبدالمحمد آیتی، تهران، سروش (واحد احیای هنرهای اسلامی)، ۱۳۶۷ ش.

کاتوزیان، ناصر، مقدمه علم حقوق، چاپ ششم، ناشر: انتشارات اقبال، تهران، ۱۳۶۴.

لمبتون، ا.ک.س، مالک و زارع در ایران، ترجمه منوچهر امیری، تهران، بنگاه ترجمه و نشر کتاب، ۱۳۴۵ ش.

محمدی، حمید، ضبط، مصادره و استرداد اموال، تهران، گنج دانش، ۱۳۷۵ ش.

معین، محمد، فرهنگ فارسی، تهران، انتشارات امیرکبیر، ۱۳۶۰ ش.

موسوی بجنوردی، سید محمد، قواعد الفقهیه، تهران، ميعاد، ۱۳۷۲ ش.

موسوی، جمال، «اقطاع در عهد پیامبر»، مقالات و بررسیها (نشریه دانشکده الهیات و معارف اسلامی)، دفتر ۶۳، تابستان ۱۳۷۷ ش.

مجموعه‌های حقوقی سالهای مختلف و قوانین بودجه سالهای مرتبط و تعدادی مجموعه مقررات خاص مثل قوانین مدنی و مجازات اسلامی و نیز مجموعه مصوبات چهاردوره اول قانونگذاری از شعبان ۱۳۲۴ تا ذی‌قعدة الحرام ۱۳۴۱ هجری قمری (میزان ۱۲۸۵ تا جوزای ۱۳۲۰ شمسی) که به علت یکنواختی این قبیل منابع و ذکر عناوین قوانین مربوط در متن، از ذکر تفصیلی آن خودداری شده است.