

# تصدیق الکترونیکی برای ثبت اسناد رسمی





بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شماره مسلسل: ۲۰۰۱۹  
کد موضوعی: ۲۹۰



مرکز پژوهش‌های  
مجلس شورای اسلامی

تاریخ انتشار:  
۱۴۰۳/۶/۱۹

عنوان گزارش:  
تصدیق الکترونیکی برای ثبت اسناد رسمی

نوع گزارش: طرح ولایحه □، نظارتی □، راهبردی ■

نام دفاتر:  
مطالعات مدیریت، مطالعات حقوقی

تهیه و تدوین کنندگان:  
علی کیانی (اندیشکده محنا)، محمدحسین طاهری (اندیشکده محنا)،  
محمد شکوری گرگانی (گروه حقوقی تجارت)، یحیی مرتب (گروه دولت الکترونیک و مدیریت داده).

اظهار نظر کننده:  
مسعود بنافی (هیئت علمی دانشکده حکمرانی دانشگاه تهران)

ناظران علمی:  
مهدی عبدالحمید، احمد حکیم جوادی، محمد عبدالحسین زاده

گرافیک و صفحه آرایی:  
انسیه بهاء بزرگی

ویراستار ادبی:  
زهره عطادی

واژه‌های کلیدی:  
۱. تصدیق الکترونیکی  
۲. قوه قضائیه  
۳. اسناد رسمی

تاریخ شروع مطالعه:  
۱۴۰۲/۰۹/۱۰

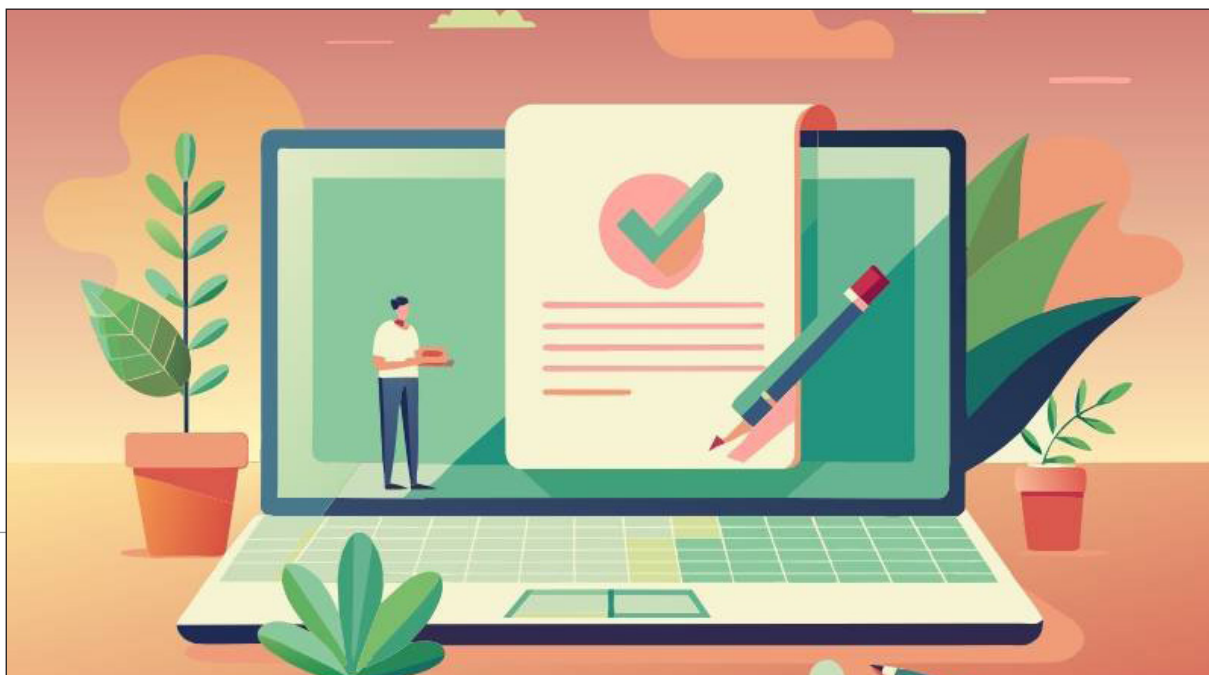


## فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۸
۲. جایگاه حقوق مالکیت در اقتصاد و رفاه جامعه.....	۹
۲-۱. مالکیت فیزیکی.....	۱۰
۳. اهمیت شاخص ثبت دارایی‌ها در حمایت از مالکیت فیزیکی.....	۱۱
۴. نگاه اجمالی به ثبت اسناد، معاملات و انواع آن در کشور.....	۱۱
۴-۱. خدمات ثبتی ارائه شده به مردم.....	۱۱
۴-۲. املاک و کاداستر.....	۱۱
۴-۳. ثبت در سامانه الکترونیکی اسناد.....	۱۲
۵. آسیب‌شناسی روند فعلی احراز هویت برای ثبت اسناد رسمی.....	۱۲
۵-۱. احراز هویت اختیاری از مراجعه‌کنندگان توسط سردفتران.....	۱۳
۵-۲. امکان ارتکاب جعل در دفاتر اسناد رسمی.....	۱۴
۶. نتیجه‌گیری و پیشنهادهای سیاستی و تقنینی.....	۱۶
منابع و مأخذ.....	۱۷

## فهرست شکل‌ها

شکل ۱. نمودار رتبه ایران در شاخص بین‌المللی حقوق مالکیت بین سال‌های ۲۰۱۱ تا ۲۰۲۲.....	۱۰
شکل ۲. فرایند جعل و راهکارهای جلوگیری از آن.....	۱۴



## تصدیق الکترونیکی برای ثبت اسناد رسمی

### چکیده



جعل اسناد رسمی، سوءاستفاده از وکالت‌نامه‌ها و تشکیل هویت‌های جعلی از جمله مواردی هستند که سبب ایجاد مشکلات و هزینه‌های مالی و معنوی گسترده‌ای برای مردم و حاکمیت شده‌اند. مواردی مانند پرریسک بودن تبادلات مالی و حقوقی بین مردم ناشی از کلاهبرداری و... بی‌اعتماد شدن مردم به حاکمیت و تشکیل تعداد زیادی پرونده در قوه قضائیه از آن جمله هستند. یکی از دلایل مهم این مشکلات نیز وجود نواقص و عیوبی در روند احراز هویت به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای اتقان‌بخشی به اسناد رسمی است. برای حل این معضلات پیشنهاد می‌شود احراز هویت اشخاصی که امضای ایشان برای دریافت تمامی خدمات ثبتی از قبیل دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق و ادارات ثبت شرکت‌ها و ... لازم است، منوط به اخذ تصدیق الکترونیکی شود. بررسی‌های کارشناسی با تکیه بر داده‌های میدانی، استفاده از سیستم احراز هویت، نظیر احراز هویت نقل‌وانتقال‌های بانکی و استفاده از پیامک تأیید را بهترین راهکار می‌داند. به‌این ترتیب، هنگام انجام هرگونه اقدامی با سند رسمی یک پیامک حاوی شناسه تأیید و پیوند (لینک) پیش‌نویس سند به شخص ارسال خواهد شد. بر این اساس، ضمن کاهش قابل توجه تعداد پرونده‌های ورودی به قوه قضائیه، امکان خطا یا اشتباه سردفتر به دلیل افزایش لایه‌های محافظتی به‌طور چشمگیری کاهش خواهد یافت.



### ■ شرح / بیان مسئله

اسناد حاکمیتی مجعول، سوءاستفاده از وکالت‌نامه‌ها و تشکیل هویت‌های جعلی، از جمله مواردی هستند که مردم و حاکمیت را با چالش روبه‌رو کرده‌اند. این مهم از یک سو معاملات و نقل و انتقال‌های مردم را با بی‌اطمینانی مواجه کرده و از سوی دیگر سبب سلب اعتماد مردم به حاکمیت خواهد شد. هر ساله نیز تعداد قابل توجهی پرونده در این خصوص در محاکم قضایی ایجاد می‌شود؛ چراکه سند رسمی که از سوی حاکمیت صادر می‌شود و باید فصل‌الخطاب در امر تعیین مالکیت و حقوق در جامعه باشد؛ برخلاف انتظار، اتقان کافی را ندارد. یکی از دلایل این عدم اتقان نیز ضعف در روند احراز هویت به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای اتقان بخشی به اسناد رسمی است.

### ■ نقطه نظرات / یافته‌های کلیدی

متقن نبودن اسناد رسمی صادر شده از سوی حاکمیت و امکان ابطال آن با سند عادی، سبب می‌شود تا حقوق مالکیت افراد در جامعه که از مهم‌ترین ضمانت‌های آن باید سند رسمی باشد، تضعیف شود که آمارها نیز حاکی از آن است. حقوق مالکیت به‌عنوان یک مؤلفه در شاخص‌های بین‌المللی در تعیین امنیت اقتصادی و سرمایه‌گذاری شناخته می‌شود. مطابق آخرین آمار منتشر شده از شاخص بین‌المللی حقوق مالکیت<sup>۱</sup> در سال ۲۰۲۳، ایران از میان ۱۲۵ کشور جهان در رتبه ۱۱۳ قرار دارد [۱]؛ این آمار به‌مثابه امنیت پایین اقتصادی و کم بودن رشد اقتصادی کشور است. این در حالی است که بهبود وضعیت اقتصادی از نیازهای اساسی و مطالبات مردم در این روزهای کشور است.

در حال حاضر مشکلات موجود در روند ثبت سند رسمی، از قبیل مشکلات و ضعف‌های فرایند احراز هویت، سبب شده است تا جرائم و تخلف‌هایی شکل بگیرد که علاوه بر ایجاد مشکلات حقوقی برای مردم، بسترهای معاملاتی را ناامن کرده و همچنین اسناد صادر شده از سوی حاکمیت را نیز نزد مردم کم‌اعتبار کند.

یکی از مراجع مهم تنظیم سند رسمی، دفاتر اسناد رسمی هستند. احراز هویت متقاضیان این دفاتر با سه روش «تطبیق مشخصات فرد با مدارک شناسایی» مانند کارت ملی، «شناسایی اثر انگشت» و «احراز هویت پیامکی سامانه ثنا» انجام می‌شود. بررسی‌ها نشان می‌دهد که در هر سه روش احراز هویت، امکان بروز مشکلاتی از قبیل جعل وجود دارد.

از دیگر مراجع صدور اسناد رسمی، اداره ثبت شرکت‌هاست. در این ادارات نیز با فرایند معیوب احراز هویت به پذیرش صورت‌جلسه‌های ثبت شرکت‌ها اقدام می‌شود؛ به این ترتیب امکان دارد بدون اطلاع و امضای افراد، نام آنان در روزنامه رسمی به‌عنوان مدیرعامل یا عضو هیئت‌مدیره یک شرکت ثبت شود و مسئولیت حقوقی متوجه آنها شود. گفتنی است که علاوه بر قلمرو سازمان ثبت اسناد و املاک، در سایر بخش‌ها نیز مشکل احراز هویت وجود دارد؛ به گونه‌ای که بدون اطلاع شخص، به نام وی حساب بانکی افتتاح و وام دریافت می‌شود، سیم‌کارت متعلق به یک شخص بدون اطلاع وی فروخته می‌شود و یا جواز کسب‌وکار فردی، بدون حضور وی تمدید و از آن استفاده خواهد شد. لذا در مواردی، به دلیل عدم احراز هویت صحیح یا پذیرش اسناد مجعول توسط مراجع حاکمیتی، اسنادی مخدوش، بی‌اعتبار و قابل ابطال، اما به ظاهر اصیل و با قابلیت استعمال، صادر می‌شود.

### ■ پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

بررسی‌های کارشناسی با تکیه بر داده‌های میدانی، مناسب‌ترین راهکار حل مشکلات مذکور را استفاده از سیستم احراز هویت، نظیر سیستم احراز هویت نقل و انتقال‌های بانکی و استفاده از پیامک تأیید می‌داند؛ لذا پیشنهاد می‌شود کلیه مراجع حاکمیتی ذی‌ربط در صدور این اسناد، نسبت به اصلاح و بازطراحی سامانه‌های خود اقدام کرده و ثبت نهایی اسناد مزبور را منوط به ارسال پیامک حاوی کد تأیید به شماره تلفن همراه مندرج در سامانه ثنا کنند.

علاوه بر این، ابلاغ پیش‌نویس اسناد و موضوعات حاکمیتی از طریق سامانه ابلاغ و تأیید نهایی آنها در همان سامانه، روش دیگری



است که می‌تواند در راستای تحقق اهداف مذکور مورد استفاده قرار گیرد. علاوه بر این در خصوص ارتقای سازوکار احراز هویت با اثر انگشت می‌توان آن را با پایگاه داده ثبت‌احوال انطباق داد.

گفتنی است؛ قوه قضائیه سازوکار تصدیق الکترونیکی را در آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۸ به تصویب رسانده که مطابق ماده (۳۲) این آیین‌نامه، هرگونه خدمت در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، منوط به ثبت‌نام الکترونیکی و اخذ تصدیق الکترونیکی است. اما این آیین‌نامه منحصر در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بوده و الزامی برای سایر اجزای سازمان ثبت و اسناد کشور نظیر ادارات ثبت شرکت‌ها و مرکز ملی مالکیت معنوی وجود ندارد؛ لذا پیشنهاد می‌شود، این الزام برای دیگر سازمان‌ها به خصوص ادارات ثبت شرکت‌ها نیز در نظر گرفته شود.

ماده مربوطه به این موضوع در برنامه هفتم توسعه به تصویب رسیده است و پس از تأیید شورای نگهبان و طی تشریفات قانونی لازم‌الاجرا خواهد شد. ماده مربوطه به این شرح است:

«قوه قضائیه موظف است در راستای توسعه هوشمندسازی اقدامات ذیل را انجام دهد:

احراز هویت اشخاصی که امضای ایشان برای دریافت تمامی خدمات ثبتی از قبیل دریافت خدمت از دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق و ادارات ثبت شرکت‌ها لازم است منوط به اخذ گواهی امضای الکترونیکی موضوع ماده (۳۱) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۱۷ است. اتباع خارجی فاقد حساب کاربری در سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی (ثنا) و اشخاصی که به‌عنوان محکوم یا متهم در زندان‌ها و بازداشتگاه‌ها حضور دارند و همچنین ارائه خدمات موضوع این بند در خارج از کشور، از حکم این بند مستثنا هستند».

## ۱. مقدمه

مالکیت از یک‌سو از مسائل پراهمیت نظام اسلامی است و ازسوی دیگر آثار قابل توجه اجتماعی در کشور دارد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که مسئول ثبت مالکیت در کشور محسوب می‌شود در شکل‌گیری حکمرانی مطلوب نقش بسزایی دارد. مأموریت‌ها و گستره تکالیف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در عرصه خدمات‌رسانی به مردم، گواه نقش و جایگاه مهم این سازمان در منظومه حکمرانی کشور است [۲].

به‌نظر می‌رسد اساسی‌ترین هدف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تثبیت حق مالکیت مردم است که پیش‌نیاز اولیه آن صدور اسناد رسمی غیرقابل‌خدشه است. سند رسمی غیرقابل‌خدشه نقش مهمی در تنظیم روابط مالی - حقوقی مردم داشته و همچنین به کاهش پرونده در محاکم قضایی منجر می‌شود.

باین‌وجود، با توجه به اظهارات یکی از مدیران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۴۰۰، ۷۰ درصد از پرونده‌های ورودی به قوه قضائیه مربوط به اسناد غیررسمی است. بررسی و مذاقه میدانی وضعیت حقوق مالکیت در کشور نیز این گزاره را دور از ذهن نمی‌داند. از این‌رو، کاهش یا عدم استفاده از اسناد غیررسمی ضرورت دارد. لازمه این مهم ارائه جایگزین مناسب برای این اسناد و تسهیل فرایند تنظیم اسناد به‌صورت رسمی است. متقن نبودن فرایندهای ثبت سند رسمی از جمله احراز هویت از مواردی است که نیاز به بازنگری و بهبود دارد؛ چراکه ثبت و انتقال اسناد و املاک به میزان بالایی در کشور صورت می‌گیرد و در صورتی که فرایند متقنی ازسوی حاکمیت وجود نداشته باشد، سبب بروز پدیده‌هایی از جمله تولید انبوه پرونده‌های قضایی و به‌تبع آن افزایش بار کاری قوه قضائیه می‌شود. همچنین معاملات و تبادلات اقتصادی در کشور را مشکل و غیرسودآور می‌کند. این مسئله به‌تنهایی نشان‌دهنده نقش حقوق مالکیت در ارتقای حکمرانی قضایی، کاهش فساد، کاهش پول‌شویی، افزایش سرمایه‌گذاری مولد و افزایش سرمایه اجتماعی نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران است.

از دیگر چالش‌های فرایند کنونی ثبت اسناد رسمی، سوءاستفاده کلاهبرداران از وکالت‌نامه و ثبت شرکت‌های صوری است که منافع و امتیازاتی نامشروع برای خود کسب می‌کنند. در حال حاضر، فرایند احراز هویت در اداره ثبت شرکت‌ها با مشکلاتی مواجه است و عملاً با استناد به صورت‌جلسه هیئت‌مدیره، اقدام به ثبت‌نام افراد به‌عنوان مدیرعامل یا رئیس یک شرکت می‌کند. به این ترتیب، مبتنی بر سندی عادی (صورت‌جلسه هیئت‌مدیره) اقدام به ثبت آگهی شرکت در روزنامه رسمی می‌نمایند. بدیهی است در صورت جعلی بودن امضای افراد در صورت‌جلسه، این موضوع منجر به تحمیل بدهی‌های مالیاتی، ممنوع‌الخروجی، توقیف اموال افراد و همچنین طرح پرونده‌های متعدد کیفری و حقوقی می‌شود.

## ۲. جایگاه حقوق مالکیت در اقتصاد و رفاه جامعه



داشته باشد. از طرفی دیگر موجب کاهش رغبت شرکت‌ها در سرمایه‌گذاری مجدد می‌شود؛ لذا این امر تأثیر زیادی در تضعیف عملکرد اقتصادی شرکت‌ها خواهد داشت که در نهایت سخت شدن فضای کسب‌وکار در کشور را به دنبال دارد.

اگر ساختار و حقوق مالکیت جامعه‌ای ضعیف و ناکارآمد باشد، نظام اقتصادی آن جامعه از چند جهت تضعیف خواهد شد:

۱- حقوق مالکیت قابل خدشه، سبب افزایش ریسک مصادره اموال می‌شود. این مهم سبب کاهش یا حتی از بین رفتن انگیزه فعالیت اقتصادی برای سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی خواهد شد.

۲- ساختار و حقوق مالکیت تضعیف شده با افزایش هزینه‌های مبادله و نیز افزایش هزینه حفظ اموال و دارایی سبب کاهش بهره‌وری در تجارت و اقتصاد می‌شود.

۳- نامطمئن بودن حقوق مالکیت در جامعه مانع کسب منافع از تجارت است؛ چراکه مانع انتقال دارایی به اشخاص توانمند در تجارت می‌شود و این یعنی ممکن است منجر به ایجاد رکود در فضای اقتصادی کشور شود [۴].

ضمناً همان‌طور که بیان شد؛ وضعیت فعلی ثبت اسناد رسمی در کشور در تضعیف حقوق مالکیت تأثیر چشمگیری دارد. به‌طور کلی، تعیین وضعیت حقوق مالکیت متشکل از سه مؤلفه است؛ نامگر «محیط سیاسی و حقوقی»، «مالکیت فیزیکی» و «حقوق مالکیت فکری». با محاسبه و برآیندگیری این سه نامگر، شاخص حقوق مالکیت استخراج می‌شود. در ادامه به بررسی مالکیت فیزیکی که با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و قوه قضائیه ارتباط مستقیم دارد، خواهیم پرداخت. همچنین مالکیت فیزیکی خود نیز دارای زیرشاخه‌های حمایت از حقوق مالکیت فیزیکی، سهولت دسترسی به وام و در نهایت ثبت مالکیت است که خود از کارویژه‌های سازمان ثبت نیز محسوب می‌شود.

مطابق آخرین آمار منتشر شده از شاخص بین‌المللی حقوق مالکیت در سال ۲۰۲۳، ایران از میان ۱۲۵ کشور جهان در رتبه ۱۱۳ و در میان ۱۵ کشور منطقه نیز در رتبه ۱۳ قرار گرفته است. شکل ۱ رتبه ایران در این شاخص را از سال ۲۰۱۱ تا ۲۰۲۲ به نمایش می‌گذارد.

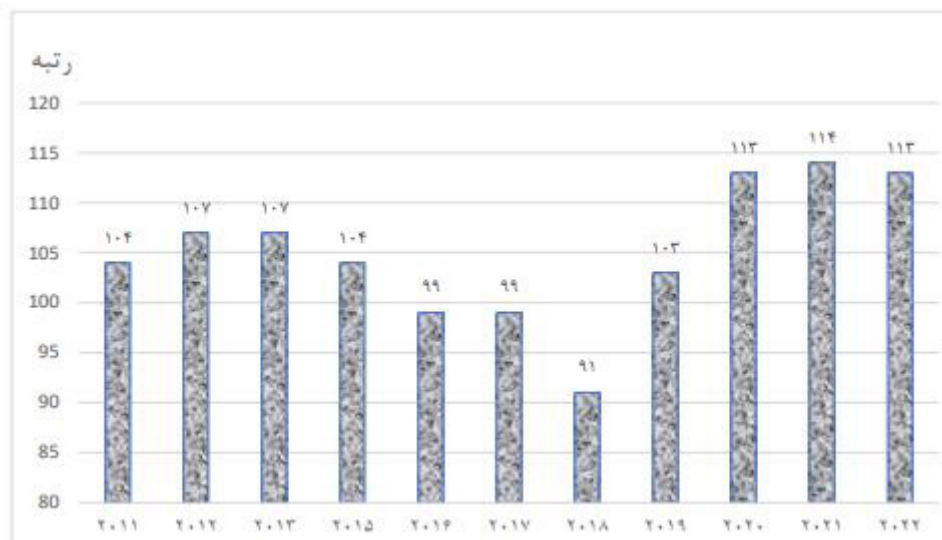
مقوله صیانت از حق مالکیت اشخاص و خدشه وارد نشدن به آن، از شاخص‌های مهم حکمرانی مطلوب به‌شمار می‌رود. به‌عنوان یک تعریف ساده از «حقوق مالکیت» می‌توان آن را حق استفاده از اموال، شامل حق انتقال دارایی در قالب‌های فروش، هدیه و ارث دانست. به‌طور معمول آنچه که در جوامع گوناگون، تبادلات و دادوستدها و نیز قراردادهایی همچون فروش، اجاره، وثیقه و یا اعطای اختیار را تضمین می‌کند، حق مالکیت است. همچنین تعیین شیوه انتقال دارایی از والدین به فرزندان (ارث) که خود نوعی انتقال ثروت بین‌نسلی است نیز متأثر از حقوق مالکیت است. از این‌رو، حراست از حقوق مالکیت توسط حاکمیت، از عوامل تعیین‌کننده در انگیزه سرمایه‌گذاران و بنگاه‌های اقتصادی است.

گفتنی است، در صورتی که ساختار و حقوق مالکیت در جامعه به‌صورت مالکیت جمعی و فردی چارچوب‌بندی مناسب داشته باشد، تأثیر مهمی در توزیع رفاه و مصرف جامعه خواهد داشت. همچنین این مؤلفه با تعیین حقوق دارایی‌ها و تفکیک مالکیت، از کنترل بر الگوی تولید نیز تأثیرگذار است. از این‌رو، عمق و توسعه بازار نیز به توسعه حقوق مالکیت وابسته است. لذا می‌توان ادعا کرد که حقوق مالکیت نقشی حیاتی در هدایت سرمایه و رشد اقتصادی و توزیع ثروت و رفاه در جامعه دارد؛ چراکه اگر نظام حقوق مالکیت یک نظام کارآمد و قابل اعتماد باشد، می‌توان با کاهش هزینه مبادله و مولد کردن دارایی اقتصادی، بهره‌وری را افزایش داد و سرمایه قابل توجهی به چرخه اقتصاد تزریق کرد. همچنین میزان تضمین و حمایت از حقوق مالکیت در برابر تعدی دولت و دیگر اشخاص، مؤلفه‌ای تأثیرگذار در کسب‌وکار و فعالیت‌های اقتصادی است؛ بنابراین مالکیت خصوصی و صیانت از آن، جزء لاینفک در تحلیل تأثیرات حاکمیت قانون در توسعه و رشد اقتصادی قلمداد می‌شود [۳].

لازم به ذکر است، در صورتی که ساختار و حقوق مالکیت در جامعه احتمال خدشه‌پذیری بالایی داشته باشد؛ تبعاتی چالش‌برانگیز در پی دارد. یکی از ابتدایی‌ترین تبعات آن افزایش دعاوی حقوقی و قضایی خواهد بود. همچنین می‌تواند آثار سوء اجتماعی از جمله اختلافات خانوادگی را نیز به دنبال



شکل ۱. نمودار رتبه ایران در شاخص بین‌المللی حقوق مالکیت بین سال‌های ۲۰۱۱ تا ۲۰۲۲



همچنین سبب قطعی و باثبات شدن مبادلات مرتبط با ثبت دارایی‌ها در جامعه می‌شود. میان قوت نظام حقوقی و مالکیت در یک کشور با حمایت کارآمد از مالکیت فیزیکی یک رابطه مستقیم و بلافصل وجود دارد. درحقیقت این مؤلفه، کیفیت حمایت قضایی از مالکیت خصوصی شامل دارایی‌های مالی را منعکس می‌کند. در مؤلفه حمایت از مالکیت فیزیکی، شاخص ثبت دارایی‌ها بیش از سایر مؤلفه‌ها اهمیت دارد که مسئولیت این مهم متوجه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است.

این رتبه نامطلوب درحالی است که جهت دستیابی به پیشرفت پایدار و رشد مداوم اقتصادی و ارتقای رتبه کشور به‌لحاظ اقتصادی، صیانت از حقوق مالکیت امری لازم و غیرقابل اجتناب است.

### ۲-۱. مالکیت فیزیکی

نظام امن حقوق مالکیت، اعتماد مردم به کارآمدی کشور را تضمین می‌کند. از مؤلفه‌های افزایش اعتماد و رضایت مردم با این رویکرد حمایت از مالکیت خصوصی است. این مسئله

### ۳. اهمیت شاخص ثبت دارایی‌ها در حمایت از مالکیت فیزیکی

اقتصاد و شفاف شدن آن برای حاکمیت بسیار بیشتر خواهد شد. در واقع بهبود شاخص ثبت مالکیت یک روند برد-برد برای مردم و حاکمیت است؛ اطمینان مردم از امنیت دارایی‌های خود و سود بردن از مولد کردن این دارایی‌ها، شفافیت و رشد اقتصادی برای حاکمیت را به دنبال دارد که افزایش درآمد دولت و رفاه جامعه و در نهایت مطلوب‌تر شدن حکمرانی را در پی خواهد داشت.

ثبت دارایی تأثیر بسزایی در شفافیت دارایی‌های جامعه دارد. هرچقدر که فرایند ثبت دارایی سخت و پریسک باشد، ضمانت اجرای ایفای تعهدات تضعیف می‌شود؛ چراکه تشخیص دارایی‌ها برای اجرای احکام قضایی با صعوبت همراه خواهد بود؛ بنابراین اعتماد کمتری بین متعاملین رقم می‌خورد و احتمال اینکه دارایی‌های مردم در بخش غیرمولد اقتصاد باقی بماند، بالا می‌رود. برعکس هرچقدر که فرایند ثبت دارایی غیرپیچیده و متقن باشد، احتمال ورود دارایی‌های مردم به بخش مولد

### ۴. نگاه اجمالی به ثبت اسناد، معاملات و انواع آن در کشور

امور مربوط به بهبود فضای کسب و کار، تأمین امنیت مالکیت و استحکام قراردادهای مردم در راستای اصل آزادی قراردادهای نیز فعالیت می‌کند.

در این راستا، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در حوزه امور املاک و اسناد کاداستر، در ۱۰ ماه اول سال ۱۴۰۲، بیش از ۳ میلیون و ۶۰۰ هزار مورد سند مالکیت به ثبت رسانیده است. همچنین استعلام الکترونیک صادره در ۱۰ ماه اول سال ۱۴۰۲ بیش از ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار مورد بوده است [۵]. از طرفی دیگر در سال ۱۴۰۲ حدود ۲ میلیون و ۲۰۰ هزار مورد استعلام الکترونیکی پاسخ داده شده و حدود ۲ میلیون نیز خلاصه معاملات الکترونیکی ثبت شده است [۵].

بر طبق اطلاعات موجود در بانک آمار و عملکرد کاداستر [۷] و داشبورد مدیریتی سازمان تا پایان یک‌ساله ۱۴۰۰، از کل مساحت خاکی کشور حدود ۸۷ درصد ثبت و حدود ۸۰ درصد سنددار شده است. همچنین ۹۶ درصد از کل مساحت منابع طبیعی حدنگاری شده که از کل مساحت اراضی زراعی حدود ۵ درصد تثبیت و حدود ۴ درصد سنددار شده‌اند. از کل مساحت شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر حدود ۷۸ درصد تثبیت و حدود ۶۸ درصد سنددار، از کل مساحت بافت مسکونی روستایی حدود ۶۲ درصد تثبیت و حدود ۵۵ درصد سنددار شده است. بر این اساس، در حوزه صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی، آمار بسیار پایین است.

در این بخش به منظور تبیین گستردگی و مبتلابه بودن خدمات ثبتی، به صورت خلاصه به تعداد خدمات ثبتی، میزان مساحت اراضی حدنگاری شده در کشور، اسناد صادره و خدمات ارائه شده از طریق سامانه الکترونیکی پرداخته خواهد شد.

#### ۴-۱. خدمات ثبتی ارائه شده به مردم

طبق آمار و اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کل خدمات ثبتی ارائه شده در ۱۰ ماه اول سال ۱۴۰۲ بیش از ۷۳ میلیون خدمت بوده است [۵]. گفتنی است، ناظر به اجرای ثبت الکترونیکی اسناد رسمی، ثبت تأسیس و تغییرات شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری و نیز ثبت الکترونیکی اختراعات، علایم تجاری و طرح‌های صنعتی، بیش از ۹۵ درصد خدمات از مجموع خدمات ثبتی به صورت الکترونیک ارائه می‌شود [۶].

#### ۴-۲. املاک و کاداستر

مطابق اصل (۴۷) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران<sup>۱</sup> و لزوم احترام به مالکیت مشروع اشخاص، قوه قضائیه با همکاری سایر مراجع ذی‌ربط در جهت مستندسازی و صدور اسناد مالکیت و حدنگاری املاک و اراضی دولت و مردم در نظام جامع کاداستر کشور اقدام می‌کند. همچنین قوه قضائیه در تکمیل فرایند ثبت الکترونیکی و ارتقای سرعت و دقت در ارائه خدمات مرتبط با ثبت شرکت‌ها و مؤسسات به منظور تسهیل

۱. اصل (۴۷) - مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد، محترم است و ضوابط آن را قانون معین می‌کند.



### ۳-۴. ثبت در سامانه الکترونیکی اسناد

در حوزه ثبت اسناد، از طریق سامانه ثبت الکترونیکی اسناد در ۱۰ ماهه اول سال ۱۴۰۲، بیش از ۱۴ میلیون سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده است [۸]. از آنجاکه در حال

حاضر حدود ۸ هزار و ۵۰۰ دفترخانه اسناد رسمی در کشور موجود است [۹]؛ برآورد می‌شود در طول سال به‌طور متوسط هر دفترخانه بیش از هزار و ۵۰۰ سند تنظیم می‌کند.

### ۵. آسیب‌شناسی روند فعلی احراز هویت برای ثبت اسناد رسمی

یکی از نهادهای ثبت و تنظیم این اسناد، دفاتر اسناد رسمی است. با توجه به اینکه اکثر اسناد رسمی تنظیمی میان مردم توسط این نهادها صورت می‌گیرند و همچنین فرایند احراز هویت در این دفاتر ناکارآمدی‌هایی به‌همراه دارد، مشکلات قابل توجهی ایجاد شده است. در ادامه فرایندهای احراز هویت این نهادها بررسی می‌شود. گفتنی است، راهکار پیشنهادی در بخش پیشنهاد سیاستی، ناظر به تمامی نهادهایی است که سند رسمی صادر می‌کنند؛ که در این میان دفاتر اسناد رسمی یکی از موارد آن است.

احراز هویت تنظیم سند توسط دفاتر اسناد رسمی، از سه طریق صورت می‌گیرد:

۱. تطبیق مشخصات فرد با مدارک شناسایی از جمله کارت

ملی،

۲. شناسایی اثر انگشت،

۳. احراز هویت پیامکی سامانه ثنا.

بررسی‌ها نشان می‌دهد که در هر یک از دو روش اول احراز هویت، امکان بروز مشکلاتی مانند جعل وجود دارد. احراز هویت پیامکی سامانه ثنا اخیراً به فرایندهای احراز هویت در دفاتر اسناد رسمی اضافه شده است. این فرایند نسبت به دیگر فرایندهای احراز هویت دفترخانه‌ها ایتقان و کارآمدی بیشتری به‌دنبال دارد و امکان ارتکاب جرم بسیار کمتر است؛ اما همچنان خالی از اشکال نیست. اشکالات قابل توجه احراز هویت پیامکی سامانه ثنا، مطابقت ندادن شماره تلفن همراه و کد ملی متقاضی توسط سامانه ثنا در هنگام تشکیل حساب کاربری و امکان ایجاد چند حساب کاربری با یک شماره تلفن

براساس نظام حقوقی و قضایی، اسناد مالکیت در کشور به دو نوع اسناد عادی و اسناد رسمی تقسیم شده‌اند. مطابق ماده (۱۲۸۷) قانون مدنی،<sup>۱</sup> اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند؛ رسمی است. مطابق ماده (۱۲۸۹) قانون مدنی،<sup>۲</sup> غیر از اسناد مذکور در ماده (۱۲۸۷)، سایر اسناد عادی هستند. همچنین مطابق ماده (۱۲۹۳) همین قانون،<sup>۳</sup> هرگاه سند به‌وسیله یکی از مأموران رسمی تنظیم اسناد تهیه شده، اما مأمور، صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد، عادی است.

برخلاف سند عادی که مطابق تعاریف فوق، تنظیم آن نیاز به تشریفات خاصی ندارد، تنظیم سند رسمی مراحل و روندهای خاصی دارد که هدف قانونگذار از آنها ایتقان بخشیدن به این اسناد بوده است. طبق بررسی‌های میدانی، مرحله‌ای که در تنظیم سند رسمی برای ایتقان بخشیدن به آن طی می‌شوند به‌شرح ذیل هستند:

۱. احراز هویت، ۲. احراز اهلیت، ۳. طی شدن تشریفات ثبت سند رسمی.

با وجود اینکه این مراحل و روندها سبب شده‌اند تا سند رسمی در مقایسه با سند عادی ایتقان بیشتری داشته باشد؛ اما هنوز وجود ضعف‌هایی در روندهای فوق از جمله احراز هویت سبب شده است تا باب معضلاتی مانند جعل در اسناد رسمی باز شود.

۱. ماده (۱۲۸۷) قانون مدنی: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است.

۲. ماده (۱۲۸۹) قانون مدنی: غیر از اسناد مذکوره در ماده (۱۲۸۷) سایر اسناد عادی است.

۳. ماده (۱۲۹۳) قانون مدنی: هرگاه سند به‌وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده، اما مأمور، صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد عادی است.

ثبت اسناد و املاک موجود نباشد؛ در مرحله اول ثبت سند رسمی، می‌توان هر اثر انگشتی را ثبت کرد. در مراحل بعدی نیز می‌توان از اثر سایر انگشتان دست او استفاده کرد. این در حالی است که سردفتران باید تعدادی از انگشتان را به صورت تصادفی پویش (اسکن) کنند؛ اما این مرحله صرفاً تا زمان رفع خطای سیستم انجام می‌شود و سایر انگشتان مراجعه‌کننده، پویش (اسکن) نمی‌شود. همچنین اثر انگشت فرد با اثر انگشت ثبت شده اشخاص در پایگاه داده سازمان ثبت احوال مطابقت داده نمی‌شود؛ بلکه با اثر انگشت ثبت شده در سند قبلی سنجیده می‌شود. در حالی که، ممکن است شخص در صورت داشتن سوءنیت با انگشت‌های دیگری غیر از آنکه در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت شده است اقدام به تنظیم سند کند. در صورت ایجاد امکان مطابقت اثر انگشت با پایگاه داده ثبت احوال در لحظه ارائه خدمات ثبتی نیز مشکلات مذکور کاهش خواهد یافت.

بررسی اختلافات حقوقی و پرونده‌های قضایی نیز نشان می‌دهد، در صورت بروز خطای عمدی یا سهوی در احراز هویت و در نتیجه تضییع حقوق افراد و شکایت ایشان، اثبات سوءنیت سردفتر که یکی از ارکان تحقق جرم است، برای مال‌باختگان آسان نیست. این در حالی است که حاکمیت می‌تواند با اضافه کردن یک عامل سیستمی مانند ارسال پیامک به فرایند احراز هویت، ضریب امنیت صدور اسناد در دفاتر اسناد رسمی را بالا برده و از ایجاد چنین مواردی جلوگیری کند.

است؛ بنابراین این امکان وجود دارد که با یک گوشی سرقت شده چند حساب کاربری ثنا تشکیل داد و با جعل هویت، مال دیگری را به فروش رساند. ضمناً توجه به این نکته الزامی است که احراز هویت پیامکی تنها در دفاتر اسناد رسمی صورت می‌گیرد و سایر نهادهایی که سند رسمی صادر می‌کنند از این امکان استفاده نمی‌کنند.

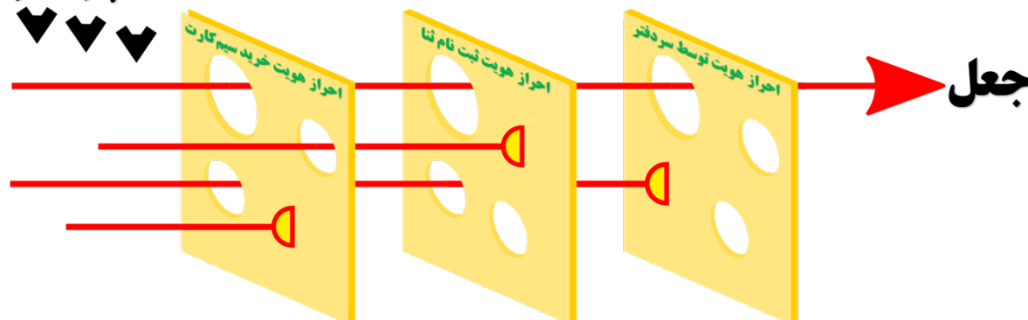
گفتنی است، بزه جعل، مقدمه انجام بسیاری از جرائم از جمله کلاهبرداری، انتقال مال غیر، تحصیل مال از طریق نامشروع و اختلاس است، سالیانه پرونده‌های متعددی به دلیل عدم احراز هویت صحیح و جعل امضا تشکیل می‌شود و پس از طرح دعوا و رسیدگی قضایی، مجعول بودن مستندات و امضا و اثر انگشت اشخاص اثبات می‌شود. همچنین مبتنی بر ماده (۱۲۹۳) قانون مدنی، با اینکه اسناد رسمی از ادعای تردید و انکار مصون هستند و این ادعا در دادگاه‌ها مسموع نخواهد بود؛ اما همچنان ادعای جعل قابلیت رسیدگی دارد. همچنین در مواردی، به دلیل عدم احراز هویت صحیح یا پذیرش اسناد هویتی مجعول توسط مراجع حاکمیتی، اسنادی ابطال پذیر، اما به ظاهر صحیح و با قابلیت استعمال، صادر می‌شود.

## ۱-۵. احراز هویت اختیاری از مراجعه‌کنندگان توسط سردفتران

پویش (اسکن) اثر انگشت مراجعان به دلیل وجود مشکلاتی مورد سوءاستفاده قرار می‌گیرد و به راحتی قابل خدشه خواهد بود؛ به طور مثال هنگامی که اثر انگشت فرد در پایگاه داده

شکل ۲. فرایند جعل و راهکارهای جلوگیری از آن

## اقدام به جعل



## موارد پیشگیری شده

مختلف، هویت واقعی فرد را تشخیص نداده و فریب می‌خورد و این فریب سبب می‌شود که جرائمی از جمله فروش مال غیر رخ دهد.

**۲** امکان تبانی سردفتر با کلاهبردار: در این مورد سردفتر ضمن محاسبه سودی که از ارتکاب جرم مشارکت در کلاهبرداری به دست می‌آورد و هزینه‌ای که در صورت آگاه شدن مراجع قضایی از این ارتکاب جرم ممکن است برای او داشته باشد انتخاب می‌کند که مرتکب جرم بشود یا خیر. از آنجاکه پیشنهادهای مالی هنگفتی از جانب کلاهبرداران به صاحبان دفاتر ارائه می‌شود، احتمال می‌رود از طریق همدستی با افراد کلاهبردار و بدون حضور فرد قربانی اقدام به تنظیم سند رسمی مجعول، مثل وکالت‌نامه به نام وی کنند. در این صورت، سردفتر برای تنظیم سند رسمی می‌تواند با دور زدن فرایند انگشت‌نگاری که چگونگی انجام آن بیان شد، مرتکب جعل شود.

در ادامه به بیان مصادیقی از جعل و کلاهبرداری در دفاتر اسناد رسمی خواهیم پرداخت:

### ۲-۵. امکان ارتکاب جعل در دفاتر اسناد رسمی

در بسیاری از موارد، در دفاتر اسناد رسمی، احراز هویت از طریق اثر انگشت کارآمد نیست؛ چراکه از یک طرف دستگاه پویش (اسکن) اثر انگشت به دلیل وجود مشکلات فیزیکی در انگشت برخی افراد امکان تشخیص آن را ندارد و همچنین درصد خطای این دستگاه‌ها کم نیست و از سوی دیگر این فرایند یک گلوگاه نبوده و با ثبت یک اثر انگشت دیگر او یا حتی اثر انگشت شخصی دیگر و تأیید سردفتر می‌توان از این مرحله گذر کرد. عدم صحت‌سنجی اثر انگشت‌های ثبت شده توسط پایگاه داده سازمان ثبت‌احوال به این مشکلات افزوده است. همچنین در دوره شیوع کرونا نیز اجتناب از فرایند شناسایی اثر انگشت مزید بر علت شد.

در بحث مدرک شناسایی علاوه بر امکان جعل مدرک شناسایی، امکان فریب خوردن سردفتر یا تبانی بعضی سردفتران با جاعل نیز وجود دارد:

**۱** امکان فریب خوردن یا ناتوانی سردفتر در احراز هویت: در این حالت صاحب دفتر اسناد رسمی به دلایل

متهم تصویر مربوط به خود را در شناسنامه درج کرده و ضمن مراجعه به دفتر اسناد رسمی و استفاده از شناسنامه مجعول، اقدام به امضا کردن ذیل اسناد مرتبط با انتقال یک دستگاه سواری پراید می کند.  
دادنامه شماره ۲۳۰۰۲۲۱۴۰۲۲۱۴۰۹۹۷۰۹۳۰ شعبه ۱۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران.

متهم با مراجعه به دفتر اسناد رسمی، خود را به جای شاکی معرفی و اقدام به تهیه و کالت نامه مجعول کرده و با همین و کالت نامه مجعول، ملک متعلق به شاکی را منتقل کرده است.  
دادنامه شماره ۱۵۸۳۰۱۵۸۳۰۲۲۳۸۰۲۲۳۸۰۹۹۷۰۹۱۰ شعبه ۳۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران.

در مواردی نیز شخص سردفتر با تبانی دیگر افراد، اقدام به تنظیم سندهای رسمی مجعول متعدد و انتقال مجرمانه اموال مختلف می کند؛ به نحوی که به صورت همزمان، چندین پرونده کیفری علیه یک سردفتر و دفترخانه خاص مطرح می شود.

متهمین، املاکی که مدتی مالک در محل حضور نیافته بود را شناسایی می کنند و با مساعدت کارکنان ثبت، وارد بایگانی ثبت شده و مشخصات مالک و اطلاعات را استخراج و با جعل شناسنامه و بردن ک.ش به عنوان مالک، اقدام به انتقال ملک به خانم الف.م. می کنند.  
شعبه ۴۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - دادنامه شماره ۱۴۴۶۰۱۴۴۶۰۲۲۴۱۰۲۲۴۱۰۹۹۷۰۹۳۰.

آقای الف.ش. (سردفتر) با جعل امضای خواهان و تهیه و کالت نامه مجعول در دفترخانه ... تهران در نهایت مع الواسطه و به موجب سند قطعی، ملک موضوع دعوی را به خواندگان انتقال داده است.  
شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران - دادنامه شماره ۱۲۵۱۰۱۲۵۱۰۲۶۹۴۰۲۶۹۴۰۹۹۷۰۹۲۰.

متهمین به طور مشترک اقدام به جعل و معرفی نماینده به دفترخانه و انتقال قطعات زمین متعلق به شهرداری به افراد حقیقی می کنند. شعبه ۳۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - دادنامه شماره ۱۲۴۹۰۱۲۴۹۰۲۲۳۴۰۲۲۳۴۰۹۹۷۰۹۳۰.



## ۶. نتیجه‌گیری و پیشنهادهای سیاستی و تقنینی



دولت الکترونیک، سازوکار تصدیق الکترونیکی را در آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران به تصویب رسانده است. مطابق ماده (۳۲) این آیین‌نامه، ارائه هرگونه خدمت در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، منوط به ثبت‌نام الکترونیکی و اخذ تصدیق الکترونیکی است.

با وجود این، دامنه شمول این آیین‌نامه صرفاً به دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق محدود شده و سایر اجزای سازمان ثبت و اسناد کشور، از جمله ادارات ثبت شرکت‌ها و مرکز ملی مالکیت معنوی، ملزم به اجرای آن نیستند.

لذا، با توجه به مزایای متعدد تصدیق الکترونیکی در زمینه احراز هویت اشخاص، صحت و امنیت اسناد و همچنین تسریع در انجام امور، پیشنهاد می‌شود جهت الزام به اخذ تصدیق الکترونیکی برای کلیه سازمان‌های تابعه سازمان ثبت و اسناد کشور، اعم از ادارات ثبت شرکت‌ها و مرکز ملی مالکیت معنوی، ماده مربوطه به این موضوع در لایحه برنامه هفتم توسعه تصویب شود.

ماده پیشنهادی که در برنامه هفتم توسعه به تصویب رسیده و تا زمان نگارش این گزارش هنوز به تأیید شورای نگهبان نرسیده عبارت است از:

«قوه قضائیه موظف است در راستای توسعه هوشمندسازی اقدامات ذیل را انجام دهد:

پ- احراز هویت اشخاصی که امضای ایشان برای دریافت تمامی خدمات ثبتی از قبیل دریافت خدمت از دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق و ادارات ثبت شرکت‌ها لازم است منوط به اخذ گواهی امضای الکترونیکی موضوع ماده (۳۱) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۱۷ است. اتباع خارجی فاقد حساب کاربری در سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی (ثنا) و اشخاصی که به‌عنوان محکوم یا متهم در زندان‌ها و بازداشتگاه‌ها حضور دارند و همچنین ارائه خدمات موضوع این بند در خارج از کشور از حکم این بند مستثنا هستند».

با توجه به موارد بیان شده، پیشنهاد می‌شود که ضمن تأکید بر ارتقای فرایند سنتی تصدیق در ثبت اسناد و املاک کشور جهت اطمینان و سهولت بیشتر، از فرایند تصدیق الکترونیکی بهره‌گرفته شود. فرایند الکترونیکی تعریف شده برای تصدیق در اجراء، نیاز به زیرساخت‌های خاصی نداشته و همچنین از پیچیدگی نیز برخوردار نیست.

ازاین‌رو، با الگوبرداری از تجربه موفق کشور در زمینه تأییدیه‌های دومرحله‌ای و رمز پویا و همچنین بهره‌برداری از ظرفیت عظیم و ارزشمند سامانه ابلاغ قضایی می‌توان به‌آسانی، از تشکیل سالیانه هزاران پرونده در دستگاه قضا جلوگیری کرد؛ لذا پیشنهاد می‌شود تمامی مراجع حاکمیتی که به هرنحوی اقدام به صدور اسناد رسمی می‌کنند با اصلاح و بازطراحی در سامانه‌های خود، هرگونه ثبت نهایی را تنها منوط به ارسال پیامک (حاوی کد تأیید) به تلفن همراه مندرج در سامانه ثنا کنند. ابلاغ پیش‌نویس اسناد و موضوعات حاکمیتی به سامانه ابلاغ و تأیید آن در سامانه ابلاغ نیز از دیگر روش‌های مشابه و مرتبط است.

پیشنهاد مطروحه بدین‌گونه است که جهت احراز هویت، همانند سازوکار رمز پویا در عملیات نقل‌وانتقال بانکی، یک پیامک حاوی توضیحات موضوع سند، به‌همراه شناسه تأیید و پیوند (لینک) پیش‌نویس سند و شماره ثبتی آن در سامانه ثنا به متقاضی ارسال شود. سپس متقاضی با اعلام کردن شناسه تأیید ارسال شده به سردفتر، ثبت نهایی امکان‌پذیر شود. به‌موجب این راهکار چندمرحله‌ای، امکان خطا یا اشتباه در احراز هویت به‌دلیل افزایش لایه‌های محافظتی به‌طور چشمگیری کاهش خواهد یافت. ضمناً ناظر به بهبود فرایند شناسایی اثر انگشت اشخاص، می‌توان با مطابقت دادن آنها با اثر انگشت‌های ثبت شده در پایگاه داده ثبت‌احوال، بخشی از عیوب این فرایند را برطرف کرد.

همچنین با توجه به ضرورت ارتقای نظام اداری و تسریع در ارائه خدمات به مراجعه‌کنندگان، قوه قضائیه در راستای تحقق



[1]. Dr.Sary Levy-Carciente, Property Rights Alliance, (1995). International Property Rights Index 2023, Washington, D.C.

[۲]. شمس‌الدین، حمزه و کوبی‌زاده، محمد (۱۳۹۷). حکمرانی خوب و نقش سازمان ثبت اسناد و املاک در تحقیق آن، تهران، نشر بوتیا.  
[۳]. ستایش، هدیه (۱۳۹۳). نقش نهادها و تضمین حاکمیت قانون در رشد و توسعه اقتصادی، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل: ۱۴۲۰۱.

[۴]. خیرخواهان، جعفر و عرفانی جهانشاهی، فاطمه (۱۳۹۲). رتبه و جایگاه ایران در شاخص بین‌المللی حقوق مالکیت (سال ۲۰۱۲)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل: ۱۳۱۲۹.

[۵]. خبرگزاری میزان (۱۴۰۲) «رشد ۱۱ درصدی صدور اسناد مالکیت در سال ۱۴۰۱».

<https://www.mizanonline.ir/00Jjro>

[۶]. خبرگزاری جمهوری اسلامی (۱۳۹۸). «ثبت املاک زمینه‌ساز پیشگیری از وقوع جرم است».

<https://irna.ir/xjv5Xt>

[۷]. اداره کل کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۱۴۰۳).

<https://cadastre.ssaa.ir/>

[۸]. خبرگزاری مهر (۱۴۰۲). «صدور بیش از ۱۷ میلیون سند رسمی در سال ۱۴۰۱». [www.mehrnews.com/xZXbM](http://www.mehrnews.com/xZXbM).

[۹]. خبرگزاری میزان (۱۴۰۱). رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: ۸۰ درصد دفاتر خانه‌های اسناد رسمی الکترونیکی شده است.

[www.mizanonline.ir/00ICG7](http://www.mizanonline.ir/00ICG7)



#### گزیده سیاستی

جعل اسناد رسمی، سوء استفاده از وکالت نامه‌ها و تشکیل هویت‌های جعلی از جمله مواردی هستند که سبب ایجاد مشکلات و هزینه‌های مالی و معنوی گسترده‌ای برای مردم و حاکمیت شده‌اند یکی از دلایل مهم این مشکلات نیز وجود نواقص و عیوبی در روند احراز هویت به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابزارهای اتقان بخشی به اسناد رسمی است که پیشنهاد می‌شود احراز هویت اشخاص، منوط به اخذ تصدیق الکترونیکی شود.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ ☎ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ ✉ پست الکترونیک: [mrc@majles.ir](mailto:mrc@majles.ir)

وبسایت: [rc.majles.ir](http://rc.majles.ir)