



تحلیل فقهی و حقوقی اجاره بر اساس واحد زمان

همایون مافی، رضا احمدی لمراسکی

مطالعه تطبیقی سیاست جنایی تقنینی ایران و انگلستان در قبال آزارگری عاطفی

بهروز جوانمرد، سحر فاطمی

جایگاه زنان در افغانستان از منظر حقوق بین الملل بشر

محسن مولائی فرد، هادی مسعودی فر

تحلیل شرایط اساسی تشکیل قرارداد در انعقاد قراردادهای الکترونیکی؛ مسئولیت‌ها و مجازات‌ها

زهرا انصاری فر، مریم کمائی

بررسی جبران هزینه‌ها و امکان درخواست قرار تأمین هزینه‌ها در تأمین مالی داوری بین المللی توسط شخص ثالث

محمد مهدی اسدی

امکان سنجی تعقیب کیفری و حقوقی مقامات حکومتی در نقض حق سلامتی شهروندان (با تأکید بر کروناویروس)

محمد سعید حسینی، محمد جواد جاوید

معاونت در جرم در حقوق آمریکا و ایران؛ مطالعه‌ای با تأکید بر ابزارگرایی کیفری

روح الله آهنگران

جایگاه عقل در استنباط احکام فقهی

علی کریمی، حسن صادقیان مشکانی، سید محمد حسین جزایری

واکاوی حقوق زندانیان با رویکردی بر نهادهای داخلی و بین المللی

سیده مهشید میری بالاچورشری، امیررضا محمودی

تأثیر قرارداد بیست ساله بر روابط دوجانبه میان ایران و روسیه در دولت سیزدهم

سید امین حسینی، احمد شوهانی، ایرج مروتی

ارتقای حقوق فرهنگی در پرتو دین اسلام و نظام حقوقی ایران

علیرضا انصاری مهبیاری، زهرا سادات حسینی

جرایم ثبتی اسناد و املاک در حقوق کیفری ایران

امیر اسماعیلی، نوید معتمدآریا، فاطمه نظرپور

معیار تفکیک شکنجه از سایر رفتارهای غیرانسانی

ماهان قربانی پس‌ویشه

استثنائات اصل غیرقابل استناد بودن ایرادات در برابر دارنده با حسن نیت

سارا فرزادی مهر، شاپور محمد حسینی، محمدرضا حقیقی

سندرم زن کتک خورده و دفاع مشروع: اختلافی قانونی و تجربی

مریم فرحی

آثار ضمانت حسن انجام تعهد در حقوق ایران

اصلان علیزاده



## Crimes of Registration of Documents and Real Estate in Iranian Criminal Law

## جرایم ثبتی اسناد و املاک در حقوق کیفری ایران

**Amir Esmaeili**

Master's degree in criminal law and criminology, non-profit Adalat University, Tehran, Iran (Corresponding Author)

**Navid Motamedaryan**

PhD student in criminal law and criminology, Islamic Azad University, Qom branch, Qom, Iran

**Fateme Nazarpur**

Master of Criminal Law and Criminology, Shahrekord Islamic Azad University, Shahrekord, Iran

**امیر اسماعیلی**

کارشناس ارشد حقوق کیفری و جرم‌شناسی، دانشگاه غیرانتفاعی عدالت، تهران، ایران (نویسنده مسئول)

amires357246@gmail.com

**نوید متمدن‌آریا**

دانشجوی دکتری حقوق کیفری و جرم‌شناسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم، قم، ایران

motamedaryanavid@gmail.com

**فاطمه نظرپور**

کارشناس ارشد حقوق کیفری و جرم‌شناسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهرکرد، شهرکرد، ایران

fatemehnazarpour1377@gmail.com

### Abstract

Today, due to the increase in real estate prices in Iran and the granting of permits to establish notary offices to many people, the scope of committing registered crimes in our country has expanded and many lawsuits have been raised in this regard. Official document offices and real estate registration offices, as the official representatives of the government in the preparation and registration of official documents, executive issuance, etc., can play a significant role in the dynamics of registration and the development of the judicial system. Therefore, the occurrence of any crimes and violations in official document offices and real estate registration offices not only does not help the dynamics of registration, but also leads to an increase in judicial cases. On the other hand, the oldness of the registration regulations, the adoption of imprecise policies and procedures, and the lack of attention to the use of tools and mechanisms in order to update the registration services provide favorable opportunities for criminals to commit registered crimes. The method of conducting this research is descriptive-analytical and written in a library format. In the end, we will find that the legal, judicial, and executive problems are the most important factors behind registered crimes and social and situational solutions, with factors such as clarifying the operation and registration measures, eliminating unnecessary procedures and procedures, and adopting coherent and efficient policies and procedures within the organization. Registering documents and real estate, creating a comprehensive system for registering documents and real estate, and closely monitoring the performance of trustees in the field of execution, with the increase of expert staff, it is possible to reduce registered crimes.

**Keywords:** Registered Crimes, Criminalization, Document Registration, Registration Operations.

### چکیده

امروزه با توجه به افزایش قیمت املاک در ایران و نیز دادن مجوز تأسیس دفتر اسناد رسمی به بسیاری از افراد، دامنه ارتکاب جرایم ثبتی در کشورمان گسترش یافته و دعوای فراوانی در این خصوص مطرح شده است. دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک، به‌عنوان نمایندگان رسمی حاکمیت در تنظیم و ثبت اسناد رسمی، صدور اجرائیه و... نقش به‌سزایی در پویایی ثبت و نیز توسعه دستگاه قضایی می‌توانند داشته باشند. لذا بروز ه‌گونه جرائم و تخلفات در دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت اسناد و املاک نه تنها به پویایی ثبت کمک نمی‌کند، بلکه منجر به افزایش پرونده‌های قضایی نیز می‌شود. از سوی دیگر قدیمی بودن مقررات ثبتی، اتخاذ سیاست‌ها و رویه‌های غیردقیق و عدم توجه به بهره‌گیری از ابزارها و سازوکارها در جهت روزآمد کردن خدمات ثبتی فرصت‌های مساعدی را در اختیار بزهکاران برای ارتکاب جرایم ثبتی قرار می‌دهد. روش انجام این پژوهش توصیفی-تحلیلی و به صورت کتابخانه‌ای نگارش شده است. در نهایت خواهیم یافت که معضلات قانونی، قضایی و اجرایی، مهم‌ترین عوامل زمینه‌ساز جرایم ثبتی و راهکارهای اجتماعی و وضعی و با عواملی همچون شفاف‌سازی نحوه عملیات و اقدامات ثبتی، حذف مراحل و تشریفات غیرضروری، اتخاذ سیاست و رویه‌های منسجم و کارآمد در داخل سازمان ثبت اسناد و املاک، ایجاد نظام جامع ثبت اسناد و املاک و نظارت دقیق بر عملکرد متولیان در حوزه اجرا با افزایش نیروی متخصص، می‌توان به کاهش جرایم ثبتی دست یافت.

**واژگان کلیدی:** جرایم ثبتی، جرم‌زایی، ثبت اسناد، عملیات ثبتی.

ارجاع:

اسماعیلی، امیر؛ معتمدآریا، نوید؛ نظرپور، فاطمه؛ (۱۴۰۳)، جرایم ثبتی اسناد و املاک در حقوق کیفری ایران، تمدن حقوقی، شماره ۱۹.

## Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Legal Civilization. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



## مقدمه

امروزه با توجه به رشد شهرنشینی و تبلیغات مخرب رسانه‌ای و ترویج فقر و بیکاری و تورم اقتصادی در جامعه، شاهد افزایش انواع جرائم در رابطه با اسناد و املاک می‌باشیم که باعث افزایش آمار کلاهبرداری‌ها و ارتکاب اعمال مجرمانه در جامعه گردیده است. قوت یا ضعف نهادهای آموزشی با وظیفه آشنایی عموم مردم با قوانین و مقررات ثبتی، به منظور دفاع از حق و حقوق مالکانه خود، نقش مهم و مؤثری در افزایش یا کاهش جرائم در جامعه دارد. از جرائم مهمی که در پی توسعه و پیشرفت روزافزون روابط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... به وجود آمده و روزبروز، پیچیدگی، ظرافت و اهمیت آن بیشتر می‌شود جرائم ثبتی است (خراسانی و شهسواری، ۱۴۰۲، ۱۳).

جرایم ثبت اسناد و املاک به جرایمی اشاره دارند که مرتبط با فرایند ثبت اسناد و املاک است. این نوع جرایم شامل مواردی مانند تقلب در اسناد، سوءاستفاده از اسناد رسمی، تزویر، فریب و... می‌شوند. به‌عنوان مثال، تقلب در مدارک مالکیت یا اقدام به تزویر در اسناد مالکیت ممکن است به‌عنوان جرایم ثبت اسناد و املاک شناخته شوند. این جرایم معمولاً با هدف فریب مراجعین یا به دست آوردن منافع غیرقانونی صورت می‌گیرند و توسط مقامات قضایی مورد پیگیری قرار می‌گیرند. از آنجاکه امور ثبتی نیز مصون از انجام اعمال مجرمانه در خصوص آن‌ها نیستند، بخشی از قانون ثبت اسناد و املاک و سایر قوانین مرتبط، به پیش‌بینی جرایم ثبتی، حکم قانونی و انواع مجازات این جرایم اختصاص یافته و ضروری است تا تمامی افرادی که با امور و اسناد ثبتی در ارتباط هستند از این جرایم و حکم قانونی آن‌ها، مطلع باشند.

مصادیق جرایم ثبتی از ماده ۱۰۰ الی ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ است و در این جرایم برخلاف جرایم عمدی عمومی که در آن‌ها قصد مجرمانه شرط تحقق جرم است، خطای کیفری باعث سلب مجازات از مرتکبان این جرایم نمی‌شود، بلکه چنانچه برای مرتکبان در قانون ثبت که قانون خاص است مجازاتی پیش‌بینی نشده باشد به موجب قوانین و مقررات جزایی و قوانین دیگر تعقیب و مجازات خواهند شد. به رغم پیش‌بینی جرایم متعددی در قانون ثبت اسناد و املاک و قوانین ثبتی دیگر، رویه قضایی ایران در خصوص جرایم ثبتی، تنها در خصوص تعداد معدودی از جرایم که شیوع بیشتری دارد مانند معامله معارض یا تقاضای ثبت ملک غیر شکل گرفته است. از آنجاکه اغلب در زمان ارتکاب جرم ثبتی، سند رسمی صادر می‌گردد، این جرایم مسبوق به ارتکاب جرائم دیگری به‌ویژه جرم جعل هستند و این خود تنوع جرائم مرتبط با جرم ثبتی را نشان می‌دهد و بر اهمیت بررسی این جرائم می‌افزاید.

#### ۱- مفهوم جرایم ثبتی

جرایم ثبتی<sup>۱</sup> از اصطلاحات علم حقوق بوده و به معنای فعل یا ترک فعلی مجرمانه است که در جریان عملیات ثبتی و یا پس از آن، با نقض قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک ارتکاب می‌یابند. با توجه به این که این جرایم در فرایند ثبت اسناد و املاک و در حوزه حقوق ثبتی اتفاق می‌افتند، لذا ممکن است مربوط به اموال منقول و غیرمنقول و یا اساساً ناظر بر مال نبوده، بلکه ناظر بر حق اعم از حقوق عینی یا دینی باشند. همچنین ممکن است مرتکبان این جرایم از کارمندان اداره ثبت اسناد و املاک یا دوایر زیرمجموعه آن‌ها مانند دفاتر اسناد رسمی یا افراد عادی باشند (اباذری فومشی، ۱۳۹۴، ۲۸۸).

به بیان دیگر مقصود از جرایم ثبتی، هرگونه فعل یا ترک فعل جرم‌انگاری شده در قوانین مختلف، نظیر قانون مجازات اسلامی یا قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسبت به اسناد و موارد ثبتی است که سبب محکومیت و مجازات مرتکب خواهد شد. در واقع چنانچه فردی در جریان عملیات ثبتی مربوط به اسناد رسمی یا پس از آن، اقدام به نقض قوانین و مقررات پیش‌بینی شده در قوانین مختلف نماید و فعل یا ترک فعل جرم‌انگاری شده را نسبت به موارد ثبتی انجام دهد، جرایم ثبتی تحقق خواهند یافت. برخی از حقوقدانان در تعریف جرایم ثبتی معتقدند: «فعل یا ترک فعل مجرمانه‌ای است که در جریان عملیات ثبتی و یا پس از آن، با نقض قوانین و مقررات راجع به ثبت اسناد و املاک ارتکاب می‌یابد» (احمدی، ۱۳۸۷، ۷۵).

لازم به ذکر است، جرایم ثبتی با تخلفات ثبتی از لحاظ ماهیت، مرجع رسیدگی و پاسخ یا واکنش نسبت به آن تفاوت دارد، به طوری که اولین و مهم‌ترین تفاوت جرایم ثبتی با تخلفات ثبتی، در نحوه شکایت و مرجع رسیدگی به شکایت از آن‌ها است؛ در خصوص شکایت از جرایم ثبتی، باید برای ثبت شکواییه، به دفاتر خدمات الکترونیک قضایی، مراجعه نمود و پرونده، به دادگاه و دادسرای صالح، ارسال می‌گردد؛ اما تخلفات ثبتی حسب مورد، به مراجع صلاحیتداری نظیر کانون سردفتران و دفترباران و... گزارش می‌گردد و در همین مراجع، هیأت‌های رسیدگی، به گزارش و تخلف مربوطه، رسیدگی خواهند کرد. همچنین ماهیت جرایم ثبتی، جرم بوده و مجازات آن‌ها، در قوانینی چون قانون مجازات اسلامی (کتاب پنجم تعزیرات) مصوب ۱۳۷۵ و قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مشخص شده و حسب مورد، شامل حبس و جزای نقدی می‌باشد؛ اما مجازات تخلفات ثبتی، در مواردی چون لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ و برخی ماده‌های قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ آمده و مواردی نظیر انفصال ابدی از شغل سردفتری و یا انفصال از خدمات دولتی، برای یک سال تا سه سال و برخی ممنوعیت‌ها و محرومیت‌های دائمی یا موقتی را در بر می‌گیرد.

## ۲- انواع جرایم ثبتی

در جرائم ثبتی هدف غایی مرتکب جرم، خارج کردن مالکیت از ید مالک واقعی و تملک متقلبانه ملک است. ارتکاب این دسته از جرایم که می‌تواند بر اعتبار اسناد رسمی و اعتماد بر سیستم ثبتی صدمه فراوان وارد نماید به حدی است که حتی به نظام اقتصادی یک کشور نیز آسیب می‌رساند. با بررسی جرائم ثبتی پیش‌بینی شده در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ نوعی از تنوع و گوناگونی در این جرائم به چشم می‌خورد، به طوری که این جرائم به اعتبار مرتکب جرم و نیز نوع برخورد قانونگذار در تعیین مجازات‌ها با یکدیگر متفاوتند. گاهی اجزاء ثبت (کارمندان و متصدیان ثبتی) و گاهی نیز متقاضیان و افراد عادی جامعه مشمول حکم قانونگذار قرار می‌گیرند. همچنین برای بعضی از این جرایم، حبس‌های سنگین وضع گردیده و برای برخی دیگر مجازات‌های خفیف‌تری در نظر گرفته شده، لیکن رویکرد قانونگذار ایران در تعیین نوع جرایم و مجازات‌ها مبتنی بر نوعی حساسیت و نگاه سخت‌گیرانه بوده است.

## ۱-۲- جرایم ثبتی از نظر ماهیتی

جرایم ثبتی از نظر ماهیتی به دو نوع جرایم عمومی و تخلف انتظامی تقسیم می‌شوند. بر این اساس، جرایم ثبتی عمومی جرایمی هستند که علیه منافع عمومی، اجتماعی و اقتصادی جامعه صورت می‌گیرند. هدف مجرم ثبتی اختلال و ناراحتی در نظام اقتصادی جامعه است. مصادیق بارز جرم ثبتی عمومی، در جرایم کلاهبرداری ثبتی و گونه‌های متفاوت آن در قانون ثبت و جرم جعل ثبتی و گونه‌های متفاوت آن در ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ دیده می‌شود.

تخلف انتظامی، جرایمی هستند که علیه قوانین، مقررات، آیین نامه‌ها و نظامات اداری صورت می‌گیرند و از حیث عنصر معنوی دو نوع است: تخلف انتظامی عمدی و تخلف انتظامی غیرعمدی. تخلف انتظامی با سوءنیت و قصد مجرمانه صورت می‌گیرد مانند جرم صدور تصدیق خلاف واقع عمومی یا استنکاف عمومی مأمورین دولت در اعتبار دادن به سند رسمی. مثل کانون‌های صنفی و کلا و سردفتران اسناد رسمی. تخلف انتظامی غیرعمدی، عنصر روانی آن‌ها ناشی از خطای کیفری است. خطای کیفری همان تقصیر است که عنصر روانی جرایم غیرعمدی را تشکیل می‌دهد و مصادیق آن عبارتند از: بی‌احتیاطی، بی‌مبالایی، عدم مهارت و عدم رعایت نظامات دولتی که در تبصره ماده ۱۴۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ بیان شده‌اند.

## ۲-۲- جرائم ثبتی متصدیان ثبتی

متصدیان ثبتی که همان اجزاء و کارکنان اداره ثبت اسناد و املاک و سردفتران اسناد رسمی می‌باشند، با توجه به رسالت سنگین حقوق ثبت در صدور اسناد رسمی، وظیفه خطیر و مهمی را بر عهده دارند. بر این اساس، جرایمی که ایشان ممکن است مرتکب شوند عبارتند از:

اول- ثبت اسناد مجعوله یا مزوره عمداً توسط هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد املاک و صاحبان دفاتر رسمی.<sup>۲</sup> ثبت سند در غیاب اشخاصی که قانوناً باید حضور داشته باشند، عمداً توسط مستخدمین و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر رسمی.<sup>۳</sup> سوم- ثبت سند به اسم کسانی که آن معامله را

۲- موضوع بند اول ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۳- موضوع بند دوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

انجام نداده‌اند، عمداً از سوی مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی.<sup>۴</sup> چهارم- ثبت سند در دفتر با تاریخ مقدم یا مؤخر از سوی مستخدمین و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر رسمی عامداً.<sup>۵</sup> پنجم- ثبت اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده از سوی مستخدمین و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر رسمی عمداً.<sup>۶</sup> ششم- معدوم یا مکتوم نمودن تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت یا کشیدن ورقی از آن دفاتر یا از اعتبار انداختن سندی به وسیله متقلبانه دیگر توسط مستخدمین و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر رسمی عمداً.<sup>۷</sup> هفتم- ثبت سندی که به طور وضوح سندیت نداشته یا از سندیت افتاده است، توسط مستخدمین و اجزاء ثبت و صاحبان دفاتر رسمی عمداً، موضوع بند پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰. هشتم- دادن گواهی خلاف واقع عمداً از سوی مستخدمین اجزای ثبت اسناد و املاک.<sup>۸</sup>

همچنین جرایم خاص ثبتی، شامل ماده ۱۰۳ و ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ است. بر این اساس، مطابق با ماده ۱۱۷، هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی «اعم از منقول یا غیرمنقول» حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد. همچنین مطابق با ماده ۱۰۳، اگر هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک عمداً تصدیقاتی دهد که خلاف واقع باشد، در حکم جاعل اسناد رسمی خواهد بود. به طور خلاصه این جرایم عبارتند از: اول- امتناع مسئول دفترخانه در مواردی که طبق حکم دادگاه انتظامی به انفصال دائم یا سلب صلاحیت محکوم یا مستعفی و بازنشسته می‌شود، نسبت به تحویل کلیه دفاتر، اسناد، اوراق مربوطه، وجوه و اوراق بهادار که به او سپرده شده، به دفتریار دفترخانه یا به دفترخانه‌ای که از سوی ثبت محل تعیین می‌شود، موضوع ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی. دوم- ثبت عمدی سند پیش از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله توسط اعضای ثبت اسناد و املاک. سوم-

۴- موضوع بند دوم ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۵- موضوع بند چهارم ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۶- موضوع بند ششم ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۷- موضوع بند پنجم ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۸- موضوع ماده ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

خیانت در امانت نسبت به اسنادی که مردم نزد مسئولین دفتر به امانت می‌گذارند. چهارم - افشاء اسرار حرفه‌ای توسط سردفتران اسناد رسمی.

## ۳-۲- جرائم متقاضیان ثبتی

دسته‌ای از جرائم ثبتی توسط افرادی غیر از کارمندان و اجزاء ثبتی و توسط متقاضیان ثبتی به وقوع می‌پیوندد. ماهیت و شکل جرائم ثبتی به گونه‌ای است که برخی افراد برای خارج کردن مالکیت قانونی ملک دیگران یا تحصیل اموال دیگران به نحو متقلبانه، متمایل به ارتکاب جرم می‌شوند. این دسته از افراد غالباً شامل کسانی هستند که به نحوی امین ملک محسوب شده یا ملک تحت یکی از عناوین قانونی در اختیار آن‌ها قرار گرفته است. همچنین در برخی از موارد مالک ملک مبادرت به انجام معامله‌ای معارض با معامله قبلی می‌نماید. به هر ترتیب قانونگذار ثبتی در برخورد با این دسته از مجرمین دو رویه را در پیش گرفته است. مجازات برخی جرائم پیش‌بینی شده در قوانین ثبتی به جرائم عمومی دیگر احاله گردیده و برای دسته‌ای دیگر از جرائم، مبادرت به تعیین کیفر در ماده‌های قانونی مربوطه نموده است.

بر این اساس، آن دسته از جرائم متقاضیان ثبتی که مجازات آن‌ها به ماده‌های قانونی دیگری احاله گردیده عبارتند از: اول - تقاضای ثبت ملک توسط کسی که آن ملک را قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به این که به نحوی از انحاء قانونی از او سلب مالکیت شده (جز در بیع شرط و امثال آن)<sup>۹</sup>. دوم - تقاضای ثبت ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت توسط وارث که علم به انتقال ملک از طرف مورث خود داشته یا با علم به این که به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از مورث او شده بود.<sup>۱۰</sup> سوم - عدم تصدیق حق طرف از سوی وارث پس از اخطار ثبت در مواردی که مالک نیست.<sup>۱۱</sup> چهارم - تقاضای ثبت به عنوان مالکیت توسط کسی که تحت عناوین اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی نسبت به ملکی امین محسوب بوده است.<sup>۱۲</sup> پنجم - تبانی و خیانت امین در ثبت ملک به نام دیگری در صورتی که مشمول مقررات یکی از ماده‌های ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد.<sup>۱۳</sup> ششم - تبانی و خیانت امین در

۹- موضوع ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۰- موضوع ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۱- موضوع ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۲- موضوع ماده ۱۰۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۳- موضوع بند الف ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰



ثبت ملک به نام دیگری در صورتی که مشمول مقررات ماده‌های ۱۰۵، ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد.<sup>۱۴</sup> هفتم - متصرف قلمداد کردن خود نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده و تقاضای ثبت مزبور را داد.<sup>۱۵</sup> هشتم - عدم اعلام حق طرف از سوی راهن و انتقال‌دهنده در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ انتقال داده شده، ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه به طرف.<sup>۱۶</sup>

همچنین جرائم خاصی که مجازات آن‌ها در خود ماده‌های مربوطه پیش‌بینی گردیده است عبارتند از: اول - انتقال املاک با اسناد مجعول جرم.<sup>۱۷</sup> دوم - تخلف مستدعی ثبت نسبت به عدم اخطار اداره ثبت در خصوص فوت یا جنون یا حجر طرف دعوی و مفلس قرار دادن برای فرار از ادای حق جرم.<sup>۱۸</sup> سوم - انجام معامله معارض (انتقال حقی به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مال و تعهدی معارض با حق مزبور به موجب سند رسمی).<sup>۱۹</sup>

### ۳- مجازات‌های جرایم ثبتی

قسمت عمده‌ای از جرایم ثبتی، جرایمی هستند که مجازات آن‌ها با احاله ماده قانونی و جرمی دیگر تعیین شده است. این امر از منظر سیاست جنایی دارای دلالت‌های قابل توجهی است. این نحو تعیین مجازات در قانون، تالی‌های فاسد فراوانی دارد، از جمله این که، اجمال‌گویی در تعیین مجازات، به قاضی اختیارات وسیعی می‌دهد تا در اعمال قانون از محدودیت کمتری برخوردار باشد و این با اصل قانونی بودن جرم و مجازات مغایرت دارد (گلدوزیان و همکاران، ۱۳۹۹، ۱۲). با بررسی موارد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون دفاتر اسناد رسمی، در رابطه با نقض مقررات این قوانین، مجازات‌هایی اعم از حبس، جریمه نقدی، توبیخ، شلاق، انفصال از خدمت و مسئولیت انتظامی، پیش‌بینی شده است.

۱۴- موضوع بند ب ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۵- موضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۶- موضوع جرم ماده ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۷- موضوع ماده ۳۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۸- موضوع ماده ۴۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۱۹- موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

### ۳-۱- حبس

یکی از مجازات‌هایی است که برای اکثر جرائم در قانون مجازات اسلامی وضع شده و یا به همراه سایر مجازات‌ها و در جمع آن‌ها مقرر شده، حبس است، به طوری که در اکثر جرایم، حبس کیفر اصلی می‌باشد. در خصوص جرایم ثبتی اعم از جرائم ثبتی خاص، یا جرایم ثبتی در حکم جعل، کلاهبرداری و خیانت در امانت، مجازات حبس مقرر شده است.

برای مرتکبین جرائم مندرج در ماده ۱۰۰ و ماده ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مجازات جعل اسناد رسمی مقرر شده است. ماده‌های ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸، ۱۰۹ و ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰، مجازات کلاهبرداری را برای مرتکبین جرایم موضوع ماده‌های مذکور مقرر نموده است. مرتکبین جرم موضوع ماده ۲۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نیز به مجازات جرم خیانت در امانت محکوم می‌شوند. ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ برای جرم معامله معارض حبس سه سال تا ده سال را مقرر نموده است. با ملاحظه ماده‌های ۵۳۲ و ۵۳۴ قانون مجازات اسلامی (کتاب پنجم تعزیرات) مصوب ۱۳۷۵ راجع به جرم جعل در اسناد رسمی و ماده ۶۷۴ قانون مذکور راجع به خیانت در امانت و همچنین ماده اول قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ مربوط به جرم کلاهبرداری مشخص می‌گردد که قانونگذار مجازات اصلی این گونه جرائم را حبس در نظر گرفته است و نتیجتاً می‌توان گفت که مجازات اصلی جرائم ثبتی اسناد و املاک در حقوق ایران، حبس می‌باشد.

بنابراین کیفر حبس برای جرایم زیر در حقوق ثبت پیش‌بینی شده است: اول- کسانی که تقاضای ثبت ملک را می‌دهند که قبلاً آن را با سند عادی یا رسمی انتقال داده‌اند.<sup>۲۰</sup> این گروه مجرمین ثبتی، کلاهبرداران ثبتی محسوب می‌شوند. دوم- کارمندان ثبتی که جرایم هفت گانه جعل سند رسمی را مرتکب شوند جاعل ثبتی تعریف شده‌اند.<sup>۲۱</sup> سوم- کارمندان ثبتی که مبادرت به صدور تصدیق خلاف واقع می‌نمایند، زیر مجموعه جاعلین سند رسمی هستند.<sup>۲۲</sup> چهارم- کسانی که نسبت به ملک امین محسوب می‌شوند و تقاضای ثبت ملک مورد امانت را به نام خود می‌نمایند یا از طریق خیانت یا کسانی با

۲۰- موضوع ماده‌های ۴۳ و ۴۵ قانون ثبت و اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲۱- ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲۲- ماده ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

غیر ملک را به نام دیگری به ثبت می‌رسانند.<sup>۲۳</sup> این گروه در حکم کلاهبرداری ثبتی هستند. پنجم - کسانی که به دروغ خود را متصرف ملکی قلمداد نمایند و تقاضای ثبت همان ملک را به نام خود کنند. عمل آن‌ها کلاهبرداری ثبتی است. ششم - کسانی که تعهدات یا معاملات معارضی انجام می‌دهند.<sup>۲۴</sup> هفتم - سردفتران ازدواج که بدون اخذ گواهی سلامت، ازدواجی را به ثبت برسانند. هشتم - سردفتران منفصلی که از تحویل اوراق و دفاتر امتناع نمایند.<sup>۲۵</sup>

### ۳-۲- جزای نقدی

حقوق کیفری ایران، جزای نقدی را به‌عنوان کیفر تعزیری منطبق با موازین فقهی به رسمیت شناخته است. به نحوی که گاهی جزای نقدی قانوناً به تنهایی ضمانت اجرای جرایم تعزیری گردیده و گاه به ضمیمه مجازات‌های دیگری چون حبس مورد حکم قرار می‌گیرد. در عین حال دادگاه در بعضی موارد مکلف به صدور حکم جزای نقدی است و در مواردی نیز مختار به این عمل است (گلدوزیان، ۱۳۹۲، ۳۲۸).

با تدقیق قوانین و مقررات کیفری مرتبط با جرایم ثبتی در می‌یابیم که کیفر جزای نقدی و انواع و اقسام آن در جرایم ثبتی جایگاه ویژه‌ای دارد. در ماده‌های ۱۰۰ و ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که قانونگذار مرتکبین این جرایم را در ردیف جاعلین اسناد رسمی قرار داده است کیفر جزای نقدی به‌عنوان یک مجازات اصلی در کنار کیفر حبس یا جزای نقدی از شش میلیون ریال تا سی میلیون ریال مقرر شده است و برای سایر افراد سه میلیون ریال تا شش میلیون ریال مقرر نموده است. همچنین ماده‌های ۱۰۵، ۱۰۶، ۱۰۷، ۱۰۸، ۱۰۹ و ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که مفاد آن‌ها ثبت ملک غیر یا ثبت ملک بدون ذکر حقوق دیگران در آن ملک یا تبانی امین که منجر به ثبت ملک به نام غیر می‌شود یا ادعای تصرف ملک دیگری و تقاضای ثبت آن می‌باشد، برای مرتکبین این گونه جرائم، مجازات کلاهبرداری مقرر داشته و مجازات آن را ماده اول قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ در کنار سایر مجازات‌ها، جزای نقدی معادل مالی که مرتکب کسب نموده مقرر کرده است. بنابراین، جزای نقدی ثبتی عبارت است از یک مجازات نقدی که مجرمین

۲۳- ماده‌های ۱۰۷ و ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲۴- ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲۵- ماده ۲۶ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴

ثبتی به جهت نقض قوانین و مقررات ثبتی به آن محکوم می‌گردند.

کیفر جزای نقدی برای مجرمین ثبتی بدین شرح می‌باشد: اول- مجرمین ثبتی که تقاضای ملکی را می‌دهند که قبلاً به طریقی به غیر انتقال داده‌اند و به جزای نقدی تکمیلی محکوم می‌شوند.<sup>۲۶</sup> دوم- مجرمین ثبتی که جرایم هفت گانه جعل ثبتی را مرتکب می‌شوند.<sup>۲۷</sup> دادگاه مخیر است یا مجازات حبس بدهد یا مجازات جزای نقدی به‌عنوان یک کیفر اصلی تعیین نماید. سوم- مجرمین ثبتی که در تصدیقات خلاف واقع می‌دهند. محاکم مخیرند که این گروه از مجرمین را زندان نمایند یا به کیفر اصلی جزای نقدی محکوم کنند.<sup>۲۸</sup> چهارم- کلاهبرداران ثبتی که نسبت به ملکی امین هستند و تقاضای ثبت ملک را به نام خود می‌کنند یا از طریق خیانت به امین یا تبانی با دیگری به ثبت می‌رسانند.<sup>۲۹</sup> دادگاه در کنار حبس به‌عنوان مجازات اصلی آن‌ها را به جزای نقدی تکمیلی اجباری محکوم می‌کند. پنجم- کلاهبرداران ثبتی که خود را متصرف ملکی وانمود می‌کنند و تقاضای ثبت آن را می‌نمایند. در کنار مجازات اصلی حبس به جزای نقدی تکمیلی اجباری محکوم می‌شوند. ششم- کلاهبرداران ثبتی که در معاملات با حق استرداد به‌عنوان راهن یا انتقال‌دهنده حقوق مرتهن را در اظهارنامه ثبتی خود بیان نمی‌کنند. دادگاه آن‌ها را در کنار مجازات اصلی حبس به جزای نقدی تکمیلی اجباری محکوم می‌کند. هفتم- سردفتران ازدواجی که زن شوهردار را به ازدواج رسمی غیر در می‌آورند، به جزای نقدی به‌عنوان یک کیفر اصلی محکوم می‌شوند. هشتم- سردفتران ازدواجی که بدون اخذ گواهی سلامت، گواهی تزریق واکسن کزاز یا گواهی عدم تالاسمی، ازدواجی را به ثبت می‌رسانند به کیفر اصلی جریمه نقدی محکوم می‌شوند. نهم- سردفتران اسناد رسمی، ازدواج و طلاق که با شناسنامه فاقد اعتبار واقعه حقوقی را به ثبت رسانند به کیفر اصلی جزای نقدی محکوم می‌شوند.

### ۳-۳- انفصال

مجازات انفصال از پرکاربردترین مجازات‌های ثبتی است که در قوانین ثبتی دیده می‌شود. مجازات انفصال باید زمانی اعمال شود که کارمند و مأمور دولت اهلیت و صلاحیت فنی و مهارتی خود را از دست

۲۶- موضوع ماده ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲۷- موضوع ماده ۱۰۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲۸- ماده ۱۰۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲۹- ماده‌های ۱۰۷ و ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

داده باشد. حسن انفصال آن است که معایب زندان را ندارد و موجب فساد و تباهی کارمند نمی‌شود. کیفر انفصال به‌عنوان یک مجازات تکمیلی و تبعی اختیاری در قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ تعیین شده است ولی در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ به‌عنوان یک کیفر اصلی گاه به صورت انفصال و گاهی به‌عنوان انفصال انتظامی در موارد زیر به چشم می‌خورد:

اول- انفصال کیفری در صورتی که مندرجات سند رسمی به وسیله کارمندان اداری یا قضایی انکار شود.<sup>۳۰</sup> دوم- انفصال انتظامی در صورتی که قضات محاکم حق تقاضای ثبت انتقال‌دهنده در معاملات با حق استرداد را در احکام خود رعایت نکنند یا این که در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ بدهی ملک داده شده ولی محاکم حکم به رد اصل مال بر انتقال‌دهنده ندهند یا در مواردی که حق تقاضای ثبت با انتقال‌گیرنده است، حکم بر مالکیت انتقال‌گیرنده ندهند و یا به طور کلی در معاملات با حق استرداد موضوع ماده‌های ۳۳، ۳۴، ۳۵، ۳۶، ۳۷، ۳۸ و ۳۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ احکامی خلاف این مواد صادر نمایند.<sup>۳۱</sup> سوم- انفصال انتظامی در موردی که تقصیر مسئول دفتر ثبت موجب از اعتبار افتادن سند گردد.<sup>۳۲</sup> چهارم- انفصال انتظامی در مورد استنکاف قضات و مأمورین از اعتبار دادن به سند رسمی.<sup>۳۳</sup> پنجم- انفصال انتظامی در صورتی که کارمندان ثبت اسناد و املاک برخلاف مفاد قوانین موضوعه مملکت ملکی را ثبت برسانند.<sup>۳۴</sup> ششم- انفصال انتظامی در صورتی که کارمندان ثبت اسناد و املاک بدون احراز هویت شخصی یا بدون احراز قابلیت ثبت موضوع معامله، اقدام نمایند.<sup>۳۵</sup> هفتم- انفصال انتظامی که وزیر دادگستری یا رئیس قوه قضائیه رأساً انفصال سردفتر را اراده کند.<sup>۳۶</sup> هشتم- انفصال انتظامی در موردی که تقصیر سردفتر منجر به از اعتبار انداختن سند رسمی شود.<sup>۳۷</sup>

۳۰- موضوع ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۳۱- موضوع ماده ۴۰ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۳۲- موضوع ماده ۶۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۳۳- موضوع ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۳۴- موضوع ماده ۱۰۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۳۵- موضوع ماده ۱۰۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۳۶- موضوع ماده ۴۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴

۳۷- موضوع ماده ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴

### ۳-۴- توییح

ساده‌ترین مجازات انتظامی که در قانون و آیین‌نامه خاص تصریح گردیده، توییح با درج در پرونده است. بر این اساس، به‌عنوان مثال، ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ انواع مجازات‌های انتظامی را بیان نموده که به قرار ذیل است: اول- توییح با درج در پرونده.

### ۳-۵- شلاق

مطابق با ماده ۶۴۳ قانون مجازات اسلامی (کتاب پنجم تعزیرات) مصوب ۱۳۷۵ در موردی که سردفتر ازدواج زن رسمی و شرعی کسی را به عقد دیگری در آورد پیش از آن که زن از زوجیت همسرش خارج شده باشد، این کیفر به جهت سمت و شغل سردفتر بر او تحمیل می‌شود. به همین جهت کیفر ثبتی شلاق نامیده می‌شود. مجازات شلاق در این ماده از نوع مجازات تکمیلی است که همراه مجازات حبس یا مجازات جزای نقدی اعمال می‌شود.

### ۳-۶- مسئولیت انتظامی

شخص در صورتی از نظر انتظامی مسئول است که محکوم به تحمل یکی از مجازات‌های انتظامی گردد. عواقب مسئولیت انتظامی معمولاً متوجه موقعیت شغلی، اداری و مقام شخص می‌گردد. تخلف انتظامی موجب مسئولیت انتظامی می‌شود و آن عدم انجام وظایف شغلی و عدم رعایت شئونات صنفی و یا تجاوز از حدود قانونی مربوطه است که شخص حین خدمت یا به سبب آن مرتکب می‌گردد (عبادی‌پور، ۱۳۸۳، ۲۴). بر این اساس، مطابق با ماده ۳۸ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴، مجازات‌های انتظامی به قرار ذیل است: اول- توییح با درج در پرونده. دوم- جریمه نقدی. سوم- انفصال موقت از اشتغال به سردفتری یا دفتریاری از سه ماه الی شش ماه. چهارم- انفصال موقت از شش ماه تا دو سال. پنجم- انفصال دائم.

### ۳-۷- لغو پروانه

این کیفر در قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ به صورت مجازات تکمیلی و مجازات تبعی برای جرایم تعزیری به صورت اختیاری تعیین شده است. کیفر لغو پروانه در موارد زیر دیده می‌شود: اول- لغو پروانه سردفتر ازدواج موضوع ماده ۶۴۳ قانون مجازات اسلامی (کتاب پنجم تعزیرات) مصوب ۱۳۷۵ در موردی که سردفتر ازدواج زن شوهرداری را به عقد رسمی شخص دیگری همزمان در آورد و ازدواج وی

را به ثبت رسمی رساند. دوم - لغو پروانه سردفتر در مواردی که سردفتر ازدواج بدون اخذ گواهی عدم بیماری تالاسمی زوجین یا بدون گواهی تزریق واکسن کزاز زوجین مبادرت به ثبت واقعه ازدواج نماید. سوم - در موردی که سردفتر رسمی طلاق بدون اخذ گواهی عدم امکان سازش از دادگاه مبادرت به ثبت واقعه طلاق نماید.

#### ۴- راهکارهای پیشگیری از جرایم ثبتی

درباره جرایم ثبتی همانند هر جرم دیگری، اقدام‌های پیشگیرانه، مؤثرتر و کم هزینه‌تر از اقدامات سرکوب‌گرانه و کیفری است. با توجه به این که پیشگیری از جرم یک نوع سیاست جنایی و از نوع تدابیر بازدارنده است، به نظر می‌رسد که دارای ماهیت کلی و عمومی می‌باشد و نه تنها در نظام ثبتی بلکه در حوزه‌های دیگر از جمله نظام کیفری و تأمین کشور نیز قابل اعمال است. عملیات ثبتی تنها به ثبت املاک و اسناد محدود نمی‌شود، بلکه ثبت شرکت‌ها، علائم تجاری، ثبت احوال شخصیه مردم (ثبت احوال) و غیره را شامل می‌شود که در این حوزه‌ها امکان ارتکاب جرایم متفاوتی وجود دارد، لذا به کار بردن راهکارهای پیشگیری کننده از جرم در هریک از این بخش‌ها می‌تواند در کاهش جرایم در نظام ثبتی نقش چشمگیری داشته باشد.

پیشگیری از جرم در نظام ثبتی همان‌طور که از عنوان آن مشخص است تلفیقی از تدابیر کیفری و غیر کیفری است (احمدی، ۱۳۸۷، ۷۴) و از آنجایی که مجازات‌ها به تنهایی کاهش چشمگیر جرایم را به همراه ندارد، بنابراین به کار بردن اصول پیشگیری غیر کیفری و اصول آموزشی و تربیتی و همچنین وضع قوانین دقیق‌تر می‌تواند در جهت پیشگیری از جرایم در نظام ثبتی مؤثر واقع شود. حتی برخی از حقوقدانان معتقدند که استفاده از راهکار پیشگیری از وقوع جرم از نوع وضعی (اقدامات غیر کیفری) می‌تواند بهترین، مؤثرترین و کامل‌ترین شیوه پیشگیری از جرایم ثبتی را تأمین نماید (ساکی و همکاران، ۱۳۹۹، ۱۳۵).

بر این اساس، اصلاح قوانین و مقررات ثبتی و روش‌های تنظیم اسناد رسمی، شفاف‌سازی، بهبود روش‌ها از طریق بازنگری و روزآمد کردن مقررات مذکور می‌تواند تأثیر به‌سزایی در راستای تعیین و تبیین محدوده جرم‌های ثبتی و اصلاح نظام مجازات‌ها در حوزه ثبتی داشته باشد. به بیان دیگر، نارسایی نظام مجازات‌ها و عدم تناسب مجازات در حوزه ثبتی، کارایی پیشگیری را در ارتکاب این گونه جرم‌ها

پایین می‌آورد. از این رو، لازم است قانونگذار، هرچه سریع‌تر با اصلاح و روزآمد کردن قوانین و مقررات مرتبط با امور ثبتی، این خلاءها را برطرف کند.

البته فناوری‌های مختلف ثبتی ضمن مکانیزه نمودن عملیات مربوطه و ایجاد شفافیت در عملیات ثبتی و ارکان نظارت بر متولیان امور ثبتی اعم از مجموعه ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی، سبب شده تا فرصت‌های ارتکاب جرایم نیز در این قلمرو تا حد زیادی کاهش یافته و یا حتی در برخی قسمت‌ها امکان ارتکاب جرم از بین برود. سهم بسیار زیادی از این نتایج مطلوب استفاده از تدابیر پیشگیری وضعی ناشی از به‌کارگیری فناوری اطلاعات در این قلمروی مهم حقوق یعنی حقوق ثبت است (ساکو و میرخلیلی، ۱۳۹۶، ۱۰۹). همچنین همگرایی سیاست کیفری و تدوین قانون در حوزه مقابله با جرایم ثبتی نیازمند اعتباربخشی به اسناد رسمی، برقراری نظم و قانون در حوزه اسناد رسمی، تقدم بخشیدن به اسناد رسمی بر عادی، الکترونیکی کردن دفاتر اسناد و مبنا قرار دادن آگاهی از قوانین به جای مماشات و این که افراد مختلف، به قانون آگاهی ندارند، بخش مهمی از راهکارهای مقابله با جرایم در حوزه ثبت است (احمدی‌نیا و همکاران، ۱۴۰۱، ۱۳۶). علاوه بر این، در پیشگیری از جرایم ثبتی، فرهنگ سازی، آموزش قوانین و مقررات، بهبود شرایط اقتصادی، به‌کارگیری اقدام‌های رفاهی و... نیز مؤثر است.

ازجمله عوامل مهم تحقق جرایم ثبتی، عدم وجود نظارت به هنگام فرایند ثبت املاک و نیز نقل و انتقالات است. یکی از اقدام‌های انجام شده در برخی از کشورها در راستای برطرف کردن این معضل، ایجاد سامانه جامع ثبت املاک است. اهمیت این امر، در برخط بودن اطلاعات ثبتی املاک است که باعث می‌شود امکان نظارت به موقع و مؤثر بر آن‌ها افزایش یابد. علاوه بر این، افزایش توان نظارتی سازمان ثبت اسناد و املاک، می‌تواند در دو قالب انجام گیرد: نخست، از طریق افزایش نیروی انسانی مسئول نظارت و بازرسی تا با مراجعه‌های ادواری به دفاتر ثبت اسناد و املاک و کنترل دقیق‌تر عملکرد کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک، در موقع مناسب از وقوع تخلفات و جرایم آگاه شوند و بتوانند اقدامات لازم را برای جلوگیری از آن به عمل آورند. همچنین بتوانند به‌عنوان اقدامی از نوع پیشگیری اولیه، مانع به وجود آمدن فرصت‌های مناسب جرم شوند. دومین روش نظارت بر این عملکردها، قرار دادن آن‌ها در یک سامانه جامع الکترونیکی است. اگر همه دفاتر اسناد رسمی به یک شبکه واحد متصل باشند در آن صورت امکان نظارت مرکزی بر عملکرد آن‌ها نیز افزایش می‌یابد و در عین حال به نیروی انسانی کمتری هم نیاز است. مسئله دیگر، همان موضوع شفاف‌سازی نحوه عملیات و اقدامات ثبتی است که



باید صریح و روشن باشد و مردم از آن اطلاع کامل داشته باشند و با ساده‌سازی مراحل مختلف انجام امور و حذف مراحل و تشریفات زائد و غیرضروری هرچه بیشتر موانع موجود از سر راه خدمت‌رسانی به مردم برداشته شود.

برخی از حقوقدانان معتقدند که مصادیق کارکرد قضایی پیشگیرانه در حقوق ثبت مواردی از قبیل پیشگیری غیرکیفری عمومی با ثبت اجباری؛ پیشگیری انفعالی در سند معارض؛ پیشگیری وضعی در امانت اسناد؛ پیشگیری وضعی با مهر و امضای دفاتر توسط دادستان؛ پیشگیری وضعی با ارائه نمونه امضاء است که به نوعی، کارکرد پیشگیرانه سازمان ثبت اسناد و املاک را در پیشگیری و کنترل جرم و بزهکاری ترسیم می‌نماید (توسلی، ۱۳۹۰، ۱۱۹).

### نتیجه

توسعه روزافزون ارتکاب جرایم ثبتی و همچنین پیشرفته شدن وسایل و ابزار ارتکاب این جرایم، موجب شده تا نقش ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی در ارتقای سطح امنیت اقتصادی، اجتماعی و قضایی جامعه، مؤثر باشد. جرایم ثبتی موضوعی چندبعدی است که از یک سو ریشه در نحوه عملکرد برخی کارکنان سازمان ثبت اسناد و املاک و ادارات تابعه آن دارد و از سوی دیگر، به نوع فعالیت گردانندگان و متصدیان دفاتر اسناد رسمی مرتبط است. برخی از عوامل تحقق آن جنبه تقنینی دارند و محصول عملکرد قانونگذار هستند و برخی علل آن، از وجه قضایی و اجرایی برخوردارند. رسیدگی به جرایم مربوط به ثبت اسناد و املاک تابع قواعد و مقررات عمومی رسیدگی به جرایم است و قانونگذار این نوع از جرایم را از جهت صلاحیت و آیین دادرسی استثناء ننموده است، لذا مرجع صالح صدور و اجرای احکام کیفری، دادگاه‌های عمومی جزایی و دادرهای محل وقوع جرم است.

برای تحقق و رسیدن به یک نظام جامع ثبتی لازم است، سیستمی مکانیزه در سازمان ثبت اسناد و املاک به وجود آید تا مشخصات کامل املاک ثبت شده، همراه با تمامی سلسله انتقالات، در رایانه ثبت شود و امکان جستجوی املاک براساس مشخصات کامل آخرین مالک فراهم شود تا امکان دسترسی محاکم دادگستری در صورت ارتکاب جرایم ثبتی به اطلاعات مکانیزه املاک آسان شود. این امر می‌تواند مانع انباشته کردن کاغذهای فرسوده در پرونده‌ها و نگهداری آن‌ها شود و با استفاده از تجهیزات رایانه‌ای و توسعه سیستم آن در ادارات ثبت اسناد و املاک، هم کار مردم با سرعت و

دقت بیشتری انجام می‌گیرد و هم امکان سوءاستفاده افراد سودجو فراهم نمی‌گردد و نتیجه دیگر آن افزایش اعتماد عمومی جامعه و ایجاد امنیت در مبادلات اقتصادی و روابط اجتماعی و هم کاهش جرائم و کاهش مراجعات مردم به مراجع قضایی است. همچنین اصلاح قوانین و مقررات ثبتی و قانون دفاتر اسناد رسمی، روش‌های تنظیم اسناد رسمی، شفاف‌سازی و بهبود روش‌ها از طریق بازنگری در مقررات مذکور که با مسائل جاری روز همخوانی و مطابقت داشته باشد از یک طرف و تبیین حدود و شرح وظایف و مسئولیت‌ها در انجام هر یک از فعالیت‌های ثبتی برای متصدیان و مسئولین مربوطه از طرف دیگر و ایجاد یک نهاد متولی پیشگیری از جرائم ثبتی در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و نیز توسعه مشارکت مردمی و نهادهای مدنی تخصصی در راستای پیشگیری مشارکتی از جرائم ثبتی می‌تواند تأثیر گذار باشد.

### پیشنهاد

با توجه به تعداد و حجم زیاد پرونده‌های ثبتی و آثار این جرائم پیشنهاد می‌گردد که قانونگذار علاوه بر تغییر در قوانین ماهیتی، آیین رسیدگی ویژه‌ای را در رسیدگی به جرائم ثبتی دست کم در اموری مانند رسیدگی خارج از نوبت پیش‌بینی و تصویب نماید.

**ملاحظات اخلاقی:** موارد مربوط به اخلاق در پژوهش و نیز امانتداری در استناد به متون و ارجاعات مقاله تماماً رعایت گردیده است.

**تعارض منافع:** تعارض منافع در این مقاله وجود ندارد.

**تأمین اعتبار پژوهش:** این پژوهش بدون تأمین اعتبار مالی نگارش یافته است.

### منابع

- ابادری فومشی، منصور، ۱۳۹۴، **قانون ثبت اسناد و املاک در نظم حقوقی کنونی**، چاپ دوم، تهران، انتشارات خرسندی.
- احمدی‌نیا، امرالله؛ جزائری، سیدعباس؛ پورارشد، نادر، ۱۴۰۱، پیشگیری نوین از جرائم ثبتی همگرا با سیاست کیفری بر اقتصاد از منظر فقه و حقوق، **فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی**، شماره ۱.
- احمدی، احمد، ۱۳۸۷، **جرایم ثبتی علل و راهکارهای پیشگیرانه در پرتو تدابیر دستگاه قضایی**، **فصلنامه**

### مطالعات پیشگیری از جرم، شماره ۹.

- توسلی، علی، ۱۳۹۰، کارکرد قضایی حقوق ثبت، **مجله کانون وکلا**، شماره ۱۲۲.
- خراسانی، محمد و شهسواری، سجاد، ۱۴۰۲، مطالعه تطبیقی جرائم ثبتی در سیاست جنایی ایران و روسیه با تأکید بر جعل و کلاهبرداری، **فصلنامه بین‌المللی پژوهش ملل**، شماره ۸۷.
- ساکی، بهروز و میرخلیلی، سیدمحمود، ۱۳۹۶، تدابیر پیشگیری وضعی در قلمرو جرائم ثبتی، **فصلنامه علوم اجتماعی**، ویژه‌نامه پیشگیری از جرم و حقوق.
- ساکی، بهروز؛ میرخلیلی، سیدمحمود؛ هاشمی، سیدحسین، ۱۳۹۹، رعایت اصول اخلاقی کاربرد فناوری اطلاعات در پیشگیری وضعی از جرائم ثبتی، **فصلنامه پژوهش‌های اخلاقی**، شماره ۴۱.
- عبادی‌پور، لطیف، ۱۳۸۳، مسئولیت انتظامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی، **مجله کانون وکلا**، شماره ۵۴.
- گلدوزیان، ایرج، ۱۳۹۲، **حقوق جزای اختصاصی**، جلد اول، چاپ بیست و یکم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- گلدوزیان، ایرج؛ رجبی، مریم؛ لشکری آذر، سجاد، ۱۳۹۹، جرم زایی در قوانین و مقررات ثبتی از طریق اعتبار بخشیدن به اسناد عادی، **فصلنامه تمدن حقوقی**، شماره ۶.

# Legal Civilization

ISSN: 2873-1841  
ISSN: 2873-1922

No.19- Spring 2024

**Jurisprudential Legal Analysis of Rent Based on Time Unit**

**Homayoun Mafi, Reza Ahmadi Lemraski**

**A Comparative Study of the Legislative Criminal Policy of Iran and England Regarding Offences Related to Emotional Abuse**

**Behrooz Javanmard, Sahar Fatemi**

**Position of Women in Afghanistan from the Perspective of International Human Rights**

**Mohsen Molaei Fard, Hadi Masoudifar**

**Analyzing the basic Conditions of Contract Formation in the Conclusion of Electronic Contracts; Responsibilities and Penalties**

**Zahra Ansarifar, Maryam Kamaei**

**Recovery of Costs and Security for Costs in Third Party Funding in International Arbitration**

**Mohammad Mahdi Asadi**

**Feasibility of Criminal and Legal Prosecution of Government Officials in Violation of Citizens' Right to Health**

**Mohammad Saeid Hosseini, Mohammad Javad Javid**

**Assistant in Crime in American and Iranian Law; a Study with an Emphasis on Criminal Instrumentalism**

**Rohollah Ahangaran**

**Place of Reason in Deriving Jurisprudence**

**Ali Karimi, Hasan Sadeghian Meshkani, Sayyed Mohammad Hosein Jazayeri**

**Analyzing the Rights of Prisoners with an Approach to Domestic and International Institutions**

**Sayyedeh Mahshid Miri Balajorshari, Amirreza Mahmoudi**

**The Effect of the Twenty-Year Contract on Bilateral Relations between Iran and Russia in the 13th Government**

**Sayyed Amin Hosseini, Ahmad Shohani, Iraj Morvati**

**Promotion of Cultural Rights in the Light of Islamic Religion and Iran's Legal System**

**Alireza Ansari Mahyari, Zahra Sadat Hosseini**

**Crimes of Registration of Documents and Real Estate in Iranian Criminal Law**

**Amir Esmaceli, Navid Motamedarya, Fatemeh Nazarpur**

**The Criteria for Distinguishing Torture from other Inhuman Treatment**

**Mahan Ghorbani Pasvisheh**

**Exceptions to the Principle of Inadmissibility of Objections against the Holder in Good Faith**

**Sara Farzadimehr, Shapoor Mohammadhosseini, Mohammadreza Haghighi**

**The Battered Woman Syndrome and Self-defense: A Legal and Empirical Dissent**

**Maryam Farahi**

**The Effects of the Guarantee of Good Performance of Obligations in Iranian Law**

**Aslan alizadeh**