نقش تقلب در فرآیند ثبت اسناد رسمی در ارتکاب کلاهبرداری‌های ملکی: چالش‌ها و راهکارها

صابر سیاری[1]* و سید سجاد حسینی[2]

۱و۲دانشجوی کارشناسی ارشد دانشگاه فردوسی مشهد

چکیده

با توجه به تحول و پیچیدگی روزافزون جوامع، کلاهبرداری در امور ملکی و ثبتی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین مصادیق جرایم اقتصادی و اجتماعی مطرح است. این نوع جرم، که در بستر فرآیند ثبت رسمی اسناد و املاک رخ می‌دهد، شامل بهره‌برداری غیرقانونی از اطلاعات و مدارک ثبتی نظیر اسناد رسمی، با هدف تحصیل منافع مالی یا حقوقی نامشروع است. ویژگی بارز این جرم، وابستگی مستقیم آن به سازوکارهای ثبتی و مالکیتی می‌باشد که آن را از کلاهبرداری‌های عمومی متمایز می‌سازد. کلاهبرداری ثبتی می‌تواند از طریق ارائه اسناد جعلی، اطلاعات خلاف واقع یا سوءاستفاده از رویه‌های قانونی در معاملات ملکی، مالی و تجاری محقق گردد و پیامدهایی همچون سلب اعتماد عمومی، تضییع حقوق مالکیت مشروع و اخلال در نظم اقتصادی و اجتماعی را به‌همراه داشته باشد. بنابراین، شناسایی ابعاد و شیوه‌های ارتکاب این جرم، تحلیل چالش‌های موجود در نظام ثبتی و ارائه راهکارهای پیشگیرانه و اصلاحی، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر برای ارتقای شفافیت و کارآمدی در حوزه ثبت اسناد و املاک محسوب می‌شود.

واژه‌های کلیدی: کلاهبرداری ثبتی، ثبت اسناد رسمی، معاملات ملکی، تقلب حقوقی، پیشگیری از جرایم اقتصادی

مقدمه

در جوامع امروزی، رشد روزافزون شهرنشینی، گسترش تبلیغات گمراه‌کننده رسانه‌ای، تعمیق فقر، افزایش بیکاری و تداوم تورم اقتصادی، زمینه‌های بروز و گسترش انواع جرایم را در عرصه اسناد و املاک فراهم ساخته است. این شرایط نه‌تنها موجب افزایش آمار کلاهبرداری‌ها، بلکه منجر به ارتکاب اشکال متنوعی از رفتارهای مجرمانه در بستر روابط اجتماعی و اقتصادی گردیده است. در همین راستا، قانونگذار ایرانی از دیرباز نسبت به پدیده «کلاهبرداری ثبتی» و آثار سوء مترتب بر شیوع آن حساس بوده و طی دوره‌های مختلف، متناسب با پیشرفت دانش حقوقی و ضرورت‌های زمان، قوانین مرتبط با این جرم را تکمیل و روزآمد نموده است (خراسانی و شهسواری، ۱۴۰۲: ۱۳). به طور کلی، سیاست کیفری قانونگذار ایرانی و دیدگاه غالب حقوقدانان نسبت به کلاهبرداری ثبتی از آغاز شناسایی آن تاکنون، بر این مبنا بوده است که علی‌رغم پذیرش نوعی استقلال برای این

*mrsaber1379@gmail.com

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

جرم، همواره آن را ذیل مفهوم «کلاهبرداری ساده یا سنتی» ارزیابی کرده‌اند. در واقع، اشکال مختلف کلاهبرداری ثبتی غالباً بر اساس معیارهای کلاهبرداری ساده مورد سنجش قرار گرفته‌اند. به گونه‌ای که قانونگذار، یا مرتکب این جرایم را مستقیماً در زمره «کلاهبردار» محسوب نموده است، یا پس از تبیین ماهیت عمل مجرمانه ارتکابی، نهایتاً مجازات مرتکب را مطابق با مجازات کلاهبرداری تعیین کرده است. چنین رویکردی را می‌توان ناشی از ماهیت پیچیده کلاهبرداری ثبتی دانست؛ جرمی که نه می‌توان آن را تماماً منطبق با کلاهبرداری ساده به شمار آورد و نه می‌توان استقلال مطلقی برای آن قائل شد.

از سوی دیگر، ثبت به‌عنوان یکی از نهادهای بنیادین در تضمین امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی، نقش تعیین‌کننده‌ای در حیات اقتصادی افراد و جامعه دارد. با این حال، همین جایگاه و اهمیت موجب شده است که این نهاد به بستری برای بروز و ارتکاب جرایمی همچون کلاهبرداری، جعل و تزویر، معامله معارض، معامله با سند معارض و حتی خیانت در امانت تبدیل شود؛ جرایمی که علاوه بر شیوه‌های سنتی ارتکاب، در پرتو پیشرفت فناوری‌های نوین و فضای مجازی نیز رو به فزونی نهاده‌اند (ساجدی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۸۹). در تحلیل دقیق‌تر، صحیح‌ترین دیدگاه نسبت به کلاهبرداری ثبتی آن است که این عنوان صرفاً بیانگر «شیوه و کیفیت ارتکاب جرم» بوده و قادر به مستقل ساختن آن از جرم کلاهبرداری به‌عنوان یک عنوان مجرمانه جدید نیست. به بیان دیگر، هرچند در عرف حقوقی و قضایی، کلاهبرداری ثبتی به‌عنوان جرمی متمایز تلقی می‌شود، اما همواره قرابت و همپوشانی فراوانی با کلاهبرداری سنتی داشته است (شیخ‌زاده، ۱۳۹۵: ۹۴). برای نمونه، هنگامی که یک فرد یا گروهی از اشخاص با ارائه اطلاعات نادرست یا اسناد متقلبانه به یک سازمان دولتی یا شرکت خصوصی، درصدد دستیابی به مزایای مالی یا حقوقی برمی‌آیند، مصداقی از کلاهبرداری ثبتی شکل می‌گیرد. این اطلاعات ممکن است شامل ادعای مالکیت دارایی‌های غیرواقعی، تغییر آگاهانه اطلاعات شخصی یا مالی به سود متخلفان، یا ارتکاب تقلب در معاملات مالی باشد. در این‌گونه موارد، مرتکبان با بهره‌گیری از مدارک جعلی یا اطلاعات خلاف واقع، به‌طور غیرقانونی از منافع اقتصادی و حقوقی برخوردار می‌شوند. مصادیق این جرم بسیار متنوع است و می‌تواند شامل تقلب در اسناد مالکیت یا قراردادهای ملکی، ارائه اطلاعات دروغین درباره املاک، درآمد و دارایی‌ها، سوءاستفاده از هویت واقعی دیگران یا ایجاد هویت‌های جعلی برای انجام معاملات، و نیز ارتکاب تقلب در فرآیندهای مالی نظیر اخذ وام یا ارائه اطلاعات خلاف واقع در زمینه مالیات و معاملات ملکی همچون

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

خرید و فروش، اجاره یا انتقال حقوق مالکیت باشد. چنین گستره‌ای نشان می‌دهد که کلاهبرداری ثبتی نه‌تنها تهدیدی برای امنیت حقوق مالکیت، بلکه چالشی جدی برای سلامت اقتصادی و اعتماد عمومی در جامعه است.

ماهیت و مصادیق کلاهبرداری ثبتی در حقوق ایران

کلاهبرداری ثبتی را می‌توان به معنای توسل به شیوه‌ها و بهره‌گیری از اسناد و مدارک متقلبانه در فرآیندهای مرتبط با ثبت اسناد و معاملات املاک دانست. در این نوع جرم، مرتکب با سوءاستفاده از ابزارهای قانونی یا ارائه اسناد و اطلاعات غیرواقعی، موفق به تحصیل مال یا اموال دیگری می‌شود؛ امری که در اغلب نظام‌های حقوقی به‌عنوان جرمی عمدی و عمومی شناخته شده و با ضمانت اجراهای کیفری شدید همراه است. این جرم، به طور بنیادین متکی بر سه عنصر اساسی است: نخست، استفاده از وسایل و مدارک متقلبانه؛ دوم، فریب خوردن بزه‌دیده و پذیرش صحت اسناد ارائه‌شده؛ و سوم، فقدان مالکیت یا ذی‌حق بودن کلاهبردار نسبت به مال یا ملک مورد انتقال. در بستر معاملات ملکی و امور ثبتی، کلاهبرداری معمولاً از طریق اقداماتی چون جعل اسناد، ارائه اطلاعات خلاف واقع، سوءاستفاده از هویت و مدارک اشخاص دیگر یا بهره‌برداری از خلأها و ضعف‌های نظارتی و اجرایی تحقق می‌یابد. برخی از مهم‌ترین مصادیق این‌گونه اقدامات عبارتند از:

۱. ارائه اسناد و مدارک جعلی به منظور انتقال مالکیت یا فروش ملک؛

۲. استفاده از اطلاعات خلاف واقع یا مدارک تقلبی برای دریافت وام، تسهیلات یا مجوزهای مربوط به املاک؛

۳. ایجاد رهن، انتقال مالکیت یا انجام سایر معاملات مالی مبتنی بر اسناد مجعول یا اطلاعات غیرواقعی؛

٤. ارتکاب تقلب در فرآیندهای مرتبط با مالکیت و معاملات املاک به قصد تحصیل منافع غیرقانونی.

پیامدهای این اقدامات صرفاً به تضییع حقوق مالکان قانونی محدود نمی‌شود، بلکه می‌تواند موجب بروز خسارات جبران‌ناپذیر اقتصادی، بی‌اعتمادی عمومی نسبت به نهادهای رسمی و خدشه‌دار شدن نظم حقوقی و اقتصادی جامعه گردد. علاوه بر این، مرتکبان چنین اعمالی غالباً با مجموعه‌ای از مجازات‌های کیفری مواجه می‌شوند که شامل عناوینی همچون کلاهبرداری، جعل اسناد، استفاده از اسناد مجعول، تقلب و سوءاستفاده از اسناد رسمی است. از منظر حقوقی، قانونگذار ایرانی در ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک، صراحتاً برخی از مصادیق

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

کلاهبرداری ثبتی را بیان نموده است. بر اساس این ماده، جز در موارد مذکور در ماده ۳۳ همان قانون (ناظر به بیع شرط و موارد مشابه)، هر شخصی که نسبت به ملکی که قبلاً به دیگری انتقال یافته است، مجدداً تقاضای ثبت نماید یا با علم به سلب مالکیت قانونی از خود، مبادرت به تقاضای ثبت کند، کلاهبردار محسوب می‌شود. همچنین، در صورتی که متقاضی در زمان ارائه تقاضا مالک بوده ولی در هنگام ثبت نهایی ملک در دفتر املاک، مالکیت وی منتفی شده باشد و با این حال مبادرت به اخذ سند مالکیت نماید، مشمول عنوان کلاهبردار خواهد بود. افزون بر این، حتی اگر فردی در چنین شرایطی سند مالکیت اخذ نکرده اما پس از اخطار اداره ثبت برای تصدیق حق ذی‌نفع حاضر نشود، باز هم رفتار وی در حکم کلاهبرداری ثبتی تلقی می‌گردد (قانون ثبت اسناد و املاک، ماده ۱۰۵). بدین ترتیب، می‌توان نتیجه گرفت که کلاهبرداری ثبتی به دلیل ماهیت پیچیده و چندلایه خود، نه صرفاً یک جرم مالی ساده، بلکه پدیده‌ای است که مرز میان کلاهبرداری سنتی و جرایم علیه امنیت اقتصادی و حقوقی جامعه را درنوردیده و ضرورت توجه ویژه قانونگذار و نظام قضایی به آن را ایجاب می‌نماید.

نقش تقلب در ثبت اسناد رسمی و پیامدهای آن بر کلاهبرداری‌های ملکی

جرم کلاهبرداری ثبتی از جمله جرایمی است که به‌طور مستقیم با فرآیند ثبت اسناد رسمی و معاملات مرتبط با املاک و مالکیت در ارتباط است. ماهیت این جرم بر استفاده از وسایل و روش‌های متقلبانه استوار است که مرتکب از طریق آن‌ها می‌کوشد تا به‌طور غیرقانونی مالکیت یا کنترل اسناد، املاک و دارایی‌های متعلق به دیگری را به دست آورد. ابزارهای متقلبانه در این زمینه می‌تواند شامل جعل و تزویر اسناد رسمی، ارائه اطلاعات خلاف واقع، سوءاستفاده از داده‌های نادرست و یا ارتکاب تقلب در جریان معاملات ملکی و مالی باشد. ویژگی مهم کلاهبرداری ثبتی، وجود عنصر «فریب» است. به این معنا که بزه‌دیده، تحت تأثیر اقدامات و تلاش‌های متقلبانه مرتکب، به انجام عمل خاصی همچون واگذاری مال، ارائه اطلاعات یا تسلیم اسناد خود ترغیب و یا وادار می‌شود. بنابراین، تحقق این جرم مشروط به آن است که قربانی بر اثر فریب و اغوا، رضایت ظاهری به انتقال مال یا حقوق خود بدهد، در حالی که مالکیت یا ذی‌حق بودن کلاهبردار نسبت به آن مال اساساً وجود ندارد. بدین ترتیب، نتیجه جرم در نهایت به تحصیل غیرقانونی مال یا منافع اقتصادی به نفع مرتکب و به ضرر مالک قانونی منتهی می‌گردد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

از دیدگاه حقوق کیفری، تحلیل این جرم مستلزم توجه به عناصر سه‌گانه جرم یعنی عنصر قانونی، عنصر مادی و عنصر روانی است. عنصر قانونی کلاهبرداری ثبتی در قوانین مرتبط به‌ویژه «قانون ثبت اسناد و املاک» و سایر مقررات کیفری منعکس شده است. عنصر مادی آن در قالب رفتارهای متقلبانه‌ای همچون جعل اسناد، ارائه اطلاعات خلاف واقع، یا انجام معاملات مبتنی بر اسناد غیرواقعی نمود می‌یابد. عنصر روانی نیز بیانگر قصد و علم مرتکب به ارتکاب عمل متقلبانه و نیت او در تحصیل منافع غیرقانونی است. به همین دلیل، کلاهبرداری ثبتی را نمی‌توان صرفاً یک خطای ناشی از سهو یا اشتباه دانست، بلکه جرمی است که نیازمند قصد و اراده مجرمانه می‌باشد (اردبیلی، ۱۴۰۲: ۱۷۹). از منظر جرم‌شناسی و حقوق جزا، رایج‌ترین مبنای طبقه‌بندی جرایم، تقسیم‌بندی آن‌ها بر اساس همین سه عنصر است. هدف اصلی از چنین تقسیم‌بندی‌ای نیز تعیین جایگاه حقوقی هر جرم و چگونگی اعمال قواعد شکلی و ماهوی نظام حقوق کیفری در مواجهه با آن است. بدین ترتیب، تحلیل کلاهبرداری ثبتی بر اساس این الگو، علاوه بر تبیین دقیق‌تر ابعاد جرم، می‌تواند به تدوین راهکارهای مؤثرتر برای پیشگیری و مقابله با آن نیز یاری رساند.

عنصر قانونی

یکی از رایج‌ترین شیوه‌های طبقه‌بندی جرایم، توجه به عنصر قانونی آن‌ها است. بر اساس این مبنا، جرایم به دو دسته کلی تقسیم می‌شوند: جرایم حقوق عمومی و جرایم حقوق اختصاصی. جرایم حقوق عمومی آن دسته از جرایمی هستند که رسیدگی به آن‌ها در صلاحیت دادگاه‌های عمومی قرار دارد و شامل اعمالی می‌شوند که جامعه به طور کلی از آن‌ها متضرر می‌شود، مانند کلاهبرداری و خیانت در امانت. بر این اساس، جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی، مشابه سایر اشکال کلاهبرداری، جزء جرایم حقوق عمومی تلقی می‌شوند، زیرا رسیدگی به آن‌ها در صلاحیت دادگاه‌های عمومی است که سایر جرایم مرتبط با اموال و حقوق افراد را مورد رسیدگی قرار می‌دهند. در مقابل، جرایم حقوق اختصاصی مانند جرایم نظامی یا جرایمی که مرجع رسیدگی خاص دارند، دارای مقررات ویژه و مجازات‌های اختصاصی هستند. در حوزه کلاهبرداری ثبتی، قانونگذار احکام خاصی برای این جرایم تعیین نکرده و عمدتاً آن‌ها را تابع احکام عام ناظر بر جرایم عمومی دانسته است. به بیان دیگر، صرف جرم‌انگاری کلاهبرداری ثبتی در قانون ثبت یا سایر قوانین، موجب اطلاق عنوان «جرم اختصاصی» بر آن نمی‌شود. برای مثال، مواد ۱۰۵ تا ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک ایران، به صراحت این جرایم را تابع احکام عام ناظر بر جرایم عمومی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

معرفی کرده است، و در نتیجه، جرایمی مانند ثبت ملک غیرمستند (موضوع مواد ۱۰۵ تا ۱۰۸) یا جرم امتناع از رد حق به صاحب آن (موضوع ماده ۱۱۶) نیز در زمره جرایم عمومی قرار می‌گیرند و دادگاه‌های عمومی صلاحیت رسیدگی به آن‌ها را دارند. این طبقه‌بندی اهمیت ویژه‌ای در تعیین مرجع قضایی، شیوه اعمال قواعد شکلی و ماهوی و نحوه تعیین مجازات‌ها دارد (اردبیلی، ۱۴۰۲: ۱۷۹).

عنصر مادی

عنصر مادی هر جرم، به معنای فعل یا ترک فعل خارجی است که نشان‌دهنده نیت یا قصد مجرمانه مرتکب باشد. انجام یک عمل صرفاً بدون نیت مجرمانه یا بدون تعیین عنوان کیفری از سوی قانونگذار، نمی‌تواند جرم محسوب شود و قابل مجازات نیست (صانعی، ۱۳۷۷: ۳). در این چارچوب، بر خلاف جرم کلاهبرداری سنتی که جرمی مرکب و دارای دو جزء «توسل به وسایل متقلبانه» و «تحصیل مال دیگری» است، جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی اغلب جرایم ساده تلقی می‌شوند. عنصر مادی این جرایم معمولاً تنها شامل یک جزء است، مانند تقاضای ثبت ملک یا اخذ سند مالکیت به صورت غیرقانونی. این جرایم، مشابه خود کلاهبرداری، جرم آنی محسوب می‌شوند؛ به این معنا که حتی اگر فرآیند ثبت ملک ماه‌ها طول بکشد، وقوع جرم در همان لحظه اقدام یا ارائه تقاضا تحقق می‌یابد و به جرم مستمر تبدیل نمی‌شود. بر خلاف جرم کلاهبرداری که وقوع آن منوط به تحصیل مال دیگری است، در جرایم کلاهبرداری ثبتی اصل بر مطلق بودن جرم است و تنها در موارد خاصی که در مواد ۱۰۵، ۱۰۸ و ۱۱۶ قانون ثبت پیش‌بینی شده است، جرم مقید به نتیجه بوده و تحصیل مال یا حق مالکیت، شرط تحقق جرم محسوب می‌شود. این تفکیک اهمیت زیادی در تعیین نوع و میزان مسئولیت کیفری مرتکب دارد و موجب می‌شود که مجازات‌ها متناسب با واقعیت‌های ارتکاب جرم تنظیم گردد.

عنصر روانی

عنصر روانی، همان قصد و نیت مجرمانه است و برای تحقق جرم، دو عامل اساسی لازم است: نخست، اراده ارتکاب جرم و دوم، قصد یا خطای جزایی .به بیان دیگر، فعلی زمانی جرم محسوب می‌شود که مرتکب با آگاهی، اختیار و اراده کامل آن را انجام داده باشد و میان عمل ارتکابی و مرتکب، رابطه روانی یا ارادی برقرار باشد. بر اساس این معیار، جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی، مشابه سایر اشکال کلاهبرداری، جرایم عمدی محسوب

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

می‌شوند. قانونگذار نیز با به‌کار بردن عباراتی همچون «عالماً و عامداً» در قانون، تصریح کرده است که این جرایم با قصد و نیت مرتکب تحقق می‌یابند و غیرعمدی تلقی نمی‌شوند. اگر قانونگذار قصد داشت این جرایم را غیرعمدی در نظر بگیرد، می‌بایست به صراحت به مصادیق خاص بزه کلاهبرداری ثبتی اشاره می‌کرد، در حالی که چنین تصریحی مشاهده نمی‌شود. عمدی محسوب کردن جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی، اهمیت ویژه‌ای در تعیین میزان مسئولیت کیفری، شیوه اثبات جرم و نوع مجازات‌ها دارد و همچنین موجب می‌شود که رفتار مجرمانه، به طور کامل تحت شمول مقررات کیفری قرار گیرد و خلاء قانونی در برخورد با این جرایم ایجاد نشود. بدین ترتیب، تحلیل عناصر قانونی، مادی و روانی کلاهبرداری ثبتی، مبنای صحیحی برای شناسایی مصادیق جرم، تعیین مجازات و پیشگیری از وقوع جرایم مشابه در آینده فراهم می‌کند (اردبیلی، ۱۴۰۲: ۱۷۹؛ صانعی، ۱۳۷۷: ۳).

تحلیل مصادیق و گستره کلاهبرداری ثبتی در نظام حقوقی ایران

کلاهبرداری ثبتی به عنوان یکی از جرایم مهم مرتبط با فرآیند ثبت اسناد و مالکیت املاک، دارای مصادیق متنوع و پیچیده‌ای است که در قانون ثبت اسناد و املاک ایران شناسایی شده‌اند و هر یک به نحوی با استفاده از روش‌ها و اسناد متقلبانه، تحصیل غیرقانونی مالکیت یا مزایای اقتصادی را هدف قرار می‌دهند. از جمله این مصادیق می‌توان به کتمان معامله ملکی که تقاضای ثبت آن ارائه شده است اشاره کرد، جایی که فرد یا گروهی از اعلام معامله پیشین ملک خودداری می‌کنند تا مالکیت یا امتیاز غیرقانونی به دست آورند. همچنین تقاضای ثبت خلاف واقع ملک شامل ارائه ادعای مالکیت بر ملکی است که مالک واقعی آن شخص دیگری است یا تغییر مشخصات ملک به نفع متقاضی صورت می‌گیرد. در مواردی نیز افراد با تظاهر متقلبانه نسبت به مالکیت و تقاضای ثبت ملکی که در امانت است اقدام می‌کنند و با سوءاستفاده از اعتماد مالک واقعی یا شرایط امانی، ثبت ملک را به نفع خود تحصیل می‌کنند. همچنین ثبت ملک غیر از طریق تقلب، خیانت در امانت یا تبانی از دیگر مصادیق این جرم است که در آن با همکاری با دیگران، حقوق مالک واقعی تضییع می‌شود .ثبت متقلبانه ملک در تصرف غیر نیز شامل اقداماتی است که شخص با استفاده از مدارک جعلی یا اطلاعات نادرست، ملکی را که تحت تصرف دیگران است به نام خود ثبت می‌کند و امتناع متقلبانه از قید حق غیر در اظهارنامه ثبتی نمونه‌ای دیگر است که در آن متقاضی ثبت از ذکر حقوق قانونی دیگران خودداری می‌کند تا مالکیت یا مزایای مالی غیرقانونی به دست آورد. علاوه بر این، معامله متقلبانه معارض و انتقال مال غیر نیز از دیگر مصادیق برجسته کلاهبرداری ثبتی هستند که

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

با ارائه اسناد متقلبانه یا انتقال غیرقانونی اموال و حقوق مرتبط با املاک، حقوق مالکان واقعی تضییع و نظام ثبت اسناد دچار اختلال می‌شود. شناخت و تحلیل این مصادیق نه تنها اهمیت بالایی در شناسایی جرایم ثبتی و پیشگیری از آن‌ها دارد، بلکه زمینه‌ساز اعمال مناسب مقررات کیفری و حقوقی و حفاظت از مالکیت قانونی افراد در نظام حقوقی ایران است (قانون ثبت اسناد و املاک، ۱۴۰۲: مواد ۱۰۵ تا ۱۱۶).

تحلیل حقوقی و کیفری عدم افشای معاملات ملکی در نظام ثبت ایران

یکی از مصادیق بارز کلاهبرداری ثبتی، کتمان معامله ملکی که تقاضای ثبت آن ارائه شده است می‌باشد که در ماده ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک ایران مورد تصریح قرار گرفته است. بر اساس این ماده، زمانی که انتقال ملکی به وسیله سند عادی یا قولنامه صورت گرفته و انتقال‌دهنده این معامله را به اداره ثبت اطلاع ندهد، در صورتی که مدت اعتراض قانونی هنوز باقی باشد، انتقال‌گیرنده می‌تواند مطابق مقررات مربوطه اقدام به ارائه عرضحال نماید و در صورت انقضای مدت قانونی، از طریق اظهارنامه، انتقال‌دهنده را برای تصدیق معامله مطلع کند. اگر انتقال‌دهنده معامله را در ظرف مدت ده روز از تاریخ ابلاغیه تأیید نماید، ملک به نام انتقال‌گیرنده ثبت می‌شود و در غیر این صورت، انتقال‌دهنده با استناد به مواد ۱۰۵ و ۱۱۴ قانون ثبت قابل تعقیب کیفری خواهد بود. این ماده به وضوح به معاملاتی اشاره دارد که به وسیله قولنامه یا سند عادی بین طرفین انجام شده و تقاضای ثبت همان ملک نیز به اداره ثبت ارائه شده است، اما حقوق مالک یا خریدار ملک با سند عادی رعایت نمی‌شود. به عبارت دیگر، این وضعیت نوعی عملیات متقلبانه از سوی فروشنده تلقی می‌شود که منجر به تضییع حقوق خریدار می‌گردد، به نحوی که فروشنده از یک طرف ملک را به غیر واگذار می‌کند و از طرف دیگر تقاضای ثبت همان ملک را به نام خود ارائه می‌دهد تا سند رسمی دریافت کند (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۷۹).

ماده ۴۳ قانون ثبت، به صراحت بیان می‌کند که هر کسی ملکی را با سند عادی معامله می‌کند و نسبت به همان ملک قبلاً تقاضای ثبت داده است، موظف است معامله خود را به اداره ثبت اطلاع دهد. از آنجا که حق ادامه عملیات ثبتی و اخذ سند رسمی به خریدار تعلق دارد، عدم اطلاع‌رسانی فروشنده و خودداری از رعایت حقوق قانونی خریدار، رفتاری متقلبانه و مصداق کلاهبرداری ثبتی محسوب می‌شود و مطابق مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۱۴ قانون ثبت، خریدار حق دارد علیه فروشنده اقامه دعوی و تعقیب کیفری انجام دهد. در این چارچوب، جرم کتمان معامله ملکی، نمونه‌ای از سوءاستفاده از خلأهای ثبتی و فریب سیستم قانونی برای تحصیل مالکیت یا مزایای

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

غیرقانونی است که تأکید بر شناسایی و مجازات آن، نقش مهمی در حمایت از حقوق قانونی مالکین و استقرار عدالت در نظام ثبت املاک دارد (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۷۹).

تحلیل حقوقی و کیفری تقاضای ثبت خلاف واقع در نظام ثبت اسناد ایران

یکی از مصادیق مهم و رایج کلاهبرداری ثبتی، تقاضای ثبت خلاف واقع یک ملک است که در ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک ایران مورد توجه قرار گرفته است. بر اساس این ماده، هر فردی که تقاضای ثبت ملکی را ارائه دهد که قبلاً به دیگری انتقال یافته یا با علم به اینکه مالکیت او به نحوی از انحا سلب شده است اقدام به ثبت نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود .علاوه بر این، اگر متقاضی در زمان ارائه تقاضا مالک باشد، اما در زمان ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالکیت او سلب شده و سند مالکیت دریافت نکرده باشد، ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر به تصدیق حق طرف مقابل نشود، عمل او نیز مشمول مقررات ماده ۱۰۵ خواهد بود (قانون ثبت، ۱۴۰۲). ماده ۱۰۵ قانون ثبت، پنج فرض مشخص را به عنوان مصادیق کلاهبرداری ثبتی معرفی می‌کند که شامل موارد زیر است: نخست، متقاضی ثبت ملکی را درخواست می‌کند که قبلاً به شخص دیگری انتقال یافته است؛ دوم، متقاضی ثبت ملکی را درخواست می‌کند که می‌داند مالکیت او پیش‌تر از او سلب شده است؛ سوم، متقاضی ثبت ملکی را درخواست می‌کند که پس از تقاضای ثبت، آن ملک را به غیر انتقال داده اما سند را به نام خود دریافت می‌کند؛ چهارم، متقاضی ثبت ملکی را درخواست می‌کند که پس از تقاضا می‌داند مالکیت او سلب شده، اما سند مالکیت را به نام خود اخذ می‌کند؛ و پنجم، متقاضی ثبت ملکی را درخواست می‌کند که پس از تقاضای ثبت به غیر انتقال داده ولی با اخطار اداره ثبت، حق خریدار را تصدیق نمی‌کند (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۸۱).

در تمامی پنج فرض یادشده، عنصر علم و عمد متقاضی ثبت به وضوح وجود دارد و این علم و عمد، تشکیل‌دهنده سوءنیت و قصد مجرمانه است که عنصر روانی یا معنوی جرم کلاهبرداری ثبتی را محقق می‌سازد. به عبارت دیگر، اقدام به تقاضای ثبت خلاف واقع، عملی عمدی و آگاهانه است که با هدف تحصیل مالکیت یا منافع غیرقانونی و با اطلاع کامل از وضعیت حقوقی ملک انجام می‌شود و بنابراین مشمول مقررات کیفری و حقوقی مقرر در قانون ثبت است. تحلیل دقیق این مصادیق نه تنها به شناسایی سوءنیت متقاضیان ثبت و پیشگیری از تضییع حقوق مالکین کمک می‌کند، بلکه امکان اعمال صحیح و مؤثر مقررات کیفری و حقوقی در نظام ثبت اسناد و املاک ایران را فراهم می‌آورد (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۸۱).

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

تحلیل حقوقی و کیفری سوءاستفاده وارث در تقاضای ثبت خلاف واقع املاک

یکی از مصادیق برجسته و خاص کلاهبرداری ثبتی، تقاضای ثبت خلاف واقع یک ملک توسط وارث است که در ماده ۱۰۶ قانون ثبت اسناد و املاک ایران مورد توجه و پیش‌بینی قانونگذار قرار گرفته است. این ماده تصریح می‌کند که مقررات مندرج در ماده ۱۰۵ در مورد وارث نیز جاری است؛ به این معنا که وارثی که با علم و اطلاع کامل از انتقال ملک از سوی مورث خود، یا با آگاهی از اینکه مالکیت مورث به نحوی قانونی سلب شده است، اقدام به تقاضای ثبت همان ملک یا صدور سند مالکیت آن به نام خود می‌کند، یا پس از اخطار اداره ثبت حاضر به تصدیق حق مالکیت واقعی نمی‌شود، در حکم کلاهبردار ثبتی محسوب خواهد شد (قانون ثبت، ۱۴۰۲). در این چارچوب، عنصر علم و عمد وارث نقشی کلیدی دارد و باید توسط امضاء، مهر یا نوشته‌ای به خط وارث محرز شود تا عنصر روانی یا معنوی جرم تحقق یابد. این بدان معناست که وارث به عنوان قائم‌مقام مورث، مالک قانونی ملک محسوب نمی‌شود و اقدام او به ثبت ملک متعلق به غیر، عملی دروغین، غیرقانونی و متقلبانه است که موجب تضییع حقوق قانونی دیگران می‌شود. به بیان دیگر، این اقدام نوعی سوءاستفاده از خلأهای قانونی و ضعف نظارت بر فرآیند ثبت املاک است و ماهیتاً شامل بهره‌برداری نادرست از جایگاه حقوقی و امتیازات وارث به منظور تحصیل مالکیت یا منافع مالی غیرقانونی می‌باشد.

از منظر حقوقی و کیفری، تقاضای ثبت خلاف واقع توسط وارث، همانند سایر اشکال کلاهبرداری ثبتی، دارای آثار قانونی و کیفری جدی است و شناسایی دقیق شرایط تحقق آن و تحلیل عناصر قانونی، مادی و روانی، نقش مهمی در حمایت از حقوق مالکین، پیشگیری از سوءاستفاده وارثان و تضمین امنیت حقوقی و قضایی فرآیند ثبت املاک دارد. در این راستا، بررسی علمی و تحلیلی این مصادیق، علاوه بر تثبیت اعتبار نظام ثبت اسناد و املاک، ارتقای شفافیت و مقابله با تقلبات ثبتی، امکان اعمال صحیح و مؤثر مقررات کیفری و حقوقی را فراهم می‌آورد و ضامن عدالت و امنیت مالکیت مشروع افراد در جامعه می‌شود. در مجموع، تحلیل حقوقی تقاضای ثبت خلاف واقع توسط وارث، نشان‌دهنده اهمیت تبیین دقیق وظایف قانونی وارثان، شناسایی سوءنیت و علم و عمد آنها، و ضرورت اعمال مقررات کیفری بازدارنده است که می‌تواند از تضییع حقوق قانونی و وقوع تقلبات ثبتی جلوگیری کند و تضمین‌کننده امنیت حقوقی و اقتصادی جامعه باشد (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۸۲).

تحلیل حقوقی و کیفری سوءاستفاده امین در تظاهر به مالکیت و تقاضای ثبت املاک

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

یکی از مصادیق برجسته و خاص کلاهبرداری ثبتی، تظاهر امین به مالکیت و اقدام به تقاضای ثبت ملک به نام خود است که در ماده ۱۰۷ قانون ثبت اسناد و املاک ایران پیش‌بینی شده است. بر اساس این ماده، هر فردی که نسبت به ملکی امین محسوب شود—چه بر اساس حکم قانون، قرارداد یا عرف و قاعده—و به عنوان مالک اقدام به تقاضای ثبت آن ملک نماید، در حکم کلاهبردار ثبتی شناخته می‌شود و مشمول مجازات قانونی خواهد بود (قانون ثبت، ۱۴۰۲). این حکم شامل تمامی افرادی می‌شود که از طریق اجاره، عمری، رقبی، سکنی، مباشرت یا سایر شرایط، در مقام امین نسبت به اموال و املاک قرار دارند و وظیفه دارند حقوق مالک واقعی را محترم شمارند. ماهیت جرم در این حالت به این ترتیب است که فرد امین با سوءاستفاده از موقعیت خود، اقدام به ثبت ملک متعلق به دیگری به نام خود می‌کند و مالکیت قانونی را به صورت غیرقانونی به دست می‌آورد .این عمل نه تنها نقض حقوق مالک واقعی است، بلکه سوءاستفاده از اعتماد و امانتداری را نیز به همراه دارد و از منظر حقوقی و کیفری دارای آثار گسترده‌ای است. با این حال، صرف تقاضای ثبت پیش از صدور سند مالکیت، جرم تام کلاهبرداری محسوب نمی‌شود .در صورتی که مالک واقعی نسبت به این اقدام اعتراض کند، ابتدا به اعتراض وی رسیدگی می‌شود و ثانیاً، از آنجا که تحقق کلاهبرداری مستلزم انتقال غیرقانونی مالکیت و تصرف مال دیگری است، اعتراض مالک مانع از تحقق این عنصر مادی و وقوع جرم می‌گردد.

در تحلیل جامع این جرم، توجه به عنصر علم و عمد امین اهمیت فراوان دارد. تحقق جرم مستلزم آن است که امین با آگاهی کامل از وضعیت مالکیت و قصد تصرف غیرقانونی اقدام کند. همچنین، بررسی دقیق این مصادیق کمک می‌کند تا حدود مسئولیت کیفری امین، اختیارات قانونی او و شرایط تحقق سوءنیت در ارتکاب جرم کلاهبرداری ثبتی مشخص گردد. این تحلیل نه تنها نقش مهمی در حفاظت از حقوق مالکین و پیشگیری از سوءاستفاده از موقعیت امانتداری دارد، بلکه موجب تضمین امنیت حقوقی، قضایی و اقتصادی در فرآیند ثبت اسناد و املاک می‌شود و به ثبات و اعتبار نظام ثبت کمک شایانی می‌کند (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۸۴).

تحلیل حقوقی و کیفری ثبت غیرقانونی املاک توسط امین از طریق خیانت و تبانی: بررسی عناصر عمدی و مشارکت در کلاهبرداری ثبتی

یکی از مصادیق برجسته و پیچیده کلاهبرداری ثبتی، ثبت ملک غیر با خیانت یا تبانی امین است که در ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک ایران مورد تأکید قرار گرفته است. مطابق این ماده، چنانچه شخصی که ملک را به یکی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

از عناوین قانونی از جمله اجاره، سکنی، رقبی، یا مباشرت در اختیار دارد، شخصاً اقدام به تقاضای ثبت نکند، ولی به واسطه خیانت یا تبانی او ملک به نام شخص دیگری ثبت شود، وضعیت حقوقی و کیفری مرتکبان به شرح زیر قابل تحلیل است (قانون ثبت، ۱۴۰۲):

الف) اگر فردی که ملک به نام او ثبت شده، مشمول مقررات مواد ۱۰۵، ۱۰۶ یا ۱۰۹ باشد، شخص او و امین به عنوان مجرم اصلی شناخته می‌شوند و به مجازات کلاهبرداری محکوم می‌شوند و علاوه بر آن، نسبت به خسارات مدعی خصوصی به صورت تضامنی مسئول هستند.

ب) اگرر فردی که ملک به نام او ثبت شده، مشمول هیچ یک از مواد مذکور نباشد، او از نظر حقوقی و کیفری قابل تعقیب نیست، اما امین به عنوان مجرم اصلی تحت تعقیب قرار می‌گیرد و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم خواهد شد. علاوه بر این، برای جبران خسارات مالک، در توقیف باقی خواهد ماند و در صورتی که ظرف پنج سال نتواند خسارت یا رضایت مدعی خصوصی را تأمین کند، وزیر عدلیه از مقام سلطنت درخواست صدور عفو می‌کند.

ماهیت این جرم از نوع جرایم عمدی است و تحقق آن مستلزم دو سطح سوءنیت است: نخست، سوءنیت عام امین که شامل علم به نامشروع و غیرقانونی بودن اعمال ارتکابی است؛ دوم، سوءنیت خاص که قصد و اراده او را برای ثبت ملک به نام دیگران و وارد کردن خسارات مادی و معنوی به مالک نشان می‌دهد (حاجیانی، ۱۳۸۴: ۵۲). همچنین، ماده ۱۰۸ نشان می‌دهد که نقش امین محدود به مباشرت مستقیم در کلاهبرداری ثبتی نیست، بلکه می‌تواند نقش مشارکت یا معاونت در انتقال و ثبت ملک غیر را ایفا کند. به این ترتیب، امین ملکی را که در امانت دارد، بدون رعایت منافع مالک و در قالب تبانی با دیگران، به نام غیر ثبت می‌کند و این عمل، علاوه بر تضییع حقوق مالک، تهدیدی جدی برای امنیت حقوقی، قضایی و اقتصادی نظام ثبت اسناد و املاک محسوب می‌شود. تحلیل حقوقی و کیفری این جرم، ضرورت تبیین دقیق عناصر قانونی، مادی و روانی، شناخت حدود مسئولیت امین و مشارکت‌کنندگان و تدوین راهکارهای پیشگیری از سوءاستفاده از موقعیت امانتداری را روشن می‌سازد و نقش مهمی در حفاظت از حقوق مالکین و اعتبار نظام ثبت اسناد دارد.

تحلیل حقوقی و کیفری تکالیف راهن و انتقال‌دهنده در ثبت املاک به رهن یا انتقال با رعایت حقوق مرتهن و انتقال‌گیرنده بر اساس ماده ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

مطابق ماده ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک ایران، در مواردی که املاک به رهن یا به یکی از عناوین مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت منتقل شده باشند، راهن یا انتقال‌دهنده موظف است حق مرتهن یا انتقال‌گیرنده را در اظهارنامه رسمی خود قید نماید .این الزام قانونی به منظور حفاظت از حقوق مالکیت و منافع مالی طرف مقابل و جلوگیری از تضییع حقوق وی وضع شده است و تأکیدی بر نقش تعهدات رسمی در فرآیند ثبت اسناد و معاملات ملکی محسوب می‌شود. در صورتی که راهن یا انتقال‌دهنده به این تکلیف عمل نکند، مرتهن یا انتقال‌گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد یا رهن، با ارسال اظهارنامه رسمی، حق قانونی خود را مطالبه نماید. اگر ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، راهن یا انتقال‌دهنده به پرداخت حقوق طرف مقابل اقدام نکند، طبق مواد ۱۱۱، ۱۱۲ و ۱۱۳ قانون ثبت، او به عنوان کلاهبردار ثبتی شناخته شده و مجازات مقرر در ماده ۱۱۴ قانون ثبت بر وی اعمال خواهد شد.

چنانچه اخطار قبل از انقضای مدت حق استرداد یا رهن صادر شده باشد، راهن یا انتقال‌دهنده در صورت باقی ماندن ملک به مالکیت او، زمانی مجرم محسوب می‌شود که حق مرتهن یا انتقال‌گیرنده را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه تصدیق نکند .اما اگر ملک به مالکیت راهن یا انتقال‌دهنده باقی نماند، جرم زمانی تحقق می‌یابد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن، پرداخت حق مرتهن یا انتقال‌گیرنده انجام نشود. تبصره این ماده بیان می‌دارد که مرتهن یا انتقال‌گیرنده‌ای که در مدت یک سال اخطار مذکور را ارسال نکرده باشد، مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده است، همچنان حق مطالبه قانونی خود را دارد .این مقررات نشان می‌دهد که قانونگذار با ایجاد چارچوب زمانی دقیق و تعهدات روشن، سعی در حفظ امنیت حقوقی و قضایی معاملات ملکی و جلوگیری از تضییع حقوق افراد داشته است. همچنین، این ماده تأکید دارد که تحقق جرم کلاهبرداری ثبتی در این زمینه مستلزم سوءنیت عام و خاص راهن یا انتقال‌دهنده بوده و صرف اقدام مادی بدون قصد و علم به تضییع حقوق طرف مقابل، جرم محسوب نمی‌شود (قانون ثبت، ۱۴۰۲: ص. ۱۱۷). در مجموع، ماده ۱۱۶ قانون ثبت با تعیین تعهدات رسمی و آثار حقوقی و کیفری عدم رعایت آن، یکی از ابزارهای مهم برای تضمین عدالت در معاملات املاک و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی است و نقش مهمی در تقویت اعتماد عمومی به نظام ثبت اسناد و املاک کشور ایفا می‌کند.

بررسی حقوقی و کیفری جرم معامله معارض بر اساس ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک ایران

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

جرم معامله معارض از جمله جرایمی است که از نظر ماهیت و عناصر تشکیل‌دهنده، شباهت و انطباق قابل توجهی با بزه کلاهبرداری ثبتی دارد و از این منظر می‌توان آن را به عنوان یکی از مصادیق کلاهبرداری در نظر گرفت. با این حال، قانون‌گذار ایران با هدف تأکید بر اهمیت حفظ حقوق مالکیتی و جلوگیری از تضییع حقوق افراد، این جرم را به صورت مستقل و مستقل از سایر جرایم مشابه مورد حکم قرار داده است، بدون اینکه به صراحت آن را در کنار کلاهبرداری ذکر نماید. ماده ۱۱۷ قانون ثبت مقرر می‌دارد که هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی، اعم از منقول یا غیرمنقول، حقی به شخص یا اشخاص واگذار نماید و پس از آن نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور انجام دهد، به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد (قانون ثبت، ۱۴۰۲: ۱۲۳)

این ماده تصریح دارد که وقوع جرم معامله معارض مستلزم تحقق چند عنصر کلیدی است:

۱. وجود حق مالکیت یا منافع مالی اعطا شده به شخص یا اشخاص دیگر، اعم از اینکه حقوق مذکور منقول یا غیرمنقول باشد.

۲. انجام معامله یا تعهد جدید به موجب سند رسمی که با حقوق قبلی افراد ذینفع تعارض داشته باشد.

۳. سوءنیت یا قصد مجرمانه متعامل در جهت تضییع حقوق قانونی طرف مقابل.

ماهیت این جرم نشان می‌دهد که فرد متعامل، با علم به وجود حقوق قبلی دیگری، اقدام به ایجاد تعارض قانونی و حقوقی می‌نماید و بدین ترتیب، با تصرف غیرمجاز یا تضعیف حقوق مالکانه دیگران، موجب ورود خسارت مادی و معنوی به افراد ذینفع می‌شود. این جرم علاوه بر آثار کیفری، دارای ابعاد حقوقی و ثبتی مهمی است که هدف آن تضمین امنیت معاملات ملکی و مالی و حفظ اعتماد عمومی به نظام ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد. بنابراین، جرم معامله معارض، با وجود نزدیکی به کلاهبرداری ثبتی، به دلیل تأکید قانون‌گذار بر تضییع حقوق قانونی ناشی از معاملات تعارضی، به عنوان یک جرم مستقل، عمدی و کیفری قابل پیگیری است و مجازات‌های تعیین شده در ماده ۱۱۷ قانون ثبت، نقش بازدارنده و پیشگیرانه در این زمینه دارد.

بررسی حقوقی و کیفری جرم انتقال مال غیر به عنوان مصداق ویژه کلاهبرداری ثبت

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

جرم انتقال مال غیر یکی از مصادیق خاص و برجسته کلاهبرداری ثبتی محسوب می‌شود که از نظر ماهیت و رکن قانونی، ارتباط مستقیم با احکام قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ دارد. طبق این قانون، هر فردی که مال متعلق به دیگری را با علم به اینکه مال غیر است، به نحوی از انحاء اعم از عین یا منفعت، بدون مجوز قانونی به شخص دیگری منتقل نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود)قانون مجازات، ۱۳۰۸: ص. ۴۵)

این جرم شامل دو رکن اساسی است:

۱. رکن قانونی و ماهوی :وجود مال غیر که فرد انتقال‌دهنده قصد تصرف یا انتقال آن را بدون مجوز قانونی دارد.

۲. رکن روانی و سوءنیت :علم و آگاهی انتقال‌دهنده نسبت به عدم مالکیت خود و قصد انتقال غیرقانونی مال.

علاوه بر این، انتقال‌گیرنده نیز در صورتی که هنگام انجام معامله از غیرمالکی انتقال‌دهنده آگاه باشد، در حکم شریک در جرم کلاهبرداری ثبتی محسوب می‌شود و مشمول تعقیب کیفری قرار می‌گیرد. بنابراین تحقق جرم انتقال مال غیر مستلزم جمع شدن سه عامل کلیدی است :وجود مال متعلق به دیگری، علم انتقال‌دهنده به عدم مالکیت، و اقدام به انتقال اعم از عین یا منفعت به دیگری بدون مجوز قانونی. ماهیت این جرم نشان می‌دهد که هدف قانونگذار، جلوگیری از تضییع حقوق مالکیت خصوصی و تضمین امنیت معاملات ملکی و مالی است. مجازات‌های قانونی تعیین‌شده برای انتقال مال غیر، علاوه بر بعد کیفری و بازدارنده، نقش مهمی در حفظ اعتماد عمومی به نظام ثبت اسناد و معاملات قانونی دارد و به عنوان ابزار پیشگیرانه در مقابل تخلفات ثبتی عمل می‌کند.

مجازات‌های کیفری و تبعی جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی: تحلیل حقوقی و تطبیقی

در نظام حقوقی ایران، ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری، به عنوان عنصر قانونی جرم کلاهبرداری شناخته می‌شود و بنابراین مرتکب کلاهبرداری ثبتی نیز طبق همین ماده مشمول مجازات می‌گردد .جرم کلاهبرداری در امور ثبتی از جمله جرایمی است که به دلیل تأثیر مستقیم بر حقوق مالکیت خصوصی و نظم اقتصادی جامعه، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و قانونگذار تلاش کرده است تا با تعیین مجازات‌های بازدارنده و تأدیبی، از وقوع این جرایم جلوگیری نماید (قانون تشدید مجازات، ۱۳۸۳: ص. ۱۲).

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

مجازات این نوع جرم بسته به قوانین و مقررات هر کشور و شرایط ارتکاب، متفاوت است، اما در بیشتر نظام‌های حقوقی، جرایم کلاهبرداری ثبتی تحت قوانین جزایی مورد رسیدگی قرار گرفته و مجازات‌هایی از قبیل حبس، پرداخت جزای نقدی، توقیف یا مصادره اموال ناشی از جرم، و ممنوعیت از انجام فعالیت‌های مشابه در آینده را شامل می‌شوند .علاوه بر این، شدت مجازات ممکن است با توجه به شدت و وسعت جرم، سوابق کیفری مرتکب، و میزان خسارت وارده به زیان‌دیدگان تعیین گردد. در برخی موارد، مجازات‌ها به صورت ترکیبی اعمال می‌شوند؛ به این معنا که متهم هم به حبس و هم به پرداخت جزای نقدی محکوم گردد و در صورت وجود دارایی‌های به دست آمده از جرم، این دارایی‌ها نیز توسط مقامات قضایی توقیف و مصادره می‌شوند.

همچنین، قانونگذار برای جلوگیری از تکرار جرم و حفاظت از حقوق افراد ضعیف‌تر، ممکن است محدودیت‌ها یا ممنوعیت‌هایی در انجام فعالیت‌های اقتصادی و معاملات ملکی برای مرتکب اعمال نماید، به گونه‌ای که در صورت نقض این محدودیت‌ها، مجازات‌های اضافی بر وی تحمیل گردد. در این راستا، می‌توان مجازات‌های کلاهبرداری ثبتی را به سه دسته اصلی تقسیم نمود:

۱. مجازات اصلی :شامل حبس، جزای نقدی و مصادره اموال حاصل از جرم؛

۲. مجازات تکمیلی :شامل محرومیت از اشتغال در مشاغل مرتبط با معاملات ملکی یا ادارات ثبت اسناد؛

۳. مجازات تبعی :شامل اقدامات بازدارنده برای جلوگیری از تکرار جرم، مانند اعمال محدودیت‌های قانونی و رسیدگی ویژه به تخلفات مکرر.

بر این اساس، بررسی دقیق ابعاد کیفری، مدنی و تبعی کلاهبرداری ثبتی، نقش مهمی در تضمین امنیت اقتصادی، حفاظت از حقوق مالکیت و ارتقای اعتماد عمومی به نظام ثبت اسناد و معاملات ملکی دارد و زمینه‌ساز کاهش وقوع جرایم مشابه در آینده است.

مجازات‌های اصلی کلاهبرداری در امور ثبتی

مجازات جرم کلاهبرداری در امور ثبتی، مطابق ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری، شامل چهار دسته اصلی است: مجازات حبس که برای کلاهبرداری ساده از یک تا هفت سال و برای کلاهبرداری مشدد از دو تا ده سال پیش‌بینی شده، جزای نقدی که در هر دو نوع کلاهبرداری معادل مالی است

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

که توسط مرتکب اخذ شده، انفصال ابد از خدمات دولتی که صرفاً در کلاهبرداری مشدد اعمال می‌شود، و رد اصل مال به صاحب آن که در هر دو نوع ذکر شده است. با این حال، در جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی، اعمال همه این مجازات‌ها همیشه موضوعیت ندارد؛ بسیاری از مصادیق کلاهبرداری ثبتی، از جمله تقاضای ثبت ملک غیر مطابق ماده ۱۰۵ قانون ثبت، از جرایم مطلق محسوب شده و مال مالی توسط مرتکب برده نمی‌شود، بنابراین حکم به رد مال یا جزای نقدی معادل آن عملی نیست و صرفاً مجازات‌هایی مانند حبس یا انفصال ابد از خدمات دولتی قابلیت اعمال دارند، چرا که عنصر مالی در تحقق جرم وجود ندارد، اما سوءنیت و اقدام متقلبانه محقق شده است. این رویکرد نشان‌دهنده تطبیق مجازات‌ها با ویژگی‌های خاص کلاهبرداری ثبتی و انعطاف‌پذیری قوانین کیفری برای رسیدگی متناسب با ماهیت جرم است (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۹۴).

مجازات‌های تبعی و تکمیلی کلاهبرداری در امور ثبتی

با توجه به اینکه جرم کلاهبرداری اصلی و به تبع آن مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی از نوع تعزیر محسوب می‌شوند، دادگاه علاوه بر مجازات‌های مقرر در ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری، می‌تواند مجازات‌های تکمیلی مقرر در ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی را نیز برای محکوم علیه اعمال کند. علاوه بر این، قوانین متفرقه نیز برخی محرومیت‌های تبعی برای مرتکبین کلاهبرداری و مصادیق آن در امور ثبتی پیش‌بینی کرده‌اند؛ از جمله بند ۳ ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ که به محرومیت از اشتغال به سردفتری و دفتریاری می‌پردازد و ماده ۲ قانون راجع به کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ که محرومیت از اشتغال به عنوان کارشناس رسمی دادگستری را مقرر می‌نماید. بنابراین، مجازات‌های تکمیلی و تبعی، ضمن تکمیل مجازات اصلی، ابزار حقوقی موثری برای محدود کردن فعالیت‌های حرفه‌ای و اداری مرتکبین جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی فراهم می‌آورند و به تضمین اثر بازدارندگی و پیشگیری از تکرار جرم کمک می‌کنند (شیخزاده، ۱۳۹۵: ۹۴).

چالش‌ها و راهکارها در پیشگیری از کلاهبرداری‌های ملکی

یکی از اصلی‌ترین چالش‌ها در زمینه کلاهبرداری‌های ملکی، ضعف نظارت و کنترل دقیق در فرآیند ثبت اسناد رسمی است. سوءاستفاده از مدارک جعلی، ارائه اطلاعات نادرست یا ناقص، و فقدان بررسی‌های تطبیقی دقیق

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

در هنگام ثبت اسناد، فرصت ارتکاب جرم را برای افراد سودجو فراهم می‌کند. پیچیدگی قوانین و رویه‌های ثبتی، طولانی بودن زمان پردازش درخواست‌ها و نبود هماهنگی میان ادارات مرتبط، موجب ایجاد شکاف‌های قانونی و اجرایی می‌شود که کلاهبرداران می‌توانند از آن بهره‌برداری کنند. کمبود آموزش و آگاهی کارکنان ادارات ثبت و همچنین عدم اطلاع کافی مردم از حقوق و تعهدات قانونی خود، شکاف‌های اطلاعاتی و امنیتی ایجاد کرده و احتمال وقوع تقلب را افزایش می‌دهد. علاوه بر این، فساد اداری و تبانی برخی افراد درون سیستم ثبت اسناد با مرتکبان، اعتماد عمومی به نظام ثبت و مالکیت را کاهش داده و روند قانونی را تضعیف می‌کند؛ این مسائل نه‌تنها باعث زیان مالی مالکین می‌شود، بلکه امنیت و اعتبار فرآیندهای قانونی را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد.

برای مقابله با این چالش‌ها و پیشگیری از وقوع کلاهبرداری‌های ملکی، مجموعه‌ای از راهکارهای عملی و راهبردی باید در نظر گرفته شود. نخست، تقویت نظارت و بازرسی مستمر بر عملکرد ادارات ثبت و ایجاد سامانه‌های الکترونیکی و دیجیتال برای ثبت و مستندسازی دقیق اسناد، می‌تواند از دخالت انسانی در مراحل حساس ثبت کاسته و شفافیت را افزایش دهد. دوم، آموزش مستمر کارکنان ثبت و آگاه‌سازی عمومی نسبت به حقوق و تعهدات مالکانه، می‌تواند باعث کاهش خطاهای انسانی و سوءاستفاده‌ها گردد. سوم، بازنگری و اصلاح قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد، با هدف سخت‌گیری بیشتر نسبت به تقلب و تشدید مجازات مرتکبان، به افزایش بازدارندگی کمک می‌کند. چهارم، ایجاد سازوکارهای قانونی برای رسیدگی سریع به تخلفات و فراهم آوردن امکان جبران خسارت‌های وارده به مالکین، نقش مهمی در حفظ حقوق مالکانه ایفا می‌کند. همچنین، همکاری بین دستگاه‌های قضایی، انتظامی و ثبت اسناد و مستندسازی کامل تمامی مراحل ثبت، موجب کاهش فرصت‌های ارتکاب جرم و بهبود امنیت حقوقی می‌شود. در مجموع، ترکیب نظارت دقیق، فناوری اطلاعات، آموزش مستمر، اصلاح قوانین و همکاری نهادی، به شکل مؤثری می‌تواند چالش‌های موجود در حوزه کلاهبرداری‌های ملکی را کاهش داده و از وقوع این جرایم پیشگیری کند، به‌گونه‌ای که علاوه بر حفاظت از حقوق مالکین، اعتبار نظام ثبت و مالکیت نیز تقویت شود.

نتیجه گیری

با توجه به اهمیت جرم کلاهبرداری ثبتی در حقوق کیفری ایران، می‌توان نتیجه گرفت که این جرم به هرگونه فریب، تقلب یا استفاده از اطلاعات نادرست و مدارک جعلی در فرآیندهای ثبتی و مالکیت املاک اطلاق می‌شود

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

و غالباً شامل اقداماتی است که افراد یا سازمان‌ها با هدف کسب منافع مالی غیرقانونی یا فریب دیگران انجام می‌دهند. همان‌گونه که در مباحث پیشین توضیح داده شد، مصادیق مختلف کلاهبرداری ثبتی شامل کتمان معامله ملکی، تقاضای ثبت خلاف واقع یک ملک، تقاضای ثبت خالف واقع توسط وارث، تظاهر به مالکیت و تقاضای ثبت ملک توسط امین، ثبت ملک غیر با خیانت یا تبانی، امتناع متقلبانه از قید حق، معامله معارض و انتقال مال غیر می‌باشد، که هر یک به نحوی عنصر مادی و روانی جرم را تحقق می‌بخشند و همگی از جرایم عمدی و تعزیری محسوب می‌شوند. از منظر طبقه‌بندی جرایم، کلاهبرداری ثبتی از لحاظ عنصر مادی جرم آنی است و مراحل متعدد ثبت ملک بر استمرار جرم تأثیر ندارد، همچنین عنصر روانی آن شامل سوءنیت عام و قصد مجرمانه می‌شود که در تمامی مصادیق یادشده قابل مشاهده است. به لحاظ قانونی، این جرایم تابع مجازات‌های اصلی، تبعی و تکمیلی هستند که شامل حبس، جزای نقدی، انفصال از خدمات دولتی، رد اصل مال، و محرومیت از اشتغال به حرفه‌های مرتبط با ثبت اسناد و کارشناسی رسمی می‌باشند. مجازات‌ها، به ویژه در قالب مجازات‌های تکمیلی و تبعی، نقش مهمی در افزایش بازدارندگی و پیشگیری از تکرار جرم دارند و امکان اعمال محدودیت‌های حرفه‌ای و اداری برای مرتکبین را فراهم می‌آورند. در راستای پیشگیری مؤثر از جرم کلاهبرداری ثبتی، تصویب و اجرای قوانین و مقررات سختگیرانه در حوزه ثبت املاک ضروری است. این قوانین باید شامل تعیین دقیق مسئولیت‌ها، جریمه‌ها و مجازات‌های متناسب با شدت جرم باشند. همچنین نظارت و کنترل مستمر توسط مقامات قضایی و نظارتی بر فرآیندهای ثبت، همراه با تشدید مجازات برای افراد و سازمان‌های متخلف، می‌تواند مانع از ارتکاب این نوع جرم شود. به‌علاوه، اصلاح ضمانت اجراهای مدنی مرتبط با کلاهبرداری ثبتی و بازنگری در قوانین موجود، به حفظ حقوق مالکانه اشخاص و افزایش شفافیت در فعالیت‌های ثبتی کمک شایانی خواهد کرد.در مجموع، ترکیبی از تعیین مسئولیت‌های دقیق، افزایش نظارت و بازرسی، اعمال مجازات‌های بازدارنده و بازنگری قوانین مدنی می‌تواند چارچوبی کارآمد برای کاهش و پیشگیری از کلاهبرداری ثبتی فراهم آورد و نقش مهمی در حفاظت از حقوق مالکانه و ثبات نظام ثبتی کشور ایفا نماید.

منابع

اباذری فومشی، منصور (۱۳۹۴) قانون ثبت اسناد و املاک در نظم حقوقی کنونی، چاپ دوم، تهران: انتشارات خرسندی.

احمدی، احمد (۱۳۸۷) جرایم ثبتی: علل و راهکارهای پیشگیرانه در پرتو تدابیر دستگاه قضایی، فصلنامه مطالعات پیشگیری از جرم، سال سوم، شماره ۹.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

احمدی‌نیا، امرالله و همکاران (۱۴۰۱) پیشگیری نوین از جرائم ثبتی همگرا با سیاست کیفری بر اقتصاد از منظر فقه و حقوق، فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره چهارم، شماره اول.

اردبیلی، محمدعلی (۱۴۰۲)، حقوق جزای عمومی، ج۱، چ۷۳، تهران: انتشارات میزان.

بایزیدی، ادریس (۱۳۹۰)، کلاهبرداری در امور ثبتی در حقوق کیفری ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشکده علوم قضایی و خدمات اداری.

تقی زاده، سروستانی، منصور (۱۳۹۱)، بررسی جرایم در حکم کلاهبرداری در امور ثبتی، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشگاه شهید اشرفی اصفهانی.

توسلی، علی (۱۳۹۰) کارکرد قضایی حقوق ثبت، ماهنامه کانون وکلا، سال ۵۳، شماره ۱۲۲.

حاجیانی، علی (۱۳۸۴)، جرائم ثبتی "اسناد و املاک" در حقوق کیفری ایران، چ۱، تهران: انتشارات شروع.

خراسانی، محمد و شهسواری، سجاد (۱۴۰۲) مطالعه تطبیقی جرائم ثبتی در سیاست جنایی ایران و روسیه با تأکید بر جعل و کلاهبرداری، مجله بین‌المللی پژوهش ملل، دوره هشتم، شماره ۸۷.

ساجدی، حسین و همکاران (۱۴۰۰)، مطالعه تطبیقی جرایم ثبتی جعل و کلاهبرداری در نظام حقوقی ایران و کامن‌لا، فصلنامه علمی مطالعات بین‌المللی پلیس، دوره دوازدهم، شماره ۴۷.

ساکی، بهروز و میرخلیلی، سید محمود (۱۳۹۶) تدابیر پیشگیری وضعی در قلمرو جرائم ثبتی، فصلنامه علمی- پژوهشی علوم اجتماعی، دوره ۱۱، ویژه‌نامه پیشگیری از جرم و حقوق.

ساکی، بهروز و همکاران (۱۳۹۹) رعایت اصول اخلاقی کاربرد فناوری اطلاعات در پیشگیری وضعی از جرایم ثبتی، فصلنامه پژوهش‌های اخلاقی، سال یازدهم، شماره یک.

شیخ زاده، رامین (۱۳۹۵) جرائم ثبت اسناد و املاک در نظام کیفری ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشکده حقوق و علوم اجتماعی دانشگاه تبریز.

شیخ زاده، رامین (۱۳۹۵) جرائم ثبت اسناد و املاک در نظام کیفری ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشکده حقوق و علوم اجتماعی دانشگاه تبریز.

صانعی، پرویز (۱۳۷۷)، حقوق جزای عمومی، ج۲، چ۴، تهران: انتشارات گنج دانش.

عبادی‌پور، لطیف (۱۳۸۳) مسئولیت انتظامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی، مجله کانون وکلا، سال۴۷، دوره۲، شماره۵۴.

گلدوزیان، ایرج (۱۳۹۲) حقوق جزای اختصاصی، ج۱، چ۲۱، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

گلدوزیان، ایرج و همکاران (۱۳۹۹)، جرم زایی در قوانین و مقررات ثبتی از طریق اعتبار بخشیدن به اسناد عادی، پژوهشنامه حقوق فارس، دوره سوم، شماره ششم.

ماده ۱ :قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری، مصوب ۲۸/۰۶/۱۳۶۴، ماده ۱.

ماده ۱۰۸ :قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰، ماده ۱۰۸.

ماده ۱۱۶ :قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰، ماده ۱۱۶.

ماده ۱۱۷ :قانون ثبت اسناد و املاک، اصلاحی ۰۷/۰۵/۱۳۱۲، ماده ۱۱۷

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]

The Role of Fraud in the Official Document Registration Process in Committing Real Estate Fraud:

Challenges and Solutions

Saber Sayari[1]*[2] and Sajad Hosseini[2]

Master's Student, Ferdowsi University of Mashhad

Abstract

Given the ever-increasing development and complexity of societies, fraud in real estate and registration matters is considered one of the most important examples of economic and social crimes. This type of crime, which occurs in the context of the official document and property registration process, involves the illegal exploitation of registered information and documents, such as official documents, with the aim of obtaining illegitimate financial or legal benefits. The distinctive feature of this crime is its direct dependence on registration and ownership mechanisms, which distinguishes it from general fraud. Registration fraud can be achieved through the provision of fake documents, false information, or abuse of legal procedures in real estate, financial, and commercial transactions, and has consequences such as the loss of public trust, the violation of legitimate property rights, and disruption of economic and social order. Therefore, identifying the dimensions and methods of committing this crime, analyzing the challenges in the registration system, and providing preventive and corrective solutions is an inevitable necessity to promote transparency and efficiency in the field of document and property registration.

Keywords: Registration Fraud, Official Document Registration, Real Estate Transactions, Legal Fraud, Prevention of Economic Crimes.

*mrsaber1379@gmail.com

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-09-08]