

قوه قضائيه

کانون سردفتران و دفتریاران آذربایجان شرقی



۱۳۹۹/۰۶/۲۲

شماره: ۹۹۴۱/۶۰

نامه دارد

بسمه تعالیٰ

جناب آقای محمد افخمی
مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان آذربایجان شرقی
با سلام و تحيات

احتراماً عطف به مرقومه شماره ۹۹/۰۶/۱۶ مورخه ۱۳۹۹/۱۰/۱۵۳۲۱ به پیوست در ۹ صفحه و ۱۴۷ بند، نکته نظرات کانون سردفتران و دفتریاران استان در خصوص به روز رسانی و ارتقاء سطح کيفي و كمي خدمات ارائه شده توسيط سامانه ثبت آنچه استحضار تقديم ميگردد.

با تجدید احترام- محمود حسن زاده

رئيس کانون سردفتران و دفتریاران آذربایجان شرقی

تبريز - دوازدهمین میدان استاد شهید رجایی - تلفن: ۰۴۴۲۱۳۱۰۰ - ۰۴۴۳۰۹۰۳۰ - ۰۴۴۳۰۶۶۸۰ - کد پستی: ۵۱۶۷۶۶۹۶۹

- ۱- پس از وارد نمودن شماره ملی و تاریخ تولد اشخاص در سامانه و اخذ اطلاعات یا هنگام اخذ شناسه؛ عکس شخص مورد نظر جهت کمک در احراز هویت اشخاص در سامانه برای سردفتر قابل مشاهده باشد.
- ۲- دسترسی رئیس کانونها و جوامع استانی به اطلاعات سامانه جهت بازرگانی و بهره برداری های آماری در حد رویت.
- ۳- اتصال ثبت آنی به اتوماسیون دارایی جهت ارسال آمار الکترونیکی در راستای حذف ارسال فیزیکی آمار.
- ۴- ایجاد امکان ارائه آمار ماهانه دفاتر از طریق سامانه ثبت آنی در راستای حذف ارسال آمار فیزیکی.
- ۵- مرتفع نمودن کندی و قطعی مکرر سامانه ثبت آنی یا سامانه ثبت احوال.
- ۶- در قسمت اخذ شناسه سامانه طوری طراحی گردد که امکان صدور شناسه نسبت به اسناد ناقص و فاقد اصلت مقدور نباشد.
- ۷- رفع خطای مکرر در واریز هزینه اجرائیه های برون سپاری.
- ۸- مرتفع نمودن اشتباہات متعدد در محاسبه هزینه ها.
- ۹- نامه هایی که ارسال میشوند بعدا به طور ارسال نشده در سامانه نشان داده میشوند.
- ۱۰- پس از صدور و ارسال استعلام به نام دفترخانه، از طرف ثبت متن پاسخ استعلام نباید قابل ویرایش باشد حال اینکه برای ادارات ثبت قابل ویرایش میباشد و بدون اطلاع سردفتر مواردی به آن الحق یا ملک بازداشت شده و عواقب حقوقی جبران ناپذیری دارد.
- ۱۱- برقراری شماره متمرکز حق الثبت برای تمام موارد.
- ۱۲- امکان گرفتن اثر انگشت به صورت یک مرحله ای.
- ۱۳- مرتفع نمودن طولانی بودن پروسه فک رهن و گواهی امضاء.
- ۱۴- درخواست اعتبار دائمی توکن به استثنای موارد معذوریت.
- ۱۵- امکان کپی گرفتن از فایل‌های سند در زمان صدور اجرائیه فراهم گردد تا نیازی به تحریر مجدد نباشد.
- ۱۶- حذف نگهداری پیش نمایش اسناد در دفاتر.
- ۱۷- سقف اسناد طبق بخشندامه باید شامل همه اسناد شود و بهتر است فصلی کنترل شود نه سالیانه.
- ۱۸- در قسمت نامه های وارد در زمان دریافت نامه هشدار نمیدهد و باعث میگردد دفاتر با تأخیر متوجه استعلامات همکاران شوند.
- ۱۹- رفع سختی تهیه رونوشت اسناد ثبت شده در سامانه و تعییه شماره سند (ترتیب دفتر) و جلد و صفحه سند به جای شماره و جلد و صفحه اندیکاتور در فایل‌های مربوطه و نسخه چاپی رونوشت اسناد.
- ۲۰- امکان کپی برداری از مشخصات مورد معامله در تهیه رونوشت اسناد فراهم گردد.
- ۲۱- در زمان نوشتن فونت های انگلیسی و فارسی در قسمت متون حقوقی یک متن، ترتیب ها جایه جا شده و ارقام انگلیسی و فارسی به شکل نامطلوبی جایه جا میشود.

- ۲۲- غالباً تعداد صفحات سند در نسخه پشتیبان دو صفحه نشان داده شده ولی در هنگام چاپ بعد از تایید نهایی سند در سه صفحه چاپ می‌شود.
- ۲۳- برای شهود فیلدی جدأگانه در نظر گرفته نشده است.
- ۲۴- در محاسبه هزینه‌ها چند بار علامت تیک و دگمه ثبت و نهایتاً تایید هزینه‌ها را می‌خواهد که بهتر است فیلدهای اضافی از سامانه حذف گردد.
- ۲۵- درخواست حذف حق الثبت در محاسبه هزینه‌های مربوط به فک رهن، اجرائیه و اخطاریه در راستای اجرای صحیح قوانین و مقررات و جلوگیری از سردرگمی همکاران.
- ۲۶- تقاضای حذف هزینه صدور الکترونیکی اسناد برای فسخ نامه و فک رهن و گواهی امضاء جهت جلوگیری از تحمیل هزینه اضافی به ارباب رجوع.
- ۲۷- امکان اخذ هزینه اوراق و چاپ رسید برای هزینه‌های دریافتی مربوط به گواهی امضاء.
- ۲۸- امکان مشاهده و نمایش شماره ترتیب گواهی امضاء پس از تایید نهایی، در همان صفحه مربوط به تایید نهایی فراهم گردد.
- ۲۹- چنانچه به هر دلیلی بعد از کشیدن کارت لازم شود گواهی امضاء باطل گردد فیش واریزی آن قابلیت استفاده برای گواهی امضای دیگری داشته باشد.
- ۳۰- در تنظیم سند وکالت فروش خودرو هنگام کپی از اطلاعات سند قطعی قبلی به جای اینکه پلاک انتظامی خریدار را کپی نماید؛ اطلاعات پلاک انتظامی فروشندۀ در سند درج می‌شود. که اصلاح مطلوب آن مورد تقاضا می‌باشد.
- ۳۱- مرتفع نمودن خروج از vpn در پرداخت هزینه یک میلیون ریالی تقاضانامه اجرائیه و برگشت و اتصال دوباره به vpn برای ادامه کار و نیز فراهم نمودن امکان چاپ رسید هزینه تقاضای اجرائیه.
- ۳۲- چنانچه سندی بلا اثر شود در صورت تفاوت هزینه آن با سند دیگر قابل استفاده در سند ثانی نمی‌باشد.
- ۳۳- برخی وقتها در قسمت پزینت یا چاپ نهانی پیش نمایش قابل مشاهده نیست.
- ۳۴- اعمال یک رویه واحد در محاسبه حق الثبت اسناد قطعی منقول (خودرو) که به نام خود وکیل سند تنظیم می‌گردد؛ در حال حاضر سامانه دو حق الثبت بیست هزار ریالی اعمال مینماید و برخی دفاتر آن را به دو حق الثبت چهل هزار ریالی اصلاح نموده و برخی دفاتر همانگونه اجرا مینمایند. در راستای ایجاد رویه ای واحد.
- ۳۵- اعلام خطأ در اغلب مواردی که سند به استناد وکالت نامه تحریر می‌گردد. مانند خطأ در دریافت اطلاعات وکالت نامه.
- ۳۶- مرتفع نمودن تأخیر سی دقیقه ای ارسال اطلاعات پرداخت در خصوص پرداخت هایی که از طریق منوی pos انجام می‌گردد.
- ۳۷- محاسبه هزینه‌های خودرو به طور کامل به روز رسانی نمی‌شود در پاره‌ای از موارد مخصوصاً در تنظیم اسناد قطعی منقول پس از اصلاح یا تغییر برخی از اطلاعات، سامانه ثبت اطلاعات نکرده و باستی مجدداً سند تحریر گردد.
- ۳۸- در تنظیم اسناد خودرو طریقه ای اتخاذ گردد که سند وابسته را از دفاتر مطالبه نماید و بدون آن امکان ادامه تحریر سند وجود نداشته باشد؛ تا دفاتر نتوانند به استناد برگ سبز (بدون سند رسمی ابتدیاعی) اقدام نمایند.

- ۳۹- هنگامی که بدون شماره ملی اطلاعات شخصی ثبت شده یا تغییری نظری تغییر نام یا نام خانوادگی در اطلاعات سجلی اشخاص ایجاد میگردد ، هنگام اخذ شناسه در اطلاعات در افراد منوع المعامله بررسی لازم توسط سامانه صورت نمیگیرد. که رفع این اشکال مورد تقاضا میباشد.
- ۴۰- درخواست نمایش پلاک ثبتی و نام مالک در صفحه جستجوی قسمت استعلامات.
- ۱۴- درخواست اصلاح عنوان سند (قطعی غیر منقول) به سند (بیع قطعی غیر منقول) در راستای حقوقی و معقول بودن آن.
- ۴۲- ایجاد فیلدی مناسب برای اعمال حق فسخ فروشنده در عقد بیع قطعی غیر منقول در جهت جلوگیری از تعارض هنگام صدور سند مالکیت.
- ۴۳- فراهم نمودن امکان دریافت تصاویر ارسالی از طریق نامه های انوماسیون .
- ۴۴- درخواست امکان چاپ گزارشات پرداخت اعم از آمار پرداخت سند و گواهی امضاء .
- ۴۵- ایجاد ارتباط و هماهنگی سامانه با اداره امور مالیاتی .
- ۴۶- تقاضای حذف ارزش افزوده در تنظیم گواهی امضاء در مناطق آزاد همانند سایر خدمات ثبتی.
- ۴۷- در بخش هزینه ها برای اضافه واریزی تمہیداتی اخذ شده ولی برای کسرهزینه ها چنین امکانی وجود ندارد ؛ در صورت امکان آیتم لازم در سامانه لحاظ گردد.
- ۴۸- فراهم ساختن امکان ارسال استعلام ثبتی و خلاصه معامله در بعضی از اسناد که ارسال خلاصه ضروری است مانند حق انتفاع به صورت عمری، رقبی، سکنی .
- ۴۹- درخواست تعریف اشخاص ثالث در بعضی از اسناد از جمله رضایت و تعهد .
- ۵۰- تقاضای تعبیه فیلد برای مشخصات سند مالکیت در فسخ نامه ها .
- ۵۱- فراهم ساختن امکان اتصال آنلاین دفتر الکترونیک و سامانه جامع املاک کشوری جهت انتقال اتوماتیک اطلاعات فسخ نامه و فک رهن اسناد ملکی.
- ۵۲- امکان ارائه ریز تراکنش سند در آمار ماهانه که با اجرائی شدن حق الثبت کاداستر از اول سال ۹۹ صادر نمی شود.
- ۵۳- امکان حذف نامه در مکاتبات اداری هنگامی که نامه اشتباه ثبت شده است.
- ۵۴- تقاضای تعبیه فیلد برای مشخصات سند مالکیت در اسناد تفویض وکالت فروش جهت از بین نرفتن جستجوی هوشمند بازداشتی.
- ۵۵- برقراری امکان آمارگیری مکاتبات مکانیزه جهت احتساب حق التحریر استعلامات انجام گرفته از طریق سامانه .
- ۵۶- فراهم ساختن امکان پرداخت وجه در تقاضا نامه های صدور اجرائیه به صورت آنلاین.
- ۵۷- امکان قابلیت رویت شماره سند وابسته در خدمات ثبتی هنگام چاپ نسخه نهایی.
- ۵۸- فراهم نمودن امکان استعلام ثبتی و ارسال خلاصه معامله در اسنادی مانند مشارکت در ساخت .
- ۵۹- تعبیه فیلد های امین و امین عاجز و غایب و امثالهم در سامانه ثبت آئی.

- ۶۰- درخواست اتصال اثر انگشت به سیستم ثبت احوال که عدم اتصال آن دغدغه احراز هویت را به وجود آورده و برخی اوقات مشکلات غیر قابل جبرانی را برای همکاران پدید می آورد.
- ۶۱- فراهم نمودن ساختاری برای استخراج اسناد صلح همراه آمار بیع قطعی غیر منقول جهت ارائه به امور مالیاتی.
- ۶۲- رونوشت اسناد تنظیمی در سامانه با خود نسخه نهایی تفاوت دارد؛ اگر ترتیبی اتخاذ گردد که خود نسخه نهایی با عنوان رونوشت بدون امکان کوچکترین تغییرات فراهم گردد مشکل رونوشت از هر لحظه قابل حل خواهد بود.
- ۶۳- در اسناد صلح سرفولی و اجاره که نوعاً غیر منقول محسوب می شوند مبلغ سامانه با مبلغ تعریفه تفاوت زیادی دارد و این امر موجب اختلاف و سردرگمی بین دفاتر ایجاد کرده است. لذا درخواست ایجاد رویه واحد را دارد.
- ۶۴- تقاضای به روز رسانی پرداخت هزینه اسناد تک برگی در سامانه .
- ۶۵- درخواست امکان ترسیم جدول در قسمت متون حقوقی که این امکان میتواند در اسناد قراردادهای پیش فروش و تقسیم نامه بسیار مفید واقع شود.
- ۶۶- اصلاح کاراکتر (-) در متون حقوقی از چپ به راست همانند کاراکتر (/).
- ۶۷- تقاضای ایجاد **Notification** یا **Alarm** در سامانه در مکاتبات بین دفاتر و سازمان.
- ۶۸- آتلاین نمودن سامانه در خصوص مکاتبات با همکاران دیگر و سازمان به نحوی که پاسخ مکاتبات با سرعت ممکن در سامانه اعمال گردد.
- ۶۹- ایجاد ناحیه کارتابل بخشنامه های صادره از سوی سازمان و روسای کانون ها و جوامع استانی در سامانه .
- ۷۰- امکان تنظیم **Template** در متون حقوقی و برنامه نویسی متنی در محیط آن که در اسناد پیش فروش و رهنی کاربرد خاصی دارد.
- ۷۱- با توجه به اینکه مرافق گردش کار سند در حال تنظیم ، از سبز کمنگ به سبز پررنگ نمایش داده می شود پیشنهاد می گردد، برای هر مرحله رنگ متفاوتی به جای کمنگ یا پررنگ بودن انتخاب گردد.
- ۷۲- در Tab مربوط به طرفین امکان درج گواهی انحصار وراثت وجود داشته باشد.
- ۷۳- در صورت مقتضی سامانه با برخی از نرم افزارهای تحت ویندوز (Windows) نظیر (**Microsoft word office**) و **paint** (**WinRAR**) همچنین برنامه هایی که برای تایپ سریع وجود دارد بتواند هماهنگ (**Match**) گردد.
- ۷۴- در اکثر مواقع برای **save** کردن پاسخ استعلامهای ثبتی با مشکل مواجه شده؛ ناچار از گزینه **print** که کیفیت نامناسبی در چاپ دارد استفاده می شود لذا رفع مشکل مورد تقاضا است.
- ۷۵- چنانچه در اسناد مربوط به خودرو گزینه ای مبتنی بر تاریخ اعتبار بیمه نامه از طریق لینک با سامانه سجام وجود داشته باشد بهتر است.
- ۷۶- چنانچه سامانه با سایت های (سازمان امور مالیاتی جهت اخذ بلوك محل وقوع ملک، بیمه مرکزی جهت تایید بیمه نامه خودرو ، سامانه میخک جهت تایید اسنادی که در خارج کشور تنظیم شده اند و سایت های شهرداری ها جهت اخذ تاییدیه های عوارض خودرو) هماهنگ (**Match**) گردد؛ میتواند برخی مشکلات همکاران را مرتفع سازد.

- ۷۷- در آپلود فایلها خصوصاً فایل‌های اسکن شده میزان حجم فایل‌های آپلودی افزایش یابد؛ تا صمن بالا بردن کیفیت تصاویر به راحتی امکان آپلود چندین فایل ایجاد شود. و چنانچه میسر نباشد امکان کم کردن فایل‌های آپلود شده در سامانه به صورت دستی برای کاربران مهیا گردد.
- ۷۸- در شناسه یکتا که هر بخش آن دارای معنی خاصی می‌باشد به صورت باکس‌های پنج گانه مانند شماره کارت‌های عابر یا نک از یکدیگر جدا شود که باعث بهتر شدن روند کنترل عدد مذکور می‌گردد.
- ۷۹- برداشتن تب‌هایی که نیاز به پر کردن ندارند مانند شماره کارت سوخت یا حقوق ارتقای در چاپ نهایی.
- ۸۰- رفع خطای (این سند توسط شخص دیگری تغییر یافته است) در موردی که بخشی از سند توسط سردفتر و بخش دیگر توسط دفتریار تنظیم می‌گردد.
- ۸۱- ایجاد Tab جداگانه برای تحریر مبلغ کل قرارداد در قراردادهای پیش فروش؛ که در حال حاضر به صورت دستی در متون حقوقی نوشته می‌شود.
- ۸۲- درخواست تغییر و تبدیل کاربری زمین محصور و زمین پایر و ... به یک کلمه زمین و کاربری‌های باغ و زمین مزروعی به کاربری کشاورزی.
- ۸۳- ایجاد امکان برداشت موارد نیاز مانند پاسخ استعلام و شماره پایان کار شهرداری به صورت خودکار از پاسخ استعلامات امور مالیاتی در تنظیم اسناد بیع قطعی غیر منقول.
- ۸۴- تعریف Tab خاصی برای (در تحويل و تصرف خریدار یا فروشنده بودن مورد معامله) در اسناد بیع قطعی غیر منقول که در حال حاضر در متون حقوقی نوشته می‌شود.
- ۸۵- ایجاد فیلد برای درج شماره اندیکاتور دفاتر در کارت‌ابل مکاتبات الکترونیکی جهت جلوگیری از اطلاه وقت دفاتر در پیگیری نامه‌های الکترونیکی.
- ۸۶- فراهم نمودن امکان گرفتن عکس از صاحب اثر انگشت از طریق webcam.
- ۸۷- ایجاد پنجره‌هایی مبنی بر گردش کار و نیز چک لیست تنظیم سند برای تمامی اسناد به صورت پیش فرض تعریف شده از سوی سردفتر و دفتریار.
- ۸۸- هماهنگ ساختن صفحه اسکرین نمایش داده شده توسط سامانه حتی با مانیتورهای ۱۴ اینچ.
- ۸۹- ایجاد فیلدی مناسب در تنظیم اسناد صلح غیر منقول برای درج اینکه ملک در تحويل و تصرف مصالح یا متصالح است.
- ۹۰- تعبیه فیلدی در تنظیم اسناد قرارداد پیش فروش؛ برای درج شماره شناسنامه فنی، پروانه ساختمانی، مشخصات فنی ساختمان اعم از سازه‌ای، معماری و تاسیساتی همچنین تعبیه فیلد‌هایی برای قید مشخصات داوران در قسمت طرفین.
- ۹۱- امکان محاسبه حق الثبت اسناد بیع قطعی غیر منقول وفق تبصره ۳ ماده ۴۶ قانون مالیات‌های مستقیم که می‌بایست برس اساس درصدی از ارزش معاملاتی باشد توسط سامانه؛ جهت جلوگیری از اختلافات و ایجاد وحدت رویه در دفاتر.
- ۹۲- در جایی که تعداد اوراق به لحاظ تعداد نفرات افزایش می‌یابد به اوراق، اضافه بهایی تعلق نمی‌گیرد اما سامانه ثبت الکترونیک برخلاف بخشنامه‌ی حق التحریر مباردت به محاسبه اوراق اضافه ناشی از نفرات اضافه می‌نماید.
- ۹۳- پرنمودن فیلد مبلغ در اسناد متمم غیر مالی رهنی، در سامانه اجباری است در صورتیکه نوع سند غیر مالی بوده و اساساً بی نیاز از درج مبلغ می‌باشد.

- ۴- در اسناد متمم مالی رهنی ، پر نمودن فیلد مدت اجباری است در صورتیکه سند متمم از سند رهنی قبلی تبعیت نموده و می باشد.
- ۵- در زمان تنظیم تفویض وکالت نامه های فروش ، سامانه هیچ خطای راجع به تفویض های صورت گرفته اعلام ننموده و بعضاً مورد سوء استفاده های فراوانی می شود.
- ۶- پر ابر ماده ۷۲ قانون دفاتر اسناد رسمی در مواردی که محاکم ، حکم بر حجر اشخاص صادر می نمایند می باشد به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام شده تا به اطلاع دفاتر اسناد رسمی برسد. مع الوصف علیرغم صراحت قانون دفاتر در زمان تنظیم اسناد از موارد حجر به لحاظ عدم اطلاع رسانی سامانه بی اطلاع هستند.
- ۷- برقراری امکان استفاده از فیش های بی اثر شده سال ۹۸ در سال ۹۹.
- ۸- فراهم نمودن امکان تنظیم اسناد قطعی - رهنی (رهن اشخاص) به طور همزمان.
- ۹- در ارسال استعلام مالیاتی ، مقيد بودن سامانه به فیلد اعیانی کل ، که منجر به ضرورت مطالبه صورت جلسه تفکیکی می گردد؛ مشکلات عدیده ای را برای ارباب رجوع و ادارات ثبت و دفاتر اسناد ایجاد کرده است. که رفع آن مورد تقاضا است.
- ۱۰- امکان حذف یا بی اثر شدن ، فیلد های غیر مرتبط با ارسال استعلام مالیاتی مربوط به زمین ها و الزام دفاتر به ورود اطلاعات غیر واقع به جهت ارسال استعلام .
- ۱۱- تقاضای ایجاد گزینه قبوض اقساطی در تقاضا نامه صدور اجراییه .
- ۱۲- درخواست پیش بینی فیلد مربوط به وکلای دادگستری در تقاضا نامه صدور اجراییه .
- ۱۳- از ابتدای سال و تغییر هزینه های وصولی دفترخانه (حق الثبت و حق التحریر) ، سامانه در خصوص گزارش گیری در ریز تراکنش ها دارای اشکال شده و این موضوع سبب عدم ارسال آمار و صورت حساب ماهیانه دفاتر گردیده است و باعث ایجاد اشکال دررونده پرداخت حقوقات قانونی ، ارانه گزارش در بازرگانی های دوره ای ، صدور بازنشستگی و یا بازگشایی دفتر در هنگام بازرگانی های کلی دفاتر متعلق شده میگردد. که رفع نقیصه مورد تقاضا می باشد.
- ۱۴- تعییه فیلد برای محل فوت افراد مرحوم به جای فیلدهای آدرس و کد پستی و تلفن همراه که پر کردن آنها در سامانه اجباری قلمداد شده است.
- ۱۵- در وکالت فروش اموال غیرمنقول ، بخش میزان سهم مورد وکالت و مقدار مورد وکالت برای سهم موکل و سهم وکیل غیرفعال می باشد که نیاز است برگردد.
- ۱۶- در وکالت نامه ها چنانچه وکلا چند نفر باشند در قسمت سایر اطلاعات علاوه بر گزینه های عزل و مدت توکیل ، گزینه دیگر مثل منفردا و یا مجتمعا نیز تعییه شود که البته در گزینه منفردا باید مقدار مورد وکالت برای وکیل یا موکل در فروش اموال منتقل و غیر منتقل مشخص شود .
- ۱۷- درخواست ایجاد انتخاب فونت و بولڈ کردن و زیرخط دار کردن و پرنگ کردن و برجسته کردن متن ها در قسمت متون حقوقی.
- ۱۸- چنانچه فردی جزو افراد منوع المعامله و یا ملکی بازداشت بوده باشد ؛ خود سامانه اخطار داده و نیاز به جستجو نباشد.
- ۱۹- در اسناد اجاره های مسکونی یا تجاری ، هنگامی که در قسمت سهم هر خریدار از فروشنده پایین صفحه متن سهم موردي را بنویسیم در پیش نمایش سند فقط در قسمت موجز نمایش داده می شود و در قسمت مستاجر مطلبی را نمی آورد.

- ۱۱۰- اگر کاربر قصد کپی از مشخصات سند فک رهن داشته باشد فقط مشخصات افراد ، کپی می شود در صورتی که برای فک رهن چندین سند رهni که مالک آن واحد است کپی اقلام دیگر مورد نیاز می باشد؛ لذا شایسته است به منظور تسريع در فرآیند فک رهن امکان کپی سایر اقلام نیز وجود داشته باشد.
- ۱۱۱- ایجاد قابلیت پلاک متنی در کپی اسناد قطعی .
- ۱۱۲- با توجه به بخشندۀ جدید برای هرنفر اخطاریه مبلغ ۲۰ هزار تومان می باشد که در قسمت سایر اطلاعات اخطاریه همچنان تعداد اخطار را سوال می کند.
- ۱۱۳- در قسمت مشخصات طرفین فیلد های شماره فکس و پست الکترونیک کاربردی ندارند و به جای آن بهتر است فیلدی باشد به نام کدرهگیری کارت ملی که با وارد کردن آن عکس کارت ملی شخص در کنار مشخصات وی چهت تسريع در احرار هویت نمایش داده شود و اگر در سند نهایی هم عکس طرفین آورده شود از جمله های بسیاری جلوگیری می شود.
- ۱۱۴- در کپی اسناد صرفا مشخصات افراد کپی می شود و وکیل و مورث و ارتباط آنها اعم از شماره وکالت و نمایندگی و آگهی ها کپی نمی شود در بعضی از اسناد که چندین بار تکرار می شود برای تسريع در کار نیاز است که نمایندگی ها و شماره وکالت ها نیز کپی شود.
- ۱۱۵- هنگامی که مدت پاسخ استعلام ثبت منقضی می شود و استعلام پیرو ارسال می شود سند نویس مجبور است مجددا سند را از او با پاسخ استعلام جدید تنظیم نماید در صورتی که بهتر است خود سامانه استعلام پیرو را خود به خود جایگزین استعلام قبلی نماید تا نیاز به نوشتن پرونده جدید نباشد.
- ۱۱۶- در قسمت هزینه های سند نیازی به آوردن اطلاعات کارت پرداختی در هر خط نمی باشد و قید آن در آخرین سطر، چهت جلوگیری از ایجاد صفحه جدید و تحمیل بار مالی برای ارباب رجوع کفایت می کند.
- ۱۱۷- گاهی نامه هایی با تاریخ یک یا دو هفته قبل در سامانه مشاهده می شود در صورتیکه در روزهای قبل قابل مشاهده نبوده است.
- ۱۱۸- ایجاد نمودن گزینه ای برای حذف نامه الکترونیکی .
- ۱۱۹- در سامانه ثبت الکترونیک پرینت نامه ارسال شده با نامه ارسال نشده یک شکل و همسان است و این موضوع باعث به اشتباه افتادن کاربر می شود.
- ۱۲۰- امکان ایجاد فرمهای خاص در قسمت تحریر نامه ها چهت جلوگیری از تایپ مکرر.
- ۱۲۱- گاهی هنگام درج اثر انگشت به محض برداشتن انگشت ارباب رجوع ، سامانه خارج شده و تمام اطلاعات از بین می رود.
- ۱۲۲- اسنادی که با حکم رشد تنظیم می گردند در زمان ثبت اطلاعات غیر قابل ویرایش شده و تا زمان اخذ شناسه ی یکتا و چاپ نسخه پشتیبان قابل مشاهده نمی باشد در صورتی که در زمان تهیه ی پیش نویس باید قابل رویت باشد.
- ۱۲۳- سند متمم دوم به بعد در ملاحظات سند متمم اول در دفتر الکترونیک نمایش داده نمی شود.
- ۱۲۴- در زمان فک رهن از سند، هنگام انتخاب اسناد فک رهن شده تنها اطلاعات اولین سند انتخابی در ملاحظات دفتر الکترونیک قابل رویت می باشد لذا در زمان استعلام دفاتر در قسمت تصدیق اطلاعات سند نیز فک رهن مشاهده نمی گردد.
- ۱۲۵- زمانی که وکالت فروش خودرو یا ملک مستند انتقال قرار می گیرد مجدداً امکان مستند قرار دادن آن وجود دارد و سامانه نیز اخطاری مبنی بر عدم استفاده ای مجدد از آن را نمی دهد.

- ۱۲۶- در بسیاری از اسناد در زمان انتخاب چند وکالتنامه یا مورث و... اطلاعات فرد انتخاب شده به صورت مکرر در اسناد تکرار می‌گردد. مانند (آقای صمد احمدلو وکیل آقای الیاس احمدی وکیل آقای الیاس احمدی و...) ...
- ۱۲۷- در زمان تنظیم سند ۳ بار استفاده از توکن الزامی است در صورتی که حداقل یک بار آن (در زمان تایید هزینه‌های سند) قابل حذف می‌باشد.
- ۱۲۸- در زمان اسکن مستقیم در گواهی امضاء ؛ پیام خطای سامانه به صورت متوالی نمایش داده می‌شود. و در صورت مقتضی رفع آنها مورد تقاضاست.
- ۱۲۹- چنانچه مدت زمان تنظیم سند بیش از ۱۰ دقیقه باشد (اتمام session) سامانه با پیام خطای روپرتو خواهد شد و دیگر امکان ذخیره‌ی سند نمی‌باشد و تمام مراحل تنظیم سند مجدداً باید انجام شود. لذا در صورت افتضای افزایش مدت آن تقاضا می‌گردد.
- ۱۳۰- ارزش معاملاتی برخی از خودرو‌ها در سامانه اشتباه درج گردیده است از جمله ردیفهای ۱۱۱ و ۲۷۹ جدول خوروهای داخلی و برخی از خودروها نیز وجود ندارد مانند کوئیک دنده اتومات و ام وی ام ۲۲۰.
- ۱۳۱- امکان واریز ما به التفاوت هزینه‌ی اسناد در گذشته فراهم بود که به تازگی این امکان از سامانه حذف گردیده است و ایجاد این امکان درخواست می‌شود.
- ۱۳۲- افرادی که به جهاتی در دفاتر اسناد مکرراً اثراگشت می‌گذارند بعد از مدتی اخذ اثراگشت آنها طولانی می‌گردد. برای مثال جهت اخذ اثراگشت فردی که تا کنون ۴۰۰ سند را امضا نموده است ۴ دقیقه زمان برای ذخیره‌ی اثراگشت او نیاز است و فردی که ۵۰۰ سند امضا نموده ۵ دقیقه و... تمهیداتی برای این نقیصه باقیستی اندیشیده شود.
- ۱۳۳- چنانچه سندی تنظیم شود و مبلغ آن پرداخت گردد و سپس بی اثر گردد و مجدداً تنظیم و بی اثر گردد امکان استفاده از آن فیش برای اسناد بعدی به صورت بی نهایت وجود دارد.
- ۱۳۴- با توجه به یکسان بودن بانک اطلاعاتی سازمان ثبت و قوه‌ی قضائیه پیشنهاد می‌گردد کلیه‌ی مکاتبات به صورت الکترونیک صورت پذیرد.
- ۱۳۵- پیشنهاد می‌گردد جهت تجمعی دو دستگاه کارتخوان، تمهیداتی اندیشیده شود تا کلیه‌ی هزینه‌هایی که توسط دستگاه کارتخوان سامان پرداخت می‌گردد به صورت یکپارچه با دستگاه کارتخوان شرکت آپ پرداخت گردد.
- ۱۳۶- امکان ایجاد بایگانی الکترونیک: حال که کلیه اطلاعات در سامانه قابل درج می‌باشد، پیشنهاد می‌گردد کلیه مدارک به صورت الکترونیک در سامانه اسکن گردد تا نیاز به بایگانی سنتی مرتفع گردد.
- ۱۳۷- با توجه به نیاز سردفتران و دفتریاران به مرخصی ساعتی پیشنهاد می‌گردد امکان اخذ مرخصی ساعتی در سامانه فراهم گردد.
- ۱۳۸- درخواست ایجاد قابلیت ابلاغ بخشنامه‌های ثبیتی و آرا وحدت رویه که به تایید اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده که از طریق سامانه ثبت الکترونیک وجود دارد اما تاکنون این امر تحقق نیافرته و دفاتر بیشتر از طریق فضای رسانه از بخشنامه‌های صادره اطلاع می‌یابند.
- ۱۳۹- به جهت پیشگیری از تخلفات، امکان برقراری ارتباط برشط و مکاتبات مکانیزه با دادگاهها و شورای حل اختلاف و مراکز رهگشا و نیروی انتظامی مهیا گردد.
- ۱۴۰- سامان دهی بانک اطلاعاتی اسناد خودرو و ایجاد قابلیت جستجو به طور مثال، بر اساس شماره شاسی و موتور خودرو و امکان جستجوی آخرین اسناد تنظیمی از طریق دفاتر اسناد سراسر کشور پیشنهاد می‌گردد.

- ۱۴۱- با وجود سیستم ثبت آنی با ارائه آمار دقیق از اسناد تنظیمی و دسترسی مدیر سیستم به اطلاعات هر دفترخانه حذف ثبت دستی دفتر تمبر پیشنهاد میگردد.
- ۱۴۲- امکان اصالت سنگی سندی که مستند تنظیم سند میباشد ، در زمان تنظیم سند فراهم گردد و نیازی نباشد از فرم تصدیق اصالت اسناد و اوراق دفترخانه انجام شود .
- ۱۴۳- وجود Tab و قسمتی در سند که چنانچه کسر مدرکی وجود دارد نظیر بیمه نامه یا عوارض و غیره بتوان در آنجا بعنوان یادداشتی داشت و قبل اخذ شناسه اخطار چک کردن Tab، کسر مدارک بدهد.
- ۱۴۴- در خدمات ثبتنی نظیر فک رهن ، استعفاء یا عزل وکیل و اخطاریه حق الثبت حذف گردد.
- ۱۴۵- سندی که مستند تنظیم قرار گرفته و تاریخ دارد صرفا اخطار جهت انقضای تاریخ میدهد؛ اما امکان اخذ شناسه و تایید نهانی هست . هم چنین در خصوص اشخاص منوع المعامله و متوفی به نحوی باشد که سیستم قفل شود و امکان تایید نهانی نباشد .
- ۱۴۶- چنانچه احتمال قطع شدن و یا تغییراتی در سامانه ثبت آنی وجود داشته باشد حداقل ۲۴ ساعت قبل از طریق سامانه به دفاتر اطلاع داده شود تا برنامه ریزی های لازم توسط سردفتران جهت بهبود خدمت رسانی به ارباب رجوع معمول گردد.
- ۱۴۷- رفع نارسایی، ابهام و غلط بودن اطلاعات بعضی از اموال منقول و غیر منقول بازداشتی و افراد منوع المعامله و ناهمخوانی و پیچیده بودن ارتباط دادن بخشنامه های رفع بازداشتی و منوع المعامله با آنها که عواقب بسیار خطرناک حقوقی و کیفری برای دفاتر و مردم ایجاد مینماید.