فصلنامه مطالعات حقوق
Journal of Legal Studies
شماره بیست و هفتم. زمستان ۱۳۹۷، صص۹۶-۷۵ Vol 3. No 27. 2018, p 75-96
شماره شاپا (۶۳۹۵-۲۵۳۸) ISSN: (2538-6395)

ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی

هانیه سلیمانی[۱]. دکتر رضا سلطانی[۲]
۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک mrssolei@yahoo.com
۲. استادیار گروه حقوق، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران
(نویسنده عهده دار مکاتبات) rezasoltani156@gmail.com

چکیده

ثبت و تنظیم اسناد در کشورمان سابقه طولانی دارد و ایین تنظیم و ثبت اسناد در حدود هشتاد سال به شیوه کاغذی موید سابقه ثبت اسناد در کشورمان به شیوه ی سنتی است که در سال‌های اخیر می‌توانیم ورود ثبت انی به دفاتر اسناد رسمی و برخط شدن سیستم‌های ثبتی سازمان ثبت اسناد و املاک و تصویب قانون کاداستر را نقطه عطف گزار از سیستم‌های ثبت سنتی به ثبت نوین بدانیم.

با انی شدن ثبت اسناد گام موثری در جهت ارتقاء سلامت تنظیم و ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی برداشته شد، بطوریکه پیشگیری از تحقق جرایم ثبتی علی الخصوص جرایم جعل از ماحصلات ان می‌باشد، ثبت الکترونیکی موجب ارتقاء سرعت تنظیم اسناد و متضمن امنیت و اصالت اسناد شده است. و علیرغم مزایای بسیار، چالش‌هایی رانیز به همرا دارد؛ که جهت کاهش موانع و حفظ و ارتقاء امنیت نظام ثبت نوین، باید با اعمال تدابیر لازم جهت تکمیل و ایمن سازی دیواره های اطلاعاتی و ایجاد نظام موثق و قدرتمند با کاهش گریزگاه‌های اطلاعاتی اقدام نماییم، چرا که ثبت الکترونیک متضمن اعتماد عمومی و ارتقاء سطوح نظارتی بر سامانه‌های تنظیم و ثبت اسناد می‌باشد و بنوعی آرامش عموم مردم را به همراه خواهد داشت، لذا برآن شدیم تا ثبت الکترونیکی اسناد در دفاتر اسناد رسمی و نقشی که این شیوه ثبت، در تقلیل و پیشگیری جرایم ثبتی و گریزگاههای تنظیمی اسناد من جمله جعل و در حکم جعل ایفاء می کند را مورد تحقیق و پژوهش قراردهیم.

واژه‌های کلیدی: ثبت الکترونیک، ثبت نوین، چالش‌های ثبت انی، اسناد و نظام ثبتی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

مقدمه

تغییر نظام ثبتی گام بزرگی در جهت ارتقاء سطوح امنیتی ثبت اسناد می‌باشد؛ چرا که نظام ثبت به عنوان نماینده ای از جانب حاکمیت باید به روز ترین و جامع ترین رویه‌ها را در سیستم ثبت اسناد و املاک کشور به کار گیرد، از طرفی داشتن نظام ثبتی کارا، مستلزم همگامی با پیشرفت های عصر تکنولوژی و اینترنت می باشد که خوشبختانه در کشور ما بهره گیری از ثبت الکترونیک، با وجود مشکلات در ابتدای امر، توانست به رسالت خود در زمینه تحکیم و تسریع تنظیم و ثبت اسناد وتامین سلامت اسناد، تا حد مطلوبی دست یابد.

بهره برداری از همین فناوری توسط دولت و نهادهای آن مانند دفاتر اسناد رسمی موجب تحرک و پویایی نظام ثبتی وازجمله خصیصه های ان قدرت انطباق بالای آنها با تحولات سیاسی، اجتماعی – اقتصادی و حقوقی است و بدین ترتیب، تعقیب بزهکاران در حوزه جرایم ثبتی و ممانعت از وقوع جرایم جعل با سرعت و دقت بالاتری صورت خواهد گرفت. ایجاد تسهیل وتسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری، شفاف سازی وثبت حدود واطلاعات مالکیت ها وشفاف سازی درانتقالات و معاملات رسمی توسعه کیفی وارتقاءسطح برخورداری منابع انسانی ،ارتقاء نظارت ،بازرسی وپاسخگوئی بازنگری واصلاح قوانین مقررات واستاندارد سازی رویه ها واطلاع رسانی وارتقاء سطح آگاهی عمومی رسالت ثبت انی اسناد در دفاتر اسناد رسمی می باشد که توانسته تا حد زیادی بدان دست یابد.

پیشینه تحقیق

مقررات ثبتی به موجب قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و البته بهمراه اصلاحات بعدی از همان سال تا به امروز در کشورمان اعمال می شود، اما ایین تنظیم و ثبت اسناد در کشورمان با پیشینه ی چند ساله تغییر کرده است لذا موضوع تحقیق حاضر پیش از این بطور مستقل مورد بررسی قرار نگرفته است و در پرداختن به موضوعاتی همچون تجارت الکترونیک و امضای الکترونیک نگاهی مختصر به ثبت انی اسناد شده است.

۱- تحولات نظام ثبت در ایران

ثبت اسناد و املاک نیز همانند سایر عرصه ها باید هم پای با تکنولوژی به پیش برود چرا که ثبت اسناد با پیشرفت روز افزون فناوری و زندگی در عصر حاضر بشر وناگزیری به پذیرفتن قواعد و اصول مربوط به تکنولوژی مستلزم تغییر است، چنانچه امنیت نظام ثبتی یک جامعه در گرو حرکت و همراهی با موج اطلاعاتی حاضر است. از سال ۱۳۱۰ که قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۲ ماده به تصویب رسید، تاسال ۱۳۹۱ با اتکا به شیوه‌های سنتی اقدام به صدور اسناد و املاک ثبت شده و طی چند سال اخیر با الکترونیکی شدن دفاتر اسناد رسمی در خصوص ثبت اسناد بستر و میزان ارتکاب به جرایم کاهش پیدا کرده است در

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

این پژوهش به بررسی نقش ثبت الکترونیک در تقلیل جرایم و شناسایی گریزگاه‌ها و چالش‌های این روش در جهت ارتقاء بهره برداری از ثبت الکترونیک و اسیب شناسی ان میپردازیم.

در کشور ما از سال ۱۳۸۲ که قانون تجارت ا لکترونیک به تصویب مجلس رسید و فترت‌هایی در امر تاسیس دفاتر خدمات الکترونیکی و تجهیز و توسعه و گسترش مراکز مربوط به ا رائه خدمات گواهی امضای الکترونیک صورت گرفت و نیز با توجه به مواد قانون تجارت الکترونیکی، داده پیام هایی که بنا به شرایط خاص مقرر در این قانون ایجاد شده باشند در حکم اسناد معتبر و قابل استناد در مراجع قضایی و حقوقی محسوب شده و آثار سند رسمی برای آن‌ها در نظر گرفته می‌شود، بدین ترتیب که بموجب ماده ۱۵ قانون تجارت الکترونیک: «نسبت به «داده پیام» مطمئن، سوابق الکترونیکی مطمئن و امضای الکترونیکی مطمئن انکار و تردید مسموع نیست و تنها می‌توان ادعای جعلیت به «داده پیام» مزبور وارد و یا ثابت نمود که «داده پیام» مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است»، بدین جهت انکار و تردید نسبت به داده پیام مطمئن مسموع نبوده و تنها ادعای جعلیت یا اثبات عدم اعتبار قانونی بر آن‌ها وارد می‌باشد، براساس مواد ۴۶ و ۲۱۱ قانون برنامه توسعه پنجم کشور بند "ج" ماده ۱۲ قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد[1] و نیز ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری[2] بر سازمان ثبت اسناد تکلیف شده است که خدمات خود را به شکل الکترونیکی کند و سردفتران اسناد رسمی مکلفند از تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی آن را مطابق این دستورالعمل از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به نشانی **www.ssar.ir** انجام دهند این امر باعث می شود در راستای فساد مبارزه شده و اقدامات خوب و موثری در زمینه خدمت‌رسانی صورت گیرد.

یکی از ملزومات تنظیم سند رسمی، بایگانی الکترونیکی در پایگاه اطلاعات مرکزی الکترونیکی است. از این رو، تحقق و صدور سند رسمی الکترونیکی در ایران نیز از چنین ضرورتی بی نیازنبوده است؛ هم چنان که سازمان ثبت اسناد و املاک ایران به موجب قوانین مختلف مکلف است نسبت به تاسیس شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان مزبوراقدام نماید به نحوی که ثبت و تبادل کلیه وقایع دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق نظامی متمرکز تسهیل گردد.

---

۱. بند ج ماده۱۲ قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با فساد، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است:
ج ـ ظرف یک سال شبکه و پایگاه اطلاعاتی مشترک بین دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را راه‌اندازی نماید، به نحوی که ثبت و تبادل کلیه وقایع دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از طریق نظام متمرکز مذکور تسهیل گردد.

۲. ماده ۳۷ قانون مدیریت خدمات کشوری: دستگاههای اجرائی موظفند با هدف کیفیت و کمیت خدمات به مردم و با رعایت دستورالعمل های ذیربط اقدامات زیر را به ترتیب انجام دهند:
۱- اطلاع رسانی الکترونیکی در خصوص شیوه ارائه خدمات همرا با زمانبندی انجام ان مدارکی که متقاضی باید ارئه نماید.
۲- ارائه فرم های مورد نیاز جهت انجام خدمات از طریق ابزار و رسانه های الکترونیکی
۳- اراءه خدمات به شهروندان به صورت الکترونیکی و حذف لزوم مراجعه حضوری مردم به دستگاه اجرائی برای دریافت خدمت

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۱-۱ اهداف ثبت آنی

هدف اصلی در ساخت و طراحی تمام خدمات الکترونیکی، رفاه و راحتی مصرف کنندگان ان می باشد. (درزی و قاسمی، ۱۸۰۳:ص۱۳۸۸) کاهش جرایم ثبتی من جمله جعل از اهداف اصلی اجرای طرح الکترونیک شدن ثبت اسناد می باشد، فراهم نمودن بسترهای لازم برای توسعه ارتباطات الکترونیک در سطوح مختلف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفاتر اسناد رسمی، ارتقاء سطح خدمت رسانی الکترونیک به شهروندان و تکمیل بانک اطلاعات سازمان هاو کاهش ضریب خطا در ثبت اسناد در دفاتر رسمی، ثبت تنظیم اسناد با دقت اماری بالا، اتقان اسناد سجلی و مدارک هویتی از طریق سامانه اطلاعاتی برخط سازمان ثبت احوال، ارتقاء مستمر کیفیت و کمیت نحوه ارائه خدمات، افزایش کارآیی و ارتقاء بهره‌وری سازمان، حساس سازی و ارتقاء آگاهی‌های عمومی، اصلاح نظام بودجه ریزی سازمان با رویکرد تعریف و تامین منابع مورد نیاز، افزایش ضریب ایمنی اسناد و مدارک سجلی و هویتی اشخاص، تکمیل و به هنگام سازی اطلاعات هویتی ایرانیان، فراهم نمودن زمینه شناسایی الکترونیکی ایرانیان، انعکاس فرآیندهای انجام کار و خدمات سازمان از طریق ابزارهای رسانه ای الکترونیکی و ارائه خدمات به کلیه ایرانیان بصورت الکترونیکی، توسعه زیر ساخت فضای تبادل اطلاعات، افـــزایش انگیزه شغلی کارکـــنان با تامین جـــایگاه و منزلت حرفه ای مناسب، ارتقاء سطح دانش فنی، علمی و مهارت‌های شغلی کارکنان، مناسب سازی و استاندارد سازی فضاهای فیزیکی، تجهیزات، ساختار و فرایندهای انجام کار پشتیبانی و حمایت از نوآوری، خلاقیت و استعدادهای فنی و پژوهشی، استقرار نظام مدیریت عملکرد مشتمل بر ارزیابی عملکرد سازمان , مدیریت و کارکنان افزایش سطح اعتماد عمومی جامعه، تبیین حقوق و تکالیف جامعه و پیش بینی بودجه سازمان براساس حجم فعالیتها و خدمات در چارچوب بودجه عملیاتی، اهتمام به نظم و انضباط مالی و بودجه ای و تعادل بین منابع و مصارف سازمان[3]، ثبت آنی در جهت شفاف سازی امور و حوزه های مختلف از جمله برنامه ریزی و اقتصاد کشور شکل گرفته است.

۱-۲ طراحی زیر ساختی ثبت انی

مطالعات وتحلیل و طراحی سامانه ثبت انی اسناد، از اسفندماه سال ۱۳۸۹ آغاز و خروجی های فاز مطالعه از فروردین سال۱۳۹۱ درکارگروه های مختلفی که با همکاری کارشناسان حوزه اسناد و املاک ونیز نمایندگان کانون سردفتران ودفتریاران تشکیل گردیده بود، مورد بحث و بررسی قرار گرفت وپس از نهایی شدن، جهت تولیدنرم افزار به تیم مربوط تحویل گردید. لازم به ذکراست که کلیه مرا حل تحلیل، طراحی، تولید، استقراروپشتیبا نی سامانه، با تلاش و همت کارشناسان حوزه فناوری اطلاعات سازمان وبا همکاری کارشناس مشا وران حقیقی، دردرون سازمان ثبت اسناد واملاک کشورانجام گردیده است.

3. https://www.sabteahval.ir/tab-52. aspx

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

اجرای آزمایشی سامانه دردومرحله صورت پذیرفت؛ درمرحله اول ,ازآبان ۱۳۹۱که باهمکاری ۱۱ دفترخانه درتهران به انجام رسید و در مرحله دوم از۹۲/۰۵/۲۰، که امکان استفاده آزمایشی برای کلیه دفاتراسنادرسمی کشورفراهم گردید.

همچنین، در جهت تسهیل شرایط تحقق ثبت الکترونیکی اسناد و در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی[۴]جمهوری اسلامی ایران قانون جامع حدنگارکشور تحت عنوان «طرح جامع کاداستر» به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردید که به دنبال ان قانون جامع حدنگار درمورخه ۴ /۱۲ /۹۳ و آئین نامه اجرایی این قانون در تاریخ ۹۵/۱/۲۲ بتصویب رسید وکه نقطه عطف گزار در نظام ثبتی کشورمان در جهت حرکت از ثبت سنتی به ثبت نوین محسوب می‌شود.

۳-۱ دولت الکترونیک

دولت الکترونیکی به معنای اطلاع رسانی و خدمات رسانی به موقع، دقیق و کارا در ۲۴ ساعت شبانه روز، ۷ روز هفته و تمامی روزهای سال از طریق وسایل ارتباطی گوناگون مانند تلفن و اینترنت است. بر اساس بندهای ۱۵ و ۱۶ سیاستهای کلی نظام اداری، مواد ۴۶ و ۴۸ و ۲۳۱ از برنامه پنجم و مواد ۳۶ تا ۴۰ قانون مدیریت خدمات کشوری استقرار دولت الکترونیک مبنای قانونی یافته که آیین نامه و دستورالعملهای اجرایی زیادی نیز داشته از جمله دور کاری – الکترونیکی کردن فرایندها -ارایه خدمات پرتال ملی واگذاری خدمات به دفاتر پیشخوان و ... تا نهایتا سیستم اداری چابک و انعطاف پذیر و در دسترس و عادلانه و شفاف محقق شود.

۲- ثبت انی

ثبت انی به معنای اختصاص بخشی از فعالیت های ثبتی دفاتر اسناد رسمی به نرم افزارهای استاندارد رایانه با اتصال به اینترنت و شبکه جامع اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور میباشد، چنانکه همگام با دولت الکترونیک و استحکام هر چه بیشتراهداف دولت الکترونیک، به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی، بصورت انی (برخط) می‌باشد، ثبت الکترونیک فی الواقع طراحی سیستم جدید متصل به اینترنت با قابلیت ارتباط بر خط با سیستم جامع اطلاعات و سامانه های مرتبط می باشد بگونه ای که متضمن ثبت اسناد با امنیت بالاتری می باشد.

۴. اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی: «رییس جمهور موظف است مصوبات مجلس یا نتیجه همه‌پرسی را پس از طی مراحل قانونی و ابلاغ به وی امضاء کند و برای اجرا در اختیار مسئولان بگذارد».

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۲-۱ ماهیت ثبت انی

ثبت الکترونیکی از ماهیتی که به لحاظ حقوقی دارای آثار جداگانه‌ای در مقایسه با ثبت کاغذی باشد، برخوردار نیست. زیرا آنچه که تغییر یافته، تغییر وسایل به کار رفته برای انجام مراحل مختلف ثبت سند (ادله مربوطه، ذخیره، بایگانی، بازاریابی، دستیابی، پرینت، روگرفت و. .) است و این امر نباید منطقاً به مفهوم تغییر ماهیت سند رسمی الکترونیکی در برابر معادل کاغذی آن به شمار آید.

۲-۲ ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی

۲-۲-۱ تعریف دفتر خانه

۲-۲-۱-۱ معنای لغوی

از نظر لغوی دفترخانه به محلی اطلاق می‌شود که دفاتر در ان جا نگهداری می شوند، و از آن جایی که دفترخانه برای انجام وظایف خود نیاز به دفاتری دارد که باید در ان محل نگهداری شوند، به محل مزبور دفترخانه گفته می‌شود. (داکانی، ۱۳۸۷، ص۲۹)

۲-۲-۱-۲ ماهیت حقوقی دفترخانه

دفترخانه دارای شخصیت حقوقی بوده و جزء اشخاص حقوقی، حقوق عمومی تلقی می‌شود، البته شخصیت حقوقی دفترخانه از استقلال حقوقی برخوردار نیست، بلکه دفترخانه جزء نهاد های وابسته به قوه قضاییه تلقی می‌شود و مشروعیت خود را از نهاد متبوع خود تحصیل می نماید.

دفاتر اسناد رسمی از انجا که امروزه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌شوند و سازمان مزبور بعنوان نماینده قوه قضاییه بر امور دفاتر اسناد رسمی نظارت قانونی اعمال می‌کند، از نظر سازمانی از این طریق به قوه قضاییه و دولت مرتبط می‌شوند، هرچند که در متن قانون، دفاتر اسناد رسمی راسا جزء نهاد وابسته به وزارت دادگستری احصاء شده اند. (داکانی، ۳۲:۱۳۸۷ص)

۲-۲-۱-۳ وظایف مسئولین دفاتر

مطابق ماده ۴۹ قانون ثبت، وظایف مسئولین دفاتر از قرار ذیل است:

ـ ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون

ـ دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شده به اشخاصی که مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند.

ـ تصدیق صحت امضاء

ـ قبول و حفظ اسنادی که امانت می گذارند.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۳- طرح های حوزه زیرساخت

طراحی حوزه زیرساخت,تولیدوتامین زیرساخت‌های نرم افزاری، سخت افزاری، ارتباطی، امنیتی و صدورگواهی امضای الکترونیکی را دربر می گیرد.

۳-۱ بررسی حوزه اموراملاک

در حوزه اموراملاک، پنج طرح نرم افزاری کشوری با همکاری حوزه معاونت امور املاک و دفترت وسعه فناوری و اطلاعات اقدام گردید. اولین طرحی که در این حوزه و با همکاری حوزه معاونت امور اسناد و کانون سردفتران ودفتریاران انجام شده است ودارای اهمیت فراوانی است، سامانه استعلام الکترونیکی ملک است.

۳-۲ سامانه استعلام الکترونیکی

طراحی وتولیداین سامانه ازنیمه دوم سال ۸۹ آغاز و پس ازطی مراحل تست و پایلوت، از مهرماه سال ۱۳۹۰ به تدریج در کشور استقرار یافت. بخشنامه مربوط نیزتحت عنوان "دستورالعمل نحوه استفاده ازسامانه الکترونیکی استعلام و پاسخ استعلام املاک"نیزازسوی سازمان به بخش‌های ذیربط ابلاغ گردید. براساس این طرح، استعلام وضعیت ملک ازدفترخانه به صورت الکترونیکی صادر و به واحد ثبتی ارسال می‌شود و پس از تطبیق اتوماتیک اطلاعات استعلام الکترونیکی با بانک جامع و نیز بررسی مستندات موجود در واحد ثبتی، نتیجه که همان پاسخ استعلام است به صورت الکترونیکی به کارتابل دفتر اسناد رسمی ارسال می‌شود.

٤-۳ ارسال الکترونیکی خلاصه معامله

امکان استفاده ازسامانه ارسال الکترونیکی خلاصه معامله ازتاریخ ۹۰/۱۰/۰۱ به طوررسمی و تدریجی آغاز شد. هنگامی که خلاصه معامله به صورت الکترونیکی به واحد ثبتی می رسد نیازمند داده آمایی در بانک است.

۳-۵ سامانه بازداشت ورفع بازداشت

با هماهنگی با مرکزآمار و فناوری قوه قضائیه و برقراری ارتباط نقطه به نقطه بین سازمان و مرکز مذکور نزدیک به شش ماه ابتدا در۱۱دفترخانه درتهران و سپس هزار دفترخانه معاملات به صورت الکترونیکی ثبت و تمامی مراحل کاربه نحو دقیق اجرا و نقص‌های احتمالی شناسائی گردید و بیش از پنجاه هزار سند هم به شکل آزمایشی درسیستم ثبت گردید.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

٤- طرح های حوزه اموراسناد

شامل طراحی، تولید واستقرار" نرم افزارممنوع الخروجی ورفع ممنوع الخروجی "، "نرم افزاراجرای مفاداسنادرسمی "، پورتال تخصصی مالکیت صنعتی "، "نرم افزارثبت الکترونیکی طرح صنعتی"، "نرم افزار ثبت الکترونیکی اختراع"، "نرم افزار ثبت الکترونیکی علائم تجاری"، "نرم افزارثبت تاسیس و تغییر اینترنتی شرکت ها"، "سامانه شناسه ملی اشخاص حقوقی "، "نرم افزاربانک جامع سردفتران "، نرم افزار ثبت و قایع ازدواج و طلاق"و"نرم افزار ثبت الکترونیکی (آنی) اسناد می باشد.

٤-١ طرح های حوزه های مستقل، اموراداری، مالی وعمومی

٤-١-١ اتصال به پایگاه های اطلاعاتی

منظور از " پایگاه اطلاعاتی " و " مرکز ملی داده های ثبتی " تاسیسی شبیه به " بایگانی الکترونیکی مرکزی " است که جهت ذخیره سازی اسناد رسمی الکترونیکی و ثبتی می‌باشد، بدیهی است راه اندازی چنین مرکزی در کشور مستلزم بسترسازی مناسب از طریق وضع قوانین پیشرفته و فراهم کردن زیرساخت‌های فنی لازم م باشد. در حال حاضر با الکترونیکی شدن مراحل تنظیم سند رسمی از طریق سامانه سازمان ثبت، اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی واجد شناسه یکتا و رمز تصدیق می‌شوند که به موجب آن اطلاعات مربوط به آن سند در سامانه مزبور ذخیره شده و امکان کنترل اصالت اسناد برای دفاتر اسناد رسمی و اشخاص ذینفع فراهم می شود، که می‌توان آن را بموجب قانون جامع حدنگار ودر قالب نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور موضوع بند۳ ماده ۱ قانون جامع حدنگارکشور، که اعلام می‌کند: «سامانه اطلاعات، رایانه ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود».

همچنین، در جهت تسهیل شرایط تحقق ثبت الکترونیکی اسناد، دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد در زیر مجموعه مرکز داده ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند که می‌توان در قالب شبکه جامع، شبکه کشوری که شامل ایستگاه‌های ثابت وگیرنده‌های متحرک و سایر زیرساخت های ارتباطات الکترونیک مرتبط به منظور تعیین حدود املاک براساس مختصات جهانی با استفاده از امواج ماهواره ای می باشد و بانک املاک، سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند [۵]

۵. ایین نامه جامع حدنگار مصوب ۴ /۱۲/۱۳۹۳

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۲-۱-٤ اسناد مالکیت حدنگار (کاداستر)[۶]

لازمه ی تنظیم و ثبت اسناد بصورت برخط در دفاتر اسناد رسمی، اتصال برخط با پایگاه‌های اطلاعاتی مربوطه از جمله پایگاه ملی هویت اشخاص حقیقی، پایگاه ملی اسناد و املاک و کاداستر کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، پایگاه هویت وسائط نقلیه، پایگاه ملی هویت اشخاص حقوقی، پایگاه کالا و خدمات، وزارت صنعت، معدن و تجارت، پایگاه شناسنامه خدمات و فرآیند های دولتی، پست جمهوری اسلامی پایگاه نظام پولی و مالی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و پایگاه ملی اطلاعات و آمار کشور می باشد، که شایسته است به معرفی پایگاه جامع اطلاعاتی حد نگار کشور که یکی از موارد اهم در نظام ثبت املاک می باشد، بپردازیم.

۳-۱-٤ عملیات حدنگاری

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن قانون جامع حدنگار (کاداستر کشور) [۷]جامع حدنگار کشور، حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوهها، مراتع، جنگلها، دریاها، دریاچه ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه ای که هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

از انجا که طرح کاداستر کشور با تجهیزات مدرن نقشه برداری و نیز پرسنل متخصص اگاه و مسلط به فنون نقشه برداری و مسایل حقوقی اجرا می گردد، لذا پس از این مردم هیچگونه نگرانی از جهت تجاوز ملکی به حقوقشان را نخواهند داشت. (ادابی، ۱۳۹۳: صص۱۶۲-۱۶۰)

۵- ابزار ثبت انی

بکارگیری شیوه ثبت انی مستلزم بهره بردن از ابزار متناسب جهت پیاده سازی برنامه‌ها و نرم افزارهای مربوطه در پروسه الکترونیک شدن ثبت و تنظیم اسناد و اعمال روش نوین ثبت در دفاتر اسناد رسمی می‌باشد.

---

۶. تعریف کاداستراز نظر فدراسیون بین المللی نقشه برداری:(FIG)

«سیستم تنظیم شده وضعیت املاک یک منطقه را کاداستر گویند به طوریکه تمام اطلاعات اندازه و محدودیت و موقعیت در روی نقشه مشخص و نحوه ثبت خصوصیات ملک معین شده باشد».

۷. قانون جامع حد نگار (کاداستر در تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱ لازم الاجرا می باشد.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۱-۵ تجهیزات دفاتر اسناد رسمی

۱-۱-۵ نرم افزارها

سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت های آنها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم بوده و در اجرای تکالیف مندرج در قانون، تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات وعملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح واستعلامات وغیره، نسبت به تهیه نرم افزارها وزیرساختهای فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید.[۸]

۲-۱-۱-۵ دفاتر الکترونیک

دفاتر اسناد رسمی باید مجهز به دفاتر الکترونیک شوند چرا که ثبت در دفاتر دست نویس ممنوع می باشد و ثبت اسناد در دفتر الکترونیک سردفتر صورت می گیرد.

سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه های مرتبط مذکور و بهره برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند.

همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه‌ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند. [۹]

۳-۱-۱-۵ اسکنر اثر انگشت

سیستم ثبت اثر انگشت، ابزاری برای تشخیص هویت و شناسایی افراد می‌باشد، این دستگاه که از طریق سنسورهای نوری تصویر برجستگی و فرورفتگی‌ها انگشت را ثبت نموده و طبق الگو های مشخص شده بر مبنای تعداد گره ها و قوس‌های موجود درتصویر، اثر انگشت را به کد خاصی تبدیل می نماید و با اجرای سامانه ثبت اثر انگشت اصحاب سند، مشخصات افراد در سامانه ثبت شده و عکس آنها نیز به همراه مشخصاتشان مورد ملاحظه قرار می گیرد و امکان جعل هویت با این طرح از بین می رود:[۱۰]

---

۸. ماده ۴ آیین نامه جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۹۵/۱/۲۴

۹. ماده ۷ قانون جامع حدنگار

۱۰. ماده ۴ شیوه نامه بهره برداری از دفتر الکترونیک سردفتر اسناد رسمی

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۱-۱-۵-٤ امضای الکترونیکی

امضای الکترونیکی به مفهوم عام کلمه عبارت است از یک رمزمستقل و محرمانه که تعیین هویت ارسال کننده و الحاق او به سندی که محتوای داده راتشکیل می دهد ممکن است. در این نوع رمزنگاری هنگامی که پیغامی ازکانالی باامضای الکترونیکی برای شخص گیرنده ارسال می‌شود گیرنده بتواند این اطمینان را حاصل کندکه همان شخص فرستنده پیغام را امضاءکرده است ومحتوای پیام جعلی نیست.

امضای الکترونیکی مطمئن مکانیسمی است که به منظور رسمیت بخشیدن به سند الکترونیکی باید توسط سردفتر اسناد رسمی ایجاد شود و این امضا باید اولا مختص سردفتر بوده و به طریقی ایجاد شده باشد که در کنترل انحصاری وی باشد .ثانیا به نحوی با سند در ارتباط باشد که هرگونه الحاق و تغییر بعدی در آن، قابل احراز باشد، دفتریارنیز مکلف به تایید نهایی دفتر الکترونیک با استفاده از امضای الکترونیک خود می باشد.[۱۱]

۵-۱-۱-۵ رایانه

الف) رایانه روزآمدباپردازنده حداقل ۴ **pentium** وحافظه موقت حداقل ۱**GB** ودارای دوپورت **USB** فعال سالم به طورهمزمان، مجهز به؛

ب) سیستم عامل ویندوز **xp** ۷یا۸

ج) نرم افزارآنتی ویروس روزآمد

د) خط ارتباطی پرسرعت باحداقل سرعت ۵۱۲

---

۱۱. ماده ۸ شیوه نامه بهره برداری از دفاتر الکترونیک: پس از اخذ امضای اشخاص مرتبط با سند و ثبت اثر انگشت آن‌ها در سامانه، سردفتر باید.

با امضای الکترونیک، دفتر سردفتر را تأیید نموده و نسخه نهایی سند را از طریق سامانه چاپ و پس از امضاء به مُهر دفترخانه ممهور و نُسخ اشخاص ذیربط را تحویل نماید.

تبصره ۱- دفتریار مکلف است پس از تأیید نهایی دفتر الکترونیک توسط سردفتر، با استفاده از گواهی امضای الکترونیک، دفتر سردفتر را امضاء نماید .

تبصره ۲- اخذ امضاء از اشخاص مرتبط، روی نسخه نهایی سند دریافت شده از سامانه، ممنوع است.

تبصره ۳- سردفتر مکلف است نسخه الکترونیک اسنادی که به نحو الکترونیک به ثبت رسیده را از سامانه دریافت و به صورت مناسب در محل دفترخانه ذخیره و نگهداری نماید.

تبصره ۴- سردفتر مکلف است یک نسخه از سند نهایی دریافت شده از سامانه را به همراه نسخه پشتیبان مربوط، به‌صورت مجلدات حاوی یک‌صد سند تنظیم و در محلی مطمئن در دفترخانه نگهداری نماید.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

٦-وظایف دفاتر اسناد رسمی در خصوص ثبت انی

٦-١ ثبت در سامانه الکترونیک

سردفتران اسناد رسمی مکلفند از تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی (نظیر تنظیم اسناد، اقداماتی نظیر فک رهن، فسخ سند، صدور اجرائیه، عزل وکیل و استعفای وکیل) را مطابق دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به نشانی **www.ssar.ir**[۱۲] انجام دهند که بموجب ان سردفتر اسناد رسمی برای تنظیم و صدور سند رسمی، با ورود به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به فراخوانی "فرم تنظیم سند" مورد نظر اقدام و اطلاعات لازم برای تنظیم سند و نیز اطلاعات پرداخت هزینه های مربوط را در سامانه وارد و پرینت سند تنظیمی را از سامانه دریافت می‌نماید، پس از بررسی و انجام اصلاحات لازم و قطعیت مفاد سند، مراتب را عیناً در دفتر جاری دفترخانه درج و نسبت به اخذ شناسه یکتا و نسخه نهایی سند به تعداد مورد نیاز از سامانه اقدام خواهد نمود، سپس نسبت به درج شناسه یکتا در ستون ملاحظات دفتر و اخذ امضای اصحاب سند در دفتر و سند تنظیمی مطابق مقررات اقدام و پس از امضاء و ممهور نمودن آن به مهر دفترخانه، نسخ اشخاص ذینفع را تحویل و نسخه‌ای از سند تنظیمی را به انضمام نسخ مقدماتی، در بایگانی نگهداری می کند.

پرداخت هزینه های مربوط به تنظیم سند و یا امور تبعی تنظیم اسناد، کماکان و الزاماً از طریق سامانه پرداخت الکترونیک وجوه (**POS**) انجام خواهد شد.

پس از امضای سند و دفتر از طرف اصحاب سند و سردفتر و دفتریار، سردفتر مکلف است با استفاده از امضای الکترونیک خود و کلید "تایید نهایی و امضای الکترونیک سند"، نهایی شدن ثبت سند را در سامانه درج کند.

هر یک از اسناد صادر شده از طریق این سامانه، علاوه بر شناسه یکتا (اختصاصی) دارای یک رمز تصدیق است که در صدر برگه سند نهایی چاپ می‌شود. دفاتر اسناد رسمی و اشخاص ذینفع می‌توانند برای کنترل اصالت اسناد، شناسه یکتا و رمز تصدیق سند را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد[۱۳]وارد و اطلاعات مرتبط با سند (شامل شماره و محل دفترخانه صادرکننده سند، اصحاب سند، نوع سند، شماره ثبت و تاریخ سند صادر شده) را رویت کنند.

دفاتر اسناد رسمی از تاریخ مذکور، مجاز به تنظیم سند رسمی بر روی اوراق پیشین دریافت شده از سامانه نیستند. چنانچه قبلاً اوراقی از سامانه جهت تنظیم اسناد دریافت و اقدامات مقدماتی تنظیم سند انجام شده لیکن سند تنظیمی به امضای اصحاب سند نرسیده باشد، باید اوراق مذکور را از طریق سامانه باطل کند. در صورتی که این اقدامات، در دفتر جاری دفترخانه، درج گردیده، نسبت به ابطال اقدامات در دفتر اقدام و

---

۱۲. سایت سازمان ثبت اسناد و املاک جمهوری اسلامی ایران

13. www.ssar.ir

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

سند مورد تقاضای متعاقدین را مطابق مقررات جدید، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تنظیم و تحویل کنند. [۱۴]

۷- مزایای ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی

۱. تسهیل در احراز هویت اشخاص حقیقی یا حقوقی از طریق ارتباط با سازمان ثبت احوال و سایر مراجع ذیربط و ملاحظه تصویر اشخاص حقیقی و احراز اصالت و بقاء یا زوال اشخاص حقوقی. و حیات و یا ممات اشخاص حقیقی که این پدیده از شگفتی های هزاره سوم محسوب می‌شود.

۲. با توجه به ارتباط مداوم ما با ثبت احوال، موضوع حیات و یا ممات اشخاص حقیقی با ارتباط برخط با اداره متوفیات، مرتب کنترل می‌شود و بدین ترتیب با عدم امکان تنظیم اسناد بنام متوفیان، مقاصد ناصواب مجرمان وکج اندیشان محقق نخواهد شد.

۳. جلوگیری ازهرنوع خطا ولغزش درنگارش مشخصات اشخاص درتنظیم اسناد ویا انجام سایرخدمات ثبتی از مزایای منحصربه فرد سامانه است. امری که در برنامه‌های قبلی بدلیل عدم امکان ارتباط با سایر مراجع، فراهم نبود و این امتیاز بسیار مهمی است.

۴. دراسناد مربوط به املاک نیز بروز خطای کاربر به حداقل ممکن می‌رسد و با ارتقاء سامانه وحذف استعلام و ارسال خلاصه و ادغام آنها دریک محل، این خطا به صفر خواهد رسید. زیرا اطلاعات املاک از دل پاسخ استعلام واصله ازاداره ثبت محل وقوع ملک استخراج می‌شود.

۵- محاسبه خود کار هزینه های کلیه اسناد وسایرخدمات ثبتی، باعث می‌شود که بروز خطا به حداقل ممکن برسد و بحث اضافه دریافتی و از این قبیل مسائل آن هم از طریق سامانه اساسا منتفی شود.

۶- با روزآمد کردن اطلاعات مربوط به املاک بازداشتی و اشخاص ممنوع المعامله امکان خطای کاربر در این رابطه و نیز فرار این قبیل اشخاص از تیررس نگاه تیزبین سازمان متبوع و دیگر مراجع نظارتی منتفی خواهد بود.

۷. شروع واجرای ثبت آنی وحذف اوراق به شکل سنتی موجب کاهش جعل ازحیث کاربرد اوراق مسروقه. . . وتنظیم اسناد جعلی است.

۸. اجرای ثبت آنی موجب تسهیل در احراز اصالت اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است به گونه ای که دیگر نیازی به مکاتبه یا تماس دفاتر با یکدیگر و نیز مکاتبه مراجع مختلف با دفاتر جهت احراز اصالت اسناد تنظیمی در سامانه ثبت آنی نمی باشد. امری که بر اعتبار اسناد رسمی خواهد افزود.

---

14. http://ssaa.ir/Default. aspx?tabid=4417&ctl=Edit&mid=11884&Code=5973
دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۹. اجرای ثبت آنی موجب شده که تمام حرکات وسکنات مالی وغیرمالی کلیه اتباع ایرانی اعم ازاشخاص حقیقی وحقوقی درمرعا ومنظر سازمان متبوع قرارداشته باشد. لذا ارتکاب تخلفات مشهود عملا تعلیق به محال است ومبادرت به آن، جسارتی فراترازمعمول می طلبد.

۱۰. الکترونیکی نمودن تدریجی امضاء اسناد برای مردم و استفاده و اسکن اثرانگشت نیز در جلوگیری از جعل و تزویر و ممانعت ازاسناد سفید امضاء، خاصه در اسناد اتومبیل، بسیار مفید خواهد بود.

۱۱. استفاده آماری ازتعداد ونوع وارزش ریالی وحجم معاملات هریک ازدفاتر اسنادرسمی درسطح کلان شهرها وحتی روستاهای دورافتاده موجب کاهش اشتباهات کارشناسی ما دربرنامه ریزی‌ها خواهد شد.

۱۲- استخراج آمار اسناد اتومبیل و نیز معین نمودن سهم دفاتر از هزینه‌های دریافتی آنها که منحصرا حق التحریر و بهای اوراق است، موجب می شود که مردم نسبت دستمزد سردفتر(حق التحریر) به سایرهزینه‌های سند اتومبیل ازجمله مالیات نقل و انتقال و عوارض و حق الثبت و مالیات برارزش افزوده را دقیقا دریافته که از طرفی موجب بطلان افکار اشتباه برخی از ارباب رجوعان که تصورشان اخذ هزینه های مازاد توسط سردفتران در خصوص اتومبیل ها با قیمت های متفاوت است، شده و از طرفی هزینه ها شفاف سازی شده است و همین امر گام مثبتی در خصوص روشن سازی اقدامات صورت گرفته می باشد.

۱۳- اجرای ثبت آنی موجب نوشدن وارتقاء وتبدیل رایانه ها وچاپگرهای بسیاری از دفاتر سطح کشور شد و بدین ترتیب باعث بالا رفتن بازار کار مسئولین و کارکنان فناوری اطلاعات هم از باب اشتغال و هم از باب ارتقاء سطوح علمی و تکنولوژی می‌شود.

۱۴- پیشگیری از تحقق جرایم جعل و سایر جرایم ثبتی، تسریع و تسهیل تنظیم و ثبت اسناد، کاهش هزینه‌های زمانی و ارتقاء امنیت و اسایش عموم جامعه از مزایای ثبت به شیوه الکترونیک می باشد.

۸- چالش های ثبت انی

۸-۱ گریز گاههای ثبت الکترونیک در دفاتر اسناد رسمی

از انجایی که ثبت اسناد و املاک کشور به نحو احسن و اکمل، وظیفه نظام ثبتی است و رابطه مستقیم با امنیت و اسایش عمومی دارد؛ لذا در ذیل به بررسی ایرادات مطروحه از جانب برخی از سردفتران می‌پردازیم، مشکلاتی که در عمل دفاتر را ازرده خاطر کرده است و بنا به فرمایشات مسوولین دفاتر اسناد رسمی، مطرح کردن برخی از مشکلات سامانه به جهت مکدر ساختن اذهان عمومی و عدم پردازش مناسب ممکن است به برداشت‌های منفی و نابجا مردم و عدم اعتماد به دفاتر بیانجامد و بهتر است که تخصصی و محرمانه مرتفع گردد، بر ان شدم به بررسی مشکلات اصلی دفاتر تا حدی که بتوان کمک موثری به پروسه تنظیم و ثبت اسناد و برطرف کردن معضلات اصلی دفتر خانه منجر می‌شود بپردازم؛

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۸-۱-۱ چالش های زیرساخت ارتباطی

باتوجه به وضعیت زیرساخت ارتباطی درایران ،سیستم طراحی شده وابسته به برخط بودن دفاتر بوده، به دلیل قطعی اینترنت (ازجمله قطع بودن ویاکاهش پهنای باند سراسری، ایراد در سوییچ های مناطق مخابراتی تامین کننده اینترنی ودیگرموارد)، در برخی مواقع امکان دسترسی به سامانه و ثبت سند وجود ندارد. قطع شدن ارتباط با سرورسازمان ثبت از طریق **VPN** [۱۵]یکنوع شبکه خصوصی و مجازی جهت ایجاد امنیت، ارتباط بین دفاتر اسناد رسمی وسازمان ثبت نیزبروخامت اوضاع میافزاید. (علوی، ۱۳۹۲:ص۱۳)

براساس گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، بررسی‌ها حاکی از آن است که برخی از اشکالات فعلی سامانه ثبت آنی معاملات، قابل توجه هستند و غالباً از عدم تخصیص بودجه مناسب به این پروژه نشأت می‌گیرند. درکناراین اشکالات، اشکالات جزئی دیگری نیز وجود دارد که در مدت زمان کوتاهی با اصلاحات فرآیندی و اجرایی در سیستم قابل رفع هستند.

۸-۱-۲ کندی سرعت

مشکلات مطرح شده در همان ابتدای اجرای ثبت انی، به همراه عدم پذیرش این سیستم توسط سردفتران در ابتدی امر حاکی از نارضایتی سردفتران از اجرای سیستم ثبت الکترونیک در دفاتر بود، اما با گذر زمان و مرتفع شدن برخی اشکالات و اصلاحات صورت گرفته در سامانه ثبت الکترونیک، رضایتمندی این قشر مسیولیت پذیر را به همراه داشته است؛اما کماکان بنا به اظهارات سردفتران و حضور بنده در دفترخانه و بررسی رضایتمندی ارباب رجوع و سردفتر از تنظیم و سرعت ثبت اسناد، شاهد کندی سرعت اینترنت و حضور چند ساعتی برخی از ارباب رجوعین برای اخذ و پذیرش اثر انگشت توسط سامانه بوده ام، مشکلی که شاید نتوان بطور مستقیم به ثبت انی نسبت داد، چرا که با تقویت زیر ساخت های سامانه ثت الکترونیک که ان هم از وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک می باشد، قابل رفع می باشد.

۸-۱-۳ اینترنت ملی

به گزارش مرکز پژوهش مجلس شورای اسلامی:"چنانچه لازم نباشدکه سردفتران دفاتر اسناد رسمی از شبکه اینترنت به اینترانت وصل شوند، میزان امنیت شبکه ارتقاء می یابد. اماامنیت ارتباطی سامانه در داخل یعنی **VPN** اینترانت باتوجه به اینکه از **IP** رنج ۱۰ استفاده شده است تاحد زیادی تامین می‌شود. (علوی، ۱۳۹۲: ص۱۴)

عدم پیش بینی سایت پشتیبان این سامانه درنقطه ای بافاصله زیاد از مرکز ایران، چالش امنیتی دیگری است که درگزارش فوق مدنظر قرارگرفته شده است و اختصاص سایت پشتیبان در نقطه ای خارج از مرکز کشور، به عنوان راهکار حل این مشکل پیشنهاد شده است که به واسطه آن ملاحظات پدافند غیرعامل نیز

15. VisualPrivate Network

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

رعایت گردیده وقابلیت اتکا به سیستم را بالا می برد. تحقق این امربه دلیل کمبود در منابع پروژه میسر نگردیده است.

با توجه به اینکه پیشنهادات و التزامات بهره مندی از اینترانت ملی سالهاست که مطرح گردیده اما ما شاهد فراگیری شبکه ملی اینترنت در این زمینه نیستیم؛ عدم اتصال به شبکه ملی اینترنت و ساماندهی اینترنت داخلی می تواند پایگاه های اطلاعاتی سازمان ثبت را با خطر نفوذ و هک شدن روبرو کند.

٤-١-٨ ارتقاء کیفیت زیر ساخت‌های ارتباطی و اطلاعاتی

بموجب بند ۴ ایین نامه قانون جامع حدنگار، سازمان ثبت مکلف شده نسبت به تهیه نرم افزارها و زیر ساختهای فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید؛ و سازمان به وظیفه خود در این زمینه عمل کرده است، اما انچه در گذر زمان قابل توجه است، ارتقاء کیفی زیرساخت‌های مذکور و به روز رسانی و بالا بردن ضرایب امنیتی اطلاعات ثبتی کشور با تحکیم پایه‌های زیرساختی و بالا بردن سطح ایمنی حفظ اطلاعات می باشد که نیاز مبرم ان در جامعه عیان می باشد.

۲-۸ چالش‌های ساختاری سامانه

از نظر فنی وکارشناسی، اشکالات فنی و ساختاری سامانه در زمره اشکالات جزئی اما مؤثر در کاربری بهتر سامانه به شمار می روند و با تاکید بر اینکه دسترسی آسان وکاربر محور بودن از ویژگی‌های مهم یک سامانه اطلاعات می باشد از قبیل اشکالات ساختاری و شکلی موجود در سامانه ثبت انی، می توان به موارد زیر اشاره کرد؛

۱-با توجه به امکان بروز خطا و اشتباه درکلیه فعالیت‌های انسانی باید امکان اصلاح موارد جزئی به تشخیص سامانه یا سردفتر در یک دوره زمانی محدود، بدون تنظیم سند اصلاحی و با قابلیت پرینت مجدد به صورت صحیح وجود داشته باشد، در مواردی نیز که شخصی برای مثال وکالتنامه ای را در دفاتر اسناد تنظیم می‌کند و پس از گذشت مدتی خواهان تغییر بخشی از ان باشد و یا نیاز به اصلاح داشته باشد، سردفتر باید برای اصلاح ان اقرار نامه ای تنظیم کند که این خود منجر به انجام فعل مضاعف در زمینه تنظیم اسناد می‌باشد.

۲- دو سامانه استعلام وخلاصه معامله ,به صورت یک طرفه طراحی شده است و فقط ادارات ثبت قادربه گذاشتن پیغام برای دفاتر بوده و امکان هیچ گونه پاسخگوئی برای دفاتر لحاظ نگردیده است.

۳- تنظیم سندبرای اشخاص حقوقی اعم از دولتی، عمومی ویاخصوصی با اشکال مواجه است. زیرا اولاً فیلدهای ایجادشده و اجباری کردن اغلب آنها در مورد تمام اشخاص مصداق ندارد. به عنوان مثال اشخاص حقوق دولتی و یا اشخاص عمومی وابسته به دولت به موجب قوانین و یا اساسنامه‌های قانونی ایجاد می‌شوند و بدون نیاز به ثبت در مرجع ثبت شرکت‌ها دارای شخصیت حقوقی هستند. بنابراین باید اجبار

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

درج شماره ثبت وآگهی تغییرات در مورد آنها مرتفع گردد. افزون براین فیلد ایجادشده در مورد نوع اشخاص حقوقی کلاًمبتنی براشتباه است. این فیلد صرفاً ناظر بر تقسیم بندی کلی اشخاص حقوقی است وبه هیچ وجه بیانگرماهیت حقوقی و نوع تمامی اشخاص حقوقی به ویژه شرکت‌های تجارتی نیست و ظاهر شدن عنوان شخص حقوقی خصوصی غیردولتی /تعاونی درادامه مشخصات شرکت‌های تجاری در متن سند، به لحاظ حقوقی قابل توجیه نیست.

۸-۳ ایرادات سخت افزاری و نرم افزاری

۸-۳-۱ عدم شفاف سازی اطلاعات مندرج در سامانه

در تنظیم اسناد در دفاتر هر چند یکی از وظایف سردفتر تفهیم مفاد سند تنظیمی به مراجعین می باشد اما طی مراحل تنظیم سند برای ارباب رجوع روند کار شفاف سازی نمی‌شود و افراد باگذاشتن انگشت اشاره بر روی دستگاه بر این باورند که سند مورد نظرشان تنظیم و کار به اتمام رسیده است در صورتیکه همین امر و باز بودن صفحات سامانه مقابل سردفتر اگر جنانچه شخص سردفتر نمایی قصد ارتکاب به جعل معنوی را داشته باشد می تواند به مقاصد جعل مفادی مد نظر دست یابد.

۸-۳-۲ ذخیره اثر انگشت

امکان ذخیره اثر انگشت در سامانه ثبت الکترونیک، می تواند چاکراهی برای وقوع احتمالی سوء استفاده‌های جعلی را ایجاد کند و دفاتر اسناد رسمی با ذخیره اسکن اثر انگشت در سیستم ثبت انی اسناد (که معمولا در نمایشگاه های خودرو در غیر ساعات اداری) و تایید نهایی سند می نمایند و این امر باعث خدشه به امنیت تنظیم اسناد و رواج حس بی اعتمادی به دفاتر می‌باشد، در این موارد سردفتران متخلف با تنظیم اسناد به اصطلاح باز، سعی در عدم پرداخت مبلغ هزینه سند به حساب دولت می باشند.

البته امکان ذخیره اثار انگشت افراد با استفاده از نرم افزارهای مختلف مقدور می باشد، لکن انتقال و در اصطلاح خوراندن این اطلاعات به سامانه الکترونیک ثبت اسناد (ثبت انی) به راحتی امکان پذیر نیست، اما قابل انجام است؛ و بازرسی‌های مکرر و التزام ثبت اسناد تنظیمی به سنسورهای گرمای اثر انگشت راه حل موثری می تواند باشد.

۸-٤ خطر هک شدن اطلاعات موجود در سامانه

در سیستم ثبت انی مراحل تنظیم اسناد در سامانه مربوطه با اتصال به اینترنت صورت می‌گیرد، در مواردی که بصورت برخط اطلاعات در بانک های الکترونیکی ذخیره شده قابل رویت می‌باشد و منجر به ارتقاء امنیت و ارسال اطلاعات به روز شده را فراهم می‌سازد گریز گاهی را به همرا دارد، ان هم امکان هک شدن و بعبارتی دسترسی غیرقانونی به اطلاعات کامپیوتر و سامانه های متمرکزمی باشد و با توجه به اینکه

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

تمامی سیستم های وابسته به اینترنت با درجات مختلف در معرض چنین خطری می باشند و از طرفی با وجود خلائهای موجود در امنیت سیستمهای اینترنتی، اطلاعات موجود در سامانه ها از گزند مشکل مذکور در امان نمی باشد.

در مورد اسکنر های اثر انگشت نیز چنین خطری وجود دارد، از طرفی با توجه به هوشمند شدن بسیاری از گوشی‌های موجود در کشورمان که با قابلیت اسکن اثر انگشت افراد و انتقال به سرورهای موجود در کشورهای سازنده من جمله امریکا اینکه سازمان اطلاعات این کشور به سادگی بانک جامعی از اطلاعات اثر انگشت تعداد قابل توجهی از مردم ایران که از این گوشی‌ها استفاده می‌کنند را داراست واین پازل با شکافهای امنیتی ناشی از هک شدن اینترنت کشور بعنوان یک خطر مهم تکمیل می‌گردد و در این خصوص بنظرمی رسد تجهیز دفاترو سایر پایگاه‌های اطلاعاتی نظیر ثبت احوال به سخت افزارهایی با ضریب امنیت بالاتر راهگشای چنین مشکلی باشد.

البته شاید این سوال به ذهن متبادر شود که اخذ اثر انگشت در کشورهایی که مقصد اتباع ایرانی نیز می‌باشند، صورت می‌گیرد یا بعبارتی در سراسر دنیا اثر انگشت افراد بواسطه اخذ ویزا و مسافرت و. . . اتخاذ می‌شود پس این امر رایج می باشد، اما با نگاهی دقیق تر به موضوع میتوان پیرو گفتار قبل عارض شویم که با توجه به بالا بودن تعداد کاربران گوشی‌های هوشمند و اسکن اثر انگشت در موبایل این اطلاعات بصورت مجموعه ای بالغ بر جمعیت قابل توجهی در اختیار سرور های گوشی‌هایی هوشمند من جمله کشور امریکا قرار گرفته و اگر در شرایطی امکان هک و نفوذغیر قانونی به سیستم ثبت اسناد و املاک کشور وجو داشته باشد، همین اثار انگشت موجود می تواند منجر به سهولت در تخریب و دسترسی اطلاعاتی شود، فلذا بنظر نگارنده باید با بررسی‌های مناسب اطلاعاتی و تخصیص بودجه، اسکنرهای جدیدی وارد عرصه دیواره های اطلاعاتی سامانه شود که قدرت جعل انها و دسترسی ان توسط کشور های دیگر مقدور نباشد، مانند اسکنر عنبیه چشم.

۹- پشنهاد نگارنده

۹-۱ ابزار شناسایی افراد

اولین مورد توکن می باشد معمولاً چیزی است که فرد به همراه خود داردو می‌توان گفت سند هویت اوست، مانند: کارتهای هوشمند، کارتهای مغناطیسی، کلید، پاسپورت، شناسنامه و. . . این اشیاء دارای نواقصی هستند همچون: گم شدن، عدم همراه بودن شخص، فرسوده شدن و جعل شدن.

دومین نوع سیستمهای شناسایی دانش نام دارد، یعنی چیزی که شما بخاطر می‌سپارید مانند: پسورد و پین کد. البته این سری نیز دارای نواقصی هستند مانند: فراموش کردن و لو رفتن.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

دسته سوم سیستمهای مبتنی بر بیومتریک است. این سیستمها از خصیصه‌های فیزیولوژیکی و رفتاری انسان جهت شناسایی استفاده می‌کنند. این روش دیگر معایب روشهای قبل را ندارد و امنیت و دقت را تا حد بسیار زیادی افزایش داده است.

عموماً در سیستمهای بیومتریک از دو نوع ویژگی مختلف افراد جهت شناسایی استفاده می‌شود؛. پارامترهای فیزیولوژیکی که شامل؛

ـ اثر انگشت

ـ شناسایی از روی شبکیه چشم

ـ شناسایی از طرق عنبیه چشم

ـ شناسایی از روی هندسه دست

و پارامترهای رفتاری می باشد.

۲-۹ عنبیه چشم

عنبیه قسمت رنگی چشم است که ترکیبی است از نوعی ماهیچه به شکل دایره با یکسری خطوط شعاعی، لایه‌ای یا توری مانند که در پیش از تولد انسان شکل گرفته است و تا زمان مرگ تقریباً هیچ تغییری نمی‌کند. این ماهیچه شامل یکسری کارکترها مانند: خطوط، حلقه‌ها، حفره‌ها، شیارها، تارها، لکه‌ها و. . . است که قابل تفکیک می‌باشند. می‌توان گفت که عنبیه چشم همه افراد با یکدیگر متفاوت است.

عنبیه هر انسان، همچون اثر انگشت او، منحصر به فرد است و الگوی آن با اشخاص دیگر فرق دارد؛ بنابراین می‌توان از آن برای تشخیص هویت افراد استفاده کرد؛بدین ترتیب به بررسی جوانب بهره از اسکنر عنبیه چشم و معرفی ان می پردازیم.

در این فناوری‌ها از چشم انسان برای تشخیص هویت استفاده می‌شود که بر دو نوع می باشد؛

۱- اسکنر عنبیه (**Iris Scanner**) و۲- اسکنر شبکیه (**Retinal Scanner**)

مزیت اصلی عنبیه چشم به اثر انگشت، داشتن الگوی پیچیده‌تر است که به راحتی قابل دسترسی نیست ودارای ضریب اطمینان بالایی می‌باشد، مزیت دیگر اسکنر عنبیه، دقت بسیار بالا در مقایسه با اسکنر اثر انگشت است. میزان خطای احتمالی در این زمینه را به صفر نزدیک کرده و باعث افزایش سدهای امنیتی بانک های اطلاعای می شود.

در اکثر مواقع عنبیه چشم افراد پس از انجام عمل جراحی نیز بدون تغییر باقی می‌ماند. حتی افراد نابینا نیز می‌توانند از این روش استفاده کنند، البته تا زمانی که چشم آنها عنبیه داشته باشد. استفاده از عینک یا لنزهای تماسی هیچ کدام بر روال کار تشخیص، اختلال ایجاد نمی کنند و سبب تشخیص نادرست نمی‌شوند.[۱۶]

16. http://www.hamshahrionline.ir/details/45567

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

۳-۹ معایب اسکنر عنبیه چشم

این سیستم دارای قابلیت خوبی در تشخیص هویت افراد است؛ بدین دلیل که عنبیه هم منحصربه‌فرد است و هم در برابر گذشت زمان مقاوم، ولی متأسفانه حجم الگوها در این روش بسیار بالا است، این تکنولوژی بسیار گران است، کاربر پسند نیست و به دلیل اینکه در حین نمونه برداری لازم است که چشم کاملاً بی‌حرکت باشد لذا الگو برداری ممکن است دقیق نباشد.

توسعهٔ روزافزون ارتباطات، مکاتبات و مبادل اطلاعات در فضاهای الکترونیکی داخلی و بین ا لمللی و ضرورت سرعت و سهولت در امر تنظیم اسناد، و ثبت املاک و انچه سبب تمایز و برتری اسکنرهای عنبیه چشم است، امکان ثبت اطلاعات با الگوی پیچیده تری نسبت به اثر انگشت می باشد و احتمال جعل را به صفر می‌رساند و از طرفی اگر بعنوان یکی از ابزار امنیتی برای ثبت اطلاعات در سازمان ثبت احوال کشور مورد استفاده قرار گیرد نیز باعث افزایش لایه‌های امنیتی می‌باشد و استفاده از ان در دفاتر اسناد رسمی مانع تحقق جعل مادی و ایجاد شبکه داخلی جدیدی از اطلاعات بصورت اختصاصی برای کشور خواهد شد؛چرا که توسعهٔ روزافزون ارتباطات، مکاتبات و مبادلات اطلاعات در فضاهای الکترونیکی داخلی و بین المللی و ضرورت سرعت و سهولت در امر تنظیم اسناد، و ثبت املاک و لزوم اتصال به اینترنت و زندگی در عصر نوین ارتباطات نیازمند تحلیل سخت افزاری ونرم افزاری و صرف هزینه و زمان می‌باشد چرا که نسل های اینده ارتباطی مستلزم اتخاذ تدابیر به روز می باشد.

نتیجه‌گیری

از زمان استقرار تشکل های اجتماعی، انسان در پی حراست از مالکیت واموال خود بوده است و گذر زمان ایین رسیدگی و تنظیم اسناد را متناسب با نیاز بشر تغییر داده است؛ قانون ثبت اسناد و املاک را در ۱۴۲ ماده تصویب نمود که از فروردین سال ۱۳۱۱ قابلیت اجرا داشت. در این قانون به ثبت اسناد اجباری و ثبت املاک پرداخته شده است که هنوز هم، همین قانون با اصلاح و تغییر برخی از مواد ان، قابل اجرا است میزان اهمیت و نقش تنظیم و ثبت اسناد در تامین امنیت قضایی و عمومی کشور قانون مداران را مجاب به تغییر ایین ثبت اسناد کرده است؛ کمااینکه از مولفه‌های ارزیابی سطح توسعه هرکشور میزان صدور اسناد مالکیت می باشد.

نظام ثبتی ایران را می توان بطور کلی در دو دسته طبقه بندی کرد؛ نظام ثبت سنتی که در طبقه اول جای گرفته و دوره ثبت اسناد و املاک را از زمان تصویب قاتون ثبت اسناد و املاک کشور تا قبل از ثبت الکترونیک اسناد را در بر می گیرد و دسته دوم، نظام ثبت نوین و انی اسناد می باشد که پس از اجرایی شدن قانون ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی به منسه ظهور رسید. اجرایی شدن سیستم ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی، با هدف همپایی با تکنولوژی روز دنیا، ارتقاء امنیت و تامین اسایش عمومی و پیشگیری از جرایم

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

جعل و در حکم جعل در دفاتراسناد رسمی صورت گرفت، که در تحقق اهداف خود تا حد بسیار مطلوبی موفق بوده است.

هر چند ثبت الکترونیک موجب کاهش جرایم جعل و کلاهبردای شده اما گریزگاه‌های نیز به همرا دارد که با تدبر مسولین در بخش فناوری اطلاعات و نیز ارتقاء سیستم سخت افزاری و نرم افزارهای موجود در سامانه‌های الکترونیک قابل اصلاح خواهد بود، علی ای حال، بی شک ثبت انی در دفاتر اسناد رسمی نقطه عطف گذار از نظام ثبت سنتی به ثبت جدید می‌باشد، انچه که دفاتر اسناد رسمی با توجه به پیشرفت تکنولوژی و تغییر رویه‌های ثبتی در سطح جهانی مستلزم تجهیز بدان بوده است.

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]

فهرست منابع و مآخذ

۱- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

۲- قانون تجارت الکترونیک مصوب ۱۳۸۲

۳- قانون برنامه توسعه پنجم کشور(۱۳۹۴-۱۳۹۰)

۴- قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مبارزه با فساد

۵- قانون مدیریت خدمات کشوری ۱۳۸۶/۷/۰۸

۶- دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت انی ۱۳۹۲/۰۶/۲۳)

۷- قانون اساسی کشور

۸- قانون جامع حدنگار ۱۳۹۳

۹- ایین نامه جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۵

۱۰- عباسی داکانی، خسرو. (۱۳۸۷). حقوق ثبت اسناد. تهران: میزان

۱۱- ادابی، حمیدرضا. (۱۳۹۳). حقوق ثبت تخصصی. تهران: جنگل

مقالات

ـ درزی، محمد. و مائده قاسمی. (۱۳۸۸). بررسی مزایا و معایب سلامت الکترونیکی در یک شهر الکترونیکی، دومین کنفرانس بین المللی شهر الکترونیک. فناوری اطلاعات و ارتباطات جهاد دانشگاهی، شهرداری تهران

ـ علوی، فاطمه. (۱۳۹۲). بررسی چالش های فنی سامانه ثبت انی. دفتر مطالعات ارتباطات و فناوری های نوین. مرکز پژوهش های جمهوری اسلامی:کد ۲۸۰، شماره مسلسل ۱۳۳۵۶

اینترنت

__ https://www.sabteahval.ir/tab-52.aspx
__http://vista. ir/article/219385
__ http://www.Hamshahrionline.ir/details/45567

[Downloaded from jlawst.ir on 2026-11-23]