



## The Common Types of Mistake in official Documents in Iranian, French, and American Law

Zahra Soltani Fard <sup>1</sup>, Hengameh Ghazanfari <sup>2\*</sup>, Firoz Ahmadi <sup>3</sup>

1. Ph.D. Student, Department of Private Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Private Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.

3. Assistant Professor, Department of Private Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.

### ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 15-32

Article history:

Received: 13 Oct 2024

Edition: 30 Nov 2024

Accepted: 18 Feb 2025

Published online: 28 Mar 2026

### Keywords:

Official Document, Effective Mistake, Non-Effective Mistake, Registration.

### Corresponding Author:

Hengameh Ghazanfari

### Address:

Iran, Khorramabad, Islamic Azad University, Khorramabad Branch, Department of Private Law.

### Orchid Code:

0000-0002-4197-2389

### Tel:

06633120636

### Email:

ghazanfari.h50@gmail.com

### ABSTRACT

**Background and Aims:** Due to their high validity and enforceability, official documents play a significant role in legal systems and are widely used in various transactions and contracts. Errors in official documents may occur due to a lack of competence, typographical or spelling errors, errors in content or description of obligations, non-compliance with legal formalities, document forgery, and more. This article aims to conduct a comparative analysis of the types of registration errors in the legal systems of Iran, France, and the United States.

**Materials and Methods:** The present article employs a descriptive and analytical approach.

**Ethical Considerations:** Originality, honesty, and integrity of the texts have been upheld.

**Findings:** In Iranian law, registration errors are classified into two categories: effective and non-effective. Effective errors undermine the validity of the document, while non-effective errors can be corrected. French law is similar to Iranian law, where effective errors lead to relative nullity of the contract, while non-effective errors do not impact the contract's validity. In the U.S. legal system, errors are divided into mutual and unilateral. Mutual errors result in the contract's nullification, while unilateral errors have no effect.

**Conclusion:** All three legal systems emphasize the accuracy in drafting official documents. Despite differences in classification and approaches to errors, they strive to uphold contractual justice.

Cite this article as:

Soltani Fard, Z; Ghazanfari, H; Ahmadi, F. *The Common Types of Mistake in official Documents in Iranian, French, and American Law*. Economic Jurisprudence Studies. 2026.



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره هشتم، شماره اول، بهار ۱۴۰۵

اقسام اشتباه رایج در اسناد رسمی در حقوق ایران، فرانسه و آمریکا

زهرا سلطانی فرد<sup>۱</sup>، هنگامه غضنفری\*<sup>۲</sup>، فیروز احمدی<sup>۳</sup>

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد خرم‌آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم‌آباد، ایران.
۲. گروه حقوق خصوصی، واحد خرم‌آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم‌آباد، ایران.
۳. گروه حقوق خصوصی، واحد خرم‌آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم‌آباد، ایران.

### چکیده

**زمینه و هدف:** اسناد رسمی به دلیل اعتبار و قابلیت اجرایی بالا، نقش مهمی در نظام حقوقی ایفا می‌کنند و در بسیاری از معاملات و قراردادهای به کار می‌روند. اشتباه در اسناد رسمی به دلیل عدم رعایت صلاحیت، اشتباهات نگارشی یا املائی، اشتباه در محتوا یا شرح تعهدات، عدم رعایت تشریفات قانونی و... می‌تواند صورت گیرد. هدف در این مقاله، به بررسی تطبیقی اقسام اشتباهات ثبتی در نظام‌های حقوقی ایران، فرانسه و آمریکا است.

**مواد و روش‌ها:** مقاله حاضر به صورت توصیفی و تحلیلی است.

**ملاحظات اخلاقی:** اصالت متون، صداقت و امانتداری رعایت شده است.

**یافته‌ها:** در حقوق ایران، اشتباهات ثبتی به دو دسته مؤثر و غیرمؤثر تقسیم می‌شوند؛ اشتباهات مؤثر اعتبار سند را مخدوش می‌کند و اشتباهات غیرمؤثر قابل رفع هستند. در حقوق فرانسه، همانند حقوق ایران است. اشتباهات مؤثر منجر به بطلان نسبی قرارداد و اشتباهات غیرمؤثر تأثیری بر اعتبار قرارداد ندارند. در نظام حقوقی آمریکا، اشتباهات متقابل و اشتباهات یک‌جانبه است؛ اشتباهات متقابل منجر به ابطال قرارداد بوده، ولی اشتباهات یک‌جانبه بدون تأثیر است.

**نتیجه:** هر سه نظام حقوقی بر دقت در تنظیم اسناد تأکید دارند و با وجود تفاوت‌ها در تقسیم‌بندی و برخورد با اشتباهات، در تلاش برای حفظ عدالت قراردادی هستند.

### اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۱۵-۳۲

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۷/۲۲

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۳/۰۹/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۱/۰۸

### واژگان کلیدی:

سند رسمی، اشتباه مؤثر، اشتباه غیرمؤثر، ثبت.

### نویسنده مسئول:

هنگامه غضنفری

آدرس پستی:

ایران، خرم‌آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد خرم‌آباد، گروه حقوق خصوصی.

تلفن:

06633120636

کد ارکید:

0000-0002-4197-2389

پست الکترونیک:

ghazanfari.h50@gmail.com

**۱. مقدمه**

اشتباهات ثبتی در ثبت املاک و نحوه اصلاح آن» نگارش شده توسط عربی‌نژاد در سال ۱۳۹۳ می‌باشد. این پایان‌نامه، سردفتر را مسئول رفع اشتباه دانسته و اگر اشتباه از حیطة اختیار سردفتر خارج بوده، اداره ثبت مسئول حل و فصل اشتباه است.

در مقاله‌ای دیگر تحت عنوان «ضرورت بازنگری در مراجع رسیدگی‌کننده به اشتباهات و اختلافات ثبتی (هیات نظارت و شورای عالی ثبت)» نگارش شده توسط آهنگران و رضوی اصل در سال ۱۴۰۱ می‌باشد. نویسندگان در این مقاله، راه‌های افزایش کارآمدی مراجع اختصاصی دادرسی ثبتی را بررسی نموده و علل ناکارآمدی هیات‌های نظارت را تحلیل کرده‌اند. بیان می‌کنند که اطلاع رسیدگی، نادیده گرفتن اصول استقلال و بی‌طرفی، بی‌توجهی به ابزارهای تامین‌کننده و ... موضوعاتی است که ضرورت بازنگری را مبرهن می‌سازند.

**۲. مواد و روش‌ها**

مقاله حاضر، نظری و با استفاده از روش توصیفی تحلیلی است که به بررسی موضوع مورد بحث پرداخته است. مواد و داده‌ها نیز کیفی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب و داده‌ها استفاده شده است.

**۳. ملاحظات اخلاقی**

در این مقاله، اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

**۴. یافته‌ها**

اشتباه در اسناد رسمی یکی از مباحث مهم در حقوق مدنی است که در کشورهای مختلف، از

اسناد رسمی دارای ارزش حقوقی قابل توجهی در کشورهای مختلف از جمله ایران، فرانسه و ایالات متحده است. درک اشتباهات رایجی که در چنین اسنادی رخ می‌دهد برای جلوگیری از عوارض قانونی و اطمینان از صحت و اعتبار اطلاعات ارائه شده بسیار مهم است. این مقاله به بررسی اشتباه رایج در اسناد رسمی در چارچوب‌های قانونی ایران، فرانسه و ایالات متحده می‌پردازد و تفاوت‌ها و شباهت‌های کلیدی را برجسته می‌کند. در حوزه حقوقی، صحت و اعتبار اسناد رسمی در درجه اول اهمیت قرار دارد. اشتباه در چنین اسنادی می‌تواند منجر به اختلافات حقوقی، تاخیر در رسیدگی و حتی بی‌اعتبار شدن معاملات مهم شود. آگاهی از اشتباهات رایجی که ممکن است در اسناد رسمی رخ دهد و نحوه رسیدگی به آنها در سیستم‌های حقوقی کشورهای مختلف ضروری است.

سوالی که در این پژوهش مطرح می‌شود این است که اقسام اشتباهات رایج در اسناد رسمی در حقوق ایران، فرانسه و آمریکا چیست؟ به منظور پاسخگویی به سوال مطرح شده در این پژوهش، منابع موجود مورد بررسی قرار گرفت و نتیجه حاصل از بررسی‌ها این بود که پژوهشی تحت عنوان اقسام اشتباهات در اسناد رسمی در سه نظام حقوقی مذکور تاکنون نگارش نشده است. نوآوری بحث در این است که با توجه به اینکه نظام حقوقی فرانسه و آمریکا برگرفته از نظام رومی ژرمنی و کامن‌لا می‌باشند، پژوهشی که بررسی تطبیقی در سه نظام مذکور را داشته باشد، وجود ندارد؛ لذا جدید بودن و اهمیت موضوع امری بدیهی است. حال پژوهش‌های نزدیک به موضوع شامل: پایان‌نامه «بررسی

جمله فرانسه و ایالات متحده آمریکا، دارای قواعد خاصی است. با وجود اینکه هر کشور نظام حقوقی مختص به خود را دارد، شباهت‌ها و تفاوت‌هایی نیز در نحوه برخورد با اشتباهات در اسناد رسمی در این دو نظام حقوقی وجود دارد. در ادامه به بررسی مواد قانونی و رویکردهای حقوقی در حقوق فرانسه و ایالات متحده آمریکا پرداخته می‌شود.

## ۵. بحث

در حقوق فرانسه و ایالات متحده آمریکا، اشتباهات در قراردادهای اسناد رسمی به دو دسته اصلی تقسیم می‌شوند: اشتباهات مؤثر و اشتباهات غیر مؤثر. اشتباهات مؤثر می‌توانند منجر به بطلان یا اصلاح قرارداد شوند، در حالی که اشتباهات غیر مؤثر تأثیر چندانی بر اعتبار قرارداد یا سند ندارند. این دسته‌بندی بر اساس قوانین خاص هر کشور و تفاسیر حقوقی از اشتباهات در قراردادهای صورت می‌گیرد.

### ۵-۱. سند رسمی و فرایند صدور آن

سند در لغت به معنای وام یا نوشته‌ای که وام یا طلب کسی را معین سازد و یا مطلبی را ثابت کند و آنچه که بدان اعتماد کنند، مدرک، مستند و نوشته‌ای که قابل استناد باشد آمده است. (کاتوزیان، ۱۳۹۲، ۲۴۷) به موجب ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی سند عبارت است از هر نوشته که در مقام اثبات دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. در تعریف به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی مقرر می‌دارد که اسنادی که در اداره‌ی ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت ویژگی‌های سند رسمی به عنوان سند برتر آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است و

طبق ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی، سایر اسناد، عادی می‌باشند. در تعریف آن همچنین آورده‌اند: سندی است که در ادارات ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق یا نزد ماموران رسمی صالح برابر قانون نویسند. بنابراین سند رسمی یکی از انواع اسناد است که توسط شخص ذی صلاح و طبق قانون و در حدود صلاحیت وی تنظیم گردیده است؛ لذا مطابق تعریف قانون مدنی، یکی از انواع سند رسمی سندی است که از دفاتر اسناد رسمی صادر می‌شود که در عرف به این سند سند محضری نیز گفته می‌شود و موضوع این مقاله مربوط به این نوع سند رسمی می‌باشد. سند محضری اخص از سند رسمی است. (شهیدی، ۱۴۰۲، ۲۶۳)

در قانون ثبت تعریف خاصی از اسناد رسمی ارایه نشده است. به صورت کلی می‌توان گفت اسنادی از نظر قانون ثبت به عنوان سند رسمی شناخته می‌شوند که مطابق با شرایط و ضوابط قانونی در دفاتر اسناد رسمی یا دفاتر ازدواج و طلاق به ثبت رسیده باشد. بنابراین در خصوص تفاوت سند رسمی در قانون مدنی و قانون ثبت می‌توان گفت سند رسمی از نظر قانون ثبت اخص از اسنادی است که در قانون مدنی به عنوان سند رسمی شناخته می‌شود و تعریفی که در قانون مدنی از سند رسمی ارایه گردیده، وسیع‌تر از مفهومی است که در حقوق ثبت به عنوان سند رسمی مورد خطاب قرار می‌گیرد، زیرا براساس قانون مدنی، شناسنامه، گذرنامه، گواهینامه و امثالهم نیز سند رسمی هستند. هرچند در قانون ثبت نیز تعریفی از سند رسمی صورت نگرفته است، اما با توجه به متون حقوقی و عرف ثبتی و مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷) آن را بدین‌گونه تعریف نموده‌اند:

الف) اقرارنامه غیرمالی: اقرارنامه به عنوان سندی که در آن شخص به حقی از دیگری یا تعهد خود اعتراف می‌کند، نیازمند فرآیند ساده‌تری است. مطابق ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی: «اقرار عبارت است از اخبار به حقی به نفع دیگری و به ضرر خود.» بنابراین، صرف حضور شخص اقرارکننده در دفترخانه و اظهار کتبی یا شفاهی او برای ثبت اقرار کافی است.

ب) وکالت‌نامه: تنظیم وکالت‌نامه مستلزم حضور وکیل و موکل در دفترخانه رسمی است. ماده ۶۶۰ قانون مدنی: «وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، دیگری را برای انجام امری نایب خود می‌نماید.» دفترخانه باید هویت طرفین، موضوع وکالت، و اختیارات وکیل را بررسی و ثبت نماید. نیازی به استعلام از مراجع دیگر نیست. (اسلام‌نیا و آل‌بویه، ۱۳۹۵، ۷)

اما به صورت استثناء در مورد سند وکالت‌نامه برای فروش خودرو، صدور این سند در دفترخانه نیاز به تشریفات خاص و پرداخت حق‌الثبت و حق‌التحریر مطابق سند انتقال قطعی خودرو می‌باشد و همینطور مطابق قانون الزام ثبت معاملات غیر منقول، وکالت بلاعزل در انتقال اموال غیر منقول نیز ضوابط خاصی دارد. (تبصره ۲ ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول مصوب ۱۴۰۳/۲/۲۶)

۲. صدور سند رسمی برای معاملات اموال غیرمنقول

معاملات مربوط به اموال غیرمنقول (مانند زمین و ساختمان) پیچیده‌تر است و نیازمند استعلامات قانونی مختلف است. (ابن‌تراب، ۱۴۰۱، ۱۲)

سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی، ثبت شده است.

برای بررسی اشتباهات در صدور اسناد رسمی، ابتدا باید فرآیند صدور این اسناد و الزامات قانونی مربوط به آن‌ها را درک کنیم. به همین دلیل، با اشاره به انواع اسناد رسمی و قوانین مرتبط، فرآیند صدور آن‌ها را بررسی می‌کنیم.

در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی مقرر است که: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و مطابق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است.

اسناد رسمی صادره از دفاتر اسناد رسمی را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد: ۱. اسناد رسمی غیر مالی، ۲. اسناد رسمی راجع به معاملات اموال غیر منقول، ۳. اسناد رسمی راجع به معاملات سایر اموال.

فرآیند صدور این اسناد بسته به نوع سند، موضوع و الزامات قانونی متفاوت است.

#### ۱. اسناد رسمی غیر مالی

این اسناد، اسنادی هستند که مبلغ مالی ندارند و همچنین تعهدات مالی را برای طرفین سند به دنبال ندارند نظیر وکالت‌نامه، تعهد‌نامه، اقرارنامه غیرمالی، رضایت‌نامه. این اسناد فاقد تشریفات نظیر استعلام از مراجع خاص می‌باشند و عمده تشریفات صدور این اسناد احراز هویت متقاضی و اخذ مدارک وی می‌باشد. به عنوان مثال فرآیند دو نمونه از این اسناد شرح داده می‌شود:

به طور کلی برای نقل و انتقال اسناد فوق الذکر اعم از تک برگ زردرنگ و تک برگ سبز رنگ نیاز به استعلاماتی به شرح ذیل می‌باشد:

۱. استعلام از شهرداری: برای اطمینان از عدم وجود تخلفات ساختمانی یا بدهی‌های مربوط به عوارض. البته استعلام شهرداری صرفاً در خصوص نقل و انتقال املاک واقع در محدوده شهرها صورت می‌گیرد و مطابق قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و آیین‌نامه آن، چنانچه ملک گواهی پایان کار داشته باشد و طرفین نسبت به آن رضایت داشته باشند نیاز به این استعلام نیست.

۲. استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک: جهت بررسی مالکیت و اطمینان از عدم وجود بازداشت یا محدودیت‌های حقوقی.

۳. استعلام از اداره مالیات: برای اطمینان از پرداخت مالیات‌های مربوط به نقل و انتقال.

۴. پرداخت حق‌الثبت و عوارض قانونی: پرداخت هزینه‌های مربوط به ثبت معامله در دفاتر رسمی. (همدانی فخری، ۱۴۰۱، ۱۲)

۵. استعلام جهاد کشاورزی و سازمان بنیاد مسکن: به استناد ماده ۴ آیین‌نامه قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی برای نقل و انتقال اراضی مزروعی و خارج از محدوده شهر نیاز به استعلام از جهاد کشاورزی می‌باشد و برای اراضی خارج از محدوده شهر و در بافت روستا نیاز به استعلام از سازمان بنیاد مسکن می‌باشد.

مثالی که می‌توان بیان نمود این است که در فروش یک آپارتمان. فروشنده و خریدار برای انتقال سند رسمی به دفترخانه مراجعه می‌کنند. دفترخانه پیش از ثبت معامله، استعلاماتی از

طبق ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد، کلیه معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول باید به ثبت برسد.»

الزامات قانونی برای این فرایند وجود دارد که مهم‌ترین آنها وجود سند رسمی مالکیت می‌باشد. در حال حاضر سه نوع سند رسمی مالکیت برای این اموال داریم: سند دفترچه‌ای، سند تک برگ زرد، سند تک برگ‌های سبز رنگ جدید که بعد از تاریخ ۱۴۰۳/۴/۲ در اجرای قانون الزام به ثبت معاملات غیر منقول صادر می‌شوند.

الف) اسناد دفترچه‌ای: از جمله اسناد رسمی می‌توان به سند دفترچه‌ای یا سند منگوله‌دار اشاره کرد که دارای اعتبار بالایی هستند و تا قبل از سال ۱۳۹۰ و ایجاد سندهای تک برگ در خصوص املاک توسط اداره ثبت اسناد و املاک در یک دفترچه چند برگی صادر می‌گردیدند. از جمله ویژگی‌های اسناد دفترچه‌ای می‌توان به قلم نویسی بودن آنها و داشتن مهر سربی برای جلوگیری از اضافه و کم شدن صفحات سند اشاره نمود. در حال حاضر جهت نقل و انتقال این اسناد ابتدا باید تبدیل به سند تک برگی شوند و سپس جهت انتقال تمام استعلامات لازمه انجام شود.

ب) اسناد رسمی تک برگ زرد رنگ

ج) اسناد رسمی تک برگ سبز رنگ

این اسناد در راستای اجرای قانون الزام به ثبت معاملات غیرمنقول صادر می‌شوند و عمده ویژگی آنها این است که در مقابل این اسناد هیچ گونه قولنامه عادی مورد پذیرش نیست.

## ۵-۲. اقسام اشتباه در امور ثبتی

در یک تقسیم بندی اقسام اختلافات و اشتباهات در امور ثبتی را به این صورت می توان تقسیم بندی کرد. (علی نژادی، ۱۴۰۲، ۱۲۹)

۱- اشتباهات راجع به جریان عملیات ثبتی: هر اشتباهی که در روند ثبت املاک و غیره رخ بدهد، همچون اشتباه در پذیرش تقاضای ثبت، اشتباه در آگهی نوبتی، اشتباه در آگهی مزایده، اشتباه در تفکیک املاک، اشتباه در صورت مجلس تحدید حدود، اشتباه در حدود املاک، اشتباه در آگهی تحدید حدود را اشتباهات ثبتی گویند. (نجابت خواه و همکاران، ۱۳۹۶، ۲۵۹)

۲- اشتباهات قلمی: این نوع اختلافات و اشتباهات در واحدهای ثبتی و در هنگام تنظیم اسناد مالکیت متداول است، به این نوع از اشتباهات اصطلاحاً «اشتباهات سهو قلم یا قلم انداز یا طغیان قلم»، نیز گفته شده است. از اشتباهات قلمی جملات زائد و غیره است چنان که به جای نام محمود، محمد یا نام دیگر در سند نوشته شود و یا به جای پلاک ۲۰۰ شماره ۵۰ قید گردد. (محسنی، ۱۳۸۶، ۱۱۶)

۳- اشتباهات تفکیکی: اختلافات و اشتباهاتی که ممکن است در جریان عمل تفکیک یک ملک به قطعات و اجزای مختلف صورت گیرد و با وجود همان اختلافات و اشتباهات به ثبت برسد اختلافات و اشتباهات تفکیکی است. (پورقلی، ۱۳۹۵، ۵۳)

۴- اشتباهات مربوط به کسر یا اضافه مساحت املاک: منظور آن است که ملکی با مساحت معینی مورد معامله واقع شود، سپس معلوم گردد که زمین بیشتر یا کمتر از مورد توافق است. (خادم رضوی و شفیعی، ۱۳۹۳، ۸۵)

شهرداری، ثبت اسناد و اداره مالیات انجام می دهد. در صورت عدم وجود مانع قانونی، سند رسمی انتقال ثبت می شود. (بیگدلی، ۱۴۰۳، ۸۰)

صدور اسناد رسمی بسته به نوع سند و موضوع آن متفاوت است. برای اسنادی مانند اقرارنامه و وکالت نامه، فرآیند ساده و سریع است، چرا که نیازی به استعلام ندارد. اما در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، الزام به استعلام از شهرداری، ثبت اسناد و اداره مالیات، فرآیند را پیچیده تر می کند. این تفاوتها ناشی از قوانین مختلفی است که بر هر نوع سند نظارت دارند، از جمله مواد ۱۲۸۷، ۴۷ و ۴۸ قانون مدنی و قوانین مرتبط با ثبت اسناد و املاک (امیری و محمدرضایی، ۱۴۰۱، ۵)

۳. صدور سند رسمی برای سایر اموال

اموال منقول (مانند خودرو، سهام، کالاها، امتیازات و پروانه های بهره برداری و ...) طبق ماده ۱۹ قانون مدنی به اموالی گفته می شود که قابل انتقال از محلی به محل دیگر باشد.

برای صدور سند رسمی اموال منقول، معمولاً نیازی به استعلام از مراجع دیگر نیست. فرآیند ساده تر است و صرف حضور طرفین معامله در دفترخانه، ارائه اسناد شناسایی و سند مالکیت کافی است. مثال در فروش یک خودرو. خریدار و فروشنده با سند خودرو و مدارک هویتی به دفترخانه مراجعه می کنند. پس از بررسی صحت اسناد و توافق طرفین، سند انتقال رسمی ثبت می شود. (حائری و قدسی، ۱۳۸۸، ۴۵)

قضایی قابل جبران هستند. بنابراین، ضروری است که نظام ثبت اسناد و املاک، علاوه بر پیشگیری از چنین اشتباهاتی، برای هر نوع خطا، سازوکار اصلاحی مناسب و متناسبی در نظر بگیرد.

### ۵-۲-۱. حقوق ایران

تنظیم سند بدون اخذ استعلامات مربوطه

چنانچه سندی بدون اخذ استعلامات مربوطه تنظیم شود این امر فی نفسه موجب ابطال سند نمی‌شود. لکن در صورت بروز هرگونه مشکل ممکن است موجبات تخلف انتظامی برای سردفتر و یا مسئولیت مدنی برای امضاءکنندگان سند مطابق ماده ۲ قانون تسهیل تنظیم اسناد مصوب ۱۳۸۵ دفاتر اسنادرسمی موظفند در صورت عدم پاسخ استعلامات، منتقل الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده یک مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال، متضامناً مسئول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق مسلم بوده می‌باشند.

تنظیم سند براساس استعلامات نادرست و اشتباه

چنانچه در پاسخ استعلامات مربوطه به تنظیم سند اشتباهی رخ دهد باید تفکیک کرد که گاهی اوقات این اشتباه مؤثر است و ممکن است موجب ابطال سند شود مثل زمانی که در استعلام از اداره منابع طبیعی و یا جهاد کشاورزی برای انتقال یک ملک در خصوص اینکه جزء اراضی ملی هست یا خیر اشتباه پاسخ داده شود که این زمین جزء اراضی ملی نیست و بر همین اساس سند انتقال ملک تنظیم شود در این صورت چنانچه بعداً مشخص شود که پاسخ استعلام اشتباه بوده و ملک موضوع سند جزء اراضی ملی بوده لذا اینجا

در یک تقسیم بندی دیگر در کتاب شرح قانون ثبت اسناد و املاک، اشتباهات ثبتی را به دو دسته تقسیم می‌کنند: (امامی، ۱۳۹۹، ۲۳۷)

۲- اشتباهاتی که در اثر آن هیچکس منتفع نمی‌شود؛ چه صاحب حق به موجب آن متضرر گردیده باشد یا خیر. در چنین شرایطی چون طرفی ندارد، مسئول دفتر بعد از آگاهی نسبت به بروز اشتباه اقدام به تصحیح آن می‌کند و آنرا ذیل ستون ملاحظات شرح می‌دهد. در برخی موارد که اشتباه در ثبت انتقال و معاملات در دفتر املاک رخ دهد هم بدین نحو اقدام می‌گردد. (شعبانی، ۱۴۰۱، ۳۹)

۱- اشتباهاتی که به موجب آن دیگری منتفع می‌شود؛ برای مثال ملک در دفتر املاک به اسم متقاضی ثبت وارد شود در حالی که به دلیل اعتراض نسبت به حکم نهایی محکوم گردیده است. در چنین شرایطی اگر ذی نفع نسبت به تصحیح دفتر املاک رضایت ندهد، شخص زیان‌دیده بر اساس اصل ۳۰۳ قانون مدنی و به طرفیت ذی نفع می‌تواند در محکمه‌ی ذیصلاح طرح دعوی کند و بعد از صدور حکم نهایی، دفتر املاک تصحیح گردد. (لطفیانی و نهانی، ۱۳۹۵، ۱۳۴)

نگارنده معتقد است که اشتباهات ثبتی با توجه به ماهیت و پیامدهای متفاوتشان نیازمند دسته‌بندی و روش‌های اصلاح متمایز هستند. برخی از این اشتباهات، مانند خطاهای قلمی یا اشتباهات فنی در اسناد، بدون آنکه کسی منتفع یا متضرر شود، به‌سادگی توسط دفاتر ثبت قابل اصلاح‌اند، در حالی که اشتباهاتی که منجر به انتقال نادرست حقوق یا نفع‌رسانی به فردی غیرمرتبط می‌شوند، تنها از طریق رضایت ذی‌نفع یا صدور حکم

قرارداد تصریح شده باشند، می‌تواند موجب الزام به پایبندی به قرارداد شود، اما شدت آن به حدی نیست که باعث بطلان یا معیوب شدن عقد شود. این تحلیل، منطقی، مستند و منطبق بر اصول حقوقی قراردادها است.

#### ۵-۲-۱-۱. اشتباهات مؤثر

این نوع اشتباهات به گونه‌ای هستند که می‌توانند روند قانونی ثبت اسناد را مختل کرده و اعتبار سند را زیر سؤال ببرند. در صورت عدم اصلاح، ممکن است حقوق افراد تحت تأثیر قرار گیرد. برخی از مصادیق اشتباهات مؤثر عبارت‌اند از: اشتباه در نام یا نام خانوادگی متقاضی ثبت یا قائم‌مقام قانونی او، اشتباه در شماره پلاک اصلی یا فرعی ملک، اشتباه در نوع ملک یا محل وقوع آن، اشتباه در نام قریه، مزرعه یا قنات مورد تقاضای ثبت. این اشتباهات می‌توانند منجر به بروز اختلافات حقوقی شوند و نیازمند رسیدگی و اصلاح توسط مراجع صالح هستند. (فرامرزیور، ۱۳۸۵، ۱۰۹)

#### ۵-۲-۱-۲. اشتباهات غیرمؤثر

این اشتباهات تأثیر قابل توجهی بر روند قانونی ثبت اسناد ندارند و معمولاً بدون ایجاد خلل در حقوق افراد قابل اصلاح هستند. برخی از نمونه‌های اشتباهات غیرمؤثر عبارت‌اند از: اشتباه در مضاف‌الیه نام خانوادگی یا عدم ذکر آن، عدم قید نام خانوادگی مالک در صورتی که نام پدر قید شده باشد، اشتباه در ذکر مقدار مورد تقاضای ثبت، چه بیشتر یا کمتر از میزان واقعی، اشتباه در ذکر شهرت ملک یا عدم ذکر آن. این اشتباهات معمولاً با اصلاحات جزئی قابل رفع هستند و تأثیر عمده‌ای بر اعتبار سند ندارند. (کمالی، ۱۳۹۵، ۶۲)

سند قابل ابطال است چرا که در واقع این اشتباه در خصوص موضوع عقد بوده و این ملک در واقع مستحق للغير بوده و امکان انتقال آن وجود نداشته است. اما گاهی اوقات اشتباه در مستندات و استعلامات موجب ابطال سند نمی‌شود و صرفاً از موجبات اصلاح سند می‌تواند باشد و یا اینکه اساساً هیچگونه تأثیری ندارد مثل زمانی که در پاسخ استعلام از اداره ثبت در خصوص میزان مساحت ملکی، اشتباه در اعلام مساحت رخ دهد که در این صورت سند اصلاح می‌شود.

اشتباه در اوصاف فرعی موضوع قرارداد، هنگامی مؤثر واقع می‌شود که این اوصاف به صریح یا ضمنی وارد قلمرو قرارداد شوند اثر حقوقی اشتباه در این صورت تنها در الزام و پای بندی به قرارداد ظاهر می‌شود. زیرا شدت اثر اشتباه آنچنان نیست که بنیان عقد را متلاشی و یا حتی معیوب سازد. (سوادکوهی و اسدی وصفی، ۱۳۸۸، ۴۸)

نویسنده معتقد است که باید میان تأثیر عدم اخذ استعلامات، استعلامات نادرست، و اشتباه در اوصاف قرارداد تمایز قائل شده است. تنظیم سند بدون اخذ استعلامات لازم، فی‌نفسه موجب بطلان آن نمی‌شود اما می‌تواند مسئولیت انتظامی سردفتر و مسئولیت مدنی امضاکنندگان سند را به دنبال داشته باشد، امری که با ماده ۲ قانون تسهیل تنظیم اسناد (۱۳۸۵) مطابقت دارد. همچنین، در صورت اشتباه در استعلامات، اگر این اشتباه به جوهر قرارداد مربوط باشد (مانند تشخیص نادرست اراضی ملی)، سند قابل ابطال خواهد بود؛ اما اگر اشتباه صرفاً به جزئیاتی مانند مترآژ ملک مربوط باشد، تنها اصلاح سند لازم است. در نهایت بیان می‌شود که اشتباه در اوصاف فرعی قرارداد، تنها در صورتی که این اوصاف در

**۵-۲-۲. حقوق فرانسه**

در حقوق فرانسه، اشتباهات تحت اصول کلی قراردادهای و اشتباهات در حقوق مدنی بررسی می‌شوند. مواد مربوط به اشتباهات در کد مدنی فرانسه آورده شده است.

اشتباهات مؤثر: این اشتباهات مربوط به ویژگی‌های اساسی قرارداد هستند و می‌توانند به بطلان یا اصلاح قرارداد منجر شوند.

ماده ۱۱۳۲ کد مدنی فرانسه: اشتباه زمانی مؤثر است که به ویژگی‌های اساسی موضوع قرارداد یا شخصیت یکی از طرفین مربوط باشد. اگر اشتباه اساسی باشد، قرارداد ممکن است باطل یا قابل ابطال شود.

ماده ۱۱۳۳ کد مدنی فرانسه: اشتباه باید اساسی باشد و بر روی جوهر قرارداد تأثیر بگذارد. اگر اشتباه صرفاً جنبه اقتصادی داشته باشد و تأثیری بر جوهر قرارداد نگذارد، نمی‌توان آن را مؤثر دانست.

اشتباهات غیر مؤثر: اشتباهات غیر مؤثر آنهایی هستند که به عناصر فرعی قرارداد مربوط می‌شوند و تأثیری بر اعتبار قرارداد ندارند. (شفیعی، ۱۴۰۱، ۹۱)

ماده ۱۱۳۴ کد مدنی فرانسه: اگر اشتباه مربوط به ویژگی‌های فرعی و غیر اساسی باشد، قرارداد همچنان معتبر باقی می‌ماند. برای مثال، اشتباه در قیمت یا ارزشی که فرد به یک کالا نسبت می‌دهد به تنهایی نمی‌تواند منجر به بطلان قرارداد شود.

ماده ۱۱۰۹ و مواد مرتبط در کد مدنی فرانسه به اشتباهات در قراردادهای و اعتبار آن‌ها اشاره دارد.

ماده ۱۱۰۹ کد مدنی فرانسه: مطابق این ماده، قراردادهایی که بر اساس اشتباه، اغفال یا اکراه منعقد می‌شوند، ممکن است باطل یا قابل ابطال باشند. در زمینه اسناد رسمی نیز، اگر اشتباهی اساسی در عناصر تشکیل‌دهنده قرارداد رخ دهد (مانند اشتباه در موضوع یا شخصیت طرفین)، این اشتباه می‌تواند به بطلان سند رسمی منجر شود.

ماده ۱۱۳۲ کد مدنی فرانسه: اشتباه زمانی مؤثر است که مربوط به ویژگی‌های اساسی قرارداد باشد. اگر اشتباهی صرفاً جنبه فرعی داشته باشد، معمولاً سند رسمی تحت تأثیر آن قرار نمی‌گیرد.

اسناد رسمی می‌توانند با توجه به شرایط خاص و با دستور قاضی اصلاح شوند. اگر اشتباه در متن سند به واسطه خطای سهوی باشد، امکان اصلاح آن وجود دارد؛ اما اگر اشتباه در ماهیت حقوقی قرارداد باشد، ممکن است نیاز به ابطال کامل سند باشد. (پیشنماز و زارع، ۱۴۰۰، ۱۸۲)

نگارنده معتقد است که بر اساس مواد ۱۱۳۲ و ۱۱۳۳، اشتباه زمانی موجب بطلان یا ابطال قرارداد می‌شود که به ویژگی‌های اساسی آن مربوط باشد، در حالی که اشتباهات جزئی و اقتصادی تأثیری بر اعتبار قرارداد ندارند. ماده ۱۱۰۹ نیز به امکان بطلان قرارداد در صورت وقوع اشتباه، اغفال یا اکراه اشاره دارد. در حوزه اسناد رسمی، اشتباهات سهوی قابل اصلاح هستند، اما اشتباهات اساسی ممکن است به بطلان سند منجر شوند.

**۵-۲-۳. حقوق ایالات متحده آمریکا**

در حقوق ایالات متحده، اصول مرتبط با اشتباهات در قراردادهای از قانون نمونه قراردادهای و همچنین قوانین ایالتی تبعیت می‌کنند.

باشد. با این حال، برخی اصول کلی در سراسر ایالات متحده رعایت می‌شوند. (مکلافلین و دیوید، ۱۹۹۶، ۲۵)

اصول کلی حقوق قراردادهای: حقوق قراردادهای در آمریکا به طور کلی بر اساس اصول کلی تنظیم شده است. اشتباهات در اسناد رسمی، به ویژه اشتباهات اساسی که بر مبنای قرارداد تأثیر می‌گذارند، می‌توانند منجر به بطلان قرارداد یا امکان اصلاح آن شوند.

بسیاری از ایالت‌ها اجازه اصلاح اشتباهات در اسناد رسمی را می‌دهند. این اصلاحات ممکن است از طریق دادگاه یا با توافق طرفین انجام شود. برای مثال، اگر اشتباهی در زمینه مالکیت یا حدود زمین در یک سند ملکی رخ دهد، دادگاه‌ها می‌توانند دستور اصلاح سند را صادر کنند. (دالوز، ۲۰۰۹، ۴۰)

قوانین ایالت‌های مختلف ممکن است در مورد اشتباهات در اسناد رسمی متفاوت باشد. برای مثال، برخی ایالت‌ها قوانین سخت‌گیرانه‌تری در خصوص اشتباهات اساسی دارند و این اسناد ممکن است به سادگی باطل شوند، در حالی که برخی ایالت‌ها امکان اصلاح آن‌ها را فراهم می‌کنند.

### ۳-۵. اقسام اشتباهات براساس فرایند صدور سند رسمی

اشتباهات در اسناد رسمی می‌توانند پیامدهای متنوعی در نظام‌های حقوقی مختلف داشته باشند و تحلیل این اشتباهات به لحاظ تأثیر آن‌ها بر اعتبار سند و حقوق طرفین بسیار مهم است. در ادامه، تحلیل حقوقی این اشتباهات با مقایسه حقوق ایران، فرانسه، و آمریکا ارائه می‌شود:

اشتباهات مؤثر: اشتباهات مؤثر در آمریکا اشتباهاتی هستند که به جنبه‌های اساسی قرارداد مربوط می‌شوند و می‌توانند منجر به بطلان یا اصلاح قرارداد شوند.

ماده ۱۵۲ از قانون نمونه قراردادهای مقرر کرده است اگر یک یا هر دو طرف قرارداد به اشتباه در مورد یک موضوع اساسی قرارداد دچار شوند، قرارداد ممکن است باطل یا قابل اصلاح باشد.

اشتباه در مورد ماهیت یا کیفیت اصلی کالا یا خدمات (مثل فروش زمینی که تصور می‌شود قابل ساخت‌وساز است، اما نیست). اشتباه در هویت یا شخصیت طرف مقابل قرارداد (برای مثال، اشتباه در هویت خریدار یا فروشنده).

ماده ۱۵۳ از قانون نمونه قراردادهای مقرر کرده است اگر اشتباه به طور یک‌طرفه باشد، قرارداد تنها در صورتی قابل ابطال است که اشتباه اساسی باشد و طرف دیگر از آن آگاه بوده یا باید می‌بود.

اشتباهات غیر مؤثر: اشتباهات غیر مؤثر آن‌هایی هستند که به جزئیات و عناصر فرعی قرارداد مربوط می‌شوند و اعتبار قرارداد را تحت تأثیر قرار نمی‌دهند.

ماده ۱۵۴ از قانون نمونه قراردادهای مقرر کرده است اشتباهاتی که به موارد غیر اساسی مربوط می‌شوند، تأثیری بر اعتبار قرارداد ندارند و نمی‌توانند به بطلان آن منجر شوند.

در نظام حقوقی ایالات متحده آمریکا، اشتباهات در اسناد رسمی بیشتر تحت حقوق قراردادی و آیین‌های مربوط به اسناد عمومی بررسی می‌شوند. تفاوت اصلی در اینجا است که نظام حقوقی ایالات متحده متأثر از فدرالیسم است و هر ایالت ممکن است قوانین خاص خود را داشته

### ۵-۳-۱. اشتباه در احراز هویت و سمت

**حقوق ایران:** ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی اسناد رسمی را غیرقابل تردید در برابر طرفین و اشخاص ثالث می‌داند مگر در صورت اثبات جعل. اما اگر احراز هویت یا سمت به اشتباه باشد، این اشتباه به اصل اعتبار سند لطمه می‌زند، زیرا پایه تنظیم سند (احراز طرفین) مخدوش می‌شود. (میرعرب، ۱۴۰۱، ۵۷) برای مثال، اگر نماینده‌ای بدون داشتن اختیار قانونی (مانند وکالت یا نمایندگی حقوقی) سندی را امضا کند، سند به‌عنوان یک سند رسمی فاقد اعتبار خواهد بود. (ماده ۲۱۹ قانون مدنی: قرارداد بدون اهلیت یا اختیار قانونی باطل است).

**حقوق فرانسه:** اسناد رسمی در حقوق فرانسه نیز توسط مأمور رسمی تنظیم می‌شوند و احراز هویت یکی از الزامات اساسی است. در صورت اشتباه در احراز هویت یا سمت، سند رسمی به علت تخلف از مقررات قانونی بطلان مطلق خواهد داشت (ماده ۱۳۱۷ کد مدنی فرانسه). نمایندگی ناقص یا نادرست، اگر به اثبات برسد، سند را از حیطه اسناد رسمی خارج کرده و به سند عادی تبدیل می‌کند.

**حقوق آمریکا:** در ایالات متحده، نوتاریال (۱) فرآیندی است که شامل احراز هویت افراد توسط یک نوتاری پابلیک است. اگر نوتاری در احراز هویت اشتباه کند، سند می‌تواند به‌عنوان غیرقابل استناد شناخته شود. دادگاه‌ها معمولاً در چنین مواردی از نظریه بطلان سند حمایت می‌کنند، زیرا صحت احراز هویت از شروط اساسی اسناد رسمی است. (۲)

به نظر نگارنده در هر سه نظام حقوقی، اشتباه در احراز هویت یا سمت، سند رسمی را مخدوش می‌کند. اما در فرانسه و ایران، بطلان معمولاً مطلق است، در حالی که در آمریکا، دادگاه ممکن است بستگی به شرایط خاص، تصمیم بگیرد.

### ۵-۳-۲. اشتباه در محتوای سند (مثلاً قیود، شرایط، عنوان)

**حقوق ایران:** این نوع اشتباه رایج ترین نوع اشتباه در سند رسمی است که می‌تواند در نام و نام خانوادگی مالک، نام پدر مالک، شماره ملک، مساحت ملک، نوع ملک، حدود و مشخصات ملک، عنوان سند، شرایط سند و سایر موارد رخ دهد. اشتباه در محتوای سند گاهی اوقات ناشی از اراده طرفین می‌باشد به عبارتی اشتباه اقراری است و ارتباطی به عمل دفترخانه ندارد و گاهی اوقات به صورت نگارشی و قلمی (تایپی) می‌باشد. اثر اشتباه در محتوای سند به نوع اشتباه بستگی دارد اگر اشتباه باعث تغییر معنی سند نشود معمولاً اثری بر اعتبار سند ندارد به عنوان مثال اگر در سند رسمی، نام یکی از طرفین به اشتباه نوشته شود اما این اشتباه باعث تغییر هویت طرفین نشود معمولاً سند معتبر است و صرفاً اصلاح می‌شود. اما اگر اشتباه باعث تغییر معنی سند شود ممکن است اعتبار سند را تحت تاثیر قرار دهد. اشتباه در محتوای سند را می‌توان از جهات مختلف تقسیم بندی کرد به این صورت که اشتباه گاه بر حسب اظهارات طرفین است و سردفتر در آن نقشی ندارد به عنوان مثال طرفین به سردفتر اعلام می‌کنند که قصد انتقال ملک را دارند و نحوه اظهارات آنان مربوط به عقد بیع است و حال بعد از تنظیم سند اعلام کنند که قصد تنظیم صلح نامه را داشته‌اند. گاه اشتباه مربوط به خطای

است که توافق طرفین را منعکس نمی‌کند، دادگاه می‌تواند این سند را اصلاح کند. (۴)

به نظر نگارنده اشتباهات محتوایی در ایران و فرانسه به احتمال بیشتری موجب بطلان سند می‌شوند، در حالی که در آمریکا تمرکز بر اصلاح سند است، مگر اینکه اشتباه به‌طور بنیادی اعتبار سند را تحت‌الشعاع قرار دهد.

### ۳-۳-۵. اشتباه در اخذ مستندات (مثلاً استعلام‌ها، مشخصات ملک)

**حقوق فرانسه:** حقوق فرانسه تأکید زیادی بر استعلام و صحت اطلاعات سند دارد. اشتباه در اخذ مستندات، مانند مشخصات ملک یا اسناد مالکیت، باعث بطلان سند می‌شود زیرا این موارد جزئی از تعهدات تنظیم‌کننده سند است.

**حقوق آمریکا:** در آمریکا، اشتباه در استعلامات و مستندات ممکن است منجر به طرح دعاوی مسئولیت مدنی علیه نوتاری یا تنظیم‌کننده سند شود. در بسیاری از ایالت‌ها، بطلان سند فقط در صورتی رخ می‌دهد که اشتباه باعث نقض جدی حقوق مالکیت یا منافع شود. (۵)

به نظر نگارنده حقوق ایران و فرانسه به‌طور جدی‌تر با این نوع اشتباهات برخورد می‌کنند و بطلان سند محتمل‌تر است، اما در آمریکا، پیامدها بیشتر بر مبنای مسئولیت مدنی است تا بطلان.

### ۳-۳-۴. اشتباه برخلاف نظم عمومی و اخلاق حسنه

**حقوق ایران:** مطابق ماده ۹۷۵ قانون مدنی محکمه نمی‌تواند قوانین خارجی و یا قراردادهای حقوقی را که برخلاف اخلاق حسنه بوده و یا بواسطه جریحه‌دار کردن احساسات جامعه یا به

سردفتر می‌باشد مثلاً طرفین اعلام کنند که ثمن معامله پرداخت نشده است لیکن سردفتر در تنظیم سند ذکر کند که ثمن معامله پرداخت شده است. گاهی اشتباه در محتوای سند صرفاً یک اشتباه تایپی و نگارشی می‌باشد مثلاً به جای پلاک ۱۲ پلاک ۱۳ نوشته و تایپ شود حال هر کدام از این اشتباهات اثر متفاوتی بر سند دارد. آنجا که مربوط به اراده طرفین می‌باشد چنانچه قصد طرفین را مخدوش کند چون از جمله شرایط اساسی صحت هر معامله قصد معامله کننده می‌باشد، سند بی اعتبار می‌شود و امکان ابطال آن وجود دارد اما چنانچه اشتباه در اراده طرفین موثر نباشد و قابل اصلاح باشد سند معتبر بوده و صرفاً از طریق مراجع ذی صلاح، اصلاح می‌شود. اشتباه در محتوا می‌تواند منجر به بطلان یا قابل ابطال بودن سند شود. اگر اشتباه به نحوی باشد که موجب تفاوت در قصد طرفین شود، قرارداد فاقد اعتبار خواهد بود (ماده ۱۹۰ و ماده ۲۰۰ قانون مدنی). به‌عنوان مثال، شرطی که به اشتباه درج شود و خلاف توافق باشد، امکان تصحیح و اصلاح دارد.

**حقوق فرانسه:** اشتباه در محتوای سند در حقوق فرانسه نیز می‌تواند به بطلان یا ابطال سند منجر شود. اگر سند حاوی قیود و شروط غیرمنطبق با توافقات طرفین باشد، دادگاه فرانسه این سند را غیرقابل اجرا می‌داند و ممکن است آن را اصلاح کند (ماده ۱۱۰۸ کد مدنی).

**حقوق آمریکا:** در ایالات متحده، اشتباهات محتوایی معمولاً از طریق دکترین "اصلاح قرارداد" (۳) تصحیح می‌شوند. اگر مشخص شود که سند رسمی به‌طور اشتباهی شامل شروطی

علت دیگر مخالف با نظم عمومی محسوب می‌شود به موقع اجرا گذارد، اگرچه اجراء قوانین مزبور اصولاً مجاز باشد. منظور از قوانین مربوط به نظم عمومی قوانینی است که هدف از وضع آن حفظ منافع عمومی باشد و تجاوز بدان نظم را که لازمه حسن جریان امور اداری یا سیاسی و اقتصادی یا حفظ خانواده است برهم زند. (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ۶۲).

اخلاق حسنه چهره خاصی از نظم عمومی است، بخشی از اخلاق که هنوز در قوانین نفوذ نکرده و ضامن اجرای آن تنها وجدان عمومی است (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ۶۳).

براساس ماده ۶۰ قانون ثبت اسناد و املاک «مسئول دفتر ثبت منابع اسناد راجع به معاملاتی را که مدلول آن مخالف صریح با قوانین موضوعه مملکتی داشته باشد ثبت نماید.» همچنین بر طبق ماده ۳۰ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ سردفتران و دفتریاران موظفند نسبت به تنظیم و سند اسناد مراجعین اقدام نمایند مگر آنکه مفاد و مدلول سند مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد که در این صورت باید علت امتناع را کتباً به تقاضا کننده اعلام نمایند. طبق ماده ۶ قانون آیین دادرسی مدنی «عقود و قراردادهایی که مخل نظم عمومی یا برخلاف اخلاق حسنه که مغایر با موازین شرع باشد در دادگاه قابل ترتیب اثر نیست. بنابراین چنانچه سند رسمی رأی برخلاف قوانین نظم عمومی یا اخلاق حسنه ثبت شده باشد دادگاهها نباید به آن ترتیب اثر بدهند ضمن آنکه هر ذی نفعی می‌تواند با استناد به مواد گفته شده و ماده ۹۷۵ قانون مدنی بطلان آن را از دادگاه بخواهد.

**حقوق فرانسه:** نظم عمومی و اخلاق حسنه در حقوق فرانسه نیز از اصول بنیادین است (ماده ۶ کد مدنی). هرگونه شرط یا توافق مخالف این اصول، باطل بوده و سندی که چنین مواردی را شامل باشد، قابل اجرا نخواهد بود.

**حقوق آمریکا:** در حقوق آمریکا، توافقات غیرقانونی یا مخالف با نظم عمومی معمولاً قابل اجرا نیستند و دادگاهها می‌توانند چنین شروطی را از سند حذف کنند، بدون اینکه کل سند را باطل کنند. (۶)

نگارنده معتقد است در هر دو نظام حقوقی، اشتباهات مؤثر به اشتباهاتی گفته می‌شود که بر جنبه‌های اساسی قرارداد تأثیر می‌گذارند و می‌توانند منجر به بطلان یا اصلاح قرارداد شوند. اشتباهات غیر مؤثر در هر دو نظام حقوقی به عنوان اشتباهاتی تلقی می‌شوند که بر جنبه‌های فرعی و غیراساسی قرارداد تأثیر دارند و تأثیری بر اعتبار قرارداد ندارند.

همچنان نگارنده بیان می‌کند که در فرانسه، اشتباهات اقتصادی معمولاً غیر مؤثر تلقی می‌شوند، مگر اینکه مستقیماً به جوهر قرارداد مربوط باشند. در آمریکا نیز اشتباهات اقتصادی غالباً غیر مؤثر هستند، اما در برخی موارد ممکن است بسته به شرایط قرارداد، اهمیت پیدا کنند.

قوانین فرانسه بیشتر به جزئیات دقیق مواد کد مدنی متکی است، در حالی که در آمریکا، تفسیر حقوقی براساس رویه‌های دادگاهی و قوانین ایالتی متنوع‌تر هستند.

اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر در حقوق فرانسه و آمریکا با توجه به سیستم‌های حقوقی مختلف

نهایت میتوان اینگونه بیان نمود که در هر سه نظام حقوقی، اسناد رسمی باید با دقت تنظیم شوند و اشتباهات می‌توانند اعتبار سند را به شدت تحت الشعاع قرار دهند. با این حال:

حقوق ایران و فرانسه بیشتر به سمت بطلان سند در موارد اشتباهات اساسی گرایش دارند.

در حقوق آمریکا، دادگاه‌ها انعطاف بیشتری نشان می‌دهند و به جای بطلان، بر اصلاح سند تمرکز دارند.

#### ۶. نتیجه

در بررسی تطبیقی اشتباهات ثبتی در نظام‌های حقوقی ایران، فرانسه و آمریکا، تفاوت‌ها و شباهت‌های قابل توجهی مشاهده می‌شود. در نظام حقوقی ایران، اشتباهات ثبتی به دو دسته مؤثر و غیرمؤثر تقسیم می‌شوند. اشتباهات مؤثر، مانند اشتباه در نام مالک یا مشخصات ملک، می‌توانند اعتبار سند را تحت تأثیر قرار دهند و نیازمند رسیدگی و اصلاح توسط مراجع صالح هستند. در مقابل، اشتباهات غیرمؤثر، مانند اشتباه در مضاف‌الیه نام خانوادگی، تأثیر چندانی بر اعتبار سند ندارند و با اصلاحات جزئی قابل رفع هستند.

در حقوق فرانسه، اشتباهات در قراردادها به اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر تقسیم می‌شوند. اشتباهات مؤثر، مانند اشتباه در ماهیت قرارداد یا شخصیت طرف مقابل، می‌توانند منجر به بطلان نسبی قرارداد شوند. اشتباهات غیرمؤثر، مانند اشتباه در انگیزه، تأثیری بر اعتبار قرارداد ندارند.

در نظام حقوقی آمریکا، اشتباهات در قراردادها به دو دسته اشتباهات متقابل و اشتباهات یک‌جانبه تقسیم می‌شوند. اشتباهات متقابل زمانی رخ می‌دهند که هر دو طرف قرارداد در مورد یک

تعریف و تنظیم شده‌اند. در هر دو سیستم، تأکید بر اهمیت و اساسی بودن اشتباه در تعیین اعتبار قرارداد است. اشتباهات مؤثر می‌توانند منجر به بطلان یا اصلاح قرارداد شوند، در حالی که اشتباهات غیر مؤثر این تأثیر را ندارند.

به نظر نگارنده اشتباهات در اسناد رسمی از نظر موارد ذیل دارای شباهت می‌باشند: در هر دو کشور، اشتباهات اساسی می‌توانند به بطلان یا اصلاح اسناد رسمی منجر شوند. اشتباهات مربوط به موضوع یا شخصیت طرفین از مهم‌ترین انواع اشتباهات محسوب می‌شوند که تأثیر مستقیم بر اعتبار سند دارند.

نگارنده معتقد است که تفاوت‌هایی نیز وجود دارد:

در حقوق فرانسه، قوانین مدنی بیشتر به طور کلی ناظر به تمامی قراردادها است، در حالی که در آمریکا، قوانین مربوط به اسناد رسمی ممکن است ایالتی و متفاوت باشد.

در آمریکا، نحوه اصلاح اسناد رسمی ممکن است تحت تأثیر قوانین و مقررات محلی قرار گیرد، در حالی که در فرانسه اصلاح اسناد رسمی بر اساس اصول کلی قانون مدنی صورت می‌گیرد. به طور خلاصه، هر دو نظام حقوقی به نحوی به اشتباهات در اسناد رسمی پرداخته‌اند، اما تفاوت‌های موجود در نظام‌های حقوقی مختلف و نوع قواعد اعمالی، منجر به تفاوت در نحوه برخورد با این اشتباهات می‌شود.

به نظر نگارنده در ایران و فرانسه، اسناد حاوی توافقات ممنوعه معمولاً به‌طور کلی باطل می‌شوند، اما در آمریکا تمرکز بیشتر بر حذف شروط غیرقانونی است تا بطلان کل سند. در

(4) Restatement (Second) of Contracts, Section 152 (Mutual Mistake).

(5) Restatement (Second) of Contracts, Section 155 (Reformation of Contract).

(6) Restatement (Second) of Contracts, Section 178 (Public Policy).

واقعیت اساسی دچار اشتباه شوند و می‌توانند منجر به ابطال قرارداد شوند. در مقابل، اشتباهات یک‌جانبه معمولاً تأثیری بر اعتبار قرارداد ندارند، مگر اینکه طرف دیگر از اشتباه آگاه بوده و از آن سوءاستفاده کرده باشد.

با وجود تفاوت‌های موجود در تقسیم‌بندی و برخورد با اشتباهات ثبتي در این سه نظام حقوقی، همگی بر اهمیت دقت در تنظیم اسناد و قراردادها تأکید دارند. در ایران، تأکید بر تفکیک اشتباهات مؤثر و غیرمؤثر و تعیین مراجع صالح برای رسیدگی به آنهاست. در فرانسه، اصلاحات اخیر قانون مدنی به منظور حفظ صحت قراردادها و تعیین ضمانت اجرای مناسب برای اشتباهات صورت گرفته است. در آمریکا نیز، تمایز بین اشتباهات متقابل و یک‌جانبه و تعیین آثار حقوقی هر یک مورد توجه قرار گرفته است. این تفاوت‌ها نشان‌دهنده رویکردهای متنوع نظام‌های حقوقی در مواجهه با اشتباهات ثبتي و تلاش برای حفظ عدالت و استحکام قراردادهاست.

#### ۷. سهم نویسندگان

کلیه نویسندگان به صورت برابر در تهیه و تدوین اسناد و مطالعات فریبگی پژوهش حاضر مشارکت داشته‌اند.

#### ۸. تضاد منافع

در این پژوهش هیچگونه تضاد منافی وجود ندارد.

#### پی نوشت:

(1) Notarization

(2) Uniform Law on Notarial Acts (ULONA), Section 6(a)(2).

(3) Contract Reformation

## منابع

## منابع فارسی

- فقه اسلامی و حقوق موضوعه»، مجله پژوهش‌های تعلیم و تربیت اسلامی، شماره پنجم، ۱۳۸۸.
- خادم رضوی، قاسم، شفیعی، فاطمه، «الزامات حقوقی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه»، دوفصلنامه دانش و پژوهش‌های حقوقی، سال سوم، شماره دوم، ۱۳۹۳.
- سیفی، سعید، «بررسی اختلافات و اشتباهات موثر و غیرموثر آگهی‌های ثبتی در قانون ثبت ایران»، پنجمین کنفرانس ملی نوآوری و تحقیق در روانشناسی، حقوق و مدیریت فرهنگی، ۱۴۰۲.
- سوادکوهی فر، سام، اسدی وصفی، مرضیه، «بررسی فقهی و حقوقی اشتباه در موضوع عقد، مجله نامه الهیات»، شماره هشتم، ۱۳۸۸.
- شهیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، جلد ۱، انتشارات مجد، چاپ هفدهم، ۱۴۰۲.
- شعبانی، یعقوب، «نحوه رسیدگی به اعتراضات ثبتی در مراجع قضایی و ثبتی ایران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد موسسه آموزش عالی کار قزوین، گروه حقوق، ۱۴۰۱.
- عربی‌نژاد، غلامعلی، «بررسی اشتباهات ثبتی در ثبت املاک و نحوه اصلاح آن»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تبریز، دانشکده علوم اجتماعی، ۱۳۹۵.
- علی‌نژادی، محمد، ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران، چاپ دهم، انتشارات نگاه بینه، ثبت اسناد و اجرای مفاد اسناد رسمی، ۱۴۰۲.
- فرامرزی‌پور، قادر، «نمونه آرای شورای عالی ثبت»، مجله کانون، شماره شصت و ششم، ۱۳۸۵.
- کاتوزیان، ناصر، اثبات و دلیل اثبات، چاپ هفتم، جلد ۱ و ۲، نشر میزان، ۱۳۹۲.
- آهنگران، محمدرسول، رضوی اصل، محسن، «ضرورت بازنگری در مراجع رسیدگی‌کننده به اشتباهات و اختلافات ثبتی (هیات نظارت و شورای عالی ثبت)»، نشریه پژوهش حقوق خصوصی، دوره دهم، شماره سی و نهم، ۱۴۰۱.
- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد ۶، تهران، انتشارات اسلامی، چاپ هفدهم، ۱۳۹۹.
- ابن تراب، مریم، نقش اسناد رسمی در عقود وابسته به قبض، نشریه نامه الهیات، دوره ۱۵، شماره ۵۹، تابستان ۱۴۰۱.
- امیری، سالومه؛ محمدرضایی، حسن، جایگاه اسناد رسمی در حقوق ایران و چگونگی اجرای آن، هشتمین کنفرانس بین‌المللی علوم اسلامی، پژوهش‌های دینی و حقوق، ۱۴۰۱.
- اسلام‌نیا، رشید؛ آل‌بویه، علی، «مالکیت اموال منقول و غیرمنقول در حقوق ایران، کنفرانس جهانی روانشناسی و علوم تربیتی»، حقوق و علوم اجتماعی در آغاز هزاره سوم، ۱۳۹۵.
- بیگدلی، عطاءالله، «بررسی انتقادی اشتباه در حقوق مدنی ایران بر اساس نظریه مشترک لفظی بودن اشتباه بین نظام حقوقی فرانسه و فقه امامیه»، پژوهش‌نامه حقوق اسلامی، دوره بیست و پنجم، شماره شصت و سوم، ۱۴۰۳.
- پیشنماز، سید امین، زارع، امیر، «مطالعه تحولات نظریه اشتباه در قراردادها به موجب اصلاحات سال ۲۰۱۶ میلادی قانون مدنی فرانسه»، پژوهش‌های حقوقی، دوره بیستم، شماره چهل و ششم، ۱۴۰۰.
- حائری، محمدحسن، قدسی، زینب، «اثر اشتباه در قراردادها با مطالعه تطبیقی در

- کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی، اعمال حقوقی، قرارداد، ایقاع، چاپ چهارم، انتشارات گنج دانش، ۱۳۹۸.
- کریمی، مژگان، «علل بروز اشتباهات ثبتی در نحوه اصلاح آن»، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، دانشکده حقوق، ۱۳۹۹.
- کمالی، احمد، «اختلافات و اشتباهات موثر و غیرموثر آگهی های ثبتی در قانون ایران»، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ۱۳۹۵.
- کشاورزی ولدانی، مرتضی، ناصر مقدم، حسین، صابری، حسین، «حاکمیت اراده‌ی ظاهری در قلمرو اشتباه در اعمال حقوقی»، آموزه‌های فقه مدنی، شماره چهاردهم، ۱۳۹۵.
- لطفیانی، سیامک، نهانی، اسدله، «بررسی حقوق مالکیت فکری و معنوی در حقوق ایران»، پژوهش فقه و حقوق، شماره اول، ۱۳۹۵.
- محسنی، سعید، «اشتباه در اوصاف شخص طرف قرارداد در فقه امامیه، حقوق ایران و حقوق فرانسه»، پژوهشنامه حقوق اسلامی، شماره بیست و پنجم، ۱۳۸۶.
- میر عرب، سیده مریم، بررسی روند اصلاح اسناد در مراجع ثبتی، پایان نامه کارشناسی ارشد موسسه آموزش عالی کار قزوین، گروه حقوق، ۱۴۰۱.
- موسوی فرد، سیدمحمد رضا؛ کبیری، سهیل؛ صابری، سیاوش، شهاب زاده، فاطمه، «اولین کنفرانس بین المللی علوم اجتماعی، تربیتی علوم انسانی و روانشناسی»، ۱۳۹۶.
- ملکی، محبوبه؛ نیکومنش، امرالله؛ عظیمی گرکانی، هادی، «بررسی فقهی حقوقی ابعاد اقتصادی ثبت اسناد رسمی اموال غیرمنقول»، مطالعات فقه اقتصادی، دوره پنجم، شماره سوم، پیاپی هجدهم، ۱۴۰۲.
- نجابت خواه، مرتضی، قاسمی، جعفر، فقیه لاریجانی، «فرهنگ، وضعیت حقوقی همکاران داوطلب اداره در نظام حقوقی ایران»، مطالعات حقوقی، دوره نهم، شماره سوم، ۱۳۹۶.
- همدانی فخری، مهدی، «جایگاه کاداستر در ثبت اسناد رسمی در جهت امنیت در معاملات در حقوق ایران، حقوق و مطالعات نوین»، شماره سوم، پیاپی هشتم، ۱۴۰۱.

#### منابع لاتین:

- Dalloz, Jeanne. (2009). responsabilite des notaires, de poulpouet.
- McLaughlin, John and David palmer; Land registration and development; 1996: <http://www.Land policy.org /special - topics / Land registration 1. Pdf>.
- National Notary Association (NNA): Uniform Law on Notarial Acts (ULONA)
- Electronic Signatures in Global and National Commerce Act (E-Sign Act), 15 U.S.C. Chapter 96.



پښتونستان ښار علمي او مطالعاتي مرکز  
پرتال جامع علوم انساني