

جرائمِ شہتی

مندرجہ ذیل قانونِ شہت و سایر قوانینِ موضوعہ

تألیف:

سعید جلالی

(مدرس دانشگاہ)

حمید جلالی

(قاضی دادسرا و مدرس دانشگاہ)

حسنِ شہت
داد

سرشناسه	جلالی، حمید، ۱۳۵۷ -
عنوان و نام پدیدآور	جرایم ثبتی مندرج در قانون ثبت و سایر قوانین موضوعه /
مشخصات نشر	تألیف حمید جلالی، سعید جلالی.
مشخصات ظاهری	تهران: دادگستر، ۱۳۹۵.
شابک	۲۵۸ ص.
وضعیت فهرست‌نویسی	۲۸۲-۰۸۸۴-۹۷۸۶۰۰: ۱۸۰۰۰۰ ریال
موضوع	فیا
موضوع	ثبت - ایران
موضوع	Recording and registration - Iran
موضوع	ثبت - مقررات کیفری - ایران
موضوع	Recording and registration - Criminal provisions - Iran
شاسه افزوده	جلالی، سعید، ۱۳۷۱ -
رده‌بندی کنگره	۱۳۹۵ ج ۴ / KMH ۵۶
رده‌بندی دی‌رجی	۳۴۶/۵۵۰۳۳۸
شماره کتابشناسی ملی	۴۳۸۷۳۳۲

جرایم ثبتی

مندرج در قانون ثبت و سایر قوانین موضوعه

حمید جلالی - سعید جلالی

قاضی دادسرا و مدرس دانشگاه - مدرس دانشگاه

ناشر: انتشارات دادگستر

چاپ اول: پاییز ۱۴۰۰

شماره: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۸۰۰۰ تومان

شابک: ۲۸۲-۰۸۸۴-۹۷۸۶۰۰

همه‌ی حقوق چاپ و نشر این اثر برای نشر دادگستر محفوظ است. تکثیر، انتشار و بازتولید، بدون اثر یا قسمتی از آن به هر شیوه، از جمله: فتوکپی، الکترونیکی، ضبط و ذخیره در سیستم‌های بازیابی و پخش بدون دریافت مجوز کتبی و قبلی از ناشر ممنوع است. این اثر تحت حمایت «قانون حمایت از حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان ایران» قرار دارد.

دفتر مرکزی انتشارات: تهران، میدان حضرت ولی عصر (عج)، بلوار کشاورز،

ابتدای خیابان فلسطین، کوچه شهید ذاکری، بن بست سوم، پلاک ۶

تلفن ۸۸۹۰۴۴۶۵ - ۸۸۹۰۵۴۶۰ فکس ۸۸۹۱۰۳۳۳

کدپستی: ۱۴۱۶۷۵۳۶۸۱

آدرس سایت: www.dadgostarpub.ir

فهرست مطالب

۱۷	پیشگفتار
۱۹	مقدمه
۲۱	کلیات
۲۲	پیشینه ثبت
۲۴	تعریف ثبت
۲۵	تعریف جرم
۲۶	تعریف جرم ثبتی
۲۷	مبانی جرایم ثبتی
۲۸	ویژگی های جرم ثبتی
۳۲	تفاوت جرایم ثبتی با تخلفات ثبتی

فصل اول - جرایم ثبتی مندرج در قانون ثبت

۳۵	مبحث اول: جرایم ثبتی در حکم خیانت در امانت
۳۶	گفتار اول: تعریف و توضیح برخی اصطلاحات مرتبط
۳۶	بند اول: تعریف خیانت در امانت عادی
۳۶	بند دوم: تعریف خیانت در امانت ثبتی
۳۶	بند سوم: شباهت خیانت در امانت ثبتی با خیانت در امانت عادی
۳۸	بند چهارم: تفاوت های خیانت در امانت ثبتی با خیانت در امانت عادی
۴۰	بند پنجم: توضیح برخی از اصطلاحات مرتبط
۴۰	الف: وقف

- ب: حبس ۴۰
- ج: ثلث باقی ۴۱
- گفتار دوم: عناصر، مجازات و صلاحیت جرم خیانت در امانت ثبتی ۴۲
- بند اول: عناصر جرم ۴۲
- الف: عنصر قانونی ۴۲
- ب: عنصر مادی ۴۳
- ۱: رفتار مرتکب ۴۴
- ۲: شرایط و اوضاع و احوال ۴۴
- ۳: نتیجه ۴۵
- ج: عنصر معنوی ۴۵
- بند دوم: مجازات ۴۶
- بند سوم: صلاحیت ۴۸
- مبحث دوم: جرایم ثبتی در حکم جعل و تزویر ۴۹
- گفتار اول: تعریف جعل و تزویر و تفاوت آن با جعل ثبتی ۵۰
- بند اول: تعریف لغوی جعل ۵۰
- بند دوم: تعریف اصطلاحی جعل ۵۰
- بند سوم: تعریف جعل ثبتی ۵۱
- بند چهارم: تفاوت جعل ثبتی با جعل عادی (سند) ۵۱
- گفتار دوم: جعل و تزویر در اسناد رسمی ویژه مستخدمین و احرار ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی ۵۲
- بند اول: ثبت اسناد مجعول و مزور ۵۴
- الف: عنصر قانونی ۵۴
- ب: عنصر مادی ۵۵
- ج: عنصر معنوی ۵۷

- بند دوم: ثبت سند بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون بایستی حضور داشته باشند.. ۵۷
- الف: عنصر مادی ۵۸
- ب: عنصر معنوی ۵۹
- بند سوم: ثبت اسناد به نام غیر ۵۹
- الف: عنصر مادی ۶۰
- ب: عنصر معنوی ۶۰
- بند چهارم: تقدیم یا تأخیر تاریخ سند یا ثبت سند ۶۱
- الف: عنصر مادی ۶۲
- ب: عنصر معنوی ۶۲
- بند پنجم: معدوم یا مکرم یا کندن اوراق یا از اعتبار انداختن ثبت سند ۶۳
- الف: عنصر مادی ۶۴
- ب: عنصر معنوی ۶۵
- بند ششم: ثبت اسناد انتقالی با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ۶۵
- الف: عنصر مادی ۶۶
- ب: عنصر معنوی ۶۷
- بند هفتم: ثبت اسناد بی اعتبار ۶۷
- الف: عنصر مادی ۶۸
- ب: عنصر معنوی ۶۹
- گفتار سوم: دادن تصدیقات خلاف واقع توسط مستخدمین و اجزای ثبت ۶۹
- بند اول: عناصر جرم ۷۱
- الف: عنصر قانونی ۷۱
- ب: عنصر مادی ۷۱
- ج: عنصر معنوی ۷۲
- گفتار چهارم: مجازات و صلاحیت ۷۳

- ۷۳ بند اول: مجازات
- ۷۶ بند دوم: صلاحیت
- ۷۷ مبحث سوم: کلاهبرداری ثبتی
- ۷۸ گفتار اول: تعریف کلاهبرداری عادی و ثبتی، تمایز و تشابه آنها با یکدیگر
- ۷۸ بند اول: تعریف کلاهبرداری عادی
- ۷۸ بند دوم: تعریف کلاهبرداری ثبتی
- ۷۹ ۱. سوم: شباهت‌های کلاهبرداری ثبتی با کلاهبرداری عادی
- ۸۰ ۲. چهارم: تفاوت‌های کلاهبرداری ثبتی با کلاهبرداری عادی
- ۸۳ گفتار دوم: بررسی انواع کلاهبرداری ثبتی
- بند اول: مفاد ثبت ملک توسط مالک سابق یا وراثت وی (مواد ۱۰۵ و ۱۰۶)
- ۸۴ ق.ت.
- ۸۶ الف: عنصر قانونی
- ۸۶ ب: عنصر مادی
- ۸۶ ۱: رفتار
- ۸۶ ۲: شرایط و اوضاع و احوال
- ۸۹ ۳: نتیجه
- ۹۱ ج: عنصر روانی
- ۹۲ بند دوم: تقاضای ثبت ملک دیگری توسط امین
- ۹۴ الف: عنصر قانونی
- ۹۵ ب: عنصر مادی
- ۹۶ ۱: رفتار
- ۹۶ ۲: شرایط و اوضاع و احوال
- ۹۷ ۳: نتیجه
- ۹۷ ج: عنصر روانی

بند سوم: ثبت نمودن مال امانی به نام ثالث به واسطه خیانت یا تبانی امین	۹۷
الف: عنصر قانونی	۱۰۰
ب: عنصر مادی	۱۰۰
۱: رفتار	۱۰۰
۲: شرایط و اوضاع و احوال	۱۰۱
۳: نتیجه	۱۰۱
ج: عنصر روانی	۱۰۲
بند چهارم: متصرف قلمداد نمودن خود نسبت به ملک مورد تصرف دیگری و تقاضای ثبت آن	۱۰۲
الف: عنصر قانونی	۱۰۵
ب: عنصر مادی	۱۰۵
۱: رفتار	۱۰۵
۲: شرایط و اوضاع و احوال	۱۰۶
۳: نتیجه	۱۰۸
ج: عنصر معنوی	۱۰۹
بند پنجم: عدم ذکر حق طرف در ضمن اظهارنامه، در مورد املاکی که به رهن گذاشته شده یا به طور کلی با حق استرداد انتقال یافته است و عدم تریع - بی طرف مقابل ...	۱۱۰
الف: عنصر قانونی	۱۱۴
ب: عنصر مادی	۱۱۴
۱: رفتار	۱۱۴
۲: شرایط و اوضاع و احوال	۱۱۴
۳: نتیجه	۱۱۶
ج: عنصر معنوی	۱۱۶
بند ششم: منعکس نمودن حقوق دیگران در تقاضانامه در حوادث غیر مترقبه	۱۱۶
الف: عنصر قانونی	۱۱۸

- ب: عنصر مادی ۱۱۹
- ۱: رفتار ۱۱۹
- ۲: شرایط و اوضاع و احوال ۱۱۹
- ۳: نتیجه ۱۲۰
- ج: عنصر معنوی ۱۲۰
- گفتار سوم: مجازات و صلاحیت دادگاه در کلاهبرداری ثبتی ۱۲۰
- ب. اول: مجازات کلاهبرداری ثبتی ۱۲۱
- الف: مجازات اصلی ۱۲۱
- ب: مجازات تکمیلی ۱۲۶
- ج: مجازات تبعی ۱۲۷
- د: آثار مجازات ۱۲۸
- ۱: تعویق و اعلان مجازات کلاهبرداری ثبتی ۱۲۸
- ۲: شمول مرور زمان ۱۲۹
- بند دوم: صلاحیت ۱۲۹
- مبحث چهارم: مفلس قلمداد نمودن متقاضی ثبت ملک به منظور فرار از ادای دین ۱۳۲
- گفتار اول: عناصر جرم ۱۳۴
- بند اول: عنصر قانونی ۱۳۴
- بند دوم: عنصر مادی ۱۳۵
- بند سوم: عنصر معنوی ۱۳۷
- گفتار دوم: مجازات و صلاحیت ۱۳۷
- بند اول: مجازات ۱۳۸
- بند دوم: صلاحیت ۱۳۹
- مبحث پنجم: معامله معارض ۱۴۰
- گفتار اول: تمیز جرم معامله معارض با سایر جرایم مشابه و فروض آن ۱۴۱

بند اول: شباهت‌های معامله معارض با کلاهبرداری و انتقال مال غیر	۱۴۱
بند دوم: تفاوت معامله معارض با کلاهبرداری و انتقال مال غیر	۱۴۲
الف: تفاوت معامله معارض با انتقال مال غیر	۱۴۲
ب: تفاوت معامله معارض با کلاهبرداری	۱۴۴
بند سوم: فروض جرم معامله معارض	۱۴۵
گفتار دوم: عناصر، مجازات و صلاحیت جرم معامله معارض	۱۴۹
بند اول: عناصر جرم معامله معارض	۱۴۹
الف: عنصر قانونی	۱۴۹
ب: عنصر مادی	۱۵۰
۱: رفتار	۱۵۰
۲: شرایط و اوضاع و احوال	۱۵۱
۳: نتیجه	۱۵۳
ج: عنصر معنوی	۱۵۴
بند دوم: مجازات	۱۵۵
بند سوم: صلاحیت	۱۵۶

فصل دوم - جرایم ثبتی مندرج در سایر قوانین موضوعه

مبحث اول: معامله با سند مالکیت معارض	۱۵۷
گفتار اول: انواع تعارض در اسناد، مرجع تشخیص، تکالیف اشخاص بعد از تشخیص تعارض، تمایز و تشابه با معامله معارض	۱۵۸
۱- تعارض نسبت به اصل ملک	۱۵۹
۲: تعارض نسبت به حدود املاک	۱۵۹
۳: تعارض نسبت به حقوق ارتفاقی	۱۵۹
بند دوم: مرجع تشخیص تعارض اسناد مالکیت	۱۶۰

- بند سوم: تکالیف اداره ثبت، دفاتر اسناد رسمی و اشخاص در خصوص اسناد مالکیت معارض ۱۶۱
- الف: تکالیف اداره ثبت اسناد و املاک ۱۶۱
- ب: تکالیف دفاتر اسناد رسمی ۱۶۲
- ج: تکالیف دارنده سند مالکیت معارض ۱۶۲
- بند چهارم: افتراق و اشتراک معامله با سند مالکیت معارض با معامله معارض ۱۶۳
- الف: جهات افتراق ۱۶۳
- ب: جهات اشتراک ۱۶۴
- گفتار دوم: سایر مجازات و صلاحیت جرم معامله با سند مالکیت معارض ۱۶۵
- بند اول: اسناد رسمی ناصر جرم ۱۶۵
- الف: عنصر قانونی ۱۶۵
- ب: عنصر مادی ۱۶۵
- ۱: رفتار مرتکب ۱۶۶
- ۲: شرایط و اوضاع و احوال ۱۶۶
- ۳: نتیجه ۱۶۷
- ج: عنصر معنوی (روانی) ۱۶۷
- بند دوم: مجازات و صلاحیت جرم معامله با سند مالکیت معارض ۱۶۸
- الف: مجازات ۱۶۸
- ب: صلاحیت ۱۶۹
- مبحث دوم: جرم امتناع سردفتران از تحویل مدارک به مراجع ذی صلاح ۱۷۰
- گفتار اول: مواردی که سردفتر یا دفتریار بایستی مدارک و دفاتر را تحویل دهد ۱۷۰
- بند اول: انفصال دائم یا سلب صلاحیت به موجب حکم دادگاه انتظامی ۱۷۱
- بند دوم: استعفاء ۱۷۲
- بند سوم: بازنگشتگی ۱۷۲

بند چهارم: بیماری و حادثه	۱۷۲
گفتار دوم: عناصر، مجازات و صلاحیت جرم موصوف	۱۷۳
بند اول: عناصر جرم	۱۷۳
الف: عنصر قانونی	۱۷۳
ب: عنصر مادی	۱۷۳
۱: رفتار	۱۷۴
۲: سرابط و اوضاع و احوال	۱۷۴
۳: نتیجه	۱۷۵
ج: عنصر مادی	۱۷۵
بند دوم: مجازات جرم	۱۷۵
بند سوم: صلاحیت دادگاه	۱۷۶
مبحث سوم: جرایم ثبتی مربوط به افراد خانواده	۱۷۷
گفتار اول: جرایم ثبتی مربوط به قانون حمایت خانواده	۱۷۷
بند اول: عدم ثبت ازدواج دائم، طلاق یا فسخ نکاح و	۱۷۹
الف: بررسی برخی اصطلاحات و مفاهیم مرتبط	۱۷۹
۱: ازدواج	۱۷۹
۲: طلاق	۱۸۰
۳: فسخ نکاح	۱۸۰
۴: رجوع	۱۸۱
۵: انفساخ نکاح	۱۸۱
۶: بطلان نکاح و طلاق	۱۸۱
ب: عناصر جرم موصوف	۱۸۲
۱: عنصر قانونی	۱۸۲
۲: عنصر مادی	۱۸۳
۱-۲: رفتار	۱۸۴

- ۲-۲: شرایط و اوضاع و احوال قانونی ۱۸۶
- ۲-۳: نتیجه ۱۸۹
- ج: مجازات ۱۹۰
- بند دوم: ثبت نکاح و طلاق و بدون اخذ گواهی های مذکور در ماده ۵۶ ... ۱۹۴
- الف: تکالیف سردفتران ازدواج ۱۹۵
- ب: تکالیف سردفتران طلاق ۱۹۷
- ج: عناصر جرم ۱۹۸
- ۱: عنصر قانونی ۱۹۸
- ۲: عنصر مادی ۱۹۹
- ۲-۱: رفتار ۱۹۹
- ۲-۲: شرایط و اوضاع و احوال ۱۹۹
- ۲-۳: نتیجه ۲۰۰
- ۳: عنصر معنوی ۲۰۰
- د: مجازات ۲۰۱
- گفتار دوم: جرایم ثبتی مربوط به نهاد خانواده در قانون مجازات اسلامی ۲۰۲
- بند اول: عناصر جرم ۲۰۳
- الف: عنصر قانونی ۲۰۳
- ب: عنصر مادی ۲۰۳
- ۱: رفتار ۲۰۴
- ۲: شرایط و اوضاع و احوال ۲۰۴
- ۳: نتیجه ۲۰۵
- ج: عنصر معنوی ۲۰۶
- بند دوم: مجازات ۲۰۶
- گفتار سوم: صلاحیت ۲۰۹
- مبحث چهارم: جرایم ناشی از نقض حقوق ثبت مالکیت صنعتی ۲۱۳

گفتار اول: تاریخچه و تشریح برخی اصطلاحات.....	۲۱۴
بند اول: تاریخچه.....	۲۱۴
بند دوم: تشریح برخی مفاهیم مرتبط.....	۲۱۴
الف: تعریف علامت تجاری.....	۲۱۴
ب: تعریف نام تجاری.....	۲۱۵
ج: مقایسه نام تجاری با علامت تجاری.....	۲۱۵
۱. شباهت‌های نام تجاری با علامت تجاری.....	۲۱۶
۲. تفاوت‌های نام تجاری با علامت‌های تجاری.....	۲۱۶
د: حق اختراع.....	۲۱۷
ه: نشانه یا علامت - رافیا.....	۲۱۷
و: تفاوت علائم تجاری با علائم یا نشانه‌های جغرافیایی.....	۲۱۸
گفتار دوم: جرم نقض حقوق مالکیت.....	۲۱۹
بند اول: عناصر جرم نقض حقوق مالکیت.....	۲۱۹
الف: عنصر قانونی.....	۲۲۰
ب: عنصر مادی.....	۲۲۲
۱. رفتار مرتکب.....	۲۲۲
۲. شرایط و اوضاع و احوال.....	۲۲۳
۳. نتیجه.....	۲۲۴
ج: عنصر معنوی.....	۲۲۵
بند دوم: مجازات و صلاحیت.....	۲۲۵
الف: مجازات اصلی.....	۲۲۵
ب: مجازات‌های تکمیلی و تبعی.....	۲۲۸
ج: صلاحیت.....	۲۲۹
مبحث پنجم: جرایم ثبتی مربوط به قانون پیش فروش ساختمان.....	۲۳۲
گفتار اول: توضیح برخی اصطلاحات و شبهات.....	۲۳۳

۲۳۳.....	بند اول: تعریف قرارداد پیش فروش ساختمان
۲۳۳.....	بند دوم: مشاوران املاک
۲۳۴.....	بند سوم: ثبت سند در قانون پیش فروش
۲۳۶.....	گفتار دوم: بررسی جرم پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی
۲۳۷.....	بند اول: عناصر جرم
۲۳۷.....	الف: عنصر قانونی
۲۳۹.....	ب: عنصر مادی
۲۳۹.....	۱: رفتار
۲۴۰.....	۲: شرایط و اوضاع و احوال
۲۴۲.....	۳: نتیجه
۲۴۲.....	ج: رکن مانع
۲۴۳.....	بند دوم: مجازات
۲۴۸.....	بند سوم: صلاحیت
۲۴۹.....	منابع

پیشگفتار

کتاب جرایم ثبتی مندرج در قانون ثبت و سایر قوانین موضوعه که از نظر دانشجویان و دانش‌پژوهان گرامی می‌گذرد کتابی درسی و حاصل تدریس نویسنده در دانشکده حقوق است. درسی تک واحدی که در برخی از دانشکده‌های حقوق، برای دانشجویان دوره ارشد حقوق ثبت ارائه می‌گردد. کمبود منابع و همچنین به روز نبودن اکثر منابع در رابطه با موضوع کتاب، نگارندگان را بر آن داشت تا دست به تألیف نگارش حاضر بزنند، تا اندکی از مشکلات دانشجویان و اساتیدی که مایل به تدریس این واحد درسی می‌باشند، بکاهد. این کتاب در یک جلد به بررسی جرایم ثبتی در قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین سایر قوانین موضوعه پرداخته شده است. برخی از عناوین مجرمانه مورد بررسی، مندرج در بخش جزای قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشند اما آنچه دشواری این تألیف را دو چندان می‌کرد ورود جرایم ثبتی به طور پراکنده در قوانین موضوعه متفرقه است که نگارندگان را به جستجو در بیاچه قوانین کیفری واداشت. در متن این کتاب، جدیدترین قوانین موضوعه و آرای وحدت رویه به کار گرفته شده است. برای بررسی و تشریح عناصر قانونی جرایم ثبتی از قواعد عام قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ استفاده گردیده و همچنین در تعیین نحوه دادرسی و موارد شکلی مانند صلاحیت دادگاه‌ها در رسیدگی به این جرایم از قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ و اصلاحیه ۱۳۹۴ بهره گرفته شده است. اگرچه غرض اصلی از تألیف این کتاب رفع نیاز دانشجویان و اساتید است که در حوزه حقوق جزا و حقوق ثبت اسناد و املاک فعالیت می‌کنند اما این کتاب می‌تواند مورد استفاده قضات، وکلاء و دیگر علاقه‌مندان در این زمینه قرار بگیرد. در تنظیم این کتاب، نویسندگان از پیشنهادها و سودمند دوستان، اساتید و کارشناسان بهره‌جسته‌اند که قدردانی از همکاری ارزنده آنها را وظیفه خود می‌دانیم، خصوصاً جناب آقای یوسفی که کار ویرایش این اثر را برعهده داشتند. در ضمن بر

خود واجب می‌دانیم که از جناب آقای سمیعان مدیر محترم نشر دادگستر و همکاران وی کمال تشکر را بنمائیم.

با این همه، نویسندگان هرگز مدعی نیستند که در این کار موفق بوده و از راهنمایی اهل فضل و خوانندگان علاقه‌مند و بصیر بی‌نیاز می‌باشند. از استادان و صاحب‌نظران ارجمند و دانشجویان محترم تقاضا می‌شود با همکاری، راهنمایی و پیشنهادهای اصلاحی خود نویسندگان را در جهت بهتر و کامل‌تر شدن این اثر یاری نمایند. از این‌رو خوانندگان گرامی می‌توانند نقطه نظرات و پیشنهادهای خود را برای رفع اشکالات کتاب به نشانی saeidjalali30@yahoo.com ارسال نمایند.

اردیبهشت ماه ۱۳۹۵

حمید جلالی - سعید جلالی

www.ketab.ir

مقدمه

بشر در سیر تاریخی حیاتش همواره به امنیت به مثابه شرط لازم تکوین هر فعالیت اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و تولیدی نیاز داشته است و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند با در نظر داشتن این نیاز، قدمهای رو به جلویی را در این راستا در توسعه امنیت و رفاه اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه بردارد. اداره ثبت اسناد و املاک کشور امروزه اثر به سزایی در تثبیت حقوق اشخاص و حمایت از حقوق مالکیت مشروع و قانونی مردم انفاء می‌نماید. به گونه‌ای که اسناد رسمی در شرایط کنونی، از برترین دلایل اثبات دعوی به شمار می‌روند، اما کهنه بودن مقررات ثبتی، اتخاذ سیاست‌ها و رویه‌های غیر منطبق، در این قلمرو، عدم توجه به بهره‌گیری از ابزارها و ساز و کارهای علمی در جهت روزآمد کردن خدمات ثبتی و تسریع در امور و مهم‌تر از همه، جلوگیری از اشتباهات ثبتی و نیز سوءاستفاده برخی افراد، فرصت‌های مساعدی را در اختیار بزهکاران برای ارتکاب جرایم ثبتی قرار می‌دهد.

امروزه با توجه به رشد شهرنشینی و تبلیغات مخرب رسانه‌ها، ترویج فقر و بیکاری، تورم اقتصادی و با توجه به فناوری‌های نوین در جامعه شاهد افزایش بی‌رویهی انواع جرایم در رابطه با ثبت اسناد و املاک می‌باشیم. حضور بیش از پیش شکات و مالباختگان در راهروهای دادسراها و دادگاه‌ها و تشکیل حدود دانه بیش از هشت میلیون پرونده در مراجع قضایی که اکثراً به خاطر عدم آشنایی از قوانین و مقررات ثبت و خصوصاً عدم دقت در خرید اموال غیرمنقول و غیره می‌باشد، باعث افزایش آمار معاملات معارض، جعل‌های ثبتی، انتقال مال غیر و ارتکاب اعمال مجرمانه دیگر در جامعه گردیده است. از این‌رو با توجه به اهمیت موارد مذکور، جرایم ثبتی که به عنوان گونه‌ای از جرایم اقتصادی که پدیده‌ی نوظهور در سطح ملی و جهانی به شمار می‌آیند، نه تنها مانع رشد و توسعه جوامع انسانی و سلامت روابط اقتصادی، اجتماعی و قضایی است، بلکه ارتکاب بزهکاری در این عرصه از اهمیت خاصی برخوردار است. از سوی

دیگر همانند هر جرم دیگری، درباره جرایم ثبتی نیز اقدامات تأمینی و پیشگیرانه، مؤثرتر و کم هزینه‌تر از اقدامات سرکوبگرانه و کیفری است.

با توجه به گستردگی خدمات سازمان ثبت و نقشی که این سازمان با سابقه در ثبت حقوق افراد دارد بدیهی و واضح است که سازمان ثبت نقشی کاملاً تأثیرگذار در پیشگیری از جرایم ثبتی و قضازدایی از این قبیل جرایم را داشته باشد. بخش اعظمی از پرونده‌هایی که در حال حاضر در مراجع انتظامی و محاکم قضایی مطرح است، ریشه در امور ثبتی داشته و به نوعی ارتباط با مأموریت‌ها و وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دارد. اجرای صحیح قوانین و مقررات و تسهیل در امور ثبتی در نهایت منجر به جلوگیری از دعاوی حقوقی و کیفری در محاکم خواهد شد. البته گرچه هدف از وضع و اجرای قوانین مربوط به ثبت، ایجاد نظم حقوقی در روابط مالی و معاملاتی اشخاص در حد امکان و رفع ابهام و تنگ کردن هرچه بیشتر زمینه بروز دعاوی و نیز فراهم ساختن کنترل قوای حاکمه نسبت به اموال و معاملات و امکان تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی‌های ضروری برای اداره کشور بوده است، اما در این میان وجود برخی خلأها در قوانین ثبتی زمینه ایجاد پرونده‌های قضایی را فراهم می‌آورد.

ساختار این کتاب در قالب دو فصل می‌باشد که در فصل اول آن به جرایم ثبتی مندرج در قانون ثبت اسناد و املاک پرداخته شده و در پنج مبحث مورد بررسی قرار می‌گیرد که عبارتند از: مبحث اول؛ جرایم ثبتی در حکم حاکم در امانت، مبحث دوم؛ جرایم ثبتی در حکم جعل و تزویر، مبحث سوم؛ جرایم ثبتی در حکم کلاهبرداری، مبحث چهارم؛ جرم معامله معارض و مبحث پنجم؛ مفلس قلمداد نمودن متقاضی ثبت به منظور فرار از ادای دین می‌باشد. فصل دوم آن نیز در پنج مبحث به بررسی جرایم ثبتی مندرج در قوانین متفرقه به ترتیب لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، قانون دفاتر اسناد رسمی، قانون حمایت خانواده، قانون ثبت اختراع و علائم تجاری و قانون پیش فروش ساختمان می‌پردازیم.