

نشریه علمی فقه، حقوق و علوم جزا  
مقاله پژوهشی، سال هشتم، شماره ۳۱، بهار ۱۴۰۳، صفحات ۳۵ تا ۴۵  
تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۲/۰۷ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۲/۱۰

## جرم کلاهبرداری ثبتی در حقوق کیفری ایران

| نویبد معتمد آریا\* | دانشجوی دکتری حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشگاه آزاد واحد قم، ایران.  
| امیر اسماعیلی | کارشناسی ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشگاه غیر انتفاعی عدالت، ایران.  
| فاطمه نظرپور | کارشناسی ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشگاه آزاد واحد شهرکرد، ایران.

### چکیده

امروزه به دلیل رشد و تکامل جوامع از مصادیق جرم کلاهبرداری که ممکن است در عرصه‌های اجتماعی و تعامل‌های مختلف روزمره صورت بگیرد، کلاهبرداری در امور ملکی و ثبتی می‌باشد. این جرم در ثبت اسناد و املاک یک موضوع گسترده است که از مراحل مختلف فرآیند ثبت و مالکیت ملکیت تا معاملات مالی و اقدامات مالکیت ملکی را در بر می‌گیرد. این جرم به معنای استفاده نادرست یا غیرقانونی از اطلاعات یا مدارک ثبتی، مانند اسناد رسمی به منظور کلاهبرداری یا تقلب در معاملات مالی یا ملکی است که معمولاً با هدف کسب سود غیرقانونی یا انحراف از وظایف قانونی صورت می‌گیرد. ویژگی خاص جرم کلاهبرداری ثبتی که آن را از جرم عمومی متمایز می‌کند، این است که این جرم در ارتباط مستقیم با ثبت رسمی اسناد و املاک بوده و از جرایم رایج فضای مجازی و فضای حقیقی است که از طریق ثبت متقلبانه صورت می‌گیرد و منجر به سرقت مال دیگری می‌شود. بنابراین جرم کلاهبرداری در امور ثبتی شامل هرگونه فریب، تقلب یا استفاده از اطلاعات دروغین یا مدارک تقلبی در فرآیندهای ثبتی است که هدف آن کسب منافع مالی یا حقوقی غیرقانونی می‌باشد و در زمینه‌های مختلفی از جمله معاملات ملکی، امور مالی، معاملات تجاری و غیره انجام می‌شود.

واژگان کلیدی: کلاهبرداری ثبتی، جرایم ثبتی، ثبت متقلبانه، تقاضانامه ثبتی. معاملات ملکی.

## 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. قانونگذار از دیر باز کلاهبرداری ثبتي و آثار سوء مترتب بر شیوع آن را مورد مذاقه قرار داده و در طول زمان و با پیشرفت علم حقوق در کشور نسبت به تکمیل و روز آمد نمودن قوانین مرتبط با آن اقدام نموده است. (خراسانی و شهسواری، ۱۴۰۲: ۱۳) اصولاً سیاست کیفری قانونگذار ایرانی و نظریه اغلب حقوقدانان از ابتدای شناخت کلاهبرداری ثبتي به این صورت بوده است که به رغم در نظر گرفتن استقلال برای این جرم، آن را همواره تابعی از کلاهبرداری سنتی یا ساده قلمداد کرده‌اند و حالات گوناگون این جرم را با معیار کلاهبرداری ساده سنجیده‌اند، چنان که در بررسی انواع کلاهبرداری ثبتي شاهد آن بودیم که قانون‌گذار در خصوص هریک از اقسام آن، یا مرتکب را کلاهبردار محسوب کرده است یا پس از توضیح پیرامون ماهیت جرم ارتكابی توسط وی، مجازات او را (مجازات کلاهبردار) در نظر گرفته است. این دیدگاه را می‌توان ناشی از ماهیت پیچیده جرم کلاهبرداری ثبتي دانست که نه می‌توان آن را منطبق با کلاهبرداری در نظر گرفت و نه می‌توان قائل به جدایی مطلق آن از کلاهبرداری بود. بر این اساس، ثبت یکی از نهادهای تاثیر گذار در تضمین امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی است که بنا بر جایگاهی که در زندگی اقتصادی افراد دارد زمینه‌ساز بروز جرایمی همچون کلاهبرداری، جعل و تزویر، معامله معارض و معامله با سند معارض، خیانت در امانت و ... به شکل سنتی و در حال با توجه به پیشرفت تکنولوژی در فضای مجازی روبه ازدیاد است. (ساجدی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۸۹) صحیح‌ترین دیدگاهی که می‌توان نسبت به کلاهبرداری ثبتي داشت این است که عنوان این جرم صرفاً بیانگر کیفیت ارتکاب آن بوده و قادر به مستقل ساختن آن از جرم کلاهبرداری و شناساندن آن به عنوان جرمی جدید نیست و هر دیدگاهی هم که قانونگذار اتخاذ کرده، مبین همین موضوع است. هر چند که عرفاً کلاهبرداری ثبتي جرمی جداگانه تلقی می‌شود که دارای قرابت فراوان با کلاهبرداری است. (شیخ‌زاده، ۱۳۹۵: ۹۴) به عنوان مثال، زمانی که یک فرد یا یک گروه از افراد اطلاعات دروغین یا تقلبی را به یک سازمان دولتی یا یک شرکت خصوصی به منظور دریافت مزایای مالی یا سایر مزایای قانونی ارائه می‌دهند، این اطلاعات ممکن است شامل ادعای دارایی‌هایی که واقعیت ندارند، تغییر اطلاعات شخصی یا مالی به نفع فرد یا گروه متخلف، یا تقلب در معاملات مالی باشد. در این موارد، افراد یا گروه‌های متخلف ممکن است از مدارک تقلبی یا اطلاعات دروغین استفاده کنند تا به طور غیرقانونی از منافع مالی یا دیگر مزایای قانونی بهره‌مند شوند، که به عنوان جرم کلاهبرداری در امور ثبتي شناخته می‌شود. مصادیق این جرم شامل اموری مانند: تقلب در اسناد مالکیت ملکیت یا قراردادهای مربوط به املاک؛ ارائه اطلاعات نادرست یا دروغین در مورد ملکیت، درآمد و دارایی‌ها به منظور کلاهبرداری مالی؛ سوءاستفاده از هویت دیگران یا ایجاد هویت‌های جعلی برای انجام معاملات مالکیت ملکی؛ تقلب در معاملات مالی مانند درخواست وام یا ارائه

اطلاعات نادرست در مورد مالیات و مالیات بر املاک و تقلب در معاملات خرید و فروش ملک، اجاره، انتقال حقوق مالکیت و سایر معاملات ملکی است.

### مفهوم کلاهبرداری ثبتی

کلاهبرداری ثبتی، به معنای توسل به روش‌ها و اسناد متقلبانه در زمینه ثبت امور و معاملات مرتبط با املاک و مالکیت است. این نوع جرم باعث گرفتن مال یا اموال دیگری می‌شود و در کشورهای مختلف به عنوان یک جرم عمومی و عمدی شناخته می‌شود. این جرم از سه عنصر اصلی استفاده از وسایل متقلبانه؛ فریب خوردن قربانی جرم و عدم مالکیت کلاهبردار بر مال گرفته شده تشکیل شده است. این جرم در اسناد و املاک، معمولاً شامل فرایندهایی است که در آن‌ها اشخاص یا گروه‌هایی با استفاده از مدارک جعلی، اطلاعات دروغین یا تقلبی، یا با سوءاستفاده از شناسه‌های دیگران سعی در انجام معاملات ثبتی مرتبط با املاک و اسناد دارند. برخی موارد این فرایندها عبارتند از: ۱- ارائه مدارک جعلی برای انتقال مالکیت یا فروش ملک ۲- استفاده از اطلاعات دروغین یا تقلبی برای دریافت وام یا مجوزهای مرتبط با املاک ۳- انتقال مالکیت یا ایجاد رهن و انگیزه بر اساس اسناد جعلی یا دروغین ۴- تقلب در موارد مربوط به مالکیت املاک برای کسب منافع مالی غیرقانونی. این اقدامات می‌توانند به آسیب‌های جدی برای مالکان معاملات و املاک منجر شوند، همچنین ممکن است با مجازات‌های قانونی مواجه شوند که شامل جرم‌هایی مانند کلاهبرداری، جعل، تقلب و سوء استفاده از اسناد رسمی می‌شود. مطابق با ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک جز در مورد ماده ۳۳ قانون ثبت (در مورد بیع شرط و امثال آن) هر کس تقاضای ثبت ملکی را کند که قبلاً به دیگری انتقال داده یا با علم به اینکه به نحوی از انحاء قانونی سلب مالکیت از او شده است تقاضای ثبت نماید کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک نبوده و سند مالکیت بگیرد و یا سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد.

### عناصر جرم کلاهبرداری ثبتی

جرم کلاهبرداری ثبتی شامل استفاده از وسایل و روش‌های متقلبانه در فرآیند ثبت اسناد و معاملات مرتبط با املاک و مالکیت است. این وسایل متقلبانه ممکن است شامل تزویر اسناد، سوء استفاده از اطلاعات نادرست یا تقلب در معاملات باشد. این جرم نیاز به فریب خوردن قربانی دارد. این به معنای انگیزه قربانی به انجام عملی خاص و یا تسلیم اطلاعات و مالکیت خود به کلاهبردار توسط فریب‌ها و تلاش‌های متقلبانه کلاهبردار است. همچنین این جرم شامل مالکیت نادرست و غیرقانونی کلاهبردار بر مال گرفته شده است. به عبارت دیگر، کلاهبردار به نحوی سعی می‌کند مالکیت یا کنترل بر اسناد، املاک، یا دارایی‌های قربانی را به دست آورد که قانوناً به او تعلق ندارد. طبق نظر حقوقدانان، رایج‌ترین طبقه بندی جرایم، تقسیم آن‌ها بر حسب عناصر سه گانه جرم

یعنی عنصر قانونی، مادی و روانی است و هدف از طبقه‌بندی جرایم نیز تعیین نظام حقوقی و چگونگی به کار بستن قواعد این نظام اعم از شکلی و ماهیتی است. (اردبیلی، ۱۴۰۲: ۱۷۹)

### عنصر قانونی

یکی از رایج‌ترین تقسیم‌بندی‌ها بر اساس عنصر قانونی، تقسیم نمودن جرایم به جرایم حقوق عمومی و جرایم حقوق اختصاصی است. بر این اساس، جرایم در حکم کلاهبرداری در امور ثبتی، به مانند کلاهبرداری، جزء جرایم حقوق عمومی هستند. زیرا رسیدگی به این نوع از جرایم نیز در صلاحیت دادگاهی است که به سایر جرایم از قبیل کلاهبرداری، خیانت در امانت و ... رسیدگی می‌کند، درست بر عکس جرایم حقوق خصوصی مثل جرم نظامی که مرجعی خاص به این جرایم رسیدگی می‌کند. همچنین قانونگذار احکام خاصی را بر این جرایم بار نکرده است و عموماً تابع احکام عام ناظر بر جرایم عمومی هستند و به صرف آنکه این جرایم در قانون ثبت یا قانونی دیگر جرم انگاری شده‌اند سبب اطلاق عنوان جرایم اختصاصی بر آن‌ها نمی‌باشد. به عنوان مثال، قانونگذار عموماً مواد ۱۰۵ الی ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک را تابع احکام عام ناظر بر جرایم عمومی نموده است، لذا جرمی مانند ثبت ملک غیر موضوع مواد ۱۰۵ الی ۱۰۸ قانون ثبت و یا جرم امتناع از رد حق به صاحب آن موضوع ماده ۱۱۶ همین قانون از جرایم عمومی تلقی می‌گردند.

### عنصر مادی

عنصر مادی جرم را فعل یا ترک فعل خارجی که نشانگر نیت یا قصد مجرمانه باشد، تشکیل می‌دهد. صرف انجام عمل مجرمانه بدون برخورداری از نیت مجرمانه را نمی‌توان جرم نامید و صرف انجام عمل مجرمانه بدون تعیین عنوان مجرمانه توسط مقنن و نیز برخورداری از نیت مجرمانه نیز قابل مجازات نیست. (صانعی، ۱۳۷۷: ۳) بر این اساس، بر خلاف جرم کلاهبرداری که جرمی مرکب است، جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی جرایم ساده می‌باشند. زیرا بر عکس کلاهبرداری که عنصر مادی آن از دو جزء توسط به وسایل متقلبانه و بردن مال دیگری تشکیل شده، عنصر مادی جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی صرفاً از یک جزء، مثل تقاضای ثبت یا گرفتن سند مالکیت، تشکیل شده است. جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی به مانند خود کلاهبرداری جرم آنی هستند و مراحل مختلف ثبت ملک که بعضاً تا چندین ماه به طول می‌انجامد منجر به این نمی‌شوند که جرم مستمر به حساب آید. بر خلاف جرم کلاهبرداری که مقید به بردن مال دیگری است، در خصوص جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی باید قائل به تفصیل شد، بدین معنی که اصل بر این است که این جرایم جزء جرایم مطلق می‌باشند، به جز در مواد ماده ۱۰۸، ۱۱۶ و موارد ذیل ماده ۱۰۵ قانون ثبت اسناد و املاک کشور که مقید به نتیجه هستند.

### عنصر روانی

برای آنکه عنصر روانی تحقق پیدا کند وجود دو عامل، اراده ارتکاب و قصد مجرمانه (یا خطای جزایی) ضرورت دارد. به بیان دیگر کسی که قصد ارتکاب جرم را دارد زمانی فعل او، جرم به شمار می‌آید که با علم، اراده و اختیار باشد؛ در واقع میان عمل و شخص عامل رابطه روانی یا ارادی موجود است. بر این اساس، جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی همانند جرم کلاهبرداری، جرایم عمدی است. زیرا اگر قانونگذار بنا بر آن داشت که این جرایم را غیر عمدی محسوب کند، باید به مصادیق بزه کلاهبرداری ثبتی اشاره می‌کرد، در حالی که هیچ تصریحی بر آن مصادیق نشده، همچنین با به کار بردن عباراتی همچون «عالمأ و عامداً»، برداشت می‌شود که مقصود مقنن، عمدی محسوب کردن جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی است.

### انواع جرایم کلاهبرداری ثبتی

از دیدگاه قانون ثبت اسناد و املاک ایران، هشت نوع کلاهبرداری ثبتی شامل: کتمان معامله ملکی که تقاضای ثبت آن شده است؛ تقاضای ثبت خلاف واقع یک ملک؛ تظاهر متقلبانه نسبت به مالکیت و تقاضای ثبت ملکی که در امانت است؛ ثبت ملک غیر از طریق متقلبانه خیانت در امانت یا تبانی؛ ثبت متقلبانه ملک در تصرف غیر؛ امتناع متقلبانه از قید حق غیر در اظهارنامه ثبتی؛ معامله متقلبانه معارض و انتقال مال غیر در زیر مجموعه جرم کلاهبرداری ثبتی قرار گرفته‌اند.

### کتمان معامله ملکی که تقاضای ثبت آن شده است

این جرم موضوع ماده ۴۳ قانون ثبت می باشد که در آن آمده است: هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده معامله خود را به اداره ثبت اطلاع ندهد، چنانچه مدت اعتراض باقی است، منقل الیه مطابق مقررات عرضحال می‌دهد و چنانچه مدت منقضی شده، منقل الیه می تواند به وسیله اظهار نامه به انتقال دهنده اخطار نماید، هرگاه مشارالیه معامله را در ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ اخطاریه تصدیق نمود ملک به نام گیرنده ثبت والا ملک به نام انتقال دهنده ثبت و انتقال گیرنده به موجب ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ قانون ثبت می تواند انتقال دهنده را تعقیب نماید. هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ قانون ثبت عمل نماید و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد به ترتیب ذیل عمل خواهد شد: اگر اعلانات نویسی منتشر نشده، ملک به اسم انتقال گیرنده اعلام می شود و اگر اعلانات در جریان باشد بقیه اعلانات به نام انتقال گیرنده با قید انتقال اصلاح می شود و اگر رجوع به اداره ثبت بعد از اتمام اعلانات باشد، ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید. اگر معلوم شود سند رسمی انتقال مجعول بوده، مرتکب به ۵ تا ۱۵ سال حبس با اعمال شاقه محکوم و به علاوه مفاد ماده ۱۴ قانون ثبت درباره او مجری خواهد شد. (شیخ زاده، ۱۳۹۵: ۷۹) موضوعی که ماده ۴۳ قانون ثبت به آن می‌پردازد، معاملاتی است که به وسیله قولنامه و سند عادی توسط متعاملین نسبت به ملکی انجام می‌شود تقاضای ثبت آن ملک نیز به اداره ثبت داده می‌شود ولی حقوق خریدار ملک با سند عادی از طرف

فروشنده رعایت نمی‌شود. به بیان دیگر، نوعی عملیات متقلبانه از طرف فروشنده صورت بگیرد که موجب تضییع حق خریدار گردد. به این شکل که از یک طرف ملکی با سند عادی به غیر انتقال دهد و از طرف دیگر تقاضای ثبت همان ملک را به نام خود نماید که سند رسمی بگیرد. ماده ۴۳ قانون ثبت حکایت می‌کند که کسی که ملکی را با نام سند عادی معامله می‌کند و نسبت به همان ملک قبلاً تقاضای ثبت داده است، معامله با سند عادی را باید به اداره ثبت اطلاع دهد. از آنجایی که حق ادامه عملیات ثبتی و اخذ سند با خریدار است، در صورتی که این کار را نکند، عمل او نوعی کلاهبرداری است و مطابق ماده ۱۰۵ و ۱۱۴ قانون ثبت، خریدار می‌تواند فروشنده را تعقیب کند.

### تقاضای ثبت خلاف واقع یک ملک

ماده ۱۰۵ قانون ثبت مقرر می‌دارد: جز در مورد مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت (بیع شرط و امثال آن)، هرکس تقاضای ثبت ملکی را بنماید که قبلاً به دیگری انتقال داده و یا با علم به اینکه به نحوی از انحا سلب مالکیت از او شده است، تقاضای ثبت نماید، کلاهبردار محسوب می‌شود و همچنین است اگر در موقع تقاضا مالک بوده ولی در موقع ثبت ملک در دفتر ثبت املاک مالک نبوده و معهداً سند مالکیت نگرفته ولی پس از اخطار اداره ثبت، حاضر برای تصدیق حق طرف نباشد. در ماده ۱۰۵ قانون ثبت، پنج فرض برای کلاهبرداری، بیان گردیده که عبارتند از: ۱- متقاضی ثبت، تقاضای ثبت ملکی را می‌کند که قبلاً به غیر، انتقال داده است. ۲- متقاضی ثبت، تقاضای ثبت ملکی را می‌کند که می‌داند قبلاً از او سلب شده است. ۳- متقاضی ثبت، تقاضای ثبت ملکی را می‌کند که بعد از تقاضای ثبت، آن را به غیر، انتقال داده ولی سند را به نام خود می‌گیرد. ۴- متقاضی ثبت، تقاضای ثبت ملکی را می‌کند که بعد از تقاضا می‌داند از او سلب مالکیت شده ولی سند مالکیت می‌گیرد. ۵- متقاضی ثبت، تقاضای ثبت ملکی را می‌کند که بعد از تقاضای ثبت به غیر، انتقال داده ولی با اخطار ثبت، حق خریدار را تصدیق نمی‌کند. در پنج فرض بالا، علم و عمد متقاضی ثبت مفروض است و همین علم و عمد تشکیل دهنده سوءنیت و قصد مجرمانه است، که عنصر معنوی جرم کلاهبرداری ثبتی را محقق می‌کند.

### تقاضای ثبت خلاف واقع یک ملک توسط وارث

مطابق با ماده ۱۰۶ قانون ثبت: مقررات فوق در ماده ۱۰۵ در مورد وارثی نیز جاری است که با علم به انتقال ملک از طرف مورث خود یا با علم به نحوی از انحا قانونی سلب مالکیت از مورث شده بوده است تقاضای ثبت آن ملک یا تقاضای صدور سند مالکیت آن ملک را به اسم خود کرده و یا مطابق قسمت اخیر ماده فوق پس از اخطار اداره ثبت رفتار نکند. در تمام این موارد علم وارث باید به وسیله امضاء یا مهر و نوشته به خط او محرز شود. در اینجا متقاضی ثبت خلاف واقع، ورثه در حکم کلاهبردار است. نه مورث، زیرا ورثه هم قائم مقام مورث هستند، که مالکیت ندارد. و به دروغ تقاضای ثبت ملک متعلق به غیر را می‌نماید.

### تظاهر به مالکیت و تقاضای ثبت ملک توسط امین

مطابق ماده ۱۰۷ قانون ثبت، هرکس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی و یا مباشرت و به طور کلی هر کس نسبت به ملکی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت تقاضای ثبت آن را بکند، به مجازات کلاهبردار محکوم خواهد شد. به بیان دیگر هرکس نسبت به ملکی امین محسوب شود، ولی نسبت به همان ملک تقاضای ثبت کند، کلاهبردار است. وقتی کسی امین ملکی باشد، چه بر اساس قانون و چه بر اساس قرارداد، چه امین نامیده شود و چه در حکم امین ملکی باشد، هنگامی که نسبت به مال مورد امانت تقاضای ثبت کند و سند به نام خود بگیرد و مال امین را به خود انتقال دهد، در حکم کلاهبردار محسوب می شود. اما نمی توان صرف تقاضای ثبت را، قبل از صدور سند به نام متقاضی ثبت، جرم تام کلاهبرداری نامید. خصوصاً این که اگر مالک به تقاضای ثبت اعتراض نماید، اولاً به اعتراض او مطابق قانون رسیدگی می نمایند. ثانیاً نظر به اینکه کلاهبرداری مستلزم بردن مال غیر است و اعتراض مالک مانع از آن می شود، کلاهبرداری به وقوع نمی پیوندد.

### ثبت ملک غیر با خیانت یا تبانی

مطابق ماده ۱۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک، هرگاه شخصی که ملک را به یکی از عناوین مذکوره در فوق متصرف بوده، شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی به واسطه خیانت یا تبانی او، ملک به نام دیگری به ثبت برسد به طریق ذیل عمل خواهد شد: الف) اگر کسی که ملک به اسم او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو به عنوان مجرم اصلی به مجازات کلاهبردار محکوم شده و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود. ب) هرگاه کسی که ملک به نام او به ثبت رسیده مشمول هیچ یک از مقررات مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد شخص مزبور به هیچ عنوان اعم از حقوقی و جزایی قابل تعقیب نیست ولی امین به عنوان مجرم اصلی تعقیب و مطابق ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی محکوم شده و به علاوه برای جبران خسارت صاحب ملک، در توقیف خواهد ماند. در صورتی که در ظرف پنج سال نتوانست با تادیه خسارت یا از طریق دیگر رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد وزیر عدلیه از مقام سلطنت، عفو او را استدعا می کند. جرم مندرج در ماده ۱۰۸ قانون ثبت از جمله جرایم عمدی است که علاوه بر سوء نیت عام امین در علم به نامشروع و خلاف قانون بودن اعمال ارتكابی، به سوء نیت خاص وی یعنی خواست به ثبت رساندن ملک به نام دیگری و نهایتاً ورود خسارت و ضرر و زیان مادی و معنوی به مالک نیز احتیاج دارد. (حاجیانی، ۱۳۸۴: ۵۲) مضافاً آنچه در این ماده واضح است اینکه نقش امین مبنی بر مباشرت در کلاهبرداری ثبتی نبوده بلکه نقشی در حد مشارکت یا معاونت بودن مال غیر است. بدین صورت که ملک غیر را که به نحوی در امانت دارد بدون رعایت مصالح مالک آن و در راستای تبانی با دیگران به نام غیر ثبت می کند.

### امتناع از قید حق غیر در اظهارنامه

مطابق با ماده ۱۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک، در مورد املاکی که به رهن یا به یکی از عناوین مذکوره در ماده ۳۳ انتقال داده شده، رهن یا انتقال دهنده مکلف است حق طرف را در ضمن اظهارنامه خود قید نماید. در صورتی که رهن یا انتقال دهنده به این تکلیف عمل ننموده مرتهن یا انتقال گیرنده می‌تواند تا یک سال از تاریخ انقضای مدت حق استرداد یا رهن، به وسیله اظهارنامه رسمی حق خود را مطالبه کند. هرگاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه، رهن یا انتقال دهنده حق طرف را نداد، کلاهبردار محسوب و با رعایت مواد ۱۱۱ و ۱۱۲ و ۱۱۳ مطابق ماده ۱۱۴ با او رفتار خواهد شد. اگر اخطار قبل از انقضای مدت حق استرداد و یا رهن به عمل آمده باشد، رهن یا انتقال دهنده وقتی مجرم خواهد بود که در صورت بقای ملک به ملکیت او، حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهارنامه در اداره ثبت تصدیق ننماید و در صورتی که ملک به ملکیت او باقی نباشد، وقتی مجرم محسوب خواهد شد که تا ده روز پس از انقضای مدت حق استرداد یا رهن، حق مرتهن یا انتقال گیرنده را تادیه نکند. تبصره - مرتهن یا انتقال گیرنده که در ظرف مدت یک سال، اخطار مذکور در فوق را نکرد مادام که مرور زمان منقول شامل طلب او نشده، حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت.

### معامله معارض

این جرم از جمله جرایمی است که از حیث ماهیت و عناصر تشکیل دهنده قابل انطباق با بزه کلاهبرداری می‌باشد و لذا می‌تواند یکی از مصادیق آن محسوب شود، اما علیرغم این امر قانون گذار بدون اینکه صریحاً متعرض این امر شود آن را به عنوان یک جرم مستقل مورد حکم قرار داده است. جرم مذکور که موضوع ماده ۱۱۷ قانون ثبت می‌باشد مقرر می‌دارد: «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.»

### انتقال مال غیر

جرم انتقال مال غیر یکی از صور خاص کلاهبرداری است که رکن قانونی این جرم را قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸ تشکیل می‌دهد. بر این اساس، کسی که مال غیر را با علم به اینکه مال غیر است به نحوی از انحاء عیناً یا منفعتاً بدون مجوز قانونی به دیگری منتقل کند، کلاهبردار محسوب و همچنین است انتقال گیرنده که در حین معامله عالم به عدم مالکیت انتقال دهنده باشد.



### مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی

از آنجا که در حال حاضر ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری، عنصر قانونی جرم کلاهبرداری در حقوق ایران محسوب می‌شود. بنابراین باید مطابق همین ماده، مرتکب جرم کلاهبرداری ثبتی را مجازات کرد. مجازات برای جرم کلاهبرداری در امور ثبتی ممکن است با توجه به قوانین و مقررات مختلف و همچنین شرایط و وضعیت هر کشور متغیر باشد. اما در بسیاری از جوامع، اینگونه جرایم معمولاً تحت قوانین جزایی شناخته می‌شوند و مجازات‌های مختلفی می‌تواند شامل زندان، جریمه مالی، توقیف دارایی‌ها یا ممنوعیت از انجام فعالیت‌های مشابه در آینده باشد. همچنین، مجازات‌ها ممکن است با توجه به شدت جرم و تاریخچه قانونی فرد متهم، متغیر باشند. در بعضی حالات، مجازات‌ها می‌توانند به صورت ترکیبی اعمال شوند، به این معنی که متهم ممکن است هم به زندان محکوم شده و هم مجبور به پرداخت جریمه مالی شود. علاوه بر این، در صورتی که متهم دارای دارایی‌های به دست آمده از جرم باشد، دارایی‌هایش ممکن است توسط مقامات قضایی توقیف و مصادره شوند. همچنین، ممکن است شخص متهم ممنوعیت از انجام فعالیت‌های خاصی را تحمیل شده و در صورت نقض این ممنوعیت‌ها، مجازات‌های اضافی تعیین شود، مانند تکرار جرم یا کلاهبرداری از افراد ضعیف‌تر که ممکن است مجازات‌ها بیشتر باشد. بر این اساس، در این مبحث به بررسی مجازات اصلی، تکمیلی و تبعی قابل اعمال بر جرایم کلاهبرداری در امور ثبتی می‌پردازیم.

### مجازات اصلی

قانونگذار در ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء، اختلاس و کلاهبرداری، چهار نوع مجازات پیش‌بینی کرده است: ۱- مجازات حبس: از یکسال تا هفت سال برای کلاهبرداری ساده و از دو تا ده سال برای کلاهبرداری مشدد. ۲- جزای نقدی: هم در کلاهبرداری ساده و هم در کلاهبرداری مشدد، معادل مالی است که اخذ شده ۳- انفصال ابد از خدمات دولتی: در خصوص کلاهبرداری ساده چنین موردی پیش‌بینی نشده و اختصاص به کلاهبرداری مشدد دارد. ۴- رد اصل مال به صاحبش: هم در کلاهبرداری ساده و هم در کلاهبرداری مشدد به آن اشاره شده است. با پذیرش این مسأله که مجازات کلاهبرداری اصلی بر این مصادیق بار می‌شود، لیکن قانونگذار مرتکب را به مجازات کلاهبرداری محکوم نموده و از بین مجازات‌ها صرفاً مجازات حبس و انفصال ابد از خدمات دولتی قابلیت اعمال دارند، چون اولاً برخی از مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی اصولاً از جرایم مطلق محسوب می‌گردند و اصلاً مالی توسط مرتکب برده نمی‌شود و مانند جایی که صرف تقاضای ثبت ملک غیر (ابتدای ماده ۱۰۵ قانون ثبت) موجب تحقق جرم می‌گردد، لذا رد مال اساساً موضوعیت پیدا نمی‌کند. همچنین حکم به محکومیت مشارالیه به پرداخت جزای نقدی معادل مالی که برده است نیز موضوعاً منتفی خواهد بود.

### مجازات تبعی و تکمیلی

با توجه به اینکه مجازات بزه کلاهبرداری اصلی و تبعاً مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی از نوع تعزیر است، دادگاه می‌تواند علاوه بر مجازات‌های مقرر در ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا و اختلاس و کلاهبرداری، مجازات‌های تکمیلی مقرر در ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی را نیز برای محکوم علیه مقرر کند. افزون بر مجازات‌های تکمیلی به موجب قوانین متفرقه نیز برخی از محرومیت‌های تبعی برای محکومین به کلاهبرداری و تبعاً مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی پیش‌بینی شده که از آن جمله می‌توان به بند ۳ ماده ۱۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ و یا ماده ۲ قانون راجع به کارشناسان رسمی مصوب ۱۳۱۷ که به ترتیب دلالت بر محرومیت‌های اشتغال به سردفتری و دفتریاری و اشتغال به کارشناس رسمی دادگستری می‌نمایند اشاره کرد. بنابراین مجازات‌های تکمیلی و تبعی نیز قابلیت اعمال بر مرتکبین جرایم ثبتی فوق را دارند.

### نتیجه‌گیری

با توجه به اهمیت جرم کلاهبرداری ثبتی در حقوق کیفری ایران، این نتیجه حاصل می‌شود که این جرم در ثبت اسناد و املاک به هرگونه فریب، تقلب یا استفاده از اطلاعات دروغین یا مدارک تقلبی در فرآیندهای ثبتی و مالکیت املاک اشاره دارد و ممکن است شامل اقداماتی باشد که افراد یا سازمان‌ها به منظور کسب منافع مالی غیرقانونی یا فریب دادن دیگران انجام می‌دهند. جرایم در حکم کلاهبرداری در امور ثبتی جزء مجازات‌های تعزیری هستند و کلیه مصادیق بزه کلاهبرداری در امور ثبتی از جرایم عمدی محسوب می‌گردند و از حیث طبقه بندی جرایم در باب عنصر مادی، از جرایم آنی محسوب می‌شوند. به نظر می‌رسد، تصویب و اجرای قوانین و مقررات سختگیرانه در زمینه‌ی ثبتی می‌تواند برای جلوگیری از جرایم کلاهبرداری مؤثر باشد. البته این قوانین باید شامل تعیین مسئولیت‌ها، جریمه‌ها و مجازات‌های مناسب برای کلاهبرداری ثبتی باشند. همچنین افزایش نظارت و کنترل از سوی مقامات قضایی و نظارتی بر فعالیت‌های ثبتی به منظور شناسایی و پیشگیری از جرم کلاهبرداری و افزایش سختی و تشدید مجازات برای افراد و سازمان‌هایی که در جرم کلاهبرداری ثبتی دست داشته‌اند، تقویت نظارت و بازرسی مستمر بر فعالیت‌های ثبتی و اعمال تنبیه‌های لازم برای هرگونه نقض قوانین و مقررات مربوط می‌تواند از انجام این جرم جلوگیری کند. همچنین قانونگذار باید به جهت اهمیت این جرایم و حفظ حقوق مالکانه اشخاص، نسبت به بازنگری و اصلاح ضمانت‌اجراهای مدنی این جرایم اقدام نماید.

## منابع و مراجع

- ۱) اردبیلی، محمدعلی (۱۴۰۲)، حقوق جزای عمومی، ج ۱، چ ۷۳، تهران: انتشارات میزان.
- ۲) ابادری فومشی، منصور (۱۳۹۴) قانون ثبت اسناد و املاک در نظم حقوقی کنونی، چ ۲، تهران: انتشارات خرسندی.
- ۳) احمدی، احمد (۱۳۸۷) جرایم ثبتی: علل و راهکارهای پیشگیرانه در پرتو تدابیر دستگاه قضایی، فصلنامه مطالعات پیشگیری از جرم، سال سوم، شماره ۹.
- ۴) 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.
- ۵) 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.
- ۶) توسلی، علی (۱۳۹۰) کارکرد قضایی حقوق ثبت، ماهنامه کانون وکلا، سال ۵۳، شماره ۱۲۲.
- ۷) 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.
- ۸) حاجیانی، علی (۱۳۸۴)، جرائم ثبتی "اسناد و املاک" در حقوق کیفری ایران، چ ۱، تهران: انتشارات شروع.
- ۹) 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.
- ۱۰) 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.
- ۱۱) 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.
- ۱۲) ساکی، بهروز و همکاران (۱۳۹۹) رعایت اصول اخلاقی کاربرد فناوری اطلاعات در پیشگیری وضعی از جرایم ثبتی، فصلنامه پژوهش‌های اخلاقی، سال یازدهم، شماره یک.
- ۱۳) 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.
- ۱۴) 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.
- ۱۵) صانعی، پرویز (۱۳۷۷)، حقوق جزای عمومی، ج ۲، چ ۴، تهران: انتشارات گنج دانش.
- ۱۶) عبادی‌پور، لطیف (۱۳۸۳) مسئولیت انتظامی کارکنان دفاتر اسناد رسمی، مجله کانون وکلا، سال ۴۷، دوره ۲، شماره ۵۴.
- ۱۷) عرب میستانی، حسین (۱۳۹۱) جرائم ثبتی اسناد و املاک در حقوق کیفری ایران و انگلیس، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق کیفری و جرم شناسی، دانشگاه پیام نور تهران جنوب.
- ۱۸) گلدوزیان، ایرج (۱۳۹۲) حقوق جزای اختصاصی، ج ۱، چ ۲۱، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۹) 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.