

Innovative Interpretation of the Conditions and Grounds for Document Annulment: A Jurisprudential and Legal Doctrinal Analysis in the Absence of Explicit Statutory Provisions

Seyyed Mostafa Momeni¹ , N. A. Almasi² , Ali Zare³

Received: 16/7/2025 Accepted: 5/9/2025

Abstract

In the Iranian legal system, despite the frequent invocation of document annulment in legislation and judicial practice, a comprehensive statutory definition remains absent. This article aims to provide an innovative doctrinal and jurisprudential analysis of the conditions and grounds for annulment, particularly in the context of both formal and informal instruments. The central research question addresses which substantive and procedural deficiencies justify the annulment of a document, especially when explicit statutory language is lacking. Employing a descriptive-analytical methodology, the study draws upon Islamic jurisprudence, comparative legal doctrine, and judicial precedent. Findings indicate that annulment constitutes an autonomous legal mechanism distinct from nullity, rescission, or termination. It may be invoked on grounds such as lack of legal competence of the issuing authority, invalidity of the underlying cause, or unjust enrichment. Furthermore, relying on the inclusive definition of a “document” under Article 1284 of the Civil Code, the study asserts that non-official documents may also be subject to annulment under specific conditions. The article concludes by highlighting the doctrinal ambiguity and judicial inconsistency in this area, advocating for the codification of clear legislative standards and the establishment of consistent judicial interpretations.

Keywords: Document annulment, official documents, informal instruments, legal doctrine, unjust enrichment

1-Department of Private Law, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. (First Author)
Email: seyedmstafa.momeni@iau.ac.ir

2-Department of Private Law, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. (Corresponding Author) Email: nalmasi@ut.ac.ir

3-Department of Private Law, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.
Email: alizare@srbiau.ac.ir

نوآوری در تبیین شرایط و موجبات ابطال سند؛ واکاوی دکرترین حقوقی و فقهی در فقدان نص صریح قانونی

سید مصطفی مومنی^۱، نجادعلی الماسی^{۲*}، علی زارع^۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۶/۱۴

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۳/۲۶

چکیده

در نظام حقوقی ایران، مفهوم ابطال سند با وجود استفاده گسترده در قوانین و رویه قضایی، فاقد تعریف شفاف و جامع در متون قانونی است. این مقاله با هدف تبیین نوآورانه شرایط و موجبات ابطال سند، تلاش دارد تا با بررسی دکرترین حقوقی و فقهی، به تحلیل دقیق تفاوت‌های میان مفاهیم نزدیک همچون بطلان، فسخ، اقاله و عدم نفوذ بپردازد. پرسش اصلی آن است که در فقدان نص صریح قانونی، چه معیارهایی می‌توانند مبنای ابطال یک سند باشند و چگونه می‌توان میان انواع اسناد رسمی و عادی تمایز قائل شد؟ روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده و با بهره‌گیری از منابع فقهی، رویه قضایی و نظریات حقوق دانان برجسته، به بررسی ابعاد گوناگون این نهاد پرداخته شده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که ابطال سند، نهادی مستقل با مبنای متفاوت از بطلان یا فسخ است و می‌تواند بر پایه اصولی همچون فقدان صلاحیت مأمور تنظیم‌کننده، بی‌اعتباری منشأ صدور سند، یا دارا شدن بلاجهت، مطرح گردد. همچنین با استناد به ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، اسناد عادی نیز تحت شرایط خاصی قابل ابطال‌اند. این پژوهش ضمن بررسی نظرات متعارض دادگاه‌ها، ضرورت تدوین مقررات صریح‌تر و وحدت رویه را در این حوزه پیشنهاد می‌کند.

واژگان کلیدی: ابطال سند، اسناد عادی، اسناد رسمی، موجبات ابطال، نظریه دارا شدن بلاجهت

۱- گروه حقوق خصوصی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران (نویسنده اول).

Email: seyyedmostafa.momeni@iau.ac.ir

۲- گروه حقوق خصوصی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران (نویسنده مسئول).

Email: nalmasi@ut.ac.ir

۳- گروه حقوق خصوصی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

Email: alizare@srbiau.ac.ir

در نظام حقوقی ایران، مفهوم ابطال سند، به رغم کاربرد گسترده در قوانین و رویه های قضایی، همچنان با نوعی ابهام مفهومی و تفکیکی مواجه است. مسئله اصلی در این میان، فقدان تعریف قانونی صریح و تفکیک دقیق آن از مفاهیمی چون بطلان، فسخ، اقاله و عدم نفوذ است. این امر موجب خلط مفاهیم در آرا و تصمیمات قضایی و همچنین تعارض در تحلیل های حقوقی شده است. در بسیاری از دعاوی مربوط به اسناد، تعیین اینکه آیا سند باید باطل، فسخ یا ابطال شود، مستلزم درک عمیق و دقیق از ساختار مفهومی و شرایط هر یک از این نهادهای حقوقی است.

پیشینه پژوهش ها در این زمینه نشان می دهد که اکثر آثار حقوقی، یا به تحلیل مفهوم بطلان پرداخته اند یا به بررسی صحت و اعتبار اسناد رسمی و عادی؛ اما کمتر به ابطال سند به عنوان نهادی مستقل توجه شده است. افزون بر این، در منابع فقهی نیز با وجود برخی اشارات به آثار ابطال، مبنای دقیق این مفهوم با تعاریف حقوقی تطبیق کامل ندارد.

ضرورت و اهمیت انجام این پژوهش از آن جهت است که در بسیاری از دعاوی مدنی و تجاری، ابطال اسناد به عنوان یکی از خواسته های اصلی یا تبعی مطرح می شود، حال آن که فقدان تعریف و چارچوب دقیق برای آن می تواند به تشتت آرا و تضعیف امنیت حقوقی بینجامد. نوآوری این مقاله در آن است که با تکیه بر تحلیل دکترین حقوقی و فقهی، و در فقدان نص صریح قانونی، چارچوبی نظری برای شناخت، تفکیک و اعمال دقیق دعوای ابطال اسناد (اعم از رسمی و عادی) ارائه می دهد. همچنین، در این مقاله تلاش شده است تا با واکاوی رویه قضایی و شناسایی موارد عملی، زمینه ای برای تقنین روشن تر و وحدت رویه فراهم آید

اول: مفهوم و ماهیت ابطال سند

در این بخش ضمن تعریف ابطال، در معانی لغوی، اصطلاحی و فقهی، به مقایسه ابطال با مفاهیم مشابه و نزدیک به آن از قبیل؛ بطلان، فسخ، اقاله و عدم نفوذ خواهیم پرداخت.

۱-۱. تعریف لغوی، اصطلاحی و فقهی ابطال

ابطال مصدر ثلاثی مزید بَطَلَ از باب افعال بوده که به معنی از بین بردن و ضایع کردن می باشد، چنان که وقتی گفته می شود «أَبْطَلَ الشَّيْءَ» یعنی آن چیز را باطل کرد یا از بین برد.^۱ برخی از نویسندگان حقوق در مورد ابطال بر این باورند که: این عنوان که اخیراً وارد قوانین ایران شده است اقتباس از خارج است و ابطال، عمل دادگاه است. در عقود، رد عقد موقوف (مانند فضولی و مکره) نتیجه ابطال عقد را می دهد که حاجت به مراجعه به دادگاه نیست.^۲

در اصطلاح حقوقی حقوقدانان ابطال را عبارت از «نابود کردن یک عمل حقوقی و یا یک واقعه حقوقی و هر چیزی که دارای ارزش حقوقی باشد مانند ابطال عقد، ابطال ثبت، ابطال دادخواست، ابطال تمبر و ...» تعریف کرده اند.^۳ در حقوق موضوعه از اصطلاح ابطال بیشتر در بحث انحلال عقود و قراردادهای صحبت شده است. بدین علت درباره ابطال گفته اند: «منظور ما از ابطال قرارداد از بین بردن تمام قرارداد صحیح از عالم اعتبار و امحای آثار حقوقی آن از ابتدای تشکیل است».^۴ و نیز عقد قابل ابطال را عقدی می دانند که «... از آغاز انعقاد به وسیله اشخاص مورد حمایت قانونگذار قابل حذف است».^۵

در اصطلاح فقهی، ابطال به معنای سلب اثر از یک عمل حقوقی و بی اعتبار ساختن آن است. به عنوان مثال، با ابطال یک عقد، کلیه آثار حقوقی ناشی از آن، از جمله انتقال مالکیت مبیع، دریافت ثمن و همچنین حقوق خیار طرفین به طور کامل منتفی می گردد. از منظر قانونگذار، در موارد متعددی مانند ماده ۱۳۱ لایحه

۱- بندر ریگی، محمد، فرهنگ عربی - فارسی منجدالطلاب، اسلامی، تهران، چاپ چهاردهم، ۱۳۶۲، ص ۳۰.
 ۲- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، تهران، چاپ بیست و پنجم، ۱۳۹۲، ص ۱۰۳.
 ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، الفارق، گنج دانش، تهران، جلد اول، چاپ دوم، ۱۳۹۱، ص ۷۴.
 ۴- شهیدی، مهدی، اصول قراردادهای و تعهدات، مجد، تهران، جلد دوم، چاپ پنجم، ۱۳۸۸، ص ۵۲.
 ۵- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادهای، شرکت سهامی انتشار، تهران، جلد دوم، چاپ اول، ۱۳۸۸، ص ۳۳۰.
 ۶- انصاری، مسعود و طاهری، محمدعلی، دانشنامه حقوق خصوصی، جنگل، تهران، چاپ سوم، ۱۳۸۸، ص ۳۵.

اصلاحی قانون جارت^۱، به وضوح به امکان ابطال تصریح شده است. به عنوان نمونه، اگر معاملات شرکت بدون رعایت ماده ۱۲۹۲ انجام شده باشد و مجمع عمومی آن را تصویب نکند، این معامله و اسناد ناشی از آن قابل ابطال است. این رویکرد نشان می‌دهد که ابطال، مکانیزمی است که نظام حقوقی برای جلوگیری از استمرار آثار نامشروع یا معیوب یک سند یا قرارداد فراهم کرده است. چنین تأسیسی برای تضمین عدالت، شفافیت و جلوگیری از سوءاستفاده احتمالی از اسناد صوری یا ظاهری ضروری به نظر می‌رسد. از نظر حقوق تطبیقی، نهاد ابطال در بسیاری از نظام‌های حقوقی نیز با همین مفهوم وجود دارد و عمدتاً به عنوان ابزار قضایی برای مقابله با نقض قواعد شکلی و ماهوی در تنظیم اسناد مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۱-۲. تمایز میان ابطال، بطلان، فسخ، اقاله و عدم نفوذ

در نظام حقوقی ایران، مفاهیمی نظیر ابطال، بطلان، فسخ، اقاله و عدم نفوذ به طور مکرر به کار رفته و گاه در عمل و نظر با یکدیگر خلط می‌شوند. این در حالی است که تمایز میان این مفاهیم برای فهم دقیق حقوقی ضروری است. بطلان، حالتی است که در آن عمل حقوقی از ابتدا فاقد اعتبار است. به عبارت دیگر، گویی هیچ‌گاه واقع نشده است. نیازی به حکم دادگاه ندارد و می‌توان آن را در هر مرحله‌ای از دادرسی یا دفاع مطرح کرد. در مقابل، ابطال مستلزم صدور حکم از دادگاه است و تا زمانی که چنین حکمی صادر نشود، سند مزبور واجد اعتبار ظاهری

۱- ماده ۱۳۱ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت: «در صورتی که معاملات مذکور در ماده ۱۲۹ این قانون بدون اجازه هیئت مدیره صورت گرفته باشد هرگاه مجمع عمومی عادی شرکت‌ها را تصویب نکند آن معاملات قابل ابطال خواهد بود و شرکت می‌تواند تا سه سال از تاریخ انعقاد معامله و در صورتی که معامله مخفیانه انجام گرفته باشد تا سه سال از تاریخ کشف آن بطلان معامله را از دادگاه صلاحیتدار درخواست کند. لیکن در هر حال مسئولیت مدیر و مدیران یا مدیر عامل ذینفع در مقابل شرکت باقی خواهد بود. تصمیم به درخواست بطلان معامله با مجمع عمومی عادی صاحبان سهام است که پس از استماع گزارش بازرس مشعر بر عدم رعایت تشریفات لازم جهت انجام معامله در این مورد رأی خواهد داد. مدیر یا مدیر عامل ذینفع در معامله حق شرکت در رأی نخواهد داشت. مجمع عمومی مذکور در این ماده به دعوت هیئت مدیره یا بازرس شرکت تشکیل خواهد شد.»

۲- ماده ۱۲۹ لایحه قانونی اصلاح قسمتی از قانون تجارت: «اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت و هم چنین مؤسسات و شرکت‌هایی که اعضای هیئت مدیره یا مدیر عامل شرکت شریک یا عضو هیئت مدیره یا مدیر عامل آنها باشند نمی‌توانند بدون اجازه هیئت مدیره در معاملاتی که با شرکت یا به حساب شرکت می‌شود به‌طور مستقیم یا غیر مستقیم طرف معامله واقع یا سهام شوند و در صورت اجازه نیز هیئت مدیره مکلف است بازرس شرکت را از معاملاتی که اجازه آن داده شده بلافاصله مطلع نماید و گزارش آن را به اولین مجمع عمومی عادی صاحبان سهام بدهد و بازرس نیز مکلف است ضمن گزارش خاصی حاوی جزئیات معامله نظر خود را درباره چنین معاملاتی به همان مجمع تقدیم کند. عضو هیئت مدیره یا مدیر عامل ذینفع در معامله در جلسه هیئت مدیره و نیز در مجمع عمومی عادی هنگام اخذ تصمیم نسبت به معامله مذکور در حق رأی نخواهد داشت.»

است. در بحث بطلان مطلق و بطلان نسبی می‌توان تا حدودی عمل حقوقی باطل با قابل ابطال را توجیه نمود بدین ترتیب که ممکن است عمل حقوقی انجام شده به دلایلی باطل و فاقد اعتبار باشد ولی قانونگذار یا عرف به دلیل حمایت از اشخاص و جلوگیری از ضرر به آنها از آغاز انعقاد آن را قابل حذف دانسته، در نتیجه بطلان قرارداد یا عقد یا عمل حقوقی وقتی نسبی باشد آن عمل قابل ابطال خواهد بود. فسخ، نتیجه اعمال یکی از خيارات قانونی یا قراردادی است که به طرف قرارداد اختیار می‌دهد تا آن را به صورت یک‌جانبه منحل کند. اثر فسخ از زمان اعلام آن است، نه به صورت قهری. اما ابطال، اثر بازگشتی دارد و گویی از ابتدا سند بی‌اعتبار بوده است. به تعبیر برخی از نویسندگان حقوقی، فسخ تنها پس از پایان عملی که به شکل صحیح انجام شده صادق است ولی ابطال علاوه بر آن که بر باطل انجام دادن عمل از آغاز صدق می‌کند در اثنا و پایان عمل نیز صادق است.^۱ اقاله، مبتنی بر توافق طرفین است و به عنوان یکی از طرق انحلال قراردادهای، با رضایت دو طرف به پایان می‌رسد. بر خلاف ابطال که قهری و قضایی است، اقاله ماهیتی رضایی دارد.

عدم نفوذ، وضعیتی است که در آن عمل حقوقی به دلیل فقدان یکی از شرایط صحت (مانند رضایت ولی یا وصی) موقتاً فاقد اثر است و در صورت تنفیذ، مؤثر خواهد شد. اما سند قابل ابطال، مؤثر است مگر اینکه به موجب حکم دادگاه از اعتبار ساقط گردد. به تعبیر برخی از نویسندگان حقوقی؛ در عقد یا عمل حقوقی قابل ابطال، آن عمل پیش از تنفیذ هم نفوذ و اثر حقوقی دارد و حکم دادگاه با اعلام ذی‌نفع آن را ابطال می‌کند و تقاضای ابطال هم تنها از شخصی پذیرفته می‌شود که حمایت از او مبنای حکم قرار دارد.^۲

در رویه قضایی نیز، مواردی از خلط این مفاهیم مشاهده شده است که بعضاً منجر به صدور آرای متناقض شده است. به همین دلیل، شناخت دقیق این تفاوت‌ها برای کاربست صحیح حقوقی و نگارش دادخواست‌ها یا لوائح قضایی اهمیت اساسی دارد. در جمع‌بندی این بخش، می‌توان گفت که ابطال سند به مثابه یک نهاد مستقل، جایگاه خاصی در میان مفاهیم مشابه دارد و برای استفاده از آن باید ارکان و شرایط

۱- علی‌نژادی، محمد، ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران، نگاه بینه، تهران، چاپ سوم، ۱۳۹۴، ص ۱۴۴.

۲- عسگری، غلامحسین، باطل، بطلان و ابطال در حقوق مدنی ایران، رامداد، تهران، چاپ اول، ۱۴۰۳، ص ۲۵.

خاصی فراهم باشد، که در ادامه مقاله به تفصیل بررسی خواهد شد.

دوم: ارکان و شرایط دعوی ابطال سند

در طرح دعوی ابطال سند، خواهان بایستی شرایط قانونی و دلایل موجه برای بی اعتباری سند و عدم رعایت الزامات قانونی و هم چنین عدم رعایت تشریفات مربوط به تنظیم و صدور سند و یا فقدان صلاحیت مأمور تنظیم کننده سند را ارائه و اثبات نماید. در بندهای ذیل به تفکیک به شرایط و ارکان مشترک و اختصاصی دعوی ابطال اسناد عادی و رسمی خواهیم پرداخت.

۱-۲. شرایط و ارکان مشترک میان اسناد رسمی و عادی

دعوی ابطال سند، فارغ از ماهیت رسمی یا عادی بودن آن، نیازمند تحقق مجموعه‌ای از شرایط اساسی است که به عنوان ارکان دعوا شناخته می‌شوند. این ارکان، سه گانه‌اند: وجود سند، بی اعتباری منشاء صدور، و زوال یا انتفاء موضوع آن.

الف) وجود سند

نخستین شرط اقامه دعوی ابطال، تحقق عینی سند موضوع دعواست. سند به هر نوشته‌ای اطلاق می‌گردد که بتوان در مراحل دادرسی، چه به عنوان مستند ادعا و چه به عنوان دلیل دفاعی، به آن استناد نمود (ماده ۱۲۸۴ ق.م).^۱ بر مبنای این تعریف، هر نوشته‌ای که قابلیت استناد در محاکم را دارا باشد، مشمول عنوان سند است، خواه رسمی و خواه عادی.

در بسیاری از دعاوی ابطال، طرف مقابل با استناد به عدم وجود فیزیکی سند یا مجهول‌الماهیه بودن آن، سعی در ایجاد تردید نسبت به امکان استماع دعوا دارد. در چنین مواردی، خواهان باید وجود سند و انتساب آن به خوانده را اثبات کند؛ از جمله با ارائه تصویر برابر اصل، رونوشت رسمی، یا استناد به نسخه موجود در دفاتر تجاری یا بایگانی سازمان‌ها.

در رویه قضایی نیز شرط اولیه برای پذیرش دعوی ابطال، احراز وجود و قابلیت انتساب سند به طرف دعواست؛ چراکه بدون آن، دعوا واجد موضوع و جهت قانونی نخواهد بود.

۱- ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد».

ب) بی اعتباری منشاء صدور سند

یکی از مهم ترین مبنای دعوای ابطال، فقدان اعتبار منشاء صدور سند است. چنانچه سند بر پایه یک عقد معیوب، معامله صوری، وکالت باطل یا قصد فاسد صادر شده باشد، می توان با اثبات بی اعتباری منشاء آن، نسبت به ابطال سند اقامه دعوا نمود. برای مثال، اگر سند بیع نامه ای بر اساس وکالت نامه جعلی تنظیم شده باشد، یا اگر موضوع قرارداد با قصد فرار از دین منعقد گردیده باشد، اسناد ناشی از آن نیز فاقد اعتبارند. در این حالت، دادگاه با احراز معیوب بودن مبنای تنظیم سند، حکم به ابطال آن صادر خواهد کرد.

این نکته نیز حائز اهمیت است که معیوب بودن منشاء صدور، لزوماً به معنای ارتکاب جرم نیست؛ بلکه کافی است وضعیت حقوقی سند، با قواعد قانونی و نظم عمومی مغایرت داشته باشد.

ج) انتفاء موضوع سند

رکن سوم دعوای ابطال، مربوط به زوال یا فقدان اثر حقوقی سند در پی تغییر وضعیت یا سقوط تعهد است. این مورد عمدتاً در اسنادی دیده می شود که موضوع آنها در طول زمان از بین رفته یا به دلیل فسخ، تهاتر، وفای به عهد یا اقاله، فاقد موضوع شده اند.

برای نمونه، در صورتی که شخصی پس از پرداخت کامل بدهی خود، با وجود باقی ماندن رسید بدهی در اختیار دائن، از سوی او با همان سند مورد مطالبه مجدد قرار گیرد، می تواند با استناد به وفای به عهد، تقاضای ابطال سند را ارائه نماید. دادگاه ها در این نوع دعاوی، اصل را بر بقای سند می دانند، مگر آنکه خواهان با ادله و مستندات قوی، انتفاء موضوع آن را اثبات نماید. در این موارد، ابطال سند به منزله رفع امکان استناد به آن در آینده است.

۲-۲. شرایط اختصاصی دعوای ابطال اسناد عادی

برخلاف باور عمومی، اسناد عادی نیز مشمول دعوای ابطال می گردند. اگرچه قانون گذار در بسیاری از متون قانونی به صراحت از ابطال اسناد رسمی سخن گفته، اما اطلاق مفاهیم حقوقی و رویه قضایی به مرور زمان امکان ابطال اسناد عادی را نیز به رسمیت شناخته است.

الف) تنظیم سند بدون رعایت الزامات قانونی

در صورتی که سند عادی بدون رعایت قوانین الزامی مانند قانون تجارت (در خصوص دفاتر تجاری)، آیین نامه دفاتر املاک، یا مقررات خاص مربوط به عقود تنظیم شده باشد، می توان با اثبات فقدان شرایط شکلی یا ماهوی تنظیم آن، تقاضای ابطال را مطرح نمود.

به عنوان مثال، اگر اسنادی مانند رسید، برگه طلب یا قرارداد اجاره بدون درج تاریخ، مشخصات طرفین یا امضاء معتبر تهیه شوند، اعتبار حقوقی آنها دچار خدشه خواهد بود.

بنابراین، برای اینکه یک سند عادی (مثل یک فاکتور تجاری یا تعهدنامه بازرگانی یا دفتر تجاری) به دلیل عدم رعایت الزامات قانونی ابطال شود، باید شرایط زیر احراز گردد:

۱. قانون خاصی، شرایط شکلی اجباری را تعیین کرده باشد (مثل قانون تجارت برای دفاتر تجاری).
۲. در سند عادی یا دفتر تجاری، این شرایط رعایت نشده باشد (مثلاً فاقد امضا یا تاریخ باشد).
۳. نقص موجود، به اندازه ای باشد که اعتبار سند را زیر سؤال ببرد (مثلاً عدم ثبت معامله در دفتر روزنامه، موجب بی اعتباری آن در دعاوی مالی شود).

ب) استناد به سند در موارد دارا شدن بلاجهت

در تعریف حقوقی، دارا شدن به هرگونه کسب منفعت مادی یا معنوی که دارای ارزش اقتصادی باشد اطلاق می گردد. این سود حاصله می تواند به اشکال مختلفی محقق شود؛ گاه به صورت ایجابی است که موجب افزایش دارایی مثبت فرد می گردد مانند دو برابر شدن سرمایه یا کسب یا حقوق مالکانه جدید. گاه به شکل سلبی ظاهر می شود که کاهش بدهی ها و تعهدات مالی را در پی دارد همچون پرداخت قرض توسط شخص ثالث. این نفع اکتسابی ممکن است مستقیم یا غیرمستقیم، ملموس یا غیرملموس باشد. در تمامی این صورت ها آنچه اهمیت دارد وجود ارزش مالی و اثر اقتصادی این منفعت در وضعیت دارایی شخص است.^۱

۱- قاسم زاده، مرتضی، الزام ها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد، میزان، تهران، چاپ دوم، ۱۳۸۷، صص ۲۳۷-۲۳۵.

بنابراین، هرگاه دارایی شخصی با ضرر رساندن به دارایی دیگری، افزایش پیدا نموده و متقابلاً دارایی دیگری کاهش پیدا نماید، در صورتی که این افزایش دارایی خارج از اسباب تملک مندرج در ماده ۱۴۰ قانون مدنی^۱ باشد می توان از آن با عنوان استیفاء ناروا و دارا شدن ناعادلانه (استفاده بلاجهت) تعبیر نمود. چنانچه شخصی با استناد به سند عادی، اقدام به مطالبه طلبی نماید که اساساً وجود خارجی ندارد، می توان با استناد به مواد ۳۰۱، ۳۳۶ و ۳۳۷ قانون مدنی^۲ (قاعده استیفاء ناروا)، دعوای ابطال سند را مطرح کرد. در دعوای متعددی، دادگاه ها با احراز عدم وجود منشاء تعهد، اقدام به صدور حکم ابطال سند نموده اند. چنین آرایه نشان دهنده پذیرش اصل عدالت قراردادی و برابری حقوق طرفین دعواست.

۲-۳. شرایط اختصاصی دعوای ابطال اسناد رسمی

با وجود اینکه اسناد رسمی از اعتبار بیشتری برخوردارند و به موجب قانون در اکثر موارد لازم الاجرا هستند، اما این امر مانع از امکان ابطال آنها در صورت وجود خلل در شرایط شکلی یا ماهوی نیست.

الف) عدم رعایت تشریفات قانونی در تنظیم سند

قانون ثبت اسناد و املاک از ماده ۹ به بعد طریقه ثبت اسناد و املاک را مشخص نموده و مراحل انتشار آگهی یا اعتراض یا طریقه تحدید حدود را صریحاً اعلام نموده که رعایت آن از سوی کارکنان و کارشناسان اداره ثبت جهت تنظیم و صدور اسناد مربوطه الزام آور است. در صورتی که تنظیم یا صدور اسناد بدون رعایت این تشریفات باشد خواهان می تواند تقاضای ابطال آنها را بنماید چرا که مقررات ثبتی

۱- ماده ۱۴۰ قانون مدنی: «تملك حاصل می شود: ۱- به احیا اراضی موات و حيازت اشیا مباحه. ۲- به وسیله عقود و تعهدات.

۳- به وسیله اخذ به شفعه. ۴- به ارث».

۲- ماده ۳۰۱ قانون مدنی: «کسی که عمداً یا اشتهاً چیزی را که مستحق نبوده است دریافت کند ملزم است که آن را به مالک تسلیم کند».

ماده ۳۳۶ قانون مدنی: «هرگاه کسی بر حسب امر دیگری اقدام به عملی نماید که عرفاً برای آن عمل اجرتی بوده یا آن شخص عادتاً مهیای آن عمل باشد، عامل مستحق اجرت عمل خود خواهد بود مگر این که معلوم شود که قصد تبرع داشته است».

ماده ۳۳۷ قانون مدنی: «هرگاه کسی بر حسب اذن صریح یا ضمنی، از مال غیر استیفاء منفعت کند، صاحب مال مستحق اجرت المثل خواهد بود مگر این که معلوم شود که اذن در انتفاع، مجانی بوده است».

از قواعد آمره بوده و عدم رعایت آنها به اعتبار سند خدشه وارد خواهد ساخت. نمونه‌هایی از این موارد شامل تنظیم سند بدون حضور طرفین، امضای ناقص، فقدان اثر انگشت، یا تنظیم سند خارج از حوزه صلاحیت سردفتر است.

تشریفات که رعایت آنها در تنظیم سند رسمی لازم است، دو نوع است:

الف- تشریفات که عدم رعایت آنها، سند را از رسمیت می‌اندازد: رعایت تشریفات شکلی و ماهوی که در قوانین و آئین‌نامه‌ها برای صدور سند رسمی توسط مأمورین رسمی صلاحیتدار پیش‌بینی شده، ضروری و لازم است، عدم رعایت قواعد و تشریفات یاد شده آنها را از رسمیت می‌اندازد. این گونه اسناد با وجود شرایطی که در قانون پیش‌بینی شده است در زمره اسناد عادی قرار می‌گیرند. همچنین رعایت برخی تشریفات و مقررات قانونی برای تنظیم اسناد رسمی را قانونگذار در برخی از مواد قانونی^۱ مورد اشاره قرار داده که عدم رعایت آنها موجب عدم اعتبار سند تنظیم شده توسط مأمور رسمی می‌شود. استثنائاً عدم رعایت مقررات مربوط به حق تمبر که به اسناد تعلق می‌گیرد، آن‌ها را از رسمیت خارج نمی‌کند.^۲

ب - تشریفات که عدم رعایت آنها، سند را از رسمیت نمی‌اندازد: در مواردی نسبت به اصل یاد شده (رعایت تشریفات شکلی و ماهوی برای صدور سند رسمی توسط مأمورین رسمی صلاحیتدار)، خود قانونگذار استثنائاتی می‌آورد که در آنها هر چند شرایط قانونی برای صدور سند رسمی به درستی و به شکل کامل رعایت نمی‌شود، اما قانونگذار به اسنادی که بدین شکل تنظیم می‌شوند، اعتبار سند رسمی داده

۱- در این خصوص می‌توان به ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ در خصوص احراز هویت متعاملین اشاره کرد با این مضمون که؛ در مواردی که مسئول دفتر اسناد رسمی در مورد هویت طرفین معامله یا شخص متعهد تردید داشته باشد، موظف است دو نفر از افراد مورد اعتماد و شناخته شده به صورت حضوری هویت آن‌ها را تایید کنند. سپس، مسئول دفتر باید این موضوع را در دفتر ثبت درج کرده و به امضای شهود برساند و همچنین این نکته را در متن سند رسمی ذکر نماید (میرزایی، علیرضا، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، بهنامی، تهران، چاپ چهارم، ۱۳۹۰، ص ۴۲۵). همچنین درباره لزوم رعایت مفاد ماده یاد شده می‌توان به نظریه مشورتی اداره حقوقی به شماره ۷/۴۱۵۳ مورخ ۱۳۷۵/۷/۴ اشاره کرد، در نظریه یاد شده به این موضوع اشاره شده است که؛ طبق مقررات مربوط به استعلام هویت، اگرچه شناسنامه‌های صادره توسط ج.ا. به عنوان سند رسمی شناسایی افراد محسوب می‌شوند، اما این موضوع به هیچ وجه با مفاد ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ در تعارض نیست. بنابراین نمی‌توان ادعا کرد که این ماده قانونی نسخ شده است. در واقع، حتی با وجود اعتبار قانونی شناسنامه به عنوان سند رسمی هویت، ممکن است مواردی پیش آید که مسئول دفتر اسناد رسمی در تطابق اطلاعات شناسنامه (مانند عکس یا سایر مشخصات) با شخص حاضر تردید داشته باشد. در چنین شرایطی، به منظور رعایت احتیاط و جلوگیری از مشکلات احتمالی آینده، مسئول دفتر موظف است طبق دستور ماده ۵۰ قانون ثبت اسناد عمل نماید (باختر، سید احمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، خرسندی، تهران، چاپ دوم، ۱۳۸۹، ص ۱۴۸).

۲- ابهری، حمید و سرخی، علی، نقش اسناد عادی در معاملات املاک، فکرسازان، تهران، چاپ دوم، ۱۳۹۰، ص ۲۳.

است. مصداق بارز و شایع که همواره مورد توجه حقوقدانان بوده ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی^۱ است که به صراحت اشاره می نماید که عدم پرداخت یا نقض مقررات مربوط به حق تمبر اسناد، موجب بی اعتباری و خروج سند از حالت رسمی نخواهد شد. همانگونه که گفته شد، مورد اخیر و مواردی از این قبیل، چون از جایگاه استثنا بر اصل یاد شده می آیند، همواره نیازمند بیان صریح قانونگذارند و در تفسیر مواد یاد شده باید از توسعه دامنه مصادیق آنها خودداری کنیم و جاهایی که تردید داریم به اصل رجوع نماییم.

ب) فقدان صلاحیت مأمور یا مرجع تنظیم کننده

در برخی موارد، سند رسمی توسط مأموری تنظیم می شود که فاقد صلاحیت ذاتی یا محلی برای آن اقدام بوده است. برای مثال، اگر مأمور ثبت اسناد اقدام به تنظیم سند در موضوعی کند که قانوناً خارج از صلاحیت وی است (مانند اسناد مربوط به اراضی ملی)، این سند قابل ابطال است.

صلاحیت مأمور رسمی را از دو دیدگاه ذاتی و نسبی بررسی می کنند:

۱) در صلاحیت ذاتی، مأمور باید در «نوع امری که سند را تنظیم می نماید صالح باشد»^۲، یعنی، مأمور رسمی تنها در انجام کارها و وظایفی که مقامات صالح در حدود قوانین به او محول کرده اند صالح به رسیدگی است. همچنین، گاهی صلاحیت مأمور رسمی به حکم قانون محدود می گردد، در این شرایط اگر مأمور رسمی از محدودیتی که قانونگذار نهاده، تجاوز و سندی صادر نماید، چنین سندی، سند رسمی نیست اما می تواند با توجه به شرایط دیگر (دارا بودن امضاء یا مهر)،

۱- ماده ۱۲۹۴ قانون مدنی: «عدم رعایت مقررات راجعه به حق تمبر که به اسناد تعلق می گیرد سند را از رسمیت خارج نمی کند».

۲- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، اسلامیه، تهران، جلد ششم، چاپ چهاردهم، ۱۳۹۱، ص ۸۷؛ شمس، عبدالله، آئین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته)، دراک، تهران، جلد سوم، چاپ شانزدهم، ۱۳۸۹، ص ۸۲.

جزء اسناد عادی محسوب شود.^۱

۲) از صلاحیت نسبی با عنوان صلاحیت محلی نیز یاد می شود و در آن صلاحیت مأمور رسمی تنظیم کننده سند را از لحاظ محدوده جغرافیایی که قانونگذار بر عهده او گذارده، مورد بررسی قرار می گیرد، امری که در قانون ثبت اسناد و املاک نیز بدان اشاره شده است. با این توضیح که، وفق ماده ۲ قانون مورد اشاره، کارکنان و نمایندگان اداره ثبت، مسئولان دفاتر اسناد رسمی، مجاز به انجام وظایف اداری و قانونی خود صرفاً در محدوده حوزه مأموریت تعیین شده هستند، فلذا هرگونه فعالیت یا تصمیم گیری آن ها در خارج از این محدوده، فاقد اعتبار و ارزش قانونی خواهد بود.

سوم: موجبات ابطال سند: حکم قانون، حکم دادگاه و دستور اداره ثبت
موجبات ابطال سند را می توان در سه دسته کلی طبقه بندی نمود: الف) موجبات قانونی؛ ب) احکام قضایی؛ ج) دستورات اداری (مخصوص اسناد رسمی). هر یک از این موجبات دارای مصادیق متعددی است که در اسناد رسمی و عادی ممکن است به صورت مشابه یا متفاوت پدید آید. در این بخش، با تفکیک هر یک از مبانی، به تحلیل نمونه ها و مبانی حقوقی خواهیم پرداخت.

۳-۱. موجبات قانونی ابطال سند

برخی اسناد به موجب نص صریح قانون قابل ابطال اند. این امر ممکن است در قوانین خاص مانند قانون زمین شهری یا قانون تجارت پیش بینی شده باشد.

۱- درباره صلاحیت ذاتی مأمور رسمی تنظیم کننده سند رسمی می توان به نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۲۳۳۸ مورخ ۱۳۷۸/۴/۱۴ اشاره کنیم با این مضمون که؛ اسناد اجاره نامه ای که در ادارات دولتی تنظیم می شوند، مشمول تعریف اسناد رسمی مندرج در ماده ۱۲۸۷ ق.م.نمی باشند. دلیل این امر آن است که تنظیم قراردادهای اجاره جز وظایف ذاتی و اداری این دستگاهها محسوب نمی گردد. علاوه بر این، چنین اسنادی را نمی توان از طریق آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، به اجرا گذاشت. به عبارت دیگر، اگرچه این اسناد در دستگاههای دولتی تهیه می شوند، اما فاقد ویژگی ها و آثار حقوقی اسناد رسمی بوده و از حیث اعتبار و قابلیت اجرا، در ردیف اسناد عادی قرار می گیرند. این تمایز ناشی از ماهیت غیررسمی این گونه قراردادهای و عدم ارتباط آن ها با وظایف اداری ذاتی سازمان های دولتی می باشد (حقیقت، علی، حقوق ثبت اسناد در ایران، گنج دانش، تهران، چاپ اول، ۱۳۹۱، ص ۴۳).

همچنین در رأی شماره ۹۱۰ - ۱۳۳۳/۴/۲۳ شعبه ۵ دیوان عالی کشور آمده است: «مأمور شهرداری در کشتارگاه از مأمورین مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی نمی باشد» (حسینی، سیدمحمدرضا، قانون مدنی در رویه قضایی، مجد، تهران، چاپ چهارم، ۱۳۸۷، ص ۳۳۱).

الف) ابطال اسناد اراضی موات و ملی شده

در بسیاری از موارد، قانون گذار به صورت صریح اعلام کرده که صدور سند مالکیت بر اراضی خاص، نظیر اراضی موات یا اراضی ملی شده، فاقد اعتبار قانونی است و در نتیجه اسناد صادر شده قابل ابطال می باشند. صلاحیت تشخیص اراضی موات در خارج از محدوده شهرها، بر عهده وزارت جهاد کشاورزی بوده و این وزارتخانه این وظیفه را از طریق یک هیأت تخصصی متشکل از هفت عضو انجام می دهد.

همچنین، ماده ۶ قانون زمین شهری، اراضی موات داخل محدوده شهری را مشمول حکم ابطال قرار داده و آن را فاقد ارزش قانونی دانسته است. تشخیص موات بودن اراضی موات داخل محدوده شهرها به موجب ماده ۱۲ این قانون بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

این دسته از قوانین، مبنای مستقیمی برای ابطال سند توسط مراجع اداری یا قضایی محسوب می شوند. در نتیجه، اسناد مالکیت زمین های مواتی که به موجب این قانون باطل می شوند آزاد تلقی شده و طلبکاران نسبت به اینگونه اموال هیچ حقی برای وصول مطالبات خود ندارند، بلکه به موجب ماده ۷ آئین نامه اجرائی قانون مرجع تشخیص اراضی موات مصوب ۱۳۶۶/۷/۸ هیأت وزیران^۱، برای وصول مطالبات خود از باب قاعده لاضرر می توانند به سایر اموال بدهکاران رجوع نمایند.

ب) عدم رعایت الزامات قوانین تکمیلی (تفسیری)

اگر سندی برخلاف مقررات قانونی خاصی که برای اعتبار آن وضع شده است، تنظیم شده باشد، ذی نفع می تواند به استناد این نقض، دعوای ابطال آن را مطرح کند. قوانین از جهت قدرت الزام آوری به دو گروه قوانین تکمیلی (تفسیری) و قوانین امری (الزامی) تقسیم می شوند. توافق خلاف قوانین دسته اول امکان پذیر است اما توافق خلاف قوانین دسته دوم بی اعتبار است. این تقسیم بندی اصولاً

۱- ماده ۷ آئین نامه اجرائی قانون مرجع تشخیص اراضی موات مصوب ۱۳۶۶/۷/۸ هیأت وزیران، «راضی موات مشمول قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن، در صورتی که به نحوی از انحاء در رهن یا وثیقه و یا تأمین یا بازداشت اشخاص ثالث یا دستگاه های دولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی ایران یا بانک ها قرار گرفته یا از طرف مالکان آنها به دیگری فروخته شده باشد، به تبع ابطال اسناد مالکیت آنها آزاد تلقی و مطالبات ناشی از موارد فوق منتفی بوده و مطالبات طلبکاران از سایر اموال بدهکار قابل استیفاء می باشد».

بیشتر در قوانین حقوق خصوصی معنا پیدا می کند و قوانین حقوق عمومی به دلیل ارتباط با نظم عمومی بطور کلی امری تلقی می گردند.

اسناد عادی (غیررسمی) برخلاف اسناد رسمی، تابع تشریفات خاصی مانند ثبت در دفاتر اسناد رسمی نیستند، اما برخی از آنها تابع مقررات شکلی خاصی هستند که در قوانین مختلف (مانند قانون تجارت، قانون صدور چک، یا آیین نامه های مربوط به دفاتر تجاری) پیش بینی شده اند. از قبیل؛

- امضاهای الزامی اشخاص (امضای صادر کننده اسناد تجاری، امضای تاجر یا نماینده او در دفتر دارایی موضوع ماده ۹ قانون تجارت^۱، ثبت معاملات روزانه در دفتر روزنامه موضوع ماده ۷ قانون تجارت^۲، قید تاریخ و مبلغ مندرج در اسناد عادی به صورت صحیح، عدم تحریف یا حذف عمدی اطلاعات در دفتر تجاری و...).

- رعایت فرم مشخص (مثل اسناد تجاری یا شرکتی).

- تکمیل اطلاعات اجباری (مانند تاریخ، موضوع تعهد، مشخصات طرفین).

به عنوان مثال تاجری فاکتور فروش صادر می کند اما مبلغ و تاریخ را به صورت ناقص قید می کند. این فاکتور به دلیل عدم رعایت مقررات شکلی قانون تجارت، ممکن است در دادگاه قابل ابطال باشد. یا مثل اینکه تاجری در دفتر کل خود، بدهی هایش را عمداً ثبت نکرده است. هم چنین ممکن است در یک دعوای مالی، طرف مقابل بخواهد به استناد ماده ۱۳ قانون تجارت^۳، این دفتر را فاقد اعتبار بداند و از استناد به آن جلوگیری نماید.

۳-۲. ابطال سند به حکم دادگاه

یکی از مهم ترین و رایج ترین طرق ابطال سند، صدور حکم قضایی است. دادگاه پس از احراز یکی از جهات قانونی، می تواند حکم به ابطال سند صادر نماید. مبنای این

۱- ماده ۹ قانون تجارت: «دفتر دارایی دفتری است که تاجر باید هر سال صورت جامعی از کلیه دارایی منقول و غیرمنقول و دیون و مطالبات سال گذشته خود را به ریز ترتیب داده در آن دفتر ثبت و امضاء نماید و این کار باید تا پانزدهم فروردین سال بعد انجام پذیرد».

۲- ماده ۷ قانون تجارت: «دفتر روزنامه دفتری است که تاجر باید همه روزه مطالبات و دیون و داد و ستد تجاری و معاملات راجع به اوراق تجاری (از قبیل خرید و فروش و ظهرنویسی) و به طور کلی جمیع واردات و صادرات تجاری خود را به هر اسم و رسمی که باشد و وجوهی را که برای مخارج شخصی خود برداشت می کند در آن دفتر ثبت نماید».

۳- ماده ۱۳ قانون تجارت: «کلیه معاملات و صادرات و واردات در دفاتر مذکوره فوق باید به ترتیب تاریخ در صفحات مخصوصه نوشته شود، تراشیدن و حک کردن و همچنین جای سفید گذاشتن بیش از آنچه که در دفترنویسی معمول است و در حاشیه یا بین سطور نوشتن ممنوع است و تاجر باید تمام آن دفاتر را از ختم هر سالی لااقل تا ده سال نگاهدارد».

اقدام، قواعد عمومی قراردادها، ادله اثبات دعوا، و اصول دادرسی منصفانه است.

الف) ابطال سند بر اساس عدم رعایت الزامات قانونی

بنابراین برای اینکه یک سند عادی (مثل یک فاکتور تجاری یا تعهدنامه بازرگانی یا دفتر تجاری) به دلیل عدم رعایت الزامات قانونی ابطال شود، باید شرایط زیر احراز گردد:

۱. قانون خاصی، شرایط شکلی اجباری را تعیین کرده باشد (مثل قانون تجارت برای دفاتر تجاری).

۲. در سند عادی یا دفتر تجاری، این شرایط رعایت نشده باشد (مثلاً فاقد امضا یا تاریخ باشد).

۳. نقص موجود، به اندازه ای باشد که اعتبار سند را زیر سؤال ببرد (مثلاً عدم ثبت معامله در دفتر روزنامه، موجب بی اعتباری آن در دعاوی مالی شود).

طبق ماده ۱۳ قانون تجارت، تاجر موظف است دفاتر تجاری خود (دفتر روزنامه، دفتر کل، و دفتر دارایی) را مطابق قانون از ختم هر سالی لااقل تا ده سال نگاه دارد. هم چنین اگر این دفاتر برخلاف مقررات قانونی تنظیم شوند، ممکن است:

اولاً- در دعاوی تجاری، فاقد اعتبار محسوب شوند. به عبارت دیگر، دفاتر تجار به عنوان یک سند عادی در صورتی به نفع تاجر سندیت دارند و دلیل محسوب می شوند که ۴ شرط را توأماً دارا باشند:^۱

۱- مطابق مقررات قانون تجارت تنظیم شده باشد به عبارت دیگر، مقررات مربوط به امضاء، پلمپ و شماره گذاری، تحریر و ملحوظ شده باشد. ۲- طرفین دعوی تاجر باشند. ۳- دعوی راجع به امور تجاری باشد. ۴- مکمل دلیل دیگری باشند.

ثانیاً- به عنوان سند عادی مخدوش، قابل ابطال باشند (در صورتی که به عنوان سند مستقل مورد استناد قرار گیرند). به عنوان مثال؛ اگر تاجری در دفتر روزنامه خود معامله ای را ثبت نکرده یا تاریخ آن را تحریف کند، این دفتر در دادگاه اعتبار قانونی نخواهد داشت و طرف مقابل می تواند به استناد عدم رعایت الزامات قانونی، از استناد به آن جلوگیری کند یا ابطال آن را بخواهد.

۱- مومنی، سید مصطفی، حقوق تجارت در نظم نوین، مجد، تهران، چاپ اول، ۱۳۹۴، ص ۳۲.

ب) ابطال به دلیل فقدان سبب قانونی

در مواردی که سند مبتنی بر سبب نامشروع یا فاقد علت حقوقی باشد (مانند دارا شدن بلاجهت)، دادگاه می تواند بر اساس اصولی چون منع اکل مال به باطل، حکم به ابطال سند صادر نماید.

مصادق بارز این موضوع، سفته الکترونیکی است که به جهت عدم نیاز به سفته یا تسویه حساب با بانک، تملک و به اجرا گذاشتن آن فاقد سبب قانونی است. سفته بانکی نوعی سند خاص است که احکام مخصوص به خود را دارد و در قانون تجارت نیز به آن اشاره شده است. بر اساس ماده ۳۰۷ این قانون^۱، سفته یا فته طلب، سندی است که بر طبق آن، صادرکننده (امضا کننده تعهد)، پرداخت یک وجه مشخص در زمان تعیین شده را بر عهده دارد. سفته الکترونیک نیز همان سفته ای است که در این قانون به آن اشاره شده است و تنها تفاوت آن با سفته کاغذی، نحوه صدور آن است.

بیشترین کاربرد این سفته جهت دریافت ضمانت وام و تسهیلات است. همچنین سفته الکترونیک به عنوان سفته حسن انجام کار، سفته ضمانت کار و سایر ضمانت ها استفاده می شود. یکی دیگر از کاربردهای آن دریافت وام با سفته الکترونیکی است و در حقیقت می توان گفت سفته الکترونیک همه کاربردهای سفته کاغذی را دارد. نحوه ابطال سفته الکترونیکی بدین نحو است که اگر اشخاص دیگر نیازی به آن سفته الکترونیکی نداشته باشند و آن سفته در پرونده بانکی آن ها ثبت شده است، درخواست ابطال سفته الکترونیکی با توجه به اعلامیه و ضوابط بانک مورد نظر انجام خواهد شد. لیکن در حال حاضر، اعلامیه و امکاناتی از سوی بانک قرض الحسنه رسالت و قرض الحسنه مهر ایران برای درخواست ابطال سفته وجود ندارد. لذا، مراحل قانونی آن از طریق قوه قضاییه طی خواهد شد. پس از طی کردن مراحل قانونی، بنا به ضوابط دادگاه و شرایط ممکن است که سفته الکترونیکی، ابطال و یا مراحل لازم برای تسویه آن انجام شود.

افرادی هم که بازپرداخت تسهیلات خود به بانک را به طور کامل انجام داده اند، نیازی به طی کردن مراحل ابطال سفته الکترونیکی ندارند. زیرا، این موضوع از

۱- بر اساس ماده ۳۰۷ قانون تجارت: «فته طلب، سندی است که به موجب آن، امضا کننده، تعهد می دهد، مبلغی در موعد معین، یا عندالمطالبه، در وجه حامل یا شخص معین و یا به حواله کرد آن شخص، کارسازی نماید».

طریق بانک برای تسویه پیگیری می شود و در صورت نیاز، بخشی از مراحل با حضور شخص در بانک و یا به صورت اینترنتی انجام خواهد شد.

۳-۳. ابطال سند به دستور اداره ثبت

در موارد خاصی، ابطال سند رسمی توسط اداره ثبت اسناد و املاک صورت می گیرد. این نوع ابطال عمدتاً در چارچوب تصمیمات هیأت نظارت، شورای عالی ثبت یا تشخیص اشتباه در ثبت انجام می شود.

الف) تصمیمات هیأت نظارت بر ثبت

مطابق ماده ۲۵ قانون ثبت، در صورتی که در روند ثبت، اشتباه مؤثری واقع شده باشد، هیأت نظارت می تواند دستور اصلاح یا ابطال سند را صادر کند. نمونه هایی از این موارد شامل ثبت ملک به نام غیر، صدور سند بدون رعایت تشریفات، یا تعارض در مالکیت پلاک هاست.

از آن جا که این نوع تصمیمات خارج از فرآیند قضایی و مبتنی بر صلاحیت اداری هستند، در صورت اعتراض ذی نفع، قابلیت رسیدگی مجدد در مراجع قضایی را خواهند داشت.

ب) ابطال اسناد متعارض (تعارض ظاهری)

سند مالکیتی که زودتر در دفتر املاک ثبت شده (مقدم الصدور)، تا زمانی که دادگاه حکم نهایی مبنی بر ابطال آن را صادر ننماید، معتبر است و سند مالکیتی که تاریخ ثبت آن دیرتر از سند اولیه باشد (مؤخر الصدور)، تا زمان صدور حکم قطعی دادگاه مبنی بر صحت آن، سند معارض محسوب می شود. امری که در ماده ۳ لایحه

قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض^۱ بدان اشاره شده است و ادارات ثبت را موظف نموده است که به محض اطلاع از ثبت سند معارض (سند مؤخرالتاریخ)، موضوع را کتباً به دفاتر اسناد رسمی و دارندگان اسناد اعلام نمایند. اگر دارنده سند معارض ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ، دعوی طرح ننماید یا گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت ارائه ندهد، و در مقابل، دارنده سند اولیه گواهی عدم طرح دعوی را ارائه نماید، اداره ثبت ابطال سند معارض را در دفتر املاک درج و به اطلاع ذی نفعان می‌رساند.

بنابراین، در فرضی که نسبت به یک پلاک ثبتی، دو یا چند سند مالکیت با تاریخ‌های متفاوت صادر شده باشد، هیأت نظارت با بررسی تقدم و تأخر ثبتی، سند متأخر را باطل اعلام می‌نماید. این اقدام با هدف جلوگیری از تعارض در مالکیت و تثبیت وضعیت حقوقی اراضی انجام می‌پذیرد.

چهارم: تحلیل نوآورانه ابطال اسناد عادی در رویه و نظریه

اگرچه اسناد رسمی از حمایت قانونی بیشتری برخوردارند، اما بخش قابل توجهی از روابط حقوقی مردم از طریق اسناد عادی تنظیم می‌شود. از این رو، بررسی امکان ابطال این اسناد، موضوعی ضروری و نوآورانه در نظام حقوقی ایران به شمار می‌آید.

۴-۱. تحلیل مفهومی با استناد به اطلاق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی

ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی با تعریف جامع خود از سند به صراحت بیان می‌نماید که هر نوشته‌ای که بتوان در فرآیند قضایی، چه در مقام اقامه دعوا و چه در مرحله دفاع از آن مورد استناد قرار گیرد، واجد وصف سند محسوب می‌شود. این تعریف عام نشان می‌دهد که قانونگذار در مرحله تعریف، تفاوت ماهوی بین اسناد رسمی و عادی قائل

۱- ماده ۳ لایحه راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب (۱۳۳۳/۱۰/۵ - اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) مقرر می‌دارد: «هر موقع در هیأت نظارت تشخیص شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱ - سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است، معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد، نسبت به مورد تعارض سند معارض تلقی می‌شود.

۲- ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض، وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند».

نشده است. بنابراین، در مقام تحلیل حقوقی، نمی توان به صرف غیررسمی بودن سند، امکان طرح دعوای ابطال را از آن سلب نمود. این اطلاق، در حقیقت بستر نظری لازم برای تسری دعوای مرتبط با اسناد از جمله دعوای ابطال به اسناد عادی را فراهم می سازد. بر این اساس، سند عادی نیز همانند سند رسمی، در صورت وجود ایراد ماهوی یا شکلی، قابل ابطال خواهد بود.

۴-۲. موارد عملی ابطال اسناد عادی در دادگاهها

هرچند صراحت قانونی خاصی در خصوص ابطال اسناد عادی در برخی متون وجود ندارد، اما رویه قضایی در سال های اخیر به گونه ای تکامل یافته که برخی شعب دادگاهها در صورت احراز شرایط، نسبت به ابطال اسناد عادی نیز رأی صادر می کنند.

برای نمونه، در دادنامه قطعی به شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۱۱۸۵ مورخ ۱۳۹۳/۰۹/۲۳ صادره از دادگاه تجدیدنظر استان تهران؛^۱ به صراحت به دعوای ابطال سند تجاری (چک) به عنوان یک سند عادی اشاره نموده و مقرر می دارد که: «دعوای ابطال سند تجاری (چک)، باید به طرفیت دارنده چک اقامه شده و هزینه دادرسی باید براساس رقم مندرج در چک پرداخت شود».

در یکی از آراء دادگاه بدوی، سند عادی بیعنامه به دلیل اثبات تبانی میان طرفین و قصد فرار از دین، باطل اعلام شد. در این رأی، دادگاه به جای استناد به بطلان، از عنوان ابطال استفاده کرد و آن را نتیجه فرآیند قضایی دانست.

ابطال دفاتر تجاری، ابطال تقسیمنامه عادی، ابطال اسناد اراضی موات از جمله مصادیق دیگر ابطال اسناد عادی در محاکم قضایی می باشند که همگی دلالت بر نفی رأی صادره از دادگاه تجدیدنظر استان تهران به شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۴۶۰۰۶۶۵ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۰۳ دارد. به موجب دادنامه مورد اشاره: «تقاضای ابطال معامله، در مورد اسناد رسمی قابل طرح بوده و در مورد اسناد عادی، باید دعوای بطلان معامله مطرح گردد».^۲

۱- مقتبس از سامانه ملی آرای قضایی پژوهشگاه قوه قضائیه، دسترسی پذیری در: <https://ara.jri.ac.ir>

۲- مقتبس از سامانه ملی آرای قضایی پژوهشگاه قوه قضائیه، دسترسی پذیری در: <https://ara.jri.ac.ir>

۳-۴. مبانی حقوقی گسترش دامنه ابطال به اسناد عادی

افزون بر مواد عمومی قانون مدنی، اصول کلی حاکم بر دادرسی، از جمله اصل انصاف، منع اکل مال به باطل و اصل آزادی اقامه دعوا، زمینه نظری و عملی لازم را برای پذیرش دعوای ابطال سند عادی فراهم می‌سازند.

به‌ویژه نظریه «دارا شدن بلاجهت» که در مواد ۳۰۱ و ۳۳۶ قانون مدنی مورد اشاره قرار گرفته، پایه‌ای مهم برای طرح دعوای ابطال در مواردی است که شخصی بدون وجود دین یا تعهد واقعی، اقدام به استناد به سند عادی علیه دیگری می‌کند.

۴-۴. بررسی مقایسه‌ای با ابطال در اسناد رسمی

تفاوت در درجه اعتبار اسناد نباید منجر به محرومیت دارندگان اسناد عادی از حمایت‌های قانونی شود. اگرچه اسناد رسمی مزایای مثبتی، قابلیت اجرا بدون حکم و اعتبار بالاتری دارند، اما از حیث اصول حقوقی، اصل صحت و اصل امکان ابطال، در هر دو نوع سند جاری است.

دادگاه‌ها نیز در عمل، در مواجهه با اسناد عادی در مواردی مانند جعل، فقدان اهلیت، اکراه یا اشتباه، به بررسی ماهوی موضوع پرداخته و در صورت اثبات، سند را باطل اعلام می‌کنند. تفاوت در شیوه اثبات است، نه در اصل قابلیت ابطال.

۵-۴. جمع‌بندی تحلیلی

تحلیل مفهومی، قانونی و عملی نشان می‌دهد که ابطال سند یک نهاد وابسته به ماهیت سند و شرایط صدور آن است، نه صرفاً به شکل و قالب آن. بنابراین، تحدید دامنه ابطال به اسناد رسمی، فاقد پشتوانه منطقی و قانونی کافی است. شناسایی این واقعیت می‌تواند راه را برای تدوین رویه قضایی منسجم، ایجاد وحدت رویه، و در نهایت تدوین مقررات روشن در این خصوص هموار سازد.

نتیجه‌گیری و پیشنهادها

الف - نتیجه‌گیری

مفهوم ابطال سند در نظام حقوقی ایران، با وجود نزدیکی به مفاهیمی مانند بطلان،

فسخ و عدم نفوذ، ساختاری مستقل و ویژگی‌هایی متمایز دارد. ابطال، برخلاف بطلان که نیازی به رأی قضایی ندارد، ماهیتی قضایی داشته و با صدور حکم دادگاه، اعتبار سند را از ابتدا زائل می‌کند. این ویژگی، ابطال را به یکی از مهم‌ترین ابزارهای بازگرداندن تعادل حقوقی در مناسبات قراردادی تبدیل کرده است. در ادبیات حقوقی و رویه قضایی ایران، تاکنون بیشتر تأکید بر امکان ابطال اسناد رسمی بوده و کمتر به اسناد عادی توجه شده است. با این حال، تحلیل حقوقی نشان می‌دهد که معیار ابطال، نه رسمی یا عادی بودن سند، بلکه وجود ایراد ماهوی یا شکلی در تنظیم و صدور آن است. از این‌رو، هر گاه منشاء سند فاقد اعتبار باشد، یا موضوع آن منتفی شده باشد، یا سند به منظور دارا شدن بلاجهت مورد استفاده قرار گیرد، چه رسمی باشد چه عادی، می‌توان دعوای ابطال مطرح نمود.

از نظر مبنای قانونی، ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی که تعریف واحدی از «سند» ارائه می‌دهد، مبنای نظری محکمی برای تسری قواعد ابطال به هر نوع سند فراهم می‌سازد. همچنین اصول دادرسی منصفانه، منع استفاده ابزاری از سند، و منع اکل مال به باطل، همگی تأییدکننده قابلیت ابطال اسناد عادی در شرایط معین‌اند. در مواردی مانند عدم رعایت الزامات قانونی، مغایرت با قوانین تفسیری و منافع عمومی، دادگاه‌ها با پذیرش دعوای ابطال اسناد عادی، به نوعی رویه عملی توسعه یافته در این حوزه دست یافته‌اند. از این منظر، وقت آن رسیده است که دستگاه قضایی این تحلیل‌ها را به رسمیت شناخته و جایگاه دعوای ابطال سند عادی را در نظام دادرسی ایران تقویت کند.

ب - پیشنهادات

۱. توسعه آموزش حقوقی در باب ابطال اسناد عادی: لازم است در متون درسی دانشگاهی و دوره‌های آموزش قضات، به تمایز دقیق میان ابطال و بطلان پرداخته شده و امکان ابطال اسناد عادی نیز به‌صورت مستقل بررسی شود.
۲. تدوین بخشنامه قضایی یا رویه‌نامه وحدت آفرین: قوه قضائیه می‌تواند با صدور بخشنامه‌ای، دادگاه‌ها را نسبت به قابلیت ابطال اسناد عادی در صورت احراز شرایط قانونی راهنمایی کرده و وحدت رویه‌ای غیررسمی در این خصوص ایجاد نماید.

۳. توسعه پایگاه داده آراء قضایی در باب ابطال: ایجاد دسترسی عمومی و نظام مند به آراء صادره درباره ابطال اسناد (رسمی و عادی)، می تواند به شفاف سازی و پیش بینی پذیری بهتر دعاوی در این زمینه کمک نماید.

۴. بازنگری در آیین نامه های ثبتی و دفاتر اسناد: پیشنهاد می شود در آیین نامه های مرتبط با ثبت و تنظیم اسناد، شروط و ضمانت اجراهای مربوط به نقض مقررات به گونه ای تدوین گردد که امکان استناد به آنها در دعاوی ابطال فراهم شود.

۵. پذیرش صریح دعوای ابطال سند عادی در قانون: در اصلاحات آینده قانون مدنی یا آیین دادرسی مدنی، می توان با افزودن عبارتی صریح، دعوای ابطال سند عادی را نیز در کنار سند رسمی، مورد پذیرش قانون گذار قرار داد و به این ترتیب، از اختلاف برداشتها و تشتت آراء جلوگیری کرد.

چکیده مبسوط فارسی

مقدمه

مفهوم ابطال سند با وجود کاربرد فراوان در نظام حقوقی ایران فاقد تعریف قانونی جامع و روشن است. این خلأ قانونی منجر به ابهام مفهومی و اختلاط با نهادهای مشابهی مانند بطلان، فسخ، اقاله و عدم نفوذ گردیده است. این امر در نهایت سبب تشتت آراء قضایی و کاهش امنیت حقوقی شده است. بیشتر پژوهش های پیشین بر تحلیل اعتبار اسناد یا مفهوم بطلان متمرکز بوده و کمتر به ابطال به عنوان یک نهاد مستقل پرداخته اند. این مقاله با هدف پر کردن این خلأ، به تبیین نوآورانه شرایط و مبانی ابطال سند با تأکید بر قابلیت اعمال آن نسبت به هر دو نوع سند رسمی و عادی می پردازد و برای نیل به این هدف از منابع فقهی، دکترین حقوقی و رویه قضایی بهره می گیرد.

مقاله با بررسی تعریف لغوی، اصطلاحی و فقهی ابطال آغاز می شود. در لغت به معنای از بین بردن و باطل کردن است و در اصطلاح حقوقی به نابود کردن یک عمل یا واقعه حقوقی اطلاق می گردد. در فقه، ابطال به معنای سلب اثر از یک عمل حقوقی و بی اعتبار ساختن آن است. سپس تمایزات کلیدی بین ابطال و مفاهیم مشابه به دقت تحلیل می شود. بطلان وضعیتی است که در آن عمل حقوقی از ابتدا فاقد اعتبار است و نیاز به حکم دادگاه ندارد. فسخ نتیجه اعمال یکی از خيارات قانونی یا قراردادی است که اثر آن به آینده مربوط می شود. اقاله مبتنی بر توافق

طرفین برای انحلال قرارداد است. عدم نفوذ وضعیتی است که در آن عمل حقوقی تا زمان تنفیذ فاقد اثر است. در مقابل، ابطال ماهیتی قضایی دارد و تنها با حکم دادگاه محقق می شود و اثر آن قهقراپی است و سند را از ابتدا بی اعتبار می کند. برای اقامه دعوای ابطال، خواهان باید ارکان و شرایطی را اثبات نماید که به دو دسته مشترک و اختصاصی تقسیم می شوند. ارکان مشترک برای همه اسناد شامل وجود عینی سند، بی اعتباری منشأ صدور سند و انتفاء موضوع سند است. شرایط اختصاصی ابطال اسناد عادی شامل عدم رعایت الزامات شکلی قانونی و استناد به سند برای دارا شدن ناعادلانه است. شرایط اختصاصی ابطال اسناد رسمی شامل عدم رعایت تشریفات قانونی در تنظیم سند و فقدان صلاحیت مأمور تنظیم کننده سند است. موجبات ابطال نیز در سه دسته کلی قانونی، قضایی و اداری مورد بررسی قرار گرفته اند.

تحلیل ها

مقاله با رویکردی تحلیلی و نوآورانه به واکاوی دو موضوع کلیدی می پردازد. اولی امکان ابطال اسناد عادی است. علی رغم سکوت نسبی قانون، این مقاله با استناد به اطلاق ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی و اصول کلی حقوقی مانند منع دارا شدن ناعادلانه، استدلال می کند که امکان ابطال اسناد عادی به رسمیت شناخته شده است. رویه قضایی متأخر نیز گواهی بر این امر است. دومین موضوع مورد تحلیل، ابهام مفهومی و ضرورت وحدت رویه است. مقاله تأکید می کند که خلط مکرر مفاهیم در آراء قضایی، لزوم تدوین معیارهای روشن و ایجاد وحدت رویه را آشکار می سازد. تفاوت اصلی بین اسناد رسمی و عادی در درجه اعتبار و شیوه اثبات است نه در اصل قابلیت ابطال. ایرادات ماهوی می تواند هر دو نوع سند را تهدید کند.

نتیجه اصلی مقاله آن است که ابطال سند یک نهاد حقوقی مستقل با ماهیتی قضایی و اثر بازگشتی است. معیار اصلی برای ابطال، رسمی یا عادی بودن سند نیست، بلکه وجود ایراد ماهوی یا شکلی در منشأ صدور یا موضوع آن است. ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی و اصول کلی حقوقی، پشتوانه محکمی برای گسترش دامنه شمول این نهاد به اسناد عادی فراهم می کنند. پیشنهادات نهایی مقاله بر مواردی شامل تقنین و گنجاندن صراحت قانونی در مورد امکان ابطال اسناد عادی، قضایی و صدور بخشنامه برای ایجاد وحدت رویه، آموزشی و گنجاندن تمایزات دقیق در متون درسی و دوره های آموزشی و ثبتی و بازنگری در آیین نامه های ثبتی متمرکز است. این گام ها برای افزایش شفافیت حقوقی، تضمین عدالت و تقویت امنیت کلی معاملات حقوقی در ایران ضروری است.

Extended Abstract

Introduction

The concept of document annulment is frequently invoked within the Iranian legal framework, yet it suffers from a significant lack of a clear and comprehensive statutory definition. This legislative gap has created considerable conceptual ambiguity, often leading to the conflation of annulment with other legal mechanisms such as nullity, rescission, agreement, and ineffectiveness. This confusion subsequently results in inconsistent judicial rulings and undermines legal certainty for individuals and entities. While existing scholarly work has extensively explored the validity of documents and the principle of nullity, annulment has not received adequate attention as a distinct and autonomous legal institution. This article seeks to address this scholarly deficit by conducting an innovative analysis of the conditions and legal grounds jus-

tifying the annulment of documents. It places particular emphasis on the applicability of annulment to both officially notarized documents and informal instruments, leveraging insights from Islamic jurisprudence, comparative legal doctrine, and an examination of judicial precedents to build a coherent theoretical framework.

Text

The analysis commences by establishing a foundational understanding of annulment, exploring its lexical meaning which signifies invalidation and nullification, its technical legal definition as the judicial destruction of a legal act, and its jurisprudential interpretation as the revocation of a legal act's effects. A critical differentiative analysis is then undertaken to distinguish annulment from proximate concepts. Nullity describes a legal act that is void from its inception and requires no judicial decree for its invalidity to be recognized. Rescission is the outcome of exercising a unilateral right to terminate a contract and typically has prospective effect. Agreement refers to the mutual consent of contracting parties to dissolve their contract amicably. Ineffectiveness denotes a legal act that lacks force until a subsequent act of ratification occurs. In stark contrast, annulment is characterized by its inherently judicial nature; it is effected solely by a court order and its consequences are retroactive, invalidating the document ab initio.

The prerequisites for initiating a successful annulment claim necessitate the plaintiff to prove a set of common elements applicable to all documents, irrespective of their official status. These common elements include the tangible existence of the document itself, the invalidity of its foundational cause such as a defective underlying contract or a sham transaction, and the extinction of its subject matter due to events like payment of debt or set-off. Beyond these commonalities, specific conditions govern different document types. For informal documents,

annulment can be sought based on non-compliance with mandatory formalities prescribed by specific laws, for instance irregularities in commercial ledgers, or when the document is invoked to claim an unjust enrichment. For official documents, specific grounds include a failure to observe the strict legal formalities required for their execution, such as improper verification of identities or acting outside jurisdictional limits, and a fundamental lack of competence inherent or territorial on the part of the public official who executed the document. The grounds triggering annulment are multifaceted and can be categorized as legal, arising from explicit provisions in statutes like laws governing urban wastelands; judicial, resulting from a court's finding of a valid reason for annulment; or administrative, stemming from orders issued by regulatory bodies within the registration apparatus.

Analyzes

The article provides a novel and critical analysis of two pivotal issues. The first is the contentious possibility of annulling informal documents. Despite the absence of explicit legislative text, the article presents a compelling argument for its admissibility. This argument is rooted in the broad and inclusive definition of a document provided in Article 1284 of the Civil Code, which encompasses any writing admissible as evidence in court. This statutory foundation is further reinforced by an appeal to overarching legal principles, most notably the prohibition of unjust enrichment and the principle that no one should benefit from another's loss without a lawful cause. The evolving, though sometimes contradictory, body of judicial precedent is examined, noting that courts have increasingly shown a willingness to annul informal documents like checks and commercial ledgers when substantive defects are proven. The second major analytical focus is the pervasive conceptual ambiguity surrounding annulment and the pressing practical need for judicial consistency. The article demonstrates that the frequent mixing of these legal terms in court decisions creates unpredictability. It argues that the

key distinction between official and informal documents lies in their presumptive validity and the standard of proof required to challenge them, not in their fundamental eligibility for annulment when a serious substantive defect is present. Both are susceptible to being annulled if their foundational validity is compromised.

Conclusion

The study conclusively establishes that document annulment is an independent legal institution with a unique judicial character and retroactive effect. The central determining factor for annulment is not the formal classification of a document as official or informal, but rather the presence of a substantive or formal defect that vitiates its origin or purpose. The broad definition of a document in the Civil Code, coupled with fundamental legal principles, provides a robust and sufficient legal basis for extending the scope of annulment to include informal instruments under specific conditions. To address the identified challenges and solidify this position within the legal system, the article proposes several key recommendations. These include legislative reform to explicitly incorporate provisions for annulling informal documents within relevant codes, a directive from the judiciary to promote a uniform approach among courts when adjudicating such annulment claims, integrating clear distinctions between these legal concepts into legal education and judicial training programs, and a revision of administrative regulations governing document registration to include explicit sanctions and procedures for handling annulments. These steps are essential for enhancing legal clarity, ensuring justice, and strengthening the overall security of legal transactions within Iran.

منابع

۱. قرآن کریم
۲. ابهری، حمید و سرخی، علی، نقش اسناد عادی در معاملات املاک، فکرسازان، تهران، چاپ دوم، ۱۳۹۰.
۳. امامی، سید حسن، حقوق مدنی، اسلامیه، تهران، جلد ششم، چاپ چهاردهم، ۱۳۹۱.
۴. انصاری، مسعود و طاهری، محمدعلی، دانشنامه حقوق خصوصی، جنگل، تهران، چاپ سوم، ۱۳۸۸.
۵. باختر، سید احمد، قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی، خرسندی، تهران، چاپ دوم، ۱۳۸۹.
۶. بندر ریگی، محمد، فرهنگ عربی - فارسی منجدالطلاب، اسلامی، تهران، چاپ چهاردهم، ۱۳۶۲.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، الفارق، گنج دانش، تهران، جلد اول، چاپ دوم، ۱۳۹۱.
۸. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، گنج دانش، تهران، چاپ بیست و پنجم، ۱۳۹۲.
۹. حسینی، سیدمحمد رضا، قانون مدنی در رویه قضایی، مجد، تهران، چاپ چهارم، ۱۳۸۷.
۱۰. حقیقت، علی، حقوق ثبت اسناد در ایران، گنج دانش، تهران، چاپ اول، ۱۳۹۱.
۱۱. شمس، عبدالله، آئین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته)، دراک، تهران، جلد سوم، چاپ شانزدهم، ۱۳۸۹.
۱۲. شهیدی، مهدی، اصول قراردادها و تعهدات، مجد، تهران، جلد دوم، چاپ پنجم، ۱۳۸۸.
۱۳. عسگری، غلامحسین، باطل، بطلان و ابطال در حقوق مدنی ایران، رامداد، تهران، چاپ اول، ۱۴۰۳.
۱۴. علی نژادی، محمد، ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران، نگاه بینه، تهران، چاپ سوم، ۱۳۹۴.
۱۵. قاسم زاده، مرتضی، الزامها و مسئولیت مدنی بدون قرارداد، میزان، تهران، چاپ دوم، ۱۳۸۷.

۱۶. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، شرکت سهامی انتشار، تهران، جلد دوم، چاپ اول، ۱۳۸۸.
۱۷. مومنی، سید مصطفی، حقوق تجارت در نظم نوین، مجد، تهران، چاپ اول، ۱۳۹۴.
۱۸. معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، مجموعه قانون مدنی، معاونت حقوقی ریاست جمهوری، چاپ نهم، ۱۳۹۱.
۱۹. میرزایی، علیرضا، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، بهنامی، تهران، چاپ چهارم، ۱۳۹۰.

