

## بررسی حقوقی اثبات مالکیت و رفع تداخلات و تعارضات اراضی و املاک

زینب میراشه

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک موسسه آموزش عالی کار قزوین، قزوین، ایران  
Zeynabmirasheh64@gmail.Com

مهدی محمدی

عضو هیئت علمی و استادیار گروه حقوق موسسه آموزشی عالی کار قزوین، قزوین، ایران  
mm.1448@yahoo.Com

### چکیده

در این مطالعه محقق به بررسی حقوقی اثبات مالکیت و رفع تداخلات و تعارضات اراضی و املاک پرداخته‌است. این مطالعه در دو سطح توصیفی \_ تحلیلی صورت گرفت. اهمیت مالکیت در ایران هم در قانون اساسی و هم در اعلامیه حقوق بشر 1948 شناخته و مورد تاکید قرار گرفته است. اثبات مالکیت در دعاوی چون خلع‌ید، الزام به تنظیم سند رسمی، تصرف عدوانی، جعل های ثبتی، تقلب، اختلاف مالکیتی، عدم وجود آمار دقیق، نبود کاداستر و ... را شامل می‌شوند. در سالهای اخیر از موضوعات بسیار مهم در مدیریت اراضی مسئله رفع تداخلات است که موضوع ماده 54 قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقا نظام مالی کشور مصوب 1389 و اجرایی سال 1394 را در برمی‌گیرد. موفقیت در رفع تداخل اراضی در گرو تصمیمات اساسی و شفاف‌سازی هر چه بیشتر کمیسیون رفع تداخل می‌باشد. از آنجا که وزارت کشاورزی و اداره امور اراضی به عنوان بازوی سازمان یافته اراضی دارای تداخل تلقی شده و قوانین مربوط به مقررات موازی اراضی ملی، مستثنیات بر روی عرصه واحد که برای آن چه سند صادر شده یا نشده باشد تصمیمات آن صرفاً" نباید در کمیسیون رفع تداخل بسنده شود. با توجه به اینکه رشد و توسعه اقتصادی از مهم‌ترین موضوعات میان دولت و اشخاص می‌باشد می‌تواند تردیدی در دست اندازی و تعرض در سطح زیاد به منابع ملی، عدم اطلاعات توصیفی، ثبتی، فنی، عدم دقت در تحدید حدود اراضی ملی و مستثنیات، عدم قطعیت و اداری بودن آن به وجود آورد و بیشترین مناقشات در تداخلات ( ورود دولت به مستثنیات مردم) و تصرفات (تجاوز بهره برداران به اراضی ملی) را به دنبال خواهد داشت که مغایر با روح و اصل قانون ملی‌شدن جنگل‌های کشور است و برای رفع آن رویه قضایی باید در قطعی بودن نظر کمیسیون و عدم قابلیت اعتراض آن اجماع داشته باشد. از آنجا که موضوعات بسیار مهم در تعارضات اسناد، موضوع قولنامه در پیش‌فروش خانه‌ها و واگذاری مسکن مهر به فروشندگان دارای سند رسمی و اشتباهات و اختلافات ثبتی و لایحه قانونی آن را می‌توان به کمک دفاتر اسناد رسمی، شهرداری‌ها، مراجع ثبتی و دادگاهها حل نمود.

واژگان کلیدی: تثبیت مالکیت، تداخل اراضی، وزارت کشاورزی، کمیسیون رفع تداخل، تعارض املاک

## مقدمه

امروزه سازمان ثبت بخش مهمی از فعالیتها و اقدامات سازمانی اعم از ثبت املاک و ثبت اسناد را به خود تخصیص داده تا بتوانند خود را با تغییرات تداخل و تعارض ثبتی تطبیق دهند. باید توجه داشت که در پرونده‌هایی مثل خلع‌ید، اثبات مالکیت، انتقال به غیر، معامله معارض، تداخل، تصرف عدوانی که ریشه آن در زمین و مسائل ثبتی است و ارتباط دو طرف موضوع با قلمرو حقوق عمومی و حقوق خصوصی افراد موجب سردرگمی مدیریت واحد اراضی و کارشناسان شده است. توجه و تمرکز دستگاههای متولی در اجرای قوانین موازی نسبت به یک قطعه زمین و تشخیص در نوع و ماهیت عرصه‌ها موضوعی جدید محسوب نمی‌شود اما توجه به تثبیت مالکیت و جمع‌آوری اطلاعات مکانی مرتبط در خصوص نقشه‌های موضوعی اراضی، عکس‌های هوایی، تصاویر ماهواره‌ای، کارتوگرافی در این حوزه بوده که نیاز به طی مسیر طولانی زیر نظر اشخاصی که دارای سواد حقوقی و ثبتی می‌باشند صورت گیرد تا متوجه این شوند که به چه میزان در کاهش دعاوی مربوط به اراضی و املاک تأثیرگذار خواهد بود. قوانین و آیین‌نامه‌های بسیاری در سالهای اخیر با شکست و ناکارآمدی روبه رو شدند بنابراین می‌توان با بهره‌گیری از سامانه کاداستر و سیستم ثبت نوین نگرش و رویکرد خود را تغییر داده و راه‌حل‌های جدید را بیابند. شناسایی مالکیت‌ها مهمترین دلیل اثبات به دلیل توجه به تغییر در نوع و ماهیت مالکیت‌ها و پیشرفت جوامع بشری و پیچیدگی در دعاوی تداخلات و تعارضات می‌باشد. از طرفی آراء هیئت‌های تعیین تکلیف اراضی اختلافی قطعی نبوده و این ویژگی به دلیل عدم همکاری ارگان‌ها و اعتراض در محاکم قضایی به صورت ناقص باعث شده تا آن‌ها نتوانند فراتر از سطح مورد انتظار عمل کنند. سالهای زیادی است که روابط به وجود آمده ناشی از ثبت و اثبات مورد توجه محققان قرار گرفته و پژوهش‌های مختلفی نیز در این حوزه انجام شده است که بعضاً نتایج متفاوت و متناقضی را در مورد تداخل و تعارض مربوط به اراضی و املاک به نمایش می‌گذارند. قابل ذکر است که مطالعاتی در شناخت علل و عوامل زمینه‌ساز در اختلافات ثبتی در راستای کاهش یا ریشه‌کن کردن این عوامل و تحقق عمل در عوامل حقوقی و قضایی باید الزام آن اندیشیده شود تا منجر به جلوگیری از اختلافات، اصلاح جامعه و شکل روتین کار در این سازمان‌ها گردد.

در این پژوهش با بررسی اثبات مالکیت در اراضی و املاک به این پرسش پاسخ خواهیم داد که اصول و قواعد حاکم بر رفع تداخلات و تعارضات دارای چه ماهیتی است؟ آیا ثبت امور اراضی در کمیسیون رفع تداخل و تعیین تکلیف در اراضی توانسته برای کشور و مردم امنیت، آرامش و سرعت در ثبت اراضی به وجود آورد؟ پس از پاسخ به این سوالات نهایتاً با توجه به مطالب ارائه شده، پیشنهادهای ارائه خواهد شد.

بنظر می‌رسد تشخیص اصول و قواعد حاکم در ماهیت املاک باید توسط کارشناسان و افراد حقوقی مطابق با اصل تسلیط ولی ماهیت در اراضی در بعضی مواقع ایقاع، حق یک طرفه است که مغایر ماده 190 ق. م است. اگرچه رویکرد کمیسیون رفع تداخل در ارتقاء نظام مالی تأثیر بسیاری داشته ولی از آنجا که تداخل در اراضی با نظام مالی ارتباط دارد و می‌بایست اصول حاکم بر چالشها و هنجارهای جهانی باشد، ولی عملکرد گسترده‌ای موجود نیست.

در این مقاله تلاش شده ضرورت ثبت مالکیت‌ها در تداخل و تعارض در حمایت از املاک و اراضی اشخاص و تهیه و ارائه اطلاعات درباره وضعیت حقوقی اراضی و املاک مورد نقد و بررسی قرار گیرد.

این مطالعه می‌کوشد به بررسی اثبات مالکیت در رفع تداخلات و تعارضات اراضی و املاک بپردازد. زیرا باعث بهبود شرایط و افزایش اطلاعات مربوط به پژوهش می‌شود. این پژوهش بر حسب ماهیت و رویکرد تحقیقاتی علت معلولی است زیرا به دنبال بررسی رفع تداخلات و تعارضات اراضی و املاک می‌پردازد.

با توجه به کثرت و تشتت قوانین راجع به تملک اراضی و املاک، پراکندگی آنها در متون قانونی مختلف، وجود قوانین ناسخ و منسوخ بسیاری که اجرای آن چیزی جز اتفاقات و رفتارهای مربوط به گذشته از نظر قانونگذاری و اجرایی نیست. با اجرای روند

## دهمین کنفرانس بین المللی و ملی مطالعات مدیریت، حسابداری و حقوق

۳۱ و ۳۰ اردیبهشت ۱۴۰۳ - تهران

اصلاحات ارضی که نخستین بار در سال 1329 از سوی محمدرضا پهلوی استارت خورد که اندکی بعد اجرای آن تعدیل و مجدداً دنبال شد و با توجه به مخالفان زیادی اولین لایحه آن در سال 1338 نوشته شد که حداکثر زمین تعلق گرفته به زارع 1 هکتار زمین آبی و 15 هکتار زمین دیم بود. در سال 1339 به 400 هکتار آبی و 800 هکتار دیمی محدود شد. بدین جهت در سال 1340 لایحه قانونی اصلاحی قانون اصلاحات ارضی به تصویب هیئت دولت رسید و اجرایی شد. محمدرضا پهلوی علاوه بر برنامه اصلاحات ارضی که در دولت او در سال 1341 تصویب شد در سه مرحله صورت گرفت اصولی 6 گانه را با افزودن 13 اصل دیگر که در مجموع 19 اصل بود به ملت ارائه کرد و آنرا به فراندوم گذاشت تا بعد از این منافع خصوصی گروهی یا قدرتی قادر به محو اصلاحات آزاد کننده از رژیم ارباب و رعیتی نباشد. اجرای قاطع اصل اصلاحات ارضی، از یک طرف افزایش عملکرد و تولید کشاورزی را باعث شد و از طرف دیگر توزیع عادلانه درآمد حاصل از این افزایش را در میان کشاورزان تأمین کرد. (پهلوی، 1345) در سالهای قبل از انقلاب قانون ملی شدن جنگلها تصویب و اجرای این قانون بخشی از ارضی که قانون اصلاحات ارضی درباره آنها اجرا و در سهم اشخاص قرار گرفته بود، از سوی سازمان جنگلها، مراتع و آبخیزداری، ارضی ملی تشخیص داده شد. هدف دولت از تصویب قانون حدنگار در سال 1393 این بود که تا 5 سال بعد از آن، سند کل مالکیت را حدنگار صادر کند که تا سال 1398 فقط 4٪ ارضی کشاورزی حدنگار داشت بنابراین سازمان امور ارضی طی بخشنامه‌ای آمدند برای تجمیع و یکپارچگی از روستاها که تحت شرب منبع آبی بودند با اولویت اجرای آبیاری تحت فشار و یارانه 85٪ رایگان، دو سال کود، سم، ماشین‌آلات و با پرداخت تسهیلات بلاعوض دولتی و تسهیلات بانکی کم‌بهره و با معرفی این پایلوت‌ها در استان و اجرایی نمودن آن به سوی یکپارچگی پیش بروند البته در ابتدای کار تمام مراحل یکپارچگی و تجمیع را رقم و بعد اولویت در اجرای طرح کشاورزی را به کار بگیرند. برای زارعین و صاحب‌نسقان به شکل شرکتهای سهامی زراعی، تعاونی‌های تولید و تعاونی روستایی تصویب شد که اتفاق نیفتاد و قانون دیگری جهت جلوگیری از خرد شدن ارضی در سال 1385 تصویب و آیین‌نامه آن 10 سال بعد در سال 1395 و در سال 1398 دستورالعمل اجرایی آن تصویب شد که در این مدت عملاً ارضی کشاورزی بلا تکلیف بود. خانه‌های روستایی، اماکن عمومی، ارضی زارعین صاحب‌نسق، باغ‌ها، مستثنیات مالکان، ارضی مکانیزه و ارضی بایر در مرحله اول از جمله مواردی بوده که باید به عنوان مستثنیات قانون ملی شدن لحاظ می‌شد که در برخی از مناطق این موضوع لحاظ نشد و باعث به وجود آمدن تداخلات ارضی ملی و مقررات اصلاحات ارضی، تداخل در اجرای مقررات ارضی موات، ارضی مستحده و مقررات اصلاحات ارضی و همچنین مقررات ملی شدن، تداخل در اجرای مقررات ملی شدن و مقررات ارضی خالصه و بایر مرحله اول اصلاحات ارضی و موات، تداخل در اجرای مقررات کشت-موقت و مقررات ملی شدن ناشی از اجرای قوانین موازی شد. در بعضی مواقع مالکیت اشخاص در یک قانون تأیید و تثبیت و در قانون دیگر سلب شده‌است. اسناد مالکیت ارضی کشاورزی در پلاک‌های متعدد به دلیل تداخل موجب بروز نارضایتی و به دلیل اقامه دعوا علیه کشاورزان تراکم پرونده در محاکم قضایی افزایش یافته‌است. در سال 1367 قانون تعیین تکلیف ارضی اختلافی موضوع اجرای ماده 56 قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع تصویب شد. این قانون در رفع تداخلات ارضی حاصلی نداشت و موجب افزایش و اقامه دعوی ادارات کل منابع طبیعی علیه اشخاص، خلع‌ید افراد از ارضی کشاورزی شد. با تشدید آثار تداخلات ارضی در سال 1389 ماده 9 قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی به کشاورزی و منابع طبیعی به موضوع تثبیت مالکیت دولت بر ارضی ملی پس از رفع تداخلات ناشی از قوانین موازی اختصاص داده شد. متعاقباً در اجرای این قانون دستورالعملی در تاریخ 1389/11/11 به وزیر کشاورزی ابلاغ نمود، اما سازمان بازرسی کل کشور به آن ایراد گرفت که منجر به توقف اجرای آن گردید و با برگزاری جلسات متعدد نمایندگان سازمان بازرسی و رفع ایرادات آن، دستورالعمل شماره 6999/120 در تاریخ 1393/3/13 با امضای وزیر جهاد کشاورزی جهت اجرا ابلاغ و مسئولیت اجرایی این دستورالعمل به عهده سازمان امور ارضی کشور و نظام اجرایی آن به سرعت تدوین، تصویب و ابلاغ شد. (بشیری و همکاران،

1400) پس از تصویب ماده 54 قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقا نظام مالی کشور موضوع رفع اختلاف اراضی ملی، دولتی و مستثنیات اشخاص در اجرای قوانین و مقررات موازی برای اجرا به سازمان امور اراضی کشور، سازمان جنگل‌ها مراتع و آبخیزداری، جهاد کشاورزی استان‌ها و سایر مراجع قانونی آیین‌نامه ابلاغ کرد. این ابلاغ مصوب 1394 به مسئله رفع تداخلات اراضی می‌پردازد. در این ابلاغ به 1- تداخلات ناشی از اجرای قوانین و مقررات موازی 2- تعیین حقوق متقابل دولت و مردم 3- تثبیت مالکیت اشخاص بر مستثنیات 4- تثبیت مالکیت دولت بر اراضی ملی 5- کاهش پرونده‌های قضایی و دغدغه کشاورزان اشاره نمود. (بشیری و همکاران، 1400)

بدین‌منظور در ابتدا اثبات مالکیت و بعد رفع تداخلات اراضی ارائه و در نهایت رفع تعارضات املاک بررسی می‌شود.

#### اثبات مالکیت

مالکیت به معنای تسلط و تصرف در ملک و طبق ماده 22 ق. ث. ملکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و نقل و انتقال آن صورت گرفته است و همچنین مالک در شیوه‌نامه قانون اصلاحات ارضی شخصی است که به موجب اسناد مالکیت گواهی ثبتی یا آرای صادره از محاکم قضایی و یا در اجرای قانون اصلاحات ارضی یا کشت موقت و یا در اجرای سایر قوانین و مقررات مورد عمل سازمان امور اراضی کشور یا سازمان جنگل‌ها، مراتع، آبخیزداری کشور و همچنین کمیسیون ذیربط مالک شناخته می‌شود و مهمترین هدف از اثبات مالکیت تثبیت مالکیت انسان‌ها بر املاک خودشان می‌باشد.

اثبات مالکیت طبق ماده 46 ق. ث. یعنی سابقه ثبت قبلاً" در دفتر املاک وجود داشته است یعنی ثبت املاک اجباری است مثلاً" شخصی ملکی را خریده ولی سند آنرا نزده است در اینجا محاکم حق استناد ندارند و فقط در صورت الزام به سند رسمی قبول می‌کنند. در ماده 47 ق. ث. هدف از املاک ثبت نشده (در جریان ثبت) در نقاطی که دفاتر اسناد رسمی، دادگستری و اداره ثبت وجود داشته و ثبت اسناد را اجباری بدانند عین و منافع را گفته ولی در اینجا به حقوق اشاره نکرده، صلح‌نامه، هبه نامه، شرکت‌نامه. یعنی آگهی عمومی \_ مقدماتی \_ پلاک‌کوبی \_ نوبتی \_ تحدیدی \_ انجام عملیات تحدید حدود صورت گرفته و رها شده، یعنی در واقع عملیات مقدماتی شروع اما پایان نیافته است در دفتر املاک سابقه ندارد ولی در اداره ثبت پرونده دارد. شوراهای حل اختلاف صلاحیت رسیدگی در خصوص اثبات مالکیت را ندارند مگر در صورت رضایت طرفین در خصوص داوری ولی دادگاههای عمومی محل وقوع ملک صلاحیت ذاتی در این خصوص را دارند و اصل 166 و 167 ق. ا. اینکه احکام دادگاهها باید مستدل و مستند به مواد قانونی باشد که بر اساس آن حکم صادر شده و قاضی موظف است حکم را از قانون بیابد و نسبت به آن ساکت نماند. در شهادت شهود هم در صورت معلوم و آشکار بودن و تطبیق شهادت با دعوی در معنی و مفهوم آن و توافق شهادت شهود در معنی و چنانچه شاهد از شهادت خود رجوع کند طبق اصل لاضرر می‌توان علیه شاهد دادخواست صورت داده و مطالبه خسارت نمود. (حسن‌زاده، 1393)

اثبات مالکیت در قولنامه طبق ماده 10 ق. م. اصل آزادی اراده‌ها چنانچه شروطی در قولنامه آورده شود آثار متفاوتی در آن ایجاد می‌کند به عنوان مثال دو نفر برای فروش ملکی معامله کنند و شرط بگذارند اگر یکی از آن دو حاضر به انجام معامله نشود موظف به پرداخت مبلغی به دیگری است آیا در اینجا قید وجه‌التزام به این معنی است که با پرداخت آن دیگری التزامی به آن معامله ندارد یا می‌تواند الزام متعهد را از دادگاه بخواهد. (کاتوزیان، 1353) دکتر شهیدی معتقدند که در صورت مبیعه‌نامه بودن شما را مالک نمی‌شناسند و نزد بازپرس و بانک برای وام دادن به عنوان وثیقه نمی‌پذیرند. دکتر کاتوزیان معتقدند مبیعه‌نامه صحیح نیست بلکه آنرا قولنامه می‌داند که استعلامات آماده شده تا سند به نام بخورد در غیراینصورت طبق ماده 48 ق. ث. دعوا قابل استماع نیست و قانونگذار نیز نظرش همین است. مبیعه‌نامه نیز از موارد تصرف است و طبق ماده 35 ق. م. تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر در صورتیکه شخص دیگری خلاف آنرا ثابت کند و اثبات آن بر دوش مدعی-

کننده است یعنی شخصی که می‌خواهد تصرف را لغو کند او باید قاضی را قانع کند که ملک متعلق به اوست و به صورت غیر-قانونی در تصرف دیگری است و با ارائه اصل سند، استماع شهادت مطلعین، احراز هویت، تحقیقات محلی و انجام سوگند امکانپذیر است. سند رسمی مهمترین دلیل مالکیت که دارای قدرت اجرایی بوده و بدون صدور حکم از طرف مراجع قضایی قابل صدور اجرائیه از طریق دفاتر اسناد رسمی، ادارات ثبت و دفاتر ازدواج و طلاق و می‌توان بدون نیاز به پرداخت خسارت احتمالی مالی به صندوق دادگستری تقاضای تأمین‌خواسته کرد. (صدرزاده افشار، 1385) در اراضی فاقد کاربری شهری هم اسناد مالکیت مشاعی هستند و مالکان می‌توانند با تنظیم تقسیم‌نامه، صورت مجلس تفکیکی و با مراجعه مستقیم به اداره ثبت سند مفروزی بگیرند. اثبات مالکیت در نسق‌های زراعی به عهده شورای اصلاحات ارضی است و دادگاهها با توجه به مدارک و اسناد اصلاحات ارضی و با وصول نظریه کارشناس رای به ذینفع بودن یا نبودن شخص می‌دهند. می‌توان گفت در اسناد عادی شرط لازم امضا است. در مراجع قضایی وصیت‌نامه‌ها و دفاتر تجارتي چنانچه طبق آن قانون تنظیم یافته باشند علاوه بر طرفین نسبت به اشخاص ثالث نیز معتبر خواهد بود. رابطه میان اثبات و تثبیت عموم و خصوص من‌وجه است یعنی در مواردی عمل، اثبات و در واقع تثبیت نیز دارد و در مواردی تثبیت تنها یا اثبات بدون تثبیت خواهد بود. به عنوان مثال هر سند رسمی، سند لازم‌الاجرا و هر سند لازم‌الاجرا سند رسمی است ممکن است سند لازم‌الاجرا باشد ولی رسمی نباشد مثل چک در این‌گونه موارد دادگاهها با تفسیر موسع دعاوی را رسیدگی می‌کنند یعنی مواد قانونی را تا آنجایی که قابلیت کشش دارد با رعایت انصاف و عدالت قضایی توسعه می‌دهند تا مصالح مورد نظر قانونگذار را دریابند. (کاتوزیان، 1386)

5

### رفع تداخلات اراضی

تداخل ایرادی غیرثبتي است که در حین اجرا رخ می‌دهد. هرگاه در اجرای قوانین و مقررات موازی بر روی عرصه واحد از اراضی ملی، دولتی و مستثنیات قانونی اشخاص که منجر به صدور سند مالکیت شده یا نشده شامل اراضی شهری، موات، کشت موقت، مستحده و ساحلی، مراحل سه‌گانه اصلاحات ارضی که منجر به تشخیص متفاوت نوع و ماهیت آن عرصه شده‌باشد را تداخل می‌گویند. ماده 54 قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقا نظام مالی کشور وزارت جهاد کشاورزی را مکلف کرده با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به رفع تداخلات ناشی از اجرای قوانین و مقررات موازی در اراضی ملی، دولتی و مستثنیات اشخاص اقدام نموده پس از رفع موارد اختلافی نسبت به اصلاح اسناد مالکیت و صدور اسناد اراضی کشاورزی اقدام نماید. قانونگذار به منظور رفع تداخلات اراضی کمیسیونی در سطح استان متشکل از مدیر کل جهاد کشاورزی استان (رئیس)، مدیر امور اراضی استان (دبیر)، مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان، مدیر کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان، مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان، معاون حفاظت امور اراضی اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان و یک نفر آشنا به مباحث حقوقی به انتخاب مدیر کل جهاد کشاورزی استان که جلسات کمیسیون با حضور حداقل پنج نفر رسمی و تصمیمات آن با حداقل چهار رأی معتبر است. (نریمانی، 1399) آرا کمیسیون رفع تداخل قطعی است و با سکوت قانونگذار قابل تجدیدنظر در دیوان عدالت اداری می‌باشد. تصمیم کمیسیون صرفاً "اداری است به جز مدیر کل ثبت اسناد و املاک که از طریق قوه قضائیه تعیین الباقی اعضا از طریق قوه مجریه مشخص و به علت عدم حضور و دخالت مدیر کل ثبت اسناد و املاک فاقد ماهیت قضایی است و امکان شبه‌قضایی به دلیل حضور همان مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان در ترکیب اعضای کمیسیون است. در ساختار اجرایی، کارگروه شهرستان، کمیسیون استان و کارگروه مرکزی هر کدام متصدی پست به عنوان اعضای کمیسیون تلقی می‌گردد و حضور آنها قائم به شخص می‌باشد و فاقد سمت قضایی بوده و رای کمیسیون قطعی است و با سکوت قانونگذار قابل تجدیدنظر در دیوان عدالت اداری می‌باشد. (نظرخانی، 1400) اقدام کمیسیون رفع تداخل در اجرای

مقررات موازی (ملی و اصلاحات ارضی) در یک پلاک ثبتی بدین صورت است که با ارجاع پرونده از سازمان راه و شهرسازی به کمیسیون رفع تداخلات، دعوت از نمایندگان دستگاه برای حضور در جلسه کارگروه شهرستان و کمیسیون استان، تایید نقشه و جانمایی واگذاری های انجام شده (قطعی ویا اجاره)، استفاده از نقشه تجمیعی و عدم تغییر وضعیت آنها و تعیین تکلیف رای صادره کمیسیون رفع تداخلات توسط سازمان امور اراضی کشور انجام می گیرد. تشخیص منابع ملی شده و مستثنیات با وزارت منابع طبیعی است. تصمیم کمیسیون چنانچه مبنی بر ملی بودن محل بوده و محل در تصرف غیر باشد، وزارت منابع طبیعی می تواند درخواست رفع تصرف کند و مامورین انتظامی مکلف به اجرای دستور کمیسیون هستند. (آشتیانی، 1396) زارعین صاحب اراضی نسقی که در خارج از محدوده قانونی شهرها و روستاها به اجرای ماده 56 قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل - ها و مراتع مصوب 1346 اعتراض نمایند می توانند به هیاتی از مسئول اداره کشاورزی، مسئول جنگل داری، عضو هیات های واگذاری زمین، عضو جهاد سازندگی، یک نفر قاضی دادگستری و دو نفر از اعضای شورای اسلامی روستا مراجعه نمایند و در هر شهرستان زیر نظر وزارت کشاورزی و با حضور حداقل پنج نفر از هفت نفر رسمیت یافته و پس از اعلام نظر کارشناسی هیات رای قاضی اجرا خواهد شد. در صورت اعتراض به اجرای ماده 56 هیات نسبت به خلع ید از متصرفین اقدام نماید. (نامجویان و همکاران، 1397) مأمور تشخیص موات بودن و عمران، آبادی و شرایط واگذاری و تعیین مساحت به عهده وزارت مسکن و شهرسازی و با تصویب هیات وزیران خواهد بود. دولت در مهلت سه سال باید به عمران و آبادی آن بپردازد در غیر این صورت دولت با تفکیک مطابق این قانون به تصرف خویش در می آورد و به متقاضیان برای احداث ساختمان و مسکن بر اساس طرح تفصیلی خواهد داد. در اراضی خارج از محدوده شهرها تشخیص موات بودن آن با وزارت جهاد کشاورزی و هیات های هفت نفره می باشد. (تفکریان، 1387) در تعیین تکلیف پلاک های دارای تداخلی که در حوزه جغرافیایی دو شهرستان واقع شده است ملاک وجود سوابق اجرای مقررات ملی و امور اراضی و سوابق ثبتی در آن شهرستان است کل پلاک های مشمول اجرای دو قانون موازی پرونده تشکیل داده و سوابق پلاک که در آن قرار دارد و اقدامات لازم و نقشه تجمیعی دارای مختصات UTM را تهیه و به کمیسیون استان ارسال نموده و کمیسیون استان جدا از موقعیت مکانی پلاک مطابق شیوه نامه اصلاحی نسبت به رفع تداخل اقدام نموده و به دستگاه های مربوطه در دو شهرستانی که پلاک در آن موقعیت قرار دارد ابلاغ می گردد. تصمیم گیری کمیسیون استان در خصوص اراضی که سابقه صدور سند در اجرای مواد 147 و 148 ق. ت. را دارند مانعی برای تعیین تکلیف اراضی مشمول قانون ملی شدن و دیگر مقررات نیست.

بررسی های به عمل آمده نشان می دهند که نبودن دو عضو منابع طبیعی در جلسه موجب تحدید شدن مالکیت خصوصی، تملک و تصرف حقوقی عینی اشخاص بی رضایت آنان به استناد ماده 54 قانون رفع موانع تولید، باز بودن دست دولتیان برای اجرای پروژه های عمومی خواهد شد، بنابراین رسیدگی به اعتراضات هیات های تعیین تکلیف اراضی اختلافی در ادارات منابع طبیعی بدون جانبداری و به صورت کاملاً تخصصی و بدلیل نواقص در رسیدگی پرونده ها به شعبات ویژه در محاکم حقوقی داده شد که می توان به اتخاذ تصمیم مراجع قضایی امیدوار بود.

از علل کندی در روند رفع تداخلات در زمان گذشته می توان به ملاک شکایت از اعتراضات طبق قانون ملی شدن جنگل ها شخص محوری، مشخص نمودن سهم هر یک از زارعین در هر پلاک بر اساس دستورالعمل کاداستر سازمان جنگلها مراتع و آبخیزداری کشور، جانمایی در محدوده اراضی دارای تداخل آراء قضایی، مشخص نمودن سهم هر یک از زارعین بر اساس قانون رعایت تبدیل مبذر و همچنین از علل تسریع در روند رفع تداخلات در زمان کنونی می توان نفع دولت و اشخاص حقوق خصوصی به علت ترکیب اعضای کمیسیون طبق ماده 54 قانون رفع موانع، فاقد تحدید حدود ثبتی بودن بعضی از اراضی (رفع تداخل اراضی فرضی)، رفع تداخل اراضی به صورت پلاک محور، استفاده از سوابق نسق زارخانه یک روستا برای روستای مجاور،

عدم همخوانی مساحت نسق زارخانه با نقشه‌های اصلاحات ارضی، عدم استقلال سازمان جنگل‌ها به صورت واحد و مستقل و در زیر مجموعه قرار گرفتن سازمان جنگل‌ها و غیرمرتبط بودن آن در ساختار اجرایی وزارت کشاورزی، عدم درج مساحت اراضی مکانیزه، خرده مالکین، آبادی و مشاعات در کاربرگ کارگروه شهرستانی یا غیرواقعی بودن آن، باز بودن دست دولت در سنددار کردن اراضی کشاورزی در غالب هویت دادن به زمین و شناسنامه‌دار کردن آن اشاره نمود. از مستثنیات اراضی می‌توان به مستثنیات مناطق جنگلی، مستثنیات سه مرحله اصلاحات ارضی و مستثنیات منابع طبیعی تبصره 2 و 3 قانون ملی شدن جنگل‌ها اشاره کرد. عرصه و محدوده خانه‌های روستایی و زمین‌های زراعی و باغ‌های در محدوده که مستثنیات قانونی اشخاص تشخیص داده شده یا می‌شود نقشه آن توسط دبیرخانه تهیه و با مقررات ملی مطابقت و در کمیسیون رفع تداخل استان مطرح و تصمیم‌گیری صورت گیرد. (نریمانی، 1399) در تثبیت مالکیت و نحوه رسیدگی به رفع تداخلات اراضی ملی ابتدا پلاک‌های ثبتی که شش دانگ آن مشمول اجرای مقررات مرحله اول اصلاحات ارضی با تفسیر عکس‌های هوایی دهه 40 و پلاک‌هایی که شش دانگ آن مشمول اجرای مقررات مرحله دوم و سوم اصلاحات ارضی باشد طبق نقشه مقررات منابع طبیعی با اراضی دایر با تفسیر عکس‌های هوایی دهه 60 و در اراضی کشت موقت با پذیرش ملی بودن، واریز به حساب خزانه‌داری کل که توسط منابع طبیعی اعلام و صدور سند به متقاضیان توسط ستاد مرکزی هیأت‌های هفت نفره صورت می‌گیرد. (نریمانی، 1399) در رفع تداخل اراضی دولتی، اراضی خالصه، بایر و موات اصلاحات ارضی، مستحده، ساحلی و موات که به مالکیت دولت در آمده است برابر مقررات تعیین تکلیف و به اداره کل منابع طبیعی استان ارجاع و نحوه تقویم و پرداخت هزینه کارشناسی اراضی به عهده متصرفین، ذینفعان و متقاضیان خواهد بود. گاهی دولت اراضی را تملک می‌کند بدون اینکه با مالک آن توافق داشته باشد واگذاری به صورت قهری و مغایر با اصل تسلیط و مالک را مستحق قیمت عادلانه و حقی نسبت به اجرت‌المثل از زمان تصرف ندارد و از ایقاعات محسوب که می‌توان به ماده 149 اصلاحی ق. ت. در خصوص اضافه مساحت که تنها اراده خریدار را در نظر گرفته، اشاره نمود.

### رفع تعارضات املاک

تعارض یک اشتباه ثبتی است و به علت عدم دقت کافی یا تشخیص کارشناسان مورد عمل در هنگام تشریفات صدور سند مالکیت، عدم درج مشخصات UTM یا موقعیت جغرافیایی، تک‌برگی نبودن اسناد مالکیت یا دفترچه‌ای بودن آن موجب بروز تعارض می‌گردد و ادارات ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض مشخصات آنرا طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ کنند و گزارشی را هم بدون ابهام به هیأت نظارت ارسال و اداره ثبت باید به دارنده سند مالکیت معارض ابلاغ و اخطار نماید که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه‌ی دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ نماید و در صورت عدم مراجعت دارنده‌ی سند مالکیت معارض ظرف مدت دو ماه و عدم طرح دعوی از سوی او، دارنده‌ی سند مالکیت مقدم با مراجعه به دادگاه و گواهی عدم طرح دعوی را دریافت و این تنها موردی است که اداره‌ی ثبت بدون حکم دادگاه سند مالکیت آن را نسبت به تعارض باطل می‌کند.<sup>1</sup> از موارد پیشگیری از صدور اسناد معارض می‌توان به اخذ کد رهگیری در حوزه قراردادهای عادی و رسمی با قفل کردن پلاک ثبتی و صدور سند توسط سردفتران اسناد رسمی که سردفتران حق ندارند معاملات مربوط به سند مالکیت معارض را ثبت کنند در غیراینصورت به انفسال دائم از شغل سردفتری محکوم می‌گردند. دفاتر اسناد رسمی در سندهای مقدم‌الصدور می‌توانند معاملات را ثبت نمایند ولی باید در متن سند قید نمایند که نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و به خریدار

<sup>1</sup> ماده 3 لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

سند مالکیت جدید داده نمی‌شود.<sup>۲</sup> چندین کاربری بودن زمین موجب تعارض در اراضی و بیشترین تغییر کاربری‌ها در طرح هادی ایجاد شده و با توجه به ماده 100 قانون شهرداری‌ها که با پرداخت دو برابر مبلغ تغییر کاربری ممکن است (اسماعیل-نسب، 1385) همچنین قاعده تسلیط که طبق مفاد آن مالک نسبت به مال خود تسلط کامل دارد بنابراین حق جامعه بر حق مالک زمین حاکمیت دارد و این قانون به استناد قاعده لاضرر بر قاعده تسلیط برتری و آن را محدود می‌کند. در تعارض اسناد چهار حالت متصور است: (عمروانی، پیاپی 82 خرداد و تیر 1387) 1- در تعارض سند عادی با سند عادی با توجه به وحدت موضوع هر دو ساقط و طبق سایر ادله رسیدگی می‌شود. 2- تعارض بین سند رسمی با سند رسمی وجود ندارد و طبق ماده 72 ق. ث. علاوه بر طرفین و قائم مقام آنان علیه اشخاص ثالث نیز معتبر است و فقط در صورت اثبات جعلی بودن، بطلان یا عدم اعتبار با سندهای دیگر قابلیت تعارض خواهد داشت. 3- امکان تعارض سند رسمی با سند عادی وجود ندارد چون سند عادی توانایی اثبات و قابل ترتیب اثر بودن را ندارد و به استناد مواد 46، 47 و 48 ق. ث. باید به ثبت برسد ولی معامله به صورت عادی صورت گرفته و مشمول ماده 117 ق. ث. نخواهد بود و قابل پذیرش به موجب ماده 48 ق. ث. در محاکم و ادارات نیست. 4- در تعارض سند عادی با سند رسمی اگر شخصی ملکی را از طریق سند عادی به دیگری منتقل کند و سپس به موجب سند رسمی همان ملک را به شخص دیگری منتقل نماید مشمول ماده 117 ق. ث. می‌شود و مورد سند معارض است. (متین، 1328) در تعارضات املاک در جریان ثبت چنانچه شخصی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک به موجب سند عادی و بدون رعایت مواد 47 و 48 ق. ث. آن را به دیگری منتقل کند ماده 41 اصلاحی ق. ث. 1312 منتقل کننده را مکلف نموده تا 10 روز از تاریخ انتقال به اداره ثبت کتباً اطلاع بدهد و اگر شخص انتقال گیرنده هم ملک مورد اعتراض را به دیگری منتقل کند دیگر نیازی به دادخواست اعتراض نیست و او قائم مقام انتقال گیرنده می‌شود و قانونگذار در واقع با نشر آگهی و دادن فرصت به اشخاصی که برای خودشان در آن ملک حقی قائل هستند رسیدگی را به مرجعی بی طرف طبق ماده 24 ق. ث. داده است. (ابراهیمی، 1394) املاک ثبت شده به معنی تثبیت مالکیت اشخاص است بنابراین طرح دعوی مالکیت پذیرفته نیست ولی در املاک ثبت شده با سند عادی نمی‌توان تشخیص داد دادرسی چه می‌شود بنابراین باید دعوی الزام به تنظیم سند رسمی مطرح کرد و باید تنظیم اسناد فقط در دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد تا کار به اقامه دعوا کشیده نشود.

8

### بحث و نتیجه گیری

نتایج نشان می‌دهد در شرایطی که قانونگذاران باید به تعیین حقوق بپردازند برای گسترش فعالیت‌های اقتصادی و امکان بهره مندی از آن مدعی شدند که صلاحیت ایجاد حقوق به آنها واگذار شود در حالیکه قانون باید اراده همگانی و اقتضای خرد شهروندان را برشمرد. مالکیت در ایران یک موقعیت حقوقی است که برای افراد جایگاه‌های متفاوت از حقوق قوانین که باید نسبت به آن آگاهی و از حقشان دفاع و اجازه تعدی و تجاوز به حقوق خود را به دیگران ندهند. رسالت اصلی، تحکیم و تثبیت حقوق مالکانه انسانهاست که با توجه به اینکه هر چه میزان اختلاف و درگیری در یک جامعه کم باشد به همان میزان جامعه از سلامت و آرامش روانی برخوردار می‌گردد. دادگستری در دعوی اثبات مالکیت به اصل استماع دعوی می‌پردازد و با از بین رفتن دلایل اثبات شخص با تأمین دلیل می‌تواند آن را به دست آورد. اثر مالکیت در دعوی خلع ید خارج کردن ملک از تصرف شخص است و با توجه به قواعد ماههوی، دادگاهها باید بلافاصله رسیدگی کنند و از آنجا که آراء مختلفی در این خصوص صادر شده، اثبات مالکیت مقدمه فرعی دعوی خلع ید است و باید اصل دعوی و اثر ذاتی آن را معیار قرار داد بنابراین چاره‌ای جز اثبات مالکیت از طریق طرح آن در رویه قضایی نخواهد بود. با توجه به اینکه زمان اندکی از تصویب ماده 54 قانون رفع موانع

<sup>2</sup> ماده 4 لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض



تولید می‌گذرد و تسریع در روند رفع تداخلات توسط سازمان امور اراضی در کمیسیون رفع تداخل که ترکیب اعضای آن بر مبنای قوه مجریه شکل گرفته و تصمیمات آن اداری بوده و با سکوت قانونگذار قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می‌باشد جای بحث می‌گذارد که در خصوص رفع تداخلات موضوع بهره‌وری بخش کشاورزی، دولت به لحاظ حاکمیتی ورود کرده و براساس پلاک‌محوری اقدام می‌کند که می‌تواند به دلیل عدم نقشه‌های ثبتی دقیق، موازی‌کاری میان قوه مجریه و اداره کل کاداستر وابسته به سازمان ثبت املاک (قوه قضائیه)، کمبود آمار و اطلاعات دقیق، مشکلات اجرایی چون نبود کارشناسان حقوقی خیره در ادارات دولتی، ضعف در سیستم نظارت و طرح توسعه شهری و منطقه‌ای، وجود پرونده‌های قضایی بسیار در محاکم، عدم تثبیت مالکیت اشخاص بر مستثنیات، عدم قانون جامع و تعدد قوانین و مقررات در نظام مالکیت، عدم نقش نظارتی مجلس از طریق دیوان محاسبات در موضوع اراضی و زمین، توجه نداشتن به اصل 45 ق.ا. اینک اموال به امانت در اختیار حکومت است و نباید مورد بهره‌برداری شخصی قرار بگیرد ولی در واقع به اراضی ملی ما تجاوز می‌شود که اینک در ماده 148 قانون برنامه هفتم توسعه ذکر شده که اراضی ملی اجاره داده شود و تمام دغدغه منابع طبیعی این است که جلوی اجرایی شدن آن را بگیرد. با کمی دقت و تأمل می‌توان به قانونی جلوه دادن زمین‌خواری در لوای ماده 54 قانون رفع موانع تولید اشاره نمود که البته قصد ما تردید در میزان تسلط آنان بر اصول و قواعد حقوقی نیست بلکه هدف این است که مجریان ماده قانونی در هنگام تصویب قانون فوق، منظور قانونگذار را دریابند و به هنگام تفسیر قانون از پیشینه آن بی‌اطلاع نباشند. در قانون مورد بحث رفع هم‌پوشانی، تثبیت نوعیت و اصلاح اسناد مالکیت از وظایف کمیسیون رفع تداخلات می‌باشد در صورتی که کمیسیون رفع تداخل در دل خود قوه مجریه شکل داده و تصمیمات آن جز به نفع دولت و اشخاص حقوق خصوصی نخواهد بود. تصمیمات کمیسیون تصمیمات اشتباهی است چون تصمیمات اشتباه است عملکرد اشتباهی هم دارند و چون ذینفع هستند نفع به مطلوب می‌کنند و می‌توان گفت در این خصوص عملکرد آنها دیکتاتوری است، نبود ابزارهای کنترلی قوی (به رغم قوانین شفاف و لازم) عرصه مورد دخل و تصرف‌های نهادی قرار گرفته است وجود قوانین موازی سازمان‌ها زمینه را برای دخل و تصرف سایر سازمان‌ها فراهم نموده است به طور نمونه قانون اصلاحی قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب 1348/1/20 به وزارت منابع طبیعی اجازه داده است اراضی جنگلی و مراتع غیرمشجر و بیشه‌های طبیعی را جهت رفع نیاز به وظایف اصلی وزارتخانه‌ها و موسسات دولتی با تصویب هیأت وزیران به صورت بلاعوض واگذار نماید. لذا با تصویب قوانین پراکنده ابهامات قانونی وجود دارد. این پیچیدگی‌ها، ارتباطات و هماهنگی‌های بین سازمان‌ها و نهادهای مؤثر در مدیریت این عرصه را با مانع مواجه ساخته و نشان از ضعف اساسی پیوندهای میان سازمانی و کارکردهای نامطلوب آنها دارد و مدیریت یکپارچه در چارچوب وظایف آنها شکل نگرفته است و قانون مزبور راه حل دقیقی را نتوانسته ارائه دهد و چنانچه ضرورت در رفع موانع اداری، قوانین آن اصلاح و از موازی‌کاری جلوگیری به عمل آید مشکلی به وجود نخواهد آمد و با متخلفان در راستای تصرفات غیرقانونی برخورد و ساخت و سازهای غیرمجاز آنان قلع و قمع شود. از دلایل وقوع تعارضات در اسناد مالکیت غیرمنقول می‌توان وجود دو ملک، وجود دو مالک، تناقض راجع به عین یا حقوق ارتفاقی، تعارض در وحدت زمان دانست و تشخیص معارض بودن در صلاحیت ذاتی هیأت‌نظارت است. چندین کاربری بودن زمین موجب تعارض در اراضی و تداخل صلاحیتی و کاری چندین دستگاه دولتی نه تنها حفظ کاربری نمی‌کند بلکه افزایش اختلافات اجرایی را در پی دارد. قانونگذار به منظور نا آشنا بودن دادگاه‌های عمومی دو مرجع هیأت‌نظارت و شورای عالی ثبت را به عنوان مرجع حل اشتباهات ثبتی معرفی نموده که به اشتباهات موثر و غیرموثری که در عملیات ثبتی رخ می‌دهد نظارت دارد که ماده 25 ق.ث. آنرا احصا نموده و گاهی در دفاتر اسناد رسمی هم اشتباهاتی به وقوع می‌پیوندد که اول سردفتر مسئول رفع اشتباه است و در صورت خارج بودن از حیطه اختیار سردفتر، اداره ثبت و هیأت‌نظارت و در مرحله تجدیدنظر شورای عالی ثبت حل و فصل می‌کند. دلیل محکم و پیش‌گیرانه در املاک معارض، بودن اسناد رسمی و عدم ثبت اشتباهات ثبتی است و قانونگذار و مسئولین

ثبت باید تمام سعی خود را در عدم بروز اشتباه ثبتی انجام دهند. برای جلوگیری از املاکی که با سند عادی مثل قولنامه یا مبیعه‌نامه مورد معامله قرار می‌گیرند باید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با فرهنگ‌سازی و حسن ثبت رسمی معاملات و اجرائی نمودن کامل ماده 47 ق. ث. معاملات را جهت قطعی بودن به دفاتر اسناد رسمی هدایت نمایند.

لذا پیشنهاد می‌گردد با توجه به نگرانی‌های موجود در خصوص تثبیت مالکیت‌ها، لزوم بر رسمی شدن معاملات املاک فاقد سند به دفاتر اسناد رسمی داده شود و لازم است در این راستا به ایجاد طرح کاداستر در کل کشور پرداخته شود و با ایجاد ساز و کارهای مناسب و با اخذ نظریه کمیسیون هیئت‌های تعیین تکلیف اراضی اختلافی و لزوم بر احراز فوریت و تأیید آن به وسیله رئیس حوزه قضایی جهت اعتراض به آراء کمیسیون رفع تداخل و ابلاغ کتبی به اشخاص ذینفع توسط سازمان امور اراضی در کمیسیون رفع تداخل صورت گیرد تا جامعه از راه‌حل‌های غیر اصولی و غیر اجرائی رها شود و با توجه به آثار نسبی قرارداد، هر دستگاه اجرائی نتواند به شرط انتقال ضمان درک به اشخاص ثالث در قرارداد منعقد استناد کند. از این‌رو تعیین محدوده مورد تملک و اعلام آن به اداره ثبت و منتفی نشدن آن تا صدور رای قطعی می‌بایست ادامه یابد. انتشار آگهی از سوی کمیسیون رفع تداخل و وزارت کشاورزی قبل از صدور اسناد مالکیت به دلیل عدم احراز اسناد و مدارک از سوی کمیسیون رفع تداخل و وزارت کشاورزی و همچنین انتشار آگهی‌های مربوط به ثبت اسناد و املاک که از طریق روزنامه محلی و کثیرالانتشار منتشر می‌شدند و افرادی که دارای حقی می‌باشند چه بسا متوجه اینک آگهی‌ها منتشر شده نمی‌شوند بنابراین سایت مشخصی جهت اعتراض به ثبت پیش‌بینی و نظارت‌ها تقویت شود و مراجع بالاتر که وظیفه نظارت را بر عهده دارند در قبال کوتاهی در انجام وظایف خود مورد بازخواست قرار گیرند.

#### منابع

#### کتاب:

- ابراهیمی‌رهنما، معصومه، کتاب جامع حقوق ثبت، نشر طرح نوین اندیشه، 1394.
- آشتیانی، محسن، دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی و غیرکشاورزی، 1396، تهران، ناشر شادرنگ
- بشیری، عباس، پیفون، رامز، رضائی‌ملک، الهه، رحیمی، سهراب، دانشوری، حسین، چاووشی، محمدصادق، حقوق کاربردی املاک و اراضی، جلد 11، انتشارات جنگل، جاودانه، چاپ 1400
- پهلوی، محمدرضا شاه، انقلاب سفید، ناشر کتابخانه سلطنتی پهلوی، دیماه 1345
- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک (2)، ناشر موسسه فرهنگی نگاه بینه، چاپ دوم 1387،
- حسن‌زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، انتشارات جنگل، جاودانه، چاپ سوم 1393
- صدرزاده افشار، سید محسن، ادله اثبات دعوی در حقوق ایران، مرکز نشر دانشگاهی، تهران، چاپ چهارم 1385
- کاتوزیان، ناصر، اعتبار امر قضاوت شده در دعوی مدنی، تهران، میزان، چاپ هفتم 1386
- کاتوزیان، ناصر، دوره حقوق مدنی عقود معین، جلد اول، تهران، چاپ 1353
- متین، احمد، مجموعه رویه قضایی (قسمت کیفری) شامل آراء شعب و هیئت‌های عمومی دیوان عالی کشور از سال 1328 تا 1342، ناشر رهام، جلد اول، 1381
- نریمانی، حمیدرضا، مجموعه قوانین، مقررات و دستورالعمل‌های رفع تداخلات اراضی، ناشر سازمان امور اراضی کشور، تهران، 1399

#### مقاله‌ها:

- عمروانی، رحمان، بررسی تعارض سند رسمی با سند عادی، مجله کانون سردفتران، پیاپی خرداد 1382 و تیر 1387، شماره 81 و 82 و نامجویان، شاهرخ، ورمزیار، محمدجواد، نجم‌آبادی، عباس، مجموعه قوانین و مقررات مرتبط با جلوگیری از خرد شدن اراضی

کشاورزی، ناشر انتشارات نویسنده ( به سفارش سازمان امور اراضی کشور، تهران، چاپ اول 1397  
نظرخانی، غلامعباس، آثار حقوقی و اقتصادی تصمیمات کمیسیون رفع تداخلات قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقا نظام  
مالی کشور، دانشنامه حقوقی اقتصادی دوره جدید، سال بیست و هشتم، شماره 19، بهار و تابستان 1400  
پایان نامه:

اسماعیل نسب، حسین، جالش های حقوقی و ضرورت اصلاح قانون حفظ کاربری اصلاحی مصوب 1385، کارشناس ارشد حقوقی  
سابق اداره امور اراضی، وکیل دادگستری، بابل، ایران، دی 1398