

چگونه سند تک برگ برای ملک قولنامه‌ای بگیریم؟ راهنمای کامل 1404



برای دریافت سند رسمی، فرم درخواست را از طریق [این صفحه](#) تکمیل کنید.

⌚ زمان مورد نیاز برای مطالعه: 5 دقیقه

📖 حجم مقاله: 907 کلمه

📖 مقدمه

چگونه سند تک‌برگ برای ملک قولنامه‌ای بگیریم؟ این پرسشی است که بسیاری از خریداران ملک، به خصوص پس از امضای قولنامه، آن را مطرح می‌کنند. دریافت سند تک‌برگ برای ملک قولنامه‌ای یک فرآیند حقوقی ضروری است که باید به درستی انجام شود.

در ایران، خرید و فروش ملک اغلب اول با قولنامه انجام می‌شود.

اما تا زمانی که سند تک برگ یا همان سند رسمی صادر نشود، مالکیت شما به صورت کامل تأیید نخواهد شد.

بسیاری از خریداران پس از امضای قولنامه، نمی‌دانند چگونه سند تک برگ بگیرند و چه مراحل را باید طی کنند.

این مقاله راهنمای کاملاً عملی و گام به گام برای دریافت سند تک برگ برای ملک قولنامه‌ای است.

همراه با منابع معتبر، نکات حقوقی و سولاتی که بیشتر از همه پرسیده می‌شوند.



❓ چرا سند تک برگ برای ملک قولنامه‌ای مهم است ؟

• سند تک برگ یا سند رسمی، تنها سند معتبر در ایران است که مالکیت قانونی شما را بر ملک اثبات می‌کند. بدون آن:

- نمی‌توانید ملک را بفروشید.
- نمی‌توانید آن را به رهن بگذارید.
- امکان دعوا یا دست‌اندازی توسط طرف مقابل همیشه وجود دارد.
- ثبت آدرس پستی، اخذ خدمات شهری و بانکی با مشکل مواجه می‌شود.

طبق قانون مدنی ایران، ماده 22، مالکیت املاک تنها با ثبت رسمی در دفتر اسناد و املاک معتبر است.



📁 مراحل دریافت سند تک‌برگ برای ملک قولنامه‌ای

⚙️ مرحله 1: جمع‌آوری مدارک برای سند تک‌برگ و قولنامه‌ای مورد نیاز

برای شروع فرآیند ثبت سند، مدارک زیر ضروری‌اند:

نسخه اصلی قولنامه معتبر ترجیحاً تأییدشده توسط دفتر اسناد

کارت ملی و شماره شناسنامه خریدار و فروشنده

شناسنامه اصلی هر دو طرف

سند مالکیت قبلی سند فروشنده

عکس‌های رسمی معمولاً 4×3 برای هر طرف

برگه درخواست از دفتر اسناد رسمی

❗ نکته حقوقی: قولنامه‌هایی که فقط با دو شاهد امضا شده‌اند، بدون نوبت‌دهی از دفتر اسناد، در دادگاه‌ها ضعیف‌تر محسوب می‌شوند.

مرحله 2: ثبت نوبت از دفتر اسناد رسمی

همه دفاتر اسناد رسمی کشور از طریق سامانه [سجام](#) نوبت‌دهی می‌کنند.

مراحل: وارد سایت رسمی [سجام](#) شوید.

از گزینه «ثبت نوبت» برای خرید ملک استفاده کنید.

اطلاعات ملک، طرفین و نوع درخواست (انتقال مالکیت) را وارد کنید.

نوبت مورد نظر را رزرو کنید.

منبع معتبر: سایت [سازمان ثبت اسناد و املاک کشور](#)

مرحله 3: حضور در دفتر اسناد برای ثبت سند تک برگ

در روز نوبت:

هر دو طرف (خریدار و فروشنده) حتماً حاضر باشند.

مدارک را به کارشناس دفتر اسناد تحویل دهید.

در صورت تأیید، سند رسمی صادر می‌شود.

هزینه‌های ثبت سند (عوارض، هزینه‌های دفتری، مالیات) پرداخت خواهد شد.

هزینه‌های دریافت سند تک‌برگ

هزینه‌ها به منطقه ملک، متراژ و نوع معامله بستگی دارد. به‌طور کلی شامل:

عوارض شهرداری: حدود 0.5% تا 1.5% ارزش ملک

مالیات بر انتقال مالکیت 5%: طبق ماده 59 قانون مالیات‌های مستقیم

عوارض دولتی و شهری: حدود 200,000 تا 1,000,000 تومان

هزینه‌ی ثبت در دفتر اسناد: معمولاً ثابت و کم

هشدار: از پرداخت هرگونه هزینه بدون فیش رسمی خودداری کنید.

نقشه راه تبدیل قولنامه به سند تک‌برگ

از قولنامه دستی تا سند رسمی و امن



نکات طلایی برای جلوگیری از تلافیات در گرفتن سند تک برگ

چک لیست ایمنی قبل از دریافت سند:

صحت سند فروشنده را در دفتر اسناد بررسی کنید.

مالکیت را از طریق سامانه سجام تأیید کنید.

در هیچ شرایطی قبل از ثبت سند، تمام پول را پرداخت نکنید.

قولنامه را در دفتر اسناد ثبت کنید حتی اگر سند نمی گیرید.

از وکیل متخصص املاک کمک بگیرید در صورت شک.

منبع معتبر: راهنمای ثبت اسناد — [مرکز اطلاع رسانی قضایی](#)

سوالات متداول در مورد سند تک برگ برای ملک قولنامه ای

در زیر پاسخ به طور خلاصه به رایج ترین سؤالات در باره سند تک برگ برای ملک قولنامه ای پاسخ می دهیم:

آیا می شود بدون حضور فروشنده سند گرفت؟

خیر. حضور هر دو طرف یا نماینده رسمی با وکالت معتبر الزامی است.

اگر فروشنده فوت کرده باشد چه کار کنیم؟

در این حالت، نیاز به حکم ارث از دادگاه و حضور تمام وراث دارید.

چقدر زمان می برد تا سند صادر شود؟

معمولاً در 1 تا 3 روز کاری پس از ثبت نوبت، سند صادر می شود.

آیا قولنامه‌ی دست‌نویس هم معتبر است؟

بله، ولی فقط در صورتی که با دو شاهد امضا شده باشد و شاهدان حاضر باشند.

ولی برای ثبت سند، حتماً نیاز به حضور فروشنده است.

آیا می شود سند ملک را به نام فرزند زیر سن گرفت؟

بله، نیاز به اجازه دادگاه خانواده و حضور سرپرست قانونی دارد.

نتیجه گیری

دریافت سند تک برگ برای ملک قولنامه‌ای فقط یک فرآیند اداری نیست؛

بلکه حق قانونی شما برای تأیید مالکیت است. با رعایت مراحل گفته شده، استفاده از منابع معتبر و رعایت نکات ایمنی، می توانید این فرآیند را بدون استرس و خطر طی کنید.

اگر سوالی دارید یا نیاز به مشاوره حقوقی دارید، در [اپلیکیشن اسمارت وست](#) ما پاسخگوی شما هستیم.

دریافت (سند تک برگ برای ملک قولنامه‌ای) با کمک اپلیکیشن اسمارت وست

در [اپلیکیشن اسمارت وست](#) امکان دریافت [خدمات حقوقی](#) و راهنمای کامل مراحل دریافت (سند تک برگ برای ملک قولنامه‌ای) فراهم است.

کاربر می تواند بدون مراجعه حضوری، درخواست بررسی مدارک و مشاوره حقوقی ثبت کند.

این خدمات باعث صرفه جویی در زمان و جلوگیری از اشتباهات رایج در (سند تک برگ برای ملک قولنامه‌ای) می شود.

سند غیر تک برگ چه مشکلاتی ایجاد می کند؟ 5 سناریو واقعی

بررسی سند غیر تک برگ

Smartvest.ir