



## The Impact of Errors in Official Documents on the Validity of the Document and the Relations Between the Parties in Iranian, French and American Law

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

- 1. Department of Private Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.
- 2. Department of Private Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.
- 3. Department of Private Law, Khorramabad Branch, Islamic Azad University, Khorramabad, Iran.

### ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages:229-246

#### Article history:

Received: 15 Mar 2025

Edition: 27 Mar 2025

Accepted:06 May 2025

Published online: 22 Jun 2026

#### Keywords:

Error, Notary, Official Documents, Forgery.

#### 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:** Despite the existence of supervisory mechanisms in registration procedures, errors and disputes may arise between individuals and registration offices, potentially affecting the relationships between parties and the validity of official documents. Under the Registration Law, errors are categorized into two types: material (effective) and immaterial (ineffective). Material errors may lead to the invalidation of registration procedures, whereas immaterial errors do not undermine the validity of such procedures.

**Materials and Methods:** This article adopts a descriptive-analytical method and relies on note-taking and document review for data collection.

**Ethical Considerations:** Academic integrity, authenticity of sources, and honesty have been strictly observed in the preparation of this study.

**Findings:** Errors in official documents can have serious consequences for the parties involved. These errors may include incorrect information about ownership, technical specifications of property, or the rights and obligations of the parties. Such mistakes can lead to legal disputes, increased litigation costs, and delays in transactions. These issues undermine public trust in the registration system and may cause parties to question the reliability of official documents.

**Conclusion:** Enhancing the accuracy and reliability of official document preparation, as well as establishing procedures for review and correction, appears necessary to prevent the occurrence of such problems.

#### Cite this article as:

Soltani Fard, Z; Ghazanfari, H; Ahmadi, F. *The Impact of Errors in Official Documents on the Validity of the Document and the Relations Between the Parties in Iranian, French and American Law*. Economic Jurisprudence Studies. 2026.



### تأثیر اشتباه در اسناد رسمی بر اعتبار سند و روابط طرفین در حقوق ایران، فرانسه و آمریکا

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

۱. گروه حقوق خصوصی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.

۲. گروه حقوق خصوصی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.

۳. گروه حقوق خصوصی، واحد خرم آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، خرم آباد، ایران.

#### چکیده

**زمینه و هدف:** در عملیات ثبتی علی‌رغم نظارت، می‌تواند بین اشخاص و ادارات ثبت اختلاف و اشتباهاتی رخ دهد که بر روابط طرفین و اعتبار سند تأثیرگذار باشند. در قانون ثبت اشتباه به دو نوع اشتباه موثر و غیرموثر تقسیم گردیده. اشتباهات موثر موجب ابطال عملیات ثبتی بوده، لیکن اشتباهات غیرموثر خللی به عملیات ثبتی وارد نمی‌سازد.

**مواد و روش‌ها:** مقاله حاضر توصیفی و تحلیلی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب استفاده شده است.

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

**یافته‌ها:** اشتباه در اسناد رسمی می‌تواند عواقب جدی برای طرفین سند داشته باشد. این اشتباهات شامل اطلاعات نادرست درباره مالکیت، مشخصات فنی ملک یا حدود حقوق و تعهدات طرفین باشد، می‌تواند به مشکلات حقوقی و مالی منجر شود. از پیامدهای این خطاها می‌توان به ایجاد اختلافات حقوقی، افزایش هزینه‌های دادرسی و تأخیر در انجام معاملات اشاره کرد. این مسائل اعتماد عمومی به سیستم ثبت و اسناد رسمی را کاهش داده و باعث شود طرفین در اعتبار اسناد رسمی تردید کنند.

**نتیجه:** بهبود دقت و صحت در تنظیم اسناد رسمی و ایجاد فرآیندهای بازبینی و اصلاح ضروری به نظر می‌رسد تا از بروز مشکلات پیشگیری گردد.

#### اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۲۴۶-۲۲۹

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۲/۲۵

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۴/۰۱/۰۷

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۱۶

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۴/۰۱

#### واژگان کلیدی:

اشتباه، سردفتر، اسناد رسمی، جعل.

#### نویسنده مسئول:

هنگامه غضنفری

آدرس پستی:

ایران، خرم آباد، دانشگاه آزاد

اسلامی، واحد خرم آباد، گروه

حقوق خصوصی.

تلفن:

06633120636

کد ارکید:

0000-0002-4197-2389

پست الکترونیک:

ghazanfari.h50@gmail.com

## ۱. مقدمه

این است که پژوهشی که به موضوع روابط طرفین پرداخته باشد، وجود ندارد و اکثر پژوهش‌های موجود به مراجع ذیصلاح برای اشتباهات ثبتی نگارش شده‌اند. منابع نزدیک به موضوع شامل «روند ثبت املاک، اشتباهات و اختلافات ثبتی» نگارش شده توسط ماری میرزاییگی در سال ۱۴۰۰ می‌باشد که در این مقاله اختلافات و اشتباهات را از نظر قانون ثبت بیان کرده است و همچنین مراجع قضایی را برای حل و فصل در نظر گرفته است. مهمترین ماده قانون از نظر نویسندگان، ماده ۲۵ قانون ثبت است که حدود صلاحیت و وظایف هیات نظارت را احصا می‌کند. نویسندگان در این مقاله بیان می‌کنند که چنانچه اشتباهی از طرف سردفتر رخ دهد، سردفتر مسئول رفع اشتباه است و اگر در صلاحیت سردفتر نبود، اداره ثبت و هیات نظارت مسئول حل و فصل می‌باشند.

در مقاله‌ای دیگر «بررسی حدود و اختیارات مراجع رسیدگی به اشتباهات و تخلفات ثبتی در نظام حقوقی ایران» نگارش شده توسط ایوب رحیمی و عطاالله جوکار در سال ۱۴۰۱ می‌باشد. نویسندگان در این پژوهش بیان می‌کنند که اشتباهاتی در ثبت وجود دارد که از طرف ماموران حوزه ثبت در اداره ثبت اسناد و املاک رخ می‌دهد. در کنار این اشتباهات، مراجع اعتراضات ثبتی وجود دارد که رسالتشان تثبیت مالکیت مالکین و اعتباربخشیدن به معاملات می‌باشد. نویسندگان در این مقاله به موضوع اشتباهات و تخلفات ثبتی در نحوه اخذ سند مالکیت و مراحل آن اعم از ثبت آگهی و غیره اشاره می‌کنند. همانگونه که بیان شد اکثر پژوهش‌های موجود به دنبال مراجعه حل اختلاف و نظارت بر اسناد رسمی بوده‌اند و پژوهشی که اعتبار سند و روابط

اشتباه می‌تواند بر روابط طرفین در اسناد رسمی اثر گذاشته و پیامدهای گسترده‌ای بر تعاملات حقوقی و تجاری آن‌ها داشته باشد. در هر دو نظام حقوقی فرانسه و ایالات متحده آمریکا، اشتباهات می‌توانند تأثیراتی را بر اعتبار اسناد رسمی داشته باشند؛ یعنی در صورتی که اشتباه به ماهیت اساسی سند مربوط شود (مثلاً اشتباه در مورد ویژگی‌های اصلی موضوع قرارداد یا اشتباه در هویت طرفین)، این اشتباه می‌تواند به بطلان یا ابطال سند منجر شود که عنوان اشتباه اساسی را به خود اختصاص می‌دهد. اما اگر اشتباه به جنبه‌های فرعی و غیر مهم سند مربوط باشد، تأثیری بر اعتبار کلی سند نخواهد داشت و سند همچنان معتبر باقی می‌ماند و در دسته اشتباهات غیراساسی دسته‌بندی می‌شود.

میزان تأثیر اشتباه بر اعتبار سند رسمی به ماهیت اشتباه بستگی دارد. در حقوق فرانسه و آمریکا، اشتباهات اساسی می‌توانند منجر به بطلان یا ابطال سند رسمی شوند، در حالی که اشتباهات فرعی معمولاً تأثیری بر اعتبار سند ندارند. هر دو نظام حقوقی به طرفین اجازه می‌دهند که در صورت وجود اشتباهات سهوی، اسناد رسمی را اصلاح کنند.

سوالی که در این پژوهش مطرح می‌شود این است که اشتباه در اسناد رسمی چه تأثیری بر روابط طرفین و اعتبار سند خواهد داشت؟

اشتباه در اسناد رسمی، بسته به ماهیت آن (اساسی یا غیر اساسی)، می‌تواند موجب تزلزل در روابط حقوقی طرفین شده و در مواردی منجر به کاهش اعتبار یا حتی بطلان سند گردد.

به منظور پاسخ به سوال مطرح شده به بررسی منابع موجود پرداخته شد. نتیجه بررسی مطالب

هرگاه در حین تنظیم سندی که از حیث تطبیق کیفیت و خصوصیت سند با مواد مقررات مشکلی پیش آید، آنرا اشکال در تنظیم اسناد (در اصطلاحات ثبتی) می‌نامند و اگر پس از پایان تنظیم سند مواجه با اشتباه در تطبیق کیفیت و خصوصیات آن با مقررات شوند این وضع را اشتباه در تنظیم اسناد می‌نامند اختلاف را نیز در کتابهای لغت به عدم موافقت با یکدیگر، (معین، ۱۳۷۸: ۱۶۸) و فرق، تفاوت، تنوع، گوناگونی تعریف نموده‌اند (قیم، ۱۳۸۵: ۳۶) و می‌گویند سبب اختلاف غالباً اشتباه است به عبارتی اشتباهات موجب ایجاد اختلافات می‌شود قانونی مدنی در مواد ۱۹۹ الی ۲۰۱ از اشتباهات اعم از اینکه در نوع عقد باشد یا موضوع عقد یا اشتباه در شخص طرف عقد بحث نمود و ایجاد اشتباه در عقود را گاهی سبب عدم نفوذ و گاهی موجب فسخ و زمانی ابطال عقد می‌داند.

آثار و نتایج اشتباه مندرج در قانون مدنی با اشتباهات قانون ثبت متفاوت است قانون ثبت در هیچیک از مواد خود تعریفی از اشتباه و اختلاف ثبتی بدست نداده است و فقط در بعضی از مواد مربوطه از جمله ماده ۶ مرجع حل اشتباهات و اختلافات ثبتی را معرفی کرده است و در ماده ۲۵ موارد و مصادیق اشتباهات و اختلافات ثبتی را احصاء نموده است و برای حل و فصل آن اشتباهات مراجعی را معرفی و تعیین نموده است. (فلاح تفتی، ۱۳۹۵: ۸۶)

## ۵-۲. انواع اشتباه ثبتی از نظر قانون ثبت

اشتباه در جریان عملیات ثبتی بر دو نوع تقسیم شده است:

### ۵-۲-۱. اشتباه موثر

اشتباه موثر و آن چنان اشتباهی است که مانع جریان عملیات مقدماتی ثبتی بوده و موجب

طرفین را بررسی نماید، وجود ندارد؛ به همین دلیل موضوع دارای نوآوری است. یافته‌ها حاکی از این است که، اشتباهات در اسناد رسمی بر روابط و اعتبار طرفین تأثیرگذار می‌باشند که در این پژوهش بر اساس نظام حقوقی ایران، فرانسه و آمریکا به بحث در این حوزه پرداخته می‌شود.

## ۲. مواد و روش

مقاله حاضر توصیفی و تحلیلی است و از فیش‌برداری در گردآوری مطالب استفاده شده است.

## ۳. ملاحظات اخلاقی

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

## ۴. یافته‌ها

اشتباه در اسناد رسمی می‌تواند عواقب جدی برای طرفین سند داشته باشد. این اشتباهات شامل اطلاعات نادرست درباره مالکیت، مشخصات فنی ملک یا حدود حقوق و تعهدات طرفین باشد، می‌تواند به مشکلات حقوقی و مالی منجر شود. از پیامدهای این خطاها می‌توان به ایجاد اختلافات حقوقی، افزایش هزینه‌های دادرسی و تأخیر در انجام معاملات اشاره کرد. این مسائل اعتماد عمومی به سیستم ثبت و اسناد رسمی را کاهش داده و باعث شود طرفین در اعتبار اسناد رسمی تردید کنند.

## ۵. بحث

### ۵-۱. مفهوم اشتباه

در تعریف اشتباه گفته‌اند که پندار نادرستی که انسان از واقعیت دارد (کاتوزیان، ۱۴۰۳: ۸۶) یا اعتقاد به امری که مطابق با حقیقت نباشد (امامی، ۱۴۰۱: ۲۹) و نیز گفته‌اند اشتباه تصور خلاف واقعی است از چیزی (مادی یا معنوی) (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۳: ۳۳۱)

می‌آید مدت‌ها وقت مامورین محلی و هیات نظارت اشغال و طبعاً اتخاذ تصمیم مدتی به تاخیر می‌افتد علی‌هذا هیات نظارت ثبت منطقه مرکزی با اختیار حاصله از ماده ۱۰ آیین‌نامه ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در جلسه مورخه ۲۸/۳/۱۳۵۳ ضمن تعیین موارد جدیدی علاوه بر موضوعات مذکور در دستور شماره ۳۷۰۰ مورخه ۱۳۵۲/۸/۲۴ کلیه مواردی که اتخاذ تصمیم درباره آنها طبق نظریه کلی این هیات به عهده آقایان روسای واحدهای ثبتی گذارده می‌شود به شرح ذیل تایید و تصویب می‌نماید». (اعوانی، ۱۳۹۴: ۵۷)

### ۳-۵. تأثیر اشتباهات ثبتی بر اعتبار

#### سند رسمی در حقوق ایران

در حقوق ایران، اشتباهات ثبتی می‌توانند تأثیرات جدی بر روابط حقوقی طرفین و اعتبار آنها داشته باشند. این اشتباهات ممکن است به دلایل مختلفی از جمله خطای انسانی یا نقص سیستم‌های ثبت رخ دهند و تأثیر متفاوتی بر اعتبار سند داشته باشند. در اینجا به بررسی این تأثیرات، همراه با مواد قانونی و مثال‌های مرتبط، می‌پردازیم.

#### ۳-۵-۱. بطلان سند

ماده ۷۰ قانون ثبت مقرر می‌دارد "سندی که مطابق مقررات قانونی به ثبت رسیده رسمی می‌باشد و تمام محتویات و امضاهای درج شده در آن دارای اعتبار خواهد بود مگر در صورتی که مجعول بودن آن سند به اثبات برسد" لذا مطابق این ماده اصل بر اعتبار داشتن اسناد رسمی است مگر این‌که جعلی بودن آنها به اثبات برسد. به عبارت دیگر ظاهر این ماده تنها راه ابطال سند را جعلی بودن آن می‌داند حال آن‌که گاهی اوقات بعضی از اشتباهات نیز موجب بطلان سند

می‌شود که عملیات ثبتی در هر مرحله‌ای که باشد ابطال شده و عملیات مجدداً از نو شروع شود (شهری، ۱۴۰۳: ۱۰۴) یا اشتباهی که باعث کتمان حقیقت شده و هدف قانون آگهی‌ها را زایل بنماید و در صورت وقوع بی‌تردید آگهی مربوطه باید تجدید شود. (حقیقت، ۱۳۹۸: ۸۰)

#### ۵-۲-۲. اشتباه غیر موثر

اشتباه غیر موثر و آن اشتباهی است که مخل عملیات ثبتی نبوده و موجب ابطال عملیات ثبتی نمی‌شود. (شهری، ۱۴۰۳: ۱۰۴) عبارتی اشتباهات غیر موثر آنهایی هستند که در جریان امر هیچگونه تأثیر و خللی در اصل موضوع ایجاد نمی‌کند. (حقیقت، ۱۳۹۸: ۸۰) بدیهی است که این اشتباهات در هر مرحله‌ای ممکن است اتفاق بیفتد یعنی همانطوری که در آگهی نوبتی ممکن است اشتباه وجود داشته باشد. در آگهی تحدید حدود، در تفکیک در مزایده در حراج و کلیه مراحل نیز اشتباه ممکن است واقع شود و همان طوری که قبلاً نیز عنوان شد این اشتباهات ممکن یا غیر موثر باشد و باز ممکن است این اشتباهات از طرف متقاضی باشد یا از طرف ادارات ثبت (شعبانی، ۱۴۰۱: ۷۳).

در این راستا بند ۳۸۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی با عنوان تفویض اختیار هیات نظارت به روسای واحدهای ثبتی مقرر می‌دارد که: «چون منظور از تصویب مواد اصلاحی قانون ثبت و آیین‌نامه‌ها انجام مراجعات و مشکلات ارباب رجوع می‌باشد و از طرفی در امور جاری هیات نظارت ملاحظه می‌شود و نسبت به بعضی موارد که اتخاذ تصمیم از ناحیه آقایان روسای واحدهای ثبتی (با اجازه این هیات) در ظرف مدتی اندک امکان دارد و با رد و بدل شدن گزارش‌ها و احیاناً مکاتبات متعددی که برای روشن شدن مطلب به عمل

به ابطال و بی‌اعتباری سند می‌شود لذا تشخیص این‌که این امر جعل بوده یا اشتباه صرفاً براساس عمد یا همان سوءنیت می‌باشد.

علاوه بر جعلی بودن سند که منجر به بطلان آن می‌شود بعضی اشتباهات مؤثر نیز منجر به ابطال سند رسمی می‌شود. به‌عنوان مثال اشتباهاتی که به عنصر اراده و قصد طرفین سند خدشه وارد می‌وارد می‌نمایند مثلاً شخصی با ارائه یک وکالت‌نامه که تاریخ اعتبار آن منقضی شده اقدام به فروش ملک موکل خود نماید و سردفتر نیز بدون دقت به تاریخ اعتبار وکالت‌نامه سند قطعی انتقال ملک را تنظیم نماید در این حالت اشتباه منجر به ابطال سند می‌شود و موکل می‌تواند اقدام به طرح دعوی بطلان معامله و ابطال سند رسمی نماید یا در جایی که شخص اهلیت قانونی برای انجام معامله‌ای نداشته باشد و سردفتر بدون توجه به این امر اقدام به تنظیم سند نماید در این حالت نیز چون به ارکان اساسی معامله خلل وارد شده که آن‌هم اهلیت طرفین می‌باشد لذا این اشتباه منجر به ابطال سند می‌شود.

بحثی که در زمان تنظیم سند انتقال اموال ممکن است مطرح شود و اشتباهی در آن زمینه رخ دهد این است که در یک سند ممکن است خیار شرط وجود داشته باشد و یکی از طرفین برای مدت حق فسخ معامله موضوع سند را برای خود قرار داده باشند به این صورت که در مدت معینی طرف مقابل حق انتقال مال موضوع معامله را نداشته باشد لیکن بدون توجه به این امر، مورد سند به شخص ثالث انتقال داده شود یعنی در تنظیم سند جدید بدون توجه به این‌که انتقال‌دهنده حق انتقال مال را ندارد سند جدیدی تنظیم شود. این‌جا سوال مطرح می‌شود که این اشتباه چه تأثیری بر سند جدید دارد آیا سند

می‌باشند بدون آن‌که جعلی صورت‌گرفته باشد در این‌جا لازم است که مرز بین جعل و اشتباه را تشخیص دهیم:

جعل عبارت است از ساختن یا تغییر دادن آگاهانه هر نوع نوشته یا سندی به ضرر فرد دیگر با هدف نشان‌دادن آن به‌عنوان نسخه اصلی است ماده ۵۲۳ بخش تعزیرات قانون مجازات اسلامی در در تعریف جعل عنوان کرده است "جعل و تزویر عبارت‌اند از ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیررسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته‌ای به نوشته‌ی دیگری و به‌کارگیری مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر این‌ها به قصد تقلب".

در ماده ۱۰۰ قانون ثبت نیز مقرر شده است "هر یک از مستخدمین و قسمت‌های ثبت اسناد و املاک و مالکان دفاتر رسمی که یکی از جرم‌های زیر را عمداً مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و با وجود شرایط زیر به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی تدوین شده محکوم خواهد شد" در ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی عبارت به قصد تقلب به‌کاررفته و در ماده ۱۰۰ قانون ثبت نیز کلمه عمداً به‌کاررفته است فلذا به‌نظر می‌رسد آن‌چه که جعل و اشتباه را از هم تفکیک می‌کند عمد یا همان سوءنیت و قصد تقلب باشد. به‌عنوان مثال چنانچه تاریخ تنظیم یک سند، تاریخی غیر از تاریخ واقعی آن ثبت شود این عمل می‌تواند یک اشتباه ساده باشد یا این‌که جعل باشد و وصف کیفی داشته باشد. چنانچه اشتباه باشد چون از جمله اشتباهات غیرمؤثر است منجر به اصلاح سند می‌شود ولی در صورتی که جعل باشد به استناد ماده ۷۰ منجر

باطل است چراکه انتقال دهنده حق انتقال نداشته یا خیر سند صحیح است و صرفاً تخلف قراردادی نسبت به قرارداد اول به وجود آمده است. دیدگاه حقوق مدنی و مقررات ثبتی در این زمینه متفاوت است. در قانون مدنی صراحتاً در خصوص اثر فسخ معامله اول بر معاملات بعدی صحبتی به عمل نیامده لیکن مطابق رأی وحدت رویه شماره ۸۱۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ هیئت عمومی دیوان عالی کشور در مورد اثر فسخ معامله بر قراردادهای بعدی این گونه اتخاذ تصمیم کرده است "مستفاد از مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۴، ۲۲۵، ۴۵۴ قانون مدنی چنانچه در ضمن عقد بیع شرط شود در صورت عدم همه پرداخت اقساط ثمن در مواعد تعیین شده فروشنده حق فسخ و استرداد مبیع را دارد با تحقق شرط و اعمال فسخ، ولو این که خریدار بدون در نظر گرفتن حق فسخ مبیع را به شخص دیگری فروخته باشد مبیع باید به بائع مسترد شود و عدم اطلاع خریدار بعدی از شرط مذکور با توجه به درج آن در متن قرارداد به اقتضای رفتار متعارف اشخاص و حق تقدم مالک موجب بی اثر شدن شرط و زوال حق مالک اولیه نسبت به عین نخواهد بود" (جواهر کلام، ۱۴۰۱، ۲۰۷). در واقع مطابق این رأی وحدت رویه تفکیک شده است که آیا شرط عدم انتقال یا حق فسخ در قرارداد اولیه تصریح شده یا خیر و در صورتی که تصریح شده باشد معاملات بعدی باطل است لیکن اگر تصریح نشده باشد و خریدار جدید اطلاعی اذعان نداشته باشد قرارداد بعدی معتبر است و خللی به آن وارد نمی شود.

در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول و با توجه به تبصره ۱ ماده ۱ این قانون، مقررات جدیدی در این خصوص تصویب شده است این تبصره مقرر می دارد "چنانچه منتقل الیه مورد

معامله را قبل از ثبت فسخ و یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی وی حق فسخ وجود نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو، عین مال به مالکیت وی درآمده باشد عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می گردد". مطابق این مقررات اعمال حق فسخ تأثیری در معامله بعدی ندارد و معامله بعدی و سند تنظیمی آن صحیح می باشد مگر این که منتقل الیه جدید حق فسخ داشته و یا به هر نحوی عین مال مجدداً به ملکیت وی درآید که در این صورت با توجه به فسخ معامله اولی عین متعلق به مالک اولیه است. به عبارت دیگر قسمت آخر تبصره به نوعی یک استثنا بر مقررات تبصره است. لذا با توجه به جدید بودن مقررات مربوط به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به نظر نگارنده در حال حاضر چنانچه سندی تنظیم شود بدون توجه به این که انتقال دهنده سند اول حق فسخ دارد و در این خصوص اشتباهی صورت بگیرد این اشتباه تأثیری بر سند ندارد و سند دوم به قوت خود باقیست و انتقال دهنده اول صرفاً حق مطالبه قیمت مال به نرخ روز را دارد چراکه این انتقال در حکم تلف مال می باشد.

### ۵-۳-۲. اصلاح سند

گاهی اوقات اشتباه در اعتبار سند رسمی تأثیر ندارد و صرفاً به طرق مختلف از طریق تنظیم اقرارنامه اصلاحی و یا رأی هیئت نظارت اقدام به

حق الثبت اسناد از لحاظ کسر و یا افزایش مبلغ قانونی آن رخ دهد مسئولیت آن به عهده سردفتر یا قائم مقام قانونی وی خواهد بود و بایستی برابر مقررات جبران کند اما در خصوص این که این نوع اشتباه چه تأثیری بر ماهیت سند دارد آیا سند باطل است و یا امکان اصلاح وجود دارد در پاسخ باید بررسی کرد که طرفین سند اشتباه را می پذیرند یا خیر. در شرایطی ممکن است موجب بطلان سند شود و آن در صورتی است که این اشتباه به عنصر اراده و قصد طرفین خدشه وارد کند در غیر این صورت و چنانچه طرفین سند اشتباه را بپذیرند و در دفترخانه حضور داشته باشند و یا دسترسی به آن ها امکان پذیر باشد دفترخانه می تواند اقدام به تنظیم سند اصلاحی نماید و در صورت عدم دسترسی به طرفین موضوع به ثبت استان و یا مراجع صالح گزارش داده می شود.

#### ۴-۵. تأثیر اشتباه در سند رسمی بر

##### روابط حقوقی طرفین

چنانچه در سند رسمی اشتباهی رخ دهد ممکن است منجر به مسئولیت های مختلف برای طرفین سند بشود که عبارتند از مسئولیت مدنی، مسئولیت انتظامی و مسئولیت کیفری. در خصوص هر کدام از آن ها به شرح ذیل بحث می شود:

#### ۴-۵-۱. مسئولیت مدنی

مسئولیت مدنی ناشی از اشتباه در سند رسمی از مهم ترین آثار اشتباه در سند رسمی می باشد و به حالتی اشاره دارد که شخص به دلیل اشتباهی که مرتکب شده باعث ورود ضرر و زیان به دیگری شود و در نتیجه مجبور به جبران خسارت گردد. به عنوان مثال چنانچه در سند خرید و فروش ملک، قیمت ملک به اشتباه کم تر یا بیشتر ثبت شود و یا

اصلاح سند می شود. به عنوان مثال ممکن است سردفتر در ثبت مشخصات ملک به جای پلاک ۱۰، پلاک ۱۱ قید نماید در این حالت چنانچه منظور طرفین سند پلاک ۱۰ باشد اقدام به اصلاح سند می شود بدون آن که سند باطل شود. البته در این حالت باید تفکیک کرد که طرفین و یا سردفتر قبل از امضاء سند متوجه اشتباه شده اند و یا بعد از امضاء سند متوجه اشتباه شده اند، اگر قبل از امضاء سند اشتباه کشف شود مسئول دفتر خانه می تواند اشتباهات را با علامت گذاری و توضیح کامل به دنبال متن قبلی تحریر و مجدداً با توضیح لازم امضاء متعاملین را اخذ و سپس به اصطلاح ذیل سند را بسته، خود و دفتر یارش امضاء نمایند. اما اگر به طرفین سند دسترسی نباشد یا به هر علتی یکی از آنان حاضر به تنظیم سند اصلاحی نباشد در این گونه موارد دفترخانه رأساً قادر به اصلاح سند و یا تنظیم سند اصلاحی نخواهد بود و چاره ای جز گزارش موضوع به ثبت استان مربوطه و یا اداره کل امور اسناد و سردفتران جهت کسب تکلیف نخواهد داشت. (فرامرزیور، ۱۳۸۸: ۷).

اشتباه دیگری که در تنظیم اسناد مالی ممکن است رخ دهد اشتباه در رقم مالی این اسناد است حال این اشتباه ممکن است ناشی از اظهارات طرفین سند باشد و یا ناشی از بی دقتی مسؤولین دفترخانه در هر حال این اشتباه موجب می شود که هزینه های ثبت سند تغییر یابد. چنان چه رقم مالی سند بیشتر از میزان واقعی آن قید شود و بر همین اساس حق الثبت بیشتری از متقاضی دریافت شود امکان استرداد وجه مربوط به حق الثبت نمی باشد مگر این که اشتباه از ناحیه دفترخانه باشد، چرا که مطابق بند ۶ دستورالعمل اعلامی سازمان ثبت اسناد و املاک به ادارات کل ثبت، هرگاه اشتباهی در محاسبه و تعیین میزان

می‌کند حال چنین عملی یعنی منقلب نمودن حقیقت در ذهن و انعکاس این حقیقت منقلب شده در خارج به صورت آثار مادی و ظاهری بر روی اسناد رسمی صورت گیرد و فاعل مرتکب جعل معنوی یا مفادی در اسناد رسمی گردیده است که از مصادیق بارز این نوع جعل همان موارد ذکر شده در ماده ۱۰۰ قانون ثبت می‌باشد (نصوحیان و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۰۶).

#### ۵-۴-۳. مسئولیت انتظامی

در حقوق ایران، اشتباه در سند رسمی می‌تواند مسئولیت انتظامی سنگینی برای سردفتر تنظیم‌کننده سند ایجاد کند.

مطابق آیین‌نامه جدید قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۴۰۰ با اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۴ در ماده ۶۵ این آیین‌نامه تخلفات سردفتران و دفتریاران و تنبیهات متناسب با آنان تعیین شده است. در بند ۲ قسمت پ این ماده از جمله تخلفات سردفتر، تنظیم سند بر خلاف قوانین آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط که موضوع دیگر تخلف نباشد از جمله تخلفات مستوجب انفصال موقت از ۳ ماه تا ۶ ماه می‌باشد و در صورت تکرار این تخلف مطابق بند ۱۱ قسمت ت این تخلف مستوجب انفصال ۶ ماه تا ۲ سال است بخشی از اشتباهات در اسناد رسمی می‌تواند مشمول این بند قرار بگیرند به‌عنوان مثال چنانچه در تنظیم سند بیع موضوع آن منافع یک ملک قرار بگیرد این اشتباه در واقع تنظیم سند بر خلاف قوانین می‌باشد چراکه موضوع عقد بیع باید عین باشد و منافع را نمی‌توان در قالب وی انتقال داد. مطابق بند ۷ قسمت قصوری که منتهی به ثبت سند معارض گردد. در قسمت ۳ بند ۲ ماده ۶۵ آیین‌نامه فوق‌الذکر نیز تخلفاتی که مستوجب

در خصوص میزان مساحت، اشتباهی رخ دهد این امر می‌تواند منجر به ضرر مالی مستقیم برای یکی از طرفین شود که باید جبران شود. همچنین اشتباه ممکن است موجب از دست دادن فرصت و تأخیر در انجام امور قانونی و یا تأخیر در اجرای تعهدات شود که در نتیجه آن خسارتی وارد شود که این خسارت از باب مسئولیت مدنی نیز بایستی جبران شود. برای ایجاد مسئولیت مدنی ناشی از اشتباه وجود شرایط زیر ضروری است: الف- وقوع اشتباه یا خطا، اشتباه باید ناشی از فعل یا ترک فعل فرد باشد که موجب ورود خسارت به دیگری شده است. ب- ورود ضرر: برای تحقق مسئولیت مدنی باید به زیان دیده ضرر وارد شده باشد که این ضرر می‌تواند مادی مانند خسارت مالی یا معنوی مانند آسیب به اعتبار و حیثیت باشد. ج- رابطه سببیت: باید رابطه مستقیم میان اشتباه شخص و ضرری که وارد شده است اثبات شود به عبارت دیگر ثابت شود که اشتباه موجب ورود ضرر شده است. (قصری و قصری، ۱۴۰۰: ۷)

#### ۵-۴-۲. مسئولیت کیفری

مسئولیت کیفری در نتیجه اشتباه در سند رسمی زمانی است که اشتباه مشمول یکی از موارد ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد باشد. به عبارت دیگر جعل در سند صورت گیرد.

جعل موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت جعل معنوی یا مفادی می‌باشد که می‌توان آن را نوعی اشتباه عمدی نیز تلقی کرد در جعل معنوی یا مفادی مرتکب برخلاف جعل مادی دخل و تصرفی از قبیل تراشیدن الحاق و امثال این‌ها در نوشته یا سند به عمل نمی‌آورد بلکه حقیقت مطلبی را ابتدا در ذهن خود از جهت مفاد و مضمون و معنی تغییر می‌دهد و سپس آن را وارد سند

این اشتباه می‌تواند به بطلان سند منجر شود. (محسنی، ۱۳۸۶: ۱۱۶)

در یک نقطه نظر اشتباهات فرعی نیز وجود دارد که اعتبار سند را مخدوش نمی‌سازد. اشتباهات فرعی که به ویژگی‌های غیر اساسی سند مربوط می‌شوند، تأثیر زیادی بر اعتبار سند رسمی ندارند و معمولاً سند همچنان معتبر باقی می‌ماند.

ماده ۱۱۳۴ کد مدنی فرانسه به این موضوع اشاره دارد که اشتباهات غیر اساسی نمی‌توانند به تنهایی منجر به بطلان سند شوند. مثال: اشتباه در توصیف دقیق جزئیات فرعی یک کالا در سند رسمی خرید (مانند رنگ کالا) ممکن است تأثیری بر اعتبار آن نداشته باشد. در صورتی که اشتباهات در متن سند رسمی به واسطه خطاهای سهوی رخ داده باشد، امکان اصلاح سند وجود دارد. دادگاه یا مراجع رسمی ممکن است دستور اصلاح سند را صادر کنند، بدون اینکه اعتبار کلی سند را از بین ببرند. (بیگدلی، ۱۴۰۳: ۷۸) در حقوق فرانسه، اعتبار اسناد رسمی به دقت بالایی نیاز دارد، زیرا این اسناد تحت نظارت مأموران رسمی (مانند دفاتر اسناد رسمی) تنظیم می‌شوند. اگر اشتباهی در هویت یا اعتبار طرفین رخ دهد، بسته به نوع اشتباه، می‌تواند تأثیرات مختلفی بر سند رسمی داشته باشد. یکی از اشتباهات اساسی که می‌تواند به بطلان سند منجر شود، اشتباه در هویت طرفین است. اگر در سند رسمی یکی از طرفین به اشتباه فرد دیگری معرفی شده باشد یا نام او نادرست درج شود، این اشتباه اساسی محسوب می‌شود و می‌تواند اعتبار سند را زیر سؤال ببرد. (ریاحی، ۱۴۰۲: ۱۸۲)

ماده ۱۱۳۲ کد مدنی فرانسه مقرر می‌کند که: اشتباه در هویت طرفین می‌تواند به بطلان سند منجر شود، زیرا هویت طرفین از عناصر اساسی

انفصال دائم ذکر شده است که از جمله آنان تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض شود می‌باشد. (با قانون استناد شده است)

به نظر نگارنده اگر سردفتر مرتکب اشتباهی شود که این اشتباه موجب سند معارض گردد چنانچه اشتباه وی قصور تلقی شود مشمول بند ۷ قسمت ۲ ماده ۶۵ می‌باشد و چنانچه اشتباه وی تقصیر تلقی شود مشمول بند ۲ قسمت ۳ این ماده و مستوجب انفصال دائم می‌باشد.

## ۵-۵. تأثیر اشتباه در سند رسمی بر اعتبار سند در حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه، اسناد رسمی دارای اهمیت و اعتبار خاصی هستند. با این حال، اشتباهات در تنظیم این اسناد می‌توانند اعتبار سند را تحت تأثیر قرار دهند. بر اساس قانون مدنی فرانسه، اشتباهات ممکن است بسته به ماهیت و اهمیت آن‌ها، اعتبار سند را تضعیف کرده یا موجب بطلان آن شوند. (پیشنماز و زارع، ۱۴۰۰: ۱۷۹)

همانگونه که بیان شد اشتباهات می‌تواند اساسی یا غیر اساسی تلقی گردد، به این معنا که اشتباهات اساسی اشتباهاتی می‌باشند که به عناصر اساسی قرارداد یا سند مربوط می‌شوند و می‌توانند منجر به بطلان سند شوند. اشتباهات اساسی در مواردی رخ می‌دهد که یکی از طرفین به نادرستی در مورد موضوع، ویژگی‌ها یا هویت طرف مقابل دچار شود. به عنوان مثال: ماده ۱۱۳۲ کد مدنی فرانسه تصریح می‌کند که اگر اشتباه به ویژگی‌های اساسی قرارداد مربوط باشد، قرارداد یا سند ممکن است باطل یا قابل ابطال باشد. مثال: اگر در سند رسمی مربوط به خرید یک ملک، خریدار به اشتباه تصور کند که زمین مورد معامله دارای ویژگی‌های خاصی (مانند قابل ساخت بودن) است که در واقعیت وجود ندارد،

پیامدهای حقوقی و عملی آن به رابطه طرفین آسیب می‌زند.

بی‌اعتمادی: وقتی یک طرف به این نتیجه برسد که در نتیجه اشتباهی اساسی وارد قراردادی شده است، ممکن است نسبت به طرف مقابل بی‌اعتماد شود. مثلاً، اگر طرفین به اشتباه در هویت یکی از طرفین وارد معامله شوند، این اشتباه می‌تواند به بی‌اعتمادی شدید بین آن‌ها منجر شود، زیرا هر طرف احساس می‌کند که فریب خورده است.

بطلان قرارداد و قطع رابطه: اشتباهات اساسی در برخی موارد ممکن است به بطلان قرارداد منجر شوند. این وضعیت می‌تواند موجب قطع رابطه تجاری یا قراردادی بین طرفین شود، زیرا رابطه آن‌ها اساساً مبتنی بر تصویری نادرست بوده است. به‌ویژه در قراردادهای بلندمدت (مثل قراردادهای تأمین یا مشارکت)، بطلان سند می‌تواند رابطه حقوقی و تجاری طرفین را نابود کند.

مسئولیت‌پذیری و جبران خسارت: اگر یکی از طرفین در نتیجه اشتباه اساسی به ضرر مالی یا حقوقی دچار شود، می‌تواند به دنبال جبران خسارت باشد. این موضوع می‌تواند منجر به افزایش تنش‌ها و اختلافات حقوقی بین طرفین شود. (پیشنماز و زارع، ۱۴۰۰: ۱۸۰) اشتباهات غیر اساسی، معمولاً تأثیر کمتری بر روابط طرفین دارند.

حفظ رابطه با اصلاح سند: اشتباهات غیر اساسی معمولاً به جای بطلان، به اصلاح سند منجر می‌شوند. در چنین مواردی، روابط طرفین ممکن است همچنان حفظ شود، اما در این شرایط هر دو طرف ممکن است دچار نگرانی‌هایی درباره دقت در اسناد و قراردادهای آینده شوند.

اعتماد متقابل در اصلاح اشتباهات: اگر اشتباه غیر اساسی به طور مسالمت‌آمیز و بدون تنش اصلاح

قرارداد است. اگر یکی از طرفین به اشتباه تصور کند که با شخصی دیگر قرارداد بسته است، این اشتباه باعث می‌شود قرارداد یا سند رسمی باطل شود. مثال: اگر در یک قرارداد فروش ملکی، یکی از طرفین به اشتباه تصور کند که با مالک اصلی ملک در حال معامله است، اما بعداً مشخص شود که طرف مقابل مالک اصلی نیست، این اشتباه به هویت طرفین مربوط است و می‌تواند به بطلان سند منجر شود. اما اگر اشتباه در سند رسمی مربوط به وضعیت حقوقی یا صلاحیت طرفین باشد (مثلاً یکی از طرفین ادعا کند که دارای اختیارات قانونی لازم برای امضای سند است، اما در واقع چنین نیست)، این اشتباه نیز می‌تواند سند رسمی را تحت تأثیر قرار دهد. (خادم رضوی و شفیع، ۱۳۹۳: ۸۸)

ماده ۱۱۳۴ کد مدنی فرانسه به این موضوع اشاره می‌کند که اگر اشتباه در خصوص وضعیت حقوقی یکی از طرفین باشد (مثلاً یکی از طرفین به اشتباه خود را نماینده قانونی معرفی کند)، این اشتباه می‌تواند به بطلان سند منجر شود. در برخی موارد، اشتباهات در هویت یا اعتبار طرفین قابل اصلاح است. اگر اشتباه به دلیل خطاهای سهوی رخ داده باشد و هیچ قصد سوءنیتی وجود نداشته باشد، دادگاه‌ها ممکن است اجازه دهند که سند اصلاح شود و به جای ابطال، سند معتبر باقی بماند.

## ۵-۶. تأثیر اشتباه بر روابط طرفین در حقوق فرانسه

در حقوق فرانسه، اشتباهات می‌توانند روابط طرفین را به شدت تحت تأثیر قرار دهند، به‌ویژه اگر به عناصر اساسی قرارداد یا سند رسمی مربوط باشند. هنگامی که اشتباهات اساسی (مانند اشتباه در هویت یا صلاحیت حقوقی) رخ می‌دهد،

قراردادها بر آنها حاکم است. اشتباهات مؤثر در ایالات متحده آنهایی هستند که به جنبه‌های اساسی سند یا قرارداد مربوط می‌شوند. این اشتباهات می‌توانند به بطلان سند یا اصلاح آن منجر شوند. (Leslie, 2006: 3)

در ماده ۱۵۲ قانون نمونه قراردادها بیان می‌کند که اگر اشتباه در مورد یک موضوع اساسی سند یا قرارداد رخ داده باشد و یکی از طرفین یا هر دو طرف در اشتباه باشند، سند ممکن است باطل یا قابل ابطال باشد. مثال: اگر در سند رسمی انتقال ملک، یکی از طرفین به اشتباه تصور کند که ملک مورد نظر متعلق به فرد دیگری است، این اشتباه می‌تواند منجر به بطلان سند شود. اشتباهات غیر مؤثر آنهایی هستند که به جنبه‌های فرعی و غیر اساسی سند مربوط می‌شوند و معمولاً تأثیری بر اعتبار سند ندارند. (Dante, 2009: 159)

در ماده ۱۵۴ قانون نمونه قراردادها تأکید دارد که اشتباهات جزئی یا غیر اساسی نمی‌توانند به بطلان یا تغییر سند منجر شوند. مثال: اشتباه در نام‌گذاری غیر اساسی یک مکان در سند رسمی (مثلاً اشتباه در نوشتن یک نام فرعی یا جزئی) تأثیری بر اعتبار سند نخواهد داشت.

#### ۵-۷-۱. تأثیر اشتباه در اعتبار سند در

#### حقوق ایالات متحده آمریکا

در نظام حقوقی ایالات متحده نیز اشتباه در هویت یا اعتبار طرفین می‌تواند تأثیر جدی بر اعتبار اسناد رسمی داشته باشد. مانند حقوق فرانسه، اشتباه در هویت یا وضعیت حقوقی طرفین به‌عنوان اشتباه اساسی در نظر گرفته می‌شود. (Dalloz, 2009: 41)

#### ۵-۷-۱-۱. اشتباه در هویت طرفین

در ایالات متحده، اگر یکی از طرفین قرارداد به اشتباه تصور کند که با شخص دیگری در حال

شود، روابط طرفین معمولاً تحت تأثیر قرار نمی‌گیرد و اعتماد متقابل ممکن است تقویت شود. این نشان‌دهنده این است که طرفین با حسن نیت در جهت اصلاح اشتباهات عمل کرده‌اند. (پیشنماز و زارع، ۱۴۰۰: ۱۸۰)

به نظر نگارنده در نظام حقوقی فرانسه، رضایت آگاهانه و واقعی از ارکان بنیادین در تشکیل قراردادها محسوب می‌شود. از این‌رو، اشتباهات، به‌ویژه از نوع اساسی، نه‌تنها از منظر شکلی بلکه از حیث تأثیرگذاری بر روابط حقوقی، انسانی و تجاری طرفین، واجد اهمیت بسزایی هستند.

بر اساس تحلیل مفهومی حقوق قراردادها در این نظام، می‌توان چنین نتیجه‌گیری کرد که ماهیت و شدت اشتباه نقش تعیین‌کننده‌ای در سرنوشت قرارداد دارد؛ به‌گونه‌ای که در مواردی، اشتباه ممکن است قابل اصلاح باشد، اما در موارد دیگر می‌تواند به زوال کامل رابطه قراردادی بینجامد. نحوه واکنش و مواجهه طرفین در قبال اشتباه نیز تأثیر مستقیمی بر تداوم یا گسست رابطه حقوقی دارد؛ چنانچه تعامل خصمانه معمولاً به تشدید تعارضات و انحلال رابطه می‌انجامد، در حالی که رویکرد مسالمت‌آمیز و حسن نیت می‌تواند زمینه‌ساز ترمیم و حفظ رابطه باشد. در نتیجه، اشتباه در حقوق فرانسه، صرف‌نظر از آثار حقوقی مستقیم آن، به‌عنوان عنصری تعیین‌کننده در ثبات یا فروپاشی روابط قراردادی شناخته می‌شود

#### ۵-۷. تأثیر اشتباه در سند رسمی بر

#### روابط طرفین سند و اعتبار سند در

#### ایالات متحده آمریکا

در حقوق ایالات متحده آمریکا نیز اسناد رسمی از جایگاه بالایی برخوردارند. تأثیر اشتباهات در اسناد رسمی بسته به نوع اشتباه و قوانین ایالتی متفاوت است، اما اصول کلی اشتباهات در

## ۵-۷-۲. تأثیر اشتباه بر روابط طرفین در حقوق ایالات متحده آمریکا

در حقوق ایالات متحده نیز اشتباهات در اسناد رسمی می‌تواند پیامدهای قابل توجهی بر روابط طرفین داشته باشد، به‌ویژه در زمینه‌های تجاری و قراردادی.

در اشتباهات اساسی و روابط طرفین مانند فرانسه، اشتباهات اساسی در حقوق ایالات متحده نیز به شدت روابط طرفین را تحت تأثیر قرار می‌دهد. پایان رابطه و دعاوی حقوقی: اشتباهات اساسی، مانند اشتباه در هویت یا وضعیت حقوقی یکی از طرفین، می‌تواند به ابطال قرارداد و متعاقب آن به پایان رابطه بین طرفین منجر شود. در بسیاری از موارد، این اشتباهات می‌توانند به دعاوی حقوقی ختم شوند، زیرا یکی از طرفین ممکن است ادعا کند که بر اساس اطلاعات نادرست وارد قرارداد شده است. (Mclaughlin and David, 1996: 28)

خسارت به روابط تجاری بلندمدت: در مواردی که قراردادهای بلندمدت تحت تأثیر اشتباهات قرار گیرند، روابط تجاری میان طرفین ممکن است دچار آسیب شود. در آمریکا، با توجه به اهمیت بازار و تجارت، اشتباهات اساسی می‌تواند موجب از دست رفتن فرصت‌های تجاری و ایجاد مشکلات در آینده بین طرفین شود.

کاهش اعتبار و اعتماد: هنگامی که اشتباهی جدی در یکی از اسناد رسمی رخ دهد، ممکن است یکی از طرفین اعتبار و اعتماد خود را در چشم دیگری از دست بدهد. به خصوص اگر اشتباه به دلیل نداشتن دقت یا عدم ارائه اطلاعات صحیح رخ داده باشد، اعتماد طرفین به یکدیگر ممکن است به شدت کاهش یابد. اما در اشتباهات غیر اساسی و تأثیر آن بر روابط طرفین باید گفت

معامله است، این اشتباه می‌تواند به بطلان سند منجر شود.

در ماده ۱۵۲ قانون نمونه قراردادها اگر اشتباه در مورد هویت یکی از طرفین به عنوان یک عنصر اساسی سند باشد، قرارداد ممکن است باطل یا قابل ابطال باشد. اشتباه در هویت طرفین اغلب در مواردی رخ می‌دهد که یکی از طرفین به اشتباه تصور کند که با یک شخص خاص یا با اختیارات خاصی در حال معامله است. مثال: اگر در یک سند رسمی انتقال ملک، خریدار به اشتباه تصور کند که ملک را از صاحب اصلی خریداری کرده است، اما بعداً مشخص شود که فروشنده مالک قانونی نبوده، این اشتباه می‌تواند به بطلان سند منجر شود.

## ۵-۷-۱-۲. اشتباه در وضعیت حقوقی طرفین

اشتباه در مورد وضعیت حقوقی یا صلاحیت یکی از طرفین، مانند اینکه یکی از طرفین به اشتباه خود را نماینده یا وکیل قانونی معرفی کند، می‌تواند به نقص در اعتبار سند منجر شود.

در ماده ۱۵۳ قانون نمونه قراردادها مقرر می‌کند که اشتباه در خصوص وضعیت یا صلاحیت حقوقی طرفین، اگر بر اعتبار یا اختیارات آنها برای انجام معامله تأثیر بگذارد، می‌تواند باعث بطلان یا اصلاح سند شود.

در ایالات متحده نیز اگر اشتباه در هویت یا وضعیت حقوقی طرفین به‌عنوان یک اشتباه سهوی تشخیص داده شود، دادگاه‌ها می‌توانند به طرفین اجازه دهند که سند را اصلاح کنند. با این حال، اگر اشتباه به‌طور عمدی یا به دلیل سوءنیت رخ داده باشد، سند ممکن است باطل شود و اصلاح ناپذیر باشد. (Stimmel, 2025: 5)

مشمول یکی از موارد ماده ۱۰۰ قانون ثبت باشد به عبارت دیگر جعل در سند صورت بگیرد مرتکب به اتهام جعل تحت تعقیب کیفری قرار می‌گیرد. ج- مسئولیت انتظامی که به معنی در نظر گرفتن تخلف انتظامی برای سردفتر تنظیم‌کننده سند می‌باشد.

در هر سه نظام حقوقی ایران، آمریکا و فرانسه، اشتباه در هویت طرفین یا اشتباه در وضعیت حقوقی می‌تواند به بطلان سند منجر شود، زیرا هویت و صلاحیت طرفین از عناصر اساسی قرارداد و اسناد رسمی محسوب می‌شوند. هر سه سیستم حقوقی امکان اصلاح اشتباهات را فراهم می‌کنند، به‌ویژه اگر اشتباه سهوی و غیر عمدی باشد.

ایالات متحده با توجه به فدرالیسم، ممکن است قوانین متفاوتی بین ایالت‌ها داشته باشد و رویکردهای مختلفی در مورد اصلاح یا ابطال اسناد رسمی وجود داشته باشد.

هر سه سیستم حقوقی به طرفین اجازه می‌دهند که در صورت بروز اشتباهات غیر اساسی، از طریق اصلاح سند به روابط خود ادامه دهند. اشتباهات اساسی در هویت یا وضعیت حقوقی طرفین معمولاً به ابطال سند و دعاوی حقوقی ختم می‌شود.

در ایالات متحده، توجه بیشتری به جبران خسارت‌های مالی و تجاری ناشی از اشتباهات اساسی می‌شود و طرفین ممکن است در صورت بروز اشتباهات جدی، به دنبال جبران خسارت مالی باشند.

در فرانسه، تمرکز بیشتری بر اصلاح سند و بازگرداندن شرایط به حالت اولیه وجود دارد، به‌ویژه در صورت بروز اشتباهات سهوی.

که، اشتباهات غیر اساسی در حقوق ایالات متحده معمولاً تأثیر چندانی بر روابط کلی طرفین ندارند. حفظ رابطه با اصلاح سند: مانند فرانسه، اشتباهات غیر اساسی در آمریکا اغلب از طریق اصلاح اسناد حل می‌شوند. این اصلاحات معمولاً تأثیر منفی بر روابط طرفین نمی‌گذارند و طرفین می‌توانند بدون مشکل به همکاری خود ادامه دهند. (G. Shaw, 2006: 42)

اعتماد در همکاری‌های بعدی: اصلاح اشتباهات غیر اساسی و حل و فصل مسالمت‌آمیز آن‌ها ممکن است باعث تقویت روابط تجاری و اعتماد متقابل در آینده شود. این نشان می‌دهد که طرفین توانایی مدیریت و حل مشکلات را دارند و می‌توانند در آینده نیز به صورت مؤثر همکاری کنند.

## ۶. نتیجه

اشتباه در سند رسمی انواع مختلفی دارد و با توجه به نوع اشتباه تأثیر متفاوتی بر سند رسمی می‌گذارد چنانچه اشتباه از نوع اشتباه مؤثر باشند معمولاً موجب ابطال سند و یا موجب حق فسخ می‌شود که این نوع اشتباه شامل مواردی مثل اشتباه در نوع عقد، اشتباه در موضوع عقد، اشتباه در طرف قرارداد در صورتی که علت عمده عقد باشد و مواردی از این قبیل می‌باشد. اما چنانچه اشتباه از نوع اشتباه غیرمؤثر باشد معمولاً منجر به اصلاح سند می‌شود همچنین چنانچه در سند رسمی اشتباهی رخ دهد ممکن است منجر به مسئولیت‌های مختلف برای طرفین سند بشود که عبارتند از: الف - مسئولیت مدنی به این معنی که چنانچه در نتیجه اشتباه در سند رسمی به شخصی ضرر وارد شود این ضرر با احراز ارکان مسئولیت مدنی بایستی جبران شود. ب- مسئولیت کیفری به این معنی که اگر اشتباه

کرده و از ایجاد دعاوی طولانی مدت جلوگیری می‌کند.

در نتیجه، اشتباهات ثبتی در هر سه نظام حقوقی می‌توانند روابط حقوقی طرفین را مختل کنند و به اعتبار مالکیت لطمه بزنند. اما رویکردهای جبران خسارت و اصلاح اشتباهات در ایران، فرانسه و آمریکا متفاوت است و هر کشور به روش‌های خاصی برای حفظ و ترمیم اعتبار مالکیت و روابط حقوقی طرفین پرداخته است.

#### ۷. سهم نویسندگان

کلیه مراحل این پژوهش اعم از جمع‌آوری، نگارش، تجزیه و تحلیل و استدلال پردازی از سوی نویسنده انجام شده است.

#### ۸. تعارض منافع

هیچگونه تعارض منافی وجود ندارد.

در نظام‌های حقوقی مختلف، اشتباهات ثبتی می‌توانند آثار مهمی بر روابط حقوقی و اعتبار طرفین داشته باشند. در حقوق ایران، اشتباهات ثبتی ممکن است ناشی از نقص‌های اداری، خطاهای انسانی یا مشکلات سیستمی در اداره ثبت اسناد و املاک باشد. این اشتباهات، اعتبار حقوقی مالکیت طرفین را به چالش می‌کشد و به موجب ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، تنها کسی که سند رسمی ملک به نام او ثبت شده، مالک شناخته می‌شود. در صورت بروز اشتباه، هیئت نظارت و شورای عالی ثبت به عنوان مرجع حل اختلاف و اصلاح سند، نقش مهمی در ترمیم روابط حقوقی و بازیابی اعتبار مالکیت دارند.

در حقوق فرانسه، سیستم کاداستر به عنوان سیستم ثبت زمین، نقش مهمی در ثبت املاک و مالکیت دارد. با این حال، در صورت وقوع اشتباهات، قوانین فرانسه اجازه می‌دهد که مالک اصلی درخواست اصلاح سند را از طریق مراجع قانونی مطرح کند. حمایت از حقوق مالکین و رعایت اصل اعتماد به ثبت رسمی، مبنای حقوقی ترمیم اشتباهات در فرانسه است. همچنین، در این کشور از بیمه مالکیت برای جبران خسارات احتمالی ناشی از اشتباهات استفاده می‌شود.

در حقوق آمریکا، قوانین ثبت و مالکیت عمدتاً در سطح ایالتی تنظیم می‌شوند و برخی ایالت‌ها از سیستم ثبت تورنس برای اطمینان از صحت مالکیت استفاده می‌کنند. اشتباهات ثبتی در آمریکا ممکن است منجر به دعاوی حقوقی میان مالکین و خریداران شود. برای حل این معضل، از بیمه مالکیت استفاده می‌شود که در صورت بروز اشتباهات ثبتی، خسارات طرفین را جبران می‌کند. این بیمه همچنین اعتبار مالکیت را حفظ

## منابع

## منابع فارسی

- امامی، سیدحسن. (۱۴۰۱). حقوق مدنی، ج ۴، چاپ بیست و ششم، تهران: کتابفروشی اسلامیة.
- اعوانی، سیما (۱۳۹۴). ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان.
- بیگدلی، عطاءالله. (۱۴۰۳). «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 ۲۵، شماره ۱، شماره ۶۳.
- پیشنماز، سید امین و زارع، امیر. (۱۴۰۰). مطالعه تحولات نظریه اشتباه در قراردادهای اصلاحات سال ۲۰۱۶ میلادی قانون مدنی فرانسه، پژوهش‌های حقوقی، دوره ۲۰، شماره ۴۶.
- حقیقت، علی. (۱۳۹۸). ثبت املاک در ایران، چاپ چهارم، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- خادم رضوی، قاسم و شفیعی، فاطمه. (۱۳۹۳). «الزامات حقوقی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه»، دوفصلنامه دانش و پژوهش‌های حقوقی، سال سوم، شماره دوم.
- جواهر کلام، محمدهادی، ۱۴۰۱، اثر فسخ قرارداد نخست بر معاملات بعدی، دو فصلنامه نقد و تحلیل آراء قضایی، دوره اول، شماره ۲
- رحیمی، ایوب و جوکار، عطالله. (۱۴۰۱) «بررسی حدود و اختیارات مراجع رسیدگی به اشتباهات و تخلفات ثبتی در نظام حقوقی ایران»، سومین همایش ملی فقه، حقوق و علوم اسلامی.
- ریاحی، محمد. (۱۴۰۲). «مطالعه تطبیقی آثار اشتباه در قراردادهای و مبانی آن در حقوق ایران و فرانسه»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۲۷، شماره ۴.
- شهری، غلامرضا. (۱۴۰۳). حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ پنجم و نهم، تهران: انتشارات جهاد دانشگاه.
- شعبانی، یعقوب. (۱۴۰۱). نحوه رسیدگی به اعتراضات ثبتی در مراجع قضایی و ثبتی ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد موسسه آموزش عالی کار قزوین، گروه حقوق.
- سیفی، سعید. (۱۴۰۲). «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.
- علی‌نژادی، محمد. (۱۴۰۲). ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران، چاپ

- دهم، تهران: انتشارات نگاه بینه، ثبت اسناد و اجرای مفاد اسناد رسمی.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۴۰۳). *اعمال حقوقی (قرارداد/ایقاع)*، چاپ دوازدهم، تهران: گنج دانش.
- فرامرزی پور، قادر ۱۳۸۸، نحوه اصلاح اشتباه در تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، ماهنامه کانون
- فلاح تفتی، مهدیه. (۱۳۹۵). آسیب‌های حقوقی اشتباهات ثبتی در نظام حقوقی ایران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تفت.
- قییم، عبدالنبی. (۱۳۸۵). *فرهنگ معاصر عربی فارسی*، چاپ ششم، تهران: موسسه فرهنگ معاصر.
- قصری، اسداله، قصری، محمدعلی. (۱۴۰۰). «مسئولیت مدنی کارکنان ادارات ثبت اسناد و املاک ناشی از اشتباه در تنظیم اسناد با رویکردی بر ثبت سنتی و الکترونیکی اسناد»، پنجمین کنگره ملی نقش علوم انسانی در روانشناسی.
- محسنی، سعید. (۱۳۸۶). «اشتباه در اوصاف شخص طرف قرارداد در فقه امامیه، حقوق ایران و حقوق فرانسه»، پژوهشنامه حقوق اسلامی، شماره ۲۵.
- میرزابیگی، ماری. (۱۴۰۰). «روند ثبت املاک، اشتباهات و اختلافات ثبتی»، نشریه حقوق و مطالعات سیاسی، دوره ۱، شماره ۱.
- معین، محمد. (۱۳۷۸). *فرهنگ فارسی*، ج ۱، چاپ چهاردهم، تهران، انتشارات امیرکبیر.
- منابع لاتین**
- Dante Figueroa. (2009). The evolving role of the latin American notary public, *ILSP Law Journal*, Washington college of law, volume 1, issue 3.
- Dalloz, Jeanne. (2009). *responsabilite des notaires , de poulpiouet*.
- Mclaughlin, John and David palmer; *Land registration and development*; 1996: <http://www.Land policy.org /special – topics / Land registration 1. Pdf>.
- G. Shaw, *Notaries in England and Wales Notarius International* 1-2/2006. p 42
- Leslie G.Smith ,2006, *The role of the notary in secure electronic commerce, A Thesis submitted in accordance with the regulations for the degree of master of information technology*. P. 3
- Stimmel, S. D. (n.d.). 2025, *Mistake and the ability to avoid an agreement*. Stimmel, Stimmel & Roeser Law Offices. Retrieved April from <https://www.stimmel->

[law.com/en/articles/mistake-and-ability-avoid-agreement](http://law.com/en/articles/mistake-and-ability-avoid-agreement)

