

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



توسعه‌یافته  
دانشکده علوم قضائی و خدمات اداری

پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی

موضوع :

کلاهبرداری در امور ثبتی در حقوق کیفری ایران

استاد راهنما

دکتر ناصر قاسمی

استاد مشاور

دکتر احمد اسماعیل تبار

دانشجو

ادریس بایزیدی

۸۹-۹۰

تقدیم به :

همه کسانی که در جهت اجرای عدالت اسلامی تلاش می کنند.

## سپاس و قدردانی

در تدوین و نگارش پایان نامه حاضر ، پس از سپاس از خداوند مهربان که قوت و نیروی تحقیق و نگارش را ارزانی داشته است ؛ جا دارد از استادان و عزیزانی که بدون عنایت و توجهشان ، این پژوهش ناچیز صورت نمی پذیرفت ، سپاسگزاری و تشکر گردد .

نهایت سپاسگزاری را از استاد محترم راهنما جناب آقای دکتر ناصر قاسمی می نمایم که در تهیه و نگارش این پایان نامه از راهنمایی های ارزشمند و مساعدت های فراوان ایشان بهره مند بوده ام .

همچنین مراتب تشکر و سپاس را نسبت به استاد محترم مشاور جناب آقای دکتر احمد اسماعیل تبار دارم که در نگارش این پژوهش از راهنمایی های ایشان استفاده فراوان برده ام .

جا دارد از معاونت محترم آموزشی دانشکده جناب آقای دکتر فرحزادی به جهت زحمت های فراوان تشکر نمایم .

نهایتاً وظیفه خود می دانم از دیگر عزیزانی که در تحقق این پژوهش نقش داشته اند تشکر فراوان نمایم .

## نشانه های کوتاه

ق. آ. د. د. ع. ۱. ک ..... قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور کیفری

ق. آ. د. د. ع. ۱. م ..... قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی .

ق. آ. ق. ت. د. ع. ۱. ..... قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب .

ق. ث. ۱. ۱. ک ..... قانون ثبت اسناد و املاک کشور

ق. ت. م. م. ۱. ک ..... قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا و اختلاس و کلاهبرداری

ق. م. ۱. ..... قانون مجازات اسلامی

ق. ۱. ..... قانون اساسی

ص ..... صفحه

صص ..... صفحات

ج ..... جلد

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	چکیده
۲	مقدمه
۲	ضرورت تحقیق
۳	هدف تحقیق
۴	روش تحقیق
۴	سؤالات تحقیق
۵	فرضیات تحقیق
۶	ساماندهی تحقیق
۸	<b>بخش اول: مبانی وامور شکلی مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی</b>
۹	فصل اول: مبانی مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی
۹	مبحث اول: تاریخچه کلاهبرداری در امور ثبتی
۱۲	مبحث دوم: مفاهیم مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی
۱۳	گفتار اول: کلاهبرداری
۱۶	گفتار دوم: ثبت
۱۸	گفتار سوم: متقاضی ثبت
۲۰	گفتار چهارم: اظهار نامه ثبتی
۲۱	گفتار پنجم: سند مالکیت

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۲۳	فصل دوّم: امور شکلی مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی
۲۴	مبحث اوّل: جایگاه کلاهبرداری در امور ثبتی در طبقه بندی جرایم
۲۴	گفتار اوّل: طبقه بندی بر حسب عنصر قانونی
۲۵	گفتار دوّم: طبقه بندی بر حسب عنصر مادی
۲۹	گفتار سوّم: طبقه بندی بر حسب عنصر روانی
۳۰	مبحث دوّم: جهات قانونی تعقیب در کلاهبرداری در امور ثبتی
۳۹	مبحث سوّم: ضرر و زیان ناشی از جرم در کلاهبرداری در امور ثبتی
۴۴	مبحث چهارم: مرور زمان کلاهبرداری در امور ثبتی
۵۱	مبحث پنجم: شروع به جرم کلاهبرداری در امور ثبتی
۵۶	<b>بخش دوّم: مصادیق و مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی</b>
۵۷	فصل اوّل: مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی
۵۸	مبحث اوّل: تقاضای ثبت ملک غیر
۵۸	گفتار اوّل: رکن قانونی
۶۱	گفتار دوّم: رکن مادی
۷۳	گفتار سوّم: رکن روانی
۷۴	مبحث دوّم: امتناع از رد حق به صاحب آن
۷۵	گفتار اوّل: رکن قانونی

## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۷۶	گفتار دوّم: رکن مادی
۸۰	گفتار سوّم: رکن روانی
	مبحث سوّم: خودداری از ذکر حقوق اشخاص در تقاضای صدور سند رسمی مجدد ناشی از
۸۰	حوادث غیر مترقبه
۸۵	فصل دوّم: مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی
۸۹	مبحث اوّل: انواع مجازات ها
۸۹	گفتار اوّل: مجازات اصلی
۹۱	گفتار دوّم: مجازات تبعی و تکمیلی (تتمیمی)
۹۳	مبحث دوّم: تشدید مجازات در کلاهبرداری در امور ثبتی
۹۹	مبحث سوّم: تخفیف مجازات در کلاهبرداری در امور ثبتی
۱۰۳	مبحث چهارم: تعلیق اجرای مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی
۱۰۵	نتیجه گیری و پیشنهاد
۱۰۸	فهرست منابع



## چکیده :

کلاهبرداری یکی از عمده ترین و شایع ترین جرایمی است که توسعه روز افزون این جرم و پیچیدگی آن ، قانونگذاران کشورهای مختلف را بنابر مصادیق جدید این جرم به اعمال مجازات های تقریباً سنگینی واداشته است. بزه کلاهبرداری در امور ثبتی از مصادیق بارز این بزه می باشد. مقنن در قوانین مختلف از جمله در قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ به جرم انگاری این مصداق پرداخته است. این مصادیق از حیث جایگاه در طبقه بندی جرایم ( به شیوه معمول بر اساس عناصر سه گانه تشکیل دهنده جرم)، جهات قانونی تعقیب و ماهیت گذشت و نیز بحث شروع به جرم با بزه کلاهبرداری اصلی موضوع قانون تشدید مجازات ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷ تفاوت های فاحش و دارای احکام ویژه ای می باشد. مصادیق بزه کلاهبرداری در امور ثبتی از حیث عناصر تشکیل دهنده هیچ گونه مطابقتی با بزه کلاهبرداری اصلی ندارد و قانونگذار مسامحتاً به جهت حفظ حقوق مالکانه اشخاص در اکثر موارد مرتکب را در مرحله شروع به جرم با انطباق با جرم تامّ محکوم به مجازات نموده است. اصل پذیرفته شده در اعمال مجازاتها بر این مصادیق در تعامل با بزه کلاهبرداری اصلی این است که همه آثار اعمال مجازات ( اعم از تخفیف ، تشدید و تعلیق اجرای مجازات) بر این مصادیق بار می گردد. با توجه به مراتب فوق تعیین عنوان کیفری بزه کلاهبرداری اصلی بر این مصادیق با منطق قانونگذاری هماهنگی ندارد و قانونگذار می بایستی به اصلاح عناصر قانونی این مصادیق و تبعاً عناصر مادی و روانی آنها اقدام نماید .

## واژگان کلیدی :

کلاهبرداری در امور ثبتی ، تقاضانامه ثبتی ، ملک غیر ، آثار مجازات اعمال شده .

## مقدمه :

کلاهبرداری یکی از عمده ترین و شایع ترین جرایمی است که گریبانگیر دنیای متمدن امروزی است و هر سال خسارات جبران ناپذیری به بنگاههای مالی وارد می کند و حتی روابط عادی بین مردم را تحت الشعاع قرار داده و موجب کاهش اعتماد مردم در معاملات و امور تجاری نسبت به یکدیگر می گردد. توسعه روز افزون این جرم و پیچیدگی آن ، قانونگذاران کشورهای مختلف را بر آن داشته که این جرم را تحت عنوان خاص ، تبیین نموده و از آنجا که مصادیق این جرم همواره در حال تغییر و دگرگونی بوده ، مجازاتهای تقریباً سنگینی را برای مرتکبین آن پیش بینی نمایند<sup>۱</sup>. جرم کلاهبرداری به عنوان یکی از جرایم علیه اموال و در واقع یکی از مصادیق نقض کننده حق مالکیت شخصی براساس آنچه در سیر تحولات حقوق کیفری مشهود است، همواره در حال دگرگونی و همانطور که ذکر شد مصادیق این بزه متعدد و به نظر می رسد پیش بینی مقنن برای اعمال واکنش جامعه در قبال این موضوع جامع و مانع نبوده است .

## ضرورت تحقیق

در اغلب نظام های کیفری معاصر براساس مبانی جرایم و تعریف به عمل آمده از آنها ، برخی از اعمال در شرایط و وضعیت خاص به گونه ای به وقوع می پیوندند که از حیث عناصر و اجزاء تشکیل دهنده با هیچ یک از جرایم تعریف شده به طور کامل قابلیت انطباق را ندارد ،

---

<sup>۱</sup>- فرخ بخش ، مجتبی ، تأملی در رکن مادی کلاهبرداری و تحصیل مال به طریق نامشروع ، فصلنامه حق، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی ، دوره ۳۹ ، شماره ۲ ، تابستان ۱۳۸۸ ، ص ۲۸۳.

هر چند که از نظر شکل و به ویژه محتوی بسیار مشابه و مقرون به برخی از آنها می باشند و مقنن در واقع با بررسی و شناخت عناصر و اجزاء تشکیل دهنده جرم حادث ، به منظور تعیین عنوان یا حکم کیفری مترتب بر آن، نزدیکترین بزه تعریف شده مشابه آن را مدنظر قرار می دهد و این عنوان یا حکم را بر آن مترتب می سازد. برخی از حقوقدانان این قبیل جرایم را که به کیفیت معنونه کیفر آنها مشخص می شود اصطلاحاً به اعتبار عناوین مجرمانه ، در حکم جرم دیگر تلقی می نمایند و اغلب قانونگذاران در انشاء قانون به هنگام تسمیه مسامحتاً همین عنوان مجرمانه مقرون رابر آن منطبق می نمایند مانند آنچه در این نگارش تحت عنوان « کلاهبرداری در امور ثبتی » مانند تقاضای ثبت ملک غیر موضوع مواد ۱۰۵ الی ۱۰۹ ق . ث . ا . مورد بررسی قرار می گیرند. با توجه به مراتب فوق، بررسی ماهیت این مصادیق آثار و احکام این تطبیق و نیز حدود این آثار ایجاب می نماید مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی هم در ماهیت و هم در امور شکلی به بحث و بررسی گذاشته شوند .

## هدف تحقیق

به جهت علاقه شخصی به موضوعات حقوق جزای اختصاصی، و همچنین نظر به اهمیت بزه کلاهبرداری و تبعاً مصادیق این جرم علی الخصوص در حوزه حقوق ثبتی ، و با عنایت به اینکه تاکنون در خصوص بررسی ماهیت مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی در تعامل با بزه اصلی کلاهبرداری به صورت گسترده تحقیق چندانی صورت نگرفته است، با انتخاب این موضوع هدف و انگیزه اصلی در ابتدا یافتن پاسخ های قانع کننده برای سوالاتی که در خصوص موضوع در ذهن نگارنده وجود داشته و همچنین بررسی و گرد آوری و جمع بندی

اهم مسائل و قواعد حاکم بر مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی و تعامل آن با کلاهبرداری اصلی، می باشد.

## روش تحقیق

در این تحقیق نیز به رسم دیرینه روش کتابخانه ای به عنوان روش مرسوم در تحقیقات علوم انسانی و اجتماعی مورد استفاده قرار گرفته و مستند مطالب و استدلالات نگارنده رجوع به منابع معتبری بوده است که در دسترس جامعه حقوقی کشور قرار دارد و چون موضوع تحقیق ماهیتاً قابل بررسی آماری و تحقیق میدانی نیست از این رو صرفاً به نظرات علما و اندیشمندان حقوق که در کتب و مقالات مختلف بیان شده، بسنده شده است و البته همین نظرات نیز در پاره ای از موارد در حد وسع علمی نگارنده مورد نقد و بررسی قرار گرفته تا شاید نتیجه ای بهتر از آنچه که وجود داشته است، حاصل شود.

## سؤالات تحقیق

مسئلاً هر تحقیق در نتیجه وجود برخی سؤالات در ذهن محقق آغاز می شود تا در مسیر تحقیق با یافتن پاسخ های قانع کننده دغدغه ذهنی محقق از بین برود. این تحقیق نیز با هدف رسیدن به پاسخ سؤالیهای ذیل آغاز شد:

۱- آیا مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی از حیث عناصر تشکیل دهنده در مفهوم جرم تام با بزه کلاهبرداری مطابقت دارند یا خیر؟

۲- آیا اصطلاحات «محسوب شدن» یا «در حکم بودن» یا «به مجازات ... محکوم شدن» در این مصادیق دارای مفاهیم واحد بوده یا خیر؟ آیا احکام متفاوتی بر این عناوین مترتب است؟

۳- آیا می توان گفت که با تطبیق کیفر بزه کلاهبرداری بر مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی، آثار بزه مزبور اعم از تخفیف و تشدید و ... به آن تسری می یابد؟ در صورت مثبت بودن پاسخ، حدود تسری آثار مذکور به چه میزان است؟

۴- آیا می توان گفت تمام مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی در حد جرم تام بوده اند؟ آیا شروع به جرم در این مصادیق با این اوصاف قابل تحقق و مجازات است؟

### فرضیات تحقیق

۱- هیچکدام از مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی از حیث عناصر تشکیل دهنده در مفهوم جرم تام با بزه کلاهبرداری موضوع ماده (۱) قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷، مطابقت ندارند.

۲- بین اصطلاحات مذکور در سؤال دوم تحقیق، هیچ تفاوتی از حیث ماهیت، احکام و آثار به نظر نمی رسد.

۳- با تطبیق کیفر کلاهبرداری اصلی بر مصادیق بزه کلاهبرداری در امور ثبتی؛ همه آثار این بزه نیز به این مصادیق تسری می یابد، البته شایان ذکر است که هر کدام از این آثار را نیز نسبت به مصداق بررسی و تطبیق و عدم تطبیق آن را می توان اعلام نمود ولی اصل پذیرفته شده این است که همه آثار به این مصادیق تسری می یابد.

۴- با بررسی مصادیق بزه کلاهبرداری در امور ثبتی باید گفت که برخی از مصادیق این بزه در حد شروع به جرم بوده لیکن مجازات جرم تام برای آن تعیین شده است و اینکه قانونگذار شروع به جرم در این مصادیق را مورد حکم قرار نداده است.

## ساماندهی تحقیق

موضوعات تحقیق در دو بخش تقسیم بندی شده است؛

بخش اول مبانی و امور شکلی مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی مورد بررسی قرار گرفته است که خود در بر دارنده دو فصل می باشد .

فصل اول از بخش اول با عنوان تاریخچه و مفاهیم ، دارای دو مبحث می باشد .

مبحث اول در خصوص تاریخچه کلاهبرداری و تبعاً کلاهبرداری در امور ثبتی می باشد .

مبحث دوم این فصل در خصوص مفاهیم مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی می باشد . این

مبحث در بر دارنده پنج گفتار است که مفاهیم مربوط تشریح شده است .

فصل دوم از بخش اول با عنوان امور شکلی مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی دارای پنج

مبحث است .

مبحث اول از این فصل با عنوان بررسی جایگاه کلاهبرداری در امور ثبتی ، از سه گفتار تشکیل

یافته است که در هر گفتار از حیث عناصر قانونی ، مادی و روانی بحث شده است .

در مبحث دوم این فصل به جهات قانونی تعقیب پرداخته شده است .

در مبحث سوم این فصل ضرر و زیان ناشی از جرم در کلاهبرداری در امور ثبتی آمده است و

مبحث چهارم شامل بررسی مرور زمان کلاهبرداری در امور ثبتی می باشد .

مبحث پنجم شامل بررسی شروع به جرم در کلاهبرداری در امور ثبتی است .

بخش دوم با عنوان مصادیق و مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی دارای دو فصل می باشد .

فصل اوّل از این بخش ، به بررسی مصادیق بزه کلاهبرداری در امور ثبتی در سه مبحث پرداخته است . در مبحث اوّل این فصل به بررسی ثبت ملک غیر و در مبحث دوم به امتناع از رد حق به صاحب آن و در مبحث سوّم به بررسی قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که دچار حوادث غیر مترقبه شده اند ، پرداخته شده است .

در فصل دوم از این بخش به بحث مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی پرداخته شده که شامل چهارمبحث بوده ، در مبحث اوّل انواع مجازات ها در دو گفتار و در مبحث دوم تشدید مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی و در مبحث سوم به تخفیف مجازات کلاهبرداری در امور ثبتی و در مبحث چهارم تعلیق اجرای مجازات مورد بررسی قرار گرفته است .

و نهایتاً در آخرین قسمت ، یعنی نتیجه پایان نامه با توجه به مطالب بیان گردیده در هر بخش ، پیشنهادهایی ارائه می گردد .

# بخش اوّل

مبانی و امور شکلی مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی



## فصل اوّل : تاریخچه و مفاهیم مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی

در این فصل به اموری که در واقع مبانی بررسی مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی می باشد خواهیم پرداخت لذا در مبحث اوّل از تاریخچه این بزه که به نوعی وابستگی عمیقی در ابتدای امر با بزه کلاهبرداری اصلی دارد و با توجه به سابقه تاریخی این بزه بحث را گسترش خواهیم داد و در مبحث دوم نیز به مفاهیم پایه ای این تحقیق یعنی اصطلاحاتی که در همه اجزاء این جرم قابلیت اثر گذاری دارد ، خواهیم پرداخت .

### مبحث اوّل : تاریخچه کلاهبرداری در امور ثبتی

«غالباً از کلاهبرداری تحت عناوینی چون « جرم جدید » یا « بحران قرن بیستم » یاد می شود . شاید دلیل این امر آن باشد که این جرم در جوامع قدیم استقلاللی نداشته است برای مثال در حقوق روم کلاهبرداری در کنار سایر جرایم علیه اموال ، از قبیل سرقت و خیانت در امانت ، تحت عنوان واحدی یعنی « فورتوم » قابل مجازات بود، که این جرم شامل هر نوع تصاحب نامشروع مال متعلق به غیر می شد.<sup>۱</sup> » از قوانین مدون ایران باستان در دوره های هخامنشی و ساسانی اسناد مدارک قابل توجهی در دست نیست ، اما با مطالعه تاریخ تحوّل حقوق کیفری می توان سابقه این جرم را در الواح دوازده گانه و حقوق روم باستان به دست آورد.<sup>۲</sup>

شیوع کلاهبرداری در مفهوم امروزی آن ناشی از توسعه جوامع ابتدائی و ماشینی شدن نسبی امور است و انتشار آن به بعد از جنگ دوّم جهانی بر می گردد . در حقوق کیفری ایران

<sup>۱</sup> - میر محمد صادقی ، حسین ، جرایم علیه اموال و مالکیت ، نشر میزان ، ۱۳۸۳ ، ص ۲۸

<sup>۲</sup> - شهری ، غلامرضا ، حقوق ثبت اسناد و املاک ، جهاد دانشگاهی علامه طباطبائی ، ۱۳۸۶ ، ص ۳

مقررات مربوط به کلاهبرداری ، ابتدا در ماده ۳۰۰ قانون جزای عرفی مصوب پنجم جمادی  
الاولی ۱۳۲۵ ه. ق و سپس در ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی مصوب سال های ۱۳۰۴ و اصلاحیه  
آن در سال ۱۳۵۲ ه. ش مورد حکم قانون گذار قرار گرفت . پس از پیروزی انقلاب اسلامی  
ماده ۱۱۶ ق . تعزیرات مصوب ۱۳۶۱ جایگزین قوانین مزبور شد و در نهایت در سال ۱۳۶۷  
قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا ، اختلاس و کلاهبرداری مصوب مجمع تشخیص  
مصلحت نظام جایگزین کلیه مقررات فوق الذکر شد ماده ۲۳۸ ق . م . ع و اصلاحات بعدی  
آن به کلاهبرداری در مفهوم خاص توجه داشت و مقنن در مقررات جداگانه، موارد خاصی را  
در حکم کلاهبرداری محسوب کرده بود لیکن در حال حاضر ، آنچه به عنوان کلاهبرداری در  
حقوق ایران مطرح است در ماده ۱ و ۴ قانون تشدید مصوب ۱۳۶۷ ذکر شده است و به  
عبارت دیگر عنصر قانونی بزه کلاهبرداری در حقوق ایران ، قانون موصوف می باشد .

مقنن در مواد قانونی خاصی از قبیل قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ ، ماده ۶۹ قانون  
تأسیس بیمه مرکزی ایران و بیمه گری ۱۳۵۰ و ماده ۲ قانون راجع به معاملات ارزی ۱۳۲۷ از  
لفظ «کلاهبرداری و یا در حکم کلاهبرداری و اینکه مرتکب مذکور در مواد فوق الاشاره به  
مجازات کلاهبرداری محکوم خواهد شد» استفاده نموده است و در واقع مقنن جهت تعیین  
کیفر برای هر کدام از اعمال غیر قانونی به عنصر قانونی بزه کلاهبرداری بر می گردد، لذا  
اشاره ای مختصر به تاریخچه ثبت و آنچه موضوع این تحقیق می باشد؛ ضروری به نظر می رسد.  
نخستین بار در زمان ناصر الدین شاه قاجار فرمانی صادر شد که اداره ای تحت ریاست

میرزا حسین خان سپهسالار تشکیل شود که مرجع ثبت اسناد بوده و موافق دول متمدنه تمبر زده و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردد<sup>۱</sup>.

پس از استقرار مشروطیت در دوره دوم قانون گذاری در تاریخ ۱۲ جمادی الاولی ۱۳۲۹ هـ . ق مطابق با ۲۱ اردیبهشت ۱۲۹۰ هـ . ش قانونی تحت عنوان قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده تصویب شد . این قانون مقرر داشته بود که اداره ثبت اسناد مرکب از دایره ثبت اسناد و دفتر راکد کل در حوزه های محاکم ابتدائی و وزارت عدلیه تأسیس می شد در این قانون به موضوع مهم ثبت املاک توجهی نشده و ثبت اسناد نیز اجباری نگردیده است و اینکه اسناد ثبت شده نیز لازم الاجرا نبود .<sup>۲</sup> در تاریخ ۲۱ فروردین ۱۳۰۲ هـ . ش قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده به تصویب رسید و به موجب ماده واحده مصوب ۲۸ فروردین ۱۳۰۲ قانون قبلی<sup>۳</sup> را نسخ نمود و از ویژگیهای قانون مذکور آن است که : اولاً ثبت املاک اختیاری است مگر در مورد نقل و انتقال خالصجات دولتی و اموال غیرمنقول ایالات و بلوکات و ... (ماده ۳۴). ثانیاً ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد مذکور در ماده ۶۷ قانون . ثالثاً ماده ۶۹ قانون مذکور حکم بر تکلیف مأمورین بر ثبت املاک در دفاتر مربوطه داده بود . رابعاً اسناد ثبت شده را بدون احتیاج به حکم دادگاه لازم الاجراء نموده است . (ماده ۱۱۷). النهایه در تاریخ ۲۶ اسفند ماه ۱۳۱۰ هـ . ش کمیسیون قوانین عدلیه مجلس شورای ملی ، قانونی به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۴۲ ماده تصویب نمود . این قانون تا نسخ قوانین سابق و از اول فروردین ۱۳۱۱ هـ . ش

<sup>۱</sup> - شهری ، غلامرضا ، همان ، صص ۳-۴ .

<sup>۲</sup> - همان .

<sup>۳</sup> - منظور قانون ثبت اسناد مصوب ۲۱ اردیبهشت ۱۲۹۰ هـ . ش می باشد .

قابل اجراء شده است. (ماده ۱۴۲) قانون مذکور نسخ نشده ولی به مرور موادی از آن اصلاح و یا به آن الحاق گردیده است، لذا عنصر قانونی ما در بحث مصادیق کلاهبرداری در امور ثبتی، مواد قانونی مندرج در قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ می باشد که مقنن همان طور که قبلاً ذکر شد از چند اصطلاح رایج قانونی یعنی «در حکم بودن» و «محسوب شدن» و یا «به مجازات کلاهبرداری محکوم شدن» استفاده نموده است که تطبیق هر کدام از این اصطلاحات و یا آثار مترتب بر آن را به فصول آتیه واگذار می نمایم.

### مبحث دوم: مفاهیم مربوط به کلاهبرداری در امور ثبتی

شاید بتوان گفت که منظور از مبحثی تحت عنوان مفاهیم، بیان اوصافی است که در هر جرم وجه تمایز نسبت به سایر جرایم تلقی می گردد و مضاف بر آن، اینکه هر جرم تعریف خاص خود را دارد و جرایم را بدین لحاظ تعریف می کنیم که تعریف متضمن مختصرترین و در عین حال کامل ترین خصایص و اوصاف مربوط به هر جرم و وجه افتراق آن با سایر جرایم است لیکن ارائه چنین تعریفی مستلزم این است که اجزاء و ارکان قانونی داخل در تعریف شناسایی و به طور مجزا مورد بررسی قرار گیرند لذا در این مبحث بر آن هستیم تا اجزاء مربوط و داخل در تعریف کلاهبرداری در امور ثبتی را با دید کلی نسبت به بزه کلاهبرداری اصلی مورد بررسی قرار دهیم.