



The Role of Mandatory Registration of Immovable Property in the Enforcement of Civil Judgments and Combating Sham Transactions in Iranian Law

Morteza Asadlou^{*1} Samad Hoseinzadeh limloo²

Received: 2025/09/11

Accepted: 2025/12/19

Abstract

Introduction: The mandatory official registration of immovable property is one of the most important legal instruments for ensuring transparency of ownership and the efficient enforcement of civil judgments in Iran's legal system. This research is formed in light of the practical challenges arising from fraudulent transfers and transactions aimed at evading debts, which lead to the weakening of creditors' rights and the nullification of judicial rulings. Its main objective is to analyze the role of official registration in preventing this phenomenon and to elucidate its function in strengthening the enforcement of civil judgments.

Method: This research was conducted using a library-based and analytical method, drawing upon jurisprudential sources, civil and registration laws, judicial precedent, and comparative studies in other legal systems to provide a comprehensive picture of the position of official registration.

Findings: The findings of the research indicate that official registration is not merely a formal requirement but possesses a substantive function in guaranteeing civil justice. This institution, by creating transparency in the status of ownership, enhances the possibility of judicial oversight, prevents fraudulent transfers, and strengthens the rights of victims and creditors in the judgment enforcement process.

Conclusion: Strengthening the system of official registration for immovable property, along with the amendment of regulations and the development of monitoring systems, can serve as an effective strategy in confronting fraudulent transfers and enhancing the efficiency of civil judgment enforcement in Iran, while simultaneously aligning with the achievements of comparative law. **Keywords:** Official registration, immovable property, enforcement of judgments, sham transactions, Iranian law

Keywords: Official registration, immovable property, enforcement of judgments, sham transactions, Iranian law



How to cite this article: Asadlou, M., & Hoseinzadeh limloo, S. (2025). The Role of Mandatory Registration of Immovable Property in the Enforcement of Civil Judgments and Combating Sham Transactions in Iranian Law. *Law and Public Order*, 1(2), 17-34. (In Persian).

¹ Assistant Professor, Department of Law, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran.

*Corresponding Author: samadhoseinzadeh63@gmail.com

² MSc., Department of Private Law, Tabriz Branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran.



نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی و مقابله با انتقال صوری در حقوق ایران

مرتضی اسدلو^۱، صمد حسین زاده لیملو^۲

تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۶/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۲۸

چکیده

الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول یکی از مهم‌ترین ابزارهای حقوقی برای تضمین شفافیت مالکیت و کارآمدی اجرای احکام مدنی در نظام حقوقی ایران است. زمینه این پژوهش از چالش‌های گسترده‌ای ناشی می‌شود که در عمل، انتقالات صوری و معاملات به قصد فرار از دین برای تضعیف حقوق طلبکاران و بی‌اثر کردن احکام قضایی ایجاد کرده‌اند. هدف اصلی مقاله، تحلیل نقش ثبت رسمی در جلوگیری از این پدیده و بررسی کارکرد آن در تقویت اجرای احکام مدنی است؛ به‌گونه‌ای که نشان دهد چگونه شفافیت در مالکیت و الزام به ثبت می‌تواند مانع حيله‌های حقوقی و سوءاستفاده از خلأهای قانونی شود. روش پژوهش کتابخانه‌ای و تحلیلی است و با بهره‌گیری از منابع فقهی، قوانین مدنی و ثبت، رویه قضایی و مطالعات تطبیقی در نظام‌های حقوقی دیگر، تلاش شده است تصویری جامع از جایگاه ثبت رسمی ارائه گردد. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که ثبت رسمی نه تنها یک الزام شکلی است، بلکه کارکردی ماهوی در تضمین عدالت مدنی دارد؛ زیرا از طریق ایجاد شفافیت در وضعیت مالکیت، امکان نظارت قضایی را افزایش داده، از انتقالات صوری جلوگیری کرده و حقوق بزه‌دیدگان و طلبکاران را در فرآیند اجرای احکام تقویت می‌کند. نتیجه‌گیری مقاله آن است که تقویت نظام ثبت رسمی اموال غیرمنقول، همراه با اصلاح مقررات و توسعه سامانه‌های نظارتی، می‌تواند به‌عنوان راهبردی مؤثر در مقابله با انتقالات صوری و ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی در ایران عمل کند و در عین حال با دستاوردهای حقوق تطبیقی هم‌افزایی داشته باشد.

واژه‌های کلیدی: ثبت رسمی، اموال غیرمنقول، اجرای احکام، انتقال صوری، حقوق ایران.



استناد: اسدلو، مرتضی؛ حسین زاده لیملو، صمد. (۱۴۰۴). نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی و مقابله با انتقال صوری در حقوق ایران. *حقوق و نظم عمومی*، ۱(۲)، ۳۴-۱۷.

^۱ استادیار، گروه حقوق خصوصی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران. (نویسنده مسئول) samadhoseinzadeh63@gmail.com

^۲ دانش آموخته کارشناسی ارشد، گروه حقوق خصوصی، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

۱: بیان مساله

یکی از چالش‌های بنیادین در نظام حقوقی ایران، فقدان کارآمدی در اجرای احکام مدنی به‌ویژه در حوزه اموال غیرمنقول است؛ زیرا بخش قابل توجهی از معاملات این اموال همچنان بر پایه اسناد عادی و غیررسمی انجام می‌شود و همین امر زمینه‌ساز بروز انتقالات صوری و حیل‌های حقوقی برای فرار از دین و تضييع حقوق طلبکاران شده است. در واقع، هنگامی که محکوم‌علیه با تنظیم اسناد عادی اقدام به انتقال صوری ملک می‌کند، اجرای حکم دادگاه با مانع جدی مواجه می‌شود و طلبکاران عملاً امکان استیفای حقوق خود را از دست می‌دهند (پروینی، ۱۴۰۴: ۴۴). این وضعیت نه‌تنها موجب افزایش دعاوی ابطال معاملات صوری در محاکم شده، بلکه اعتماد عمومی به نظام قضایی و کارآمدی اجرای احکام را نیز تضعیف کرده است. از سوی دیگر، قانون‌گذار ایران طی سال‌های اخیر با تصویب قوانین جدید مانند «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تلاش کرده است تا با حذف اعتبار اسناد عادی در این حوزه، ثبات حقوقی و شفافیت مالکیت را تضمین کند (جواهرکلام و علیجانی، ۱۴۰۳: ۱۶۸). با این حال، اجرای این قانون با چالش‌های جدی مواجه است؛ از جمله مقاومت اجتماعی در برابر کنار گذاشتن اسناد عادی، ضعف زیرساخت‌های ثبت الکترونیک، و تعارض میان مقررات جدید و رویه‌های سنتی محاکم (هادی و آذری، ۱۴۰۴: ۲۲). در سطح نظری، فقه امامیه نیز با تأکید بر قواعدی چون «لاضرر» و «حفظ نظام» بر ضرورت مقابله با حیل‌های حقوقی و صوری بودن معاملات تأکید دارد و این مبانی می‌تواند پشتوانه‌ای برای تقویت الزام به ثبت رسمی باشد (موسوی، ۱۴۰۲: ۹۵). در سطح تطبیقی، بررسی نظام‌های حقوقی پیشرفته نشان می‌دهد که بسیاری از کشورها با حذف کامل اعتبار اسناد غیررسمی و ایجاد نظام‌های یکپارچه ثبت، توانسته‌اند از بروز انتقالات صوری جلوگیری کنند (Brown, 2020: 56) و اجرای احکام مدنی را تسهیل نمایند (Smith, 2021: 211). در ایران، هرچند قانون ثبت اسناد و املاک سابقه‌ای بیش از یک قرن دارد، اما پراکندگی مقررات و استمرار اعتبار اسناد عادی موجب شده است که نظام ثبت نتواند به‌طور کامل اهداف خود را محقق سازد (کریمی، ۱۴۰۱: ۷۷). این ناکارآمدی نه‌تنها اجرای احکام مدنی را با مشکل مواجه کرده، بلکه زمینه‌ساز جرایم اقتصادی، پول‌شویی و فرار مالیاتی نیز شده است (رحمانی، ۱۴۰۲: ۱۳۴). بنابراین، مسئله اصلی پژوهش حاضر آن است که چگونه می‌توان با تقویت الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، از یک‌سو اجرای احکام مدنی را کارآمدتر کرد و از سوی دیگر با انتقالات صوری و حیل‌های حقوقی مقابله نمود. این پرسش نیازمند تحلیل جامع از مبانی فقهی، قوانین داخلی، رویه قضایی و تجارب تطبیقی است تا روشن شود که ثبت رسمی نه‌تنها یک الزام شکلی، بلکه ابزاری ماهوی برای تحقق عدالت مدنی و شفافیت اقتصادی است. در نهایت، ضرورت دارد که با اصلاح مقررات، توسعه زیرساخت‌های ثبت الکترونیک، و جرم‌انگاری انتقالات صوری، نظام حقوقی ایران به سمت کارآمدی بیشتر در اجرای احکام مدنی حرکت کند؛ زیرا بدون چنین اصلاحاتی، هم حقوق طلبکاران تضييع خواهد شد و هم اعتماد عمومی به نظام قضایی آسیب خواهد دید.

۲: پیشینه شناسی

در این بخش از پژوهش به پیشینه‌شناسی به جهت تبیین جایگاه علمی موضوع و روشن‌سازی مسیرهای طی‌شده در مطالعات پیشین خواهیم پرداخت؛ زیرا بررسی پیشینه نه‌تنها امکان شناسایی خلأهای موجود و محدودیت‌های پژوهش‌های گذشته را فراهم می‌آورد، بلکه زمینه مقایسه و تمایز رویکرد حاضر با دستاوردهای پیشین را نیز مهیا می‌سازد. بدین ترتیب، پیشینه‌شناسی در این تحقیق به‌عنوان ابزاری برای نشان دادن ضرورت و نوآوری پژوهش عمل می‌کند و با مرور مطالعات داخلی و خارجی، چارچوبی فراهم می‌آورد که بر اساس آن بتوان جایگاه پژوهش حاضر را در ادبیات علمی حقوق مدنی و ثبت رسمی اموال غیرمنقول مشخص نمود.

نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی...

عزیزیانی (۱۴۰۴)، در پژوهش خود با عنوان «ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، چنین بیان کرده است که مقررات جدید ثبت رسمی با نظم عمومی گره خورده و عدم رعایت آن موجب بی‌اعتباری اعمال حقوقی می‌شود. وی تأکید می‌کند که این قانون با هدف مقابله با اسناد عادی و حیل‌های حقوقی تصویب شده و ضمانت‌های اجرایی آن به‌صورت بطلان و عدم استماع دعاوی طراحی شده است تا اجرای احکام مدنی کارآمدتر گردد.

امینی و کاویار (۱۴۰۴)، در پژوهش خود با عنوان «تأثیر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر نظام حقوقی پیش‌فروش ساختمان»، چنین بیان کرده‌اند که الزام به ثبت رسمی نه‌تنها معاملات سنتی، بلکه قراردادهای نوین مانند پیش‌فروش ساختمان را نیز تحت تأثیر قرار داده است. آنان نتیجه گرفته‌اند که این الزام موجب افزایش شفافیت و کاهش دعاوی ناشی از معاملات صوری در حوزه ساخت‌وساز می‌شود.

مه‌اجری (۱۴۰۲)، در پژوهش خود با عنوان «آسیب‌شناسی عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران»، چنین بیان کرده است که عدم ثبت رسمی موجب شکل‌گیری مشکلات عدیده‌ای در نظام اجتماعی و حقوقی شده است. وی تأکید دارد که معاملات غیررسمی بستر مناسبی برای انتقالات صوری و تزیین حقوق اشخاص فراهم کرده و اصلاح این وضعیت نیازمند تقویت ضمانت‌های اجرایی قانونی است.

امینی و حاج‌نجفی (۱۴۰۴)، در پژوهش خود با عنوان «بازاندیشی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در پرتو مفهوم وابستگی به مسیر»، چنین بیان کرده‌اند که اصلاحات حقوقی در حوزه ثبت رسمی نیازمند توجه به ساختارهای نهادی و اجتماعی است. آنان نتیجه گرفته‌اند که بدون تغییر در فرهنگ حقوقی و سازوکارهای نهادی، قانون جدید نمی‌تواند به‌طور کامل اهداف خود را محقق سازد.

بیات و دلاور (۱۴۰۴)، در پژوهش خود با عنوان «بررسی کاربردهای سیستم‌های اطلاعات مکانی سه‌بعدی و مدل اطلاعات ساختمانی در قانون الزام به ثبت رسمی»، چنین بیان کرده‌اند که فناوری‌های نوین می‌توانند اجرای قانون ثبت رسمی را تسهیل کنند. آنان تأکید دارند که استفاده از سامانه‌های مکان‌محور موجب افزایش دقت در ثبت و کاهش زمینه‌های انتقال صوری خواهد شد.

زارع زردینی و عباسپور (۱۴۰۴)، در پژوهش خود با عنوان «طراحی سامانه مکان‌محور یکپارچه برای اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، چنین بیان کرده‌اند که ایجاد سامانه‌های یکپارچه ثبت می‌تواند مانع از معاملات غیررسمی و صوری شود. آنان نتیجه گرفته‌اند که فناوری اطلاعات نقش کلیدی در تحقق اهداف قانون جدید دارد.

پژوهش‌های پیشین عمدتاً بر تحلیل مقررات ثبت رسمی یا بررسی چالش‌های اجرای آن در حوزه‌های خاص مانند پیش‌فروش ساختمان، مزایده اموال یا کاربرد فناوری‌های نوین تمرکز داشته‌اند و بیشتر به جنبه‌های شکلی یا نهادی پرداخته‌اند، در حالی که پژوهش حاضر با رویکردی جامع به پیوند میان الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و کارآمدی اجرای احکام مدنی می‌پردازد و آن را به‌عنوان راهبردی برای مقابله با انتقالات صوری و حیل‌های حقوقی تحلیل می‌کند. تمایز اصلی این پژوهش آن است که ثبت رسمی را نه صرفاً یک الزام شکلی، بلکه یک ابزار ماهوی برای تحقق عدالت مدنی و شفافیت اقتصادی معرفی می‌نماید و با تلفیق مبانی فقهی، قوانین داخلی، رویه قضایی و مطالعات تطبیقی، تصویری چندلایه از نقش آن در نظام حقوقی ایران ارائه می‌دهد. نوآوری پژوهش نیز در این است که برای نخستین بار ارتباط مستقیم میان الزام به ثبت رسمی و مقابله با انتقالات صوری در بستر اجرای احکام مدنی به‌صورت نظام‌مند بررسی می‌شود و راهکارهای اصلاحی و سیاستی برای ارتقای کارآمدی نظام حقوقی ایران پیشنهاد می‌گردد.

۳: مفهوم شناسی

در این بخش از پژوهش به مفهوم‌شناسی خواهیم پرداخت؛ زیرا روشن‌سازی مفاهیم کلیدی همچون «اصل شفافیت مالکیت»، «قاعده حفظ نظام»، «انتقال صوری» و «شفافیت نهادی در ثبت» برای انسجام نظری و دقت تحلیلی ضروری است. مفهوم‌شناسی به ما امکان می‌دهد تا از برداشت‌های مبهم و چندگانه جلوگیری کنیم و چارچوبی دقیق برای تحلیل‌های بعدی فراهم آوریم. در واقع، با تعریف و تبیین این مفاهیم، زمینه‌ای فراهم می‌شود که پژوهش حاضر بتواند بر پایه اصطلاحات مشترک و معانی دقیق، به بررسی نقش الزام به ثبت رسمی در کارآمدی اجرای احکام و مقابله با انتقالات صوری بپردازد.

۳-۱: اصل شفافیت مالکیت

اصل شفافیت مالکیت به‌عنوان یکی از اصول بنیادین در حقوق مدنی و نظام‌های ثبت اموال، به معنای آشکار بودن وضعیت حقوقی اموال برای عموم و امکان دسترسی به اطلاعات مالکیت به‌گونه‌ای است که هر شخص بتواند با مراجعه به مراجع رسمی، وضعیت مالکیت و محدودیت‌های آن را به‌طور دقیق و قابل اعتماد مشاهده کند. این اصل در ادبیات حقوقی معاصر به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های حکمرانی خوب و تضمین عدالت مدنی شناخته می‌شود و ارتباط مستقیم با امنیت حقوقی و اعتماد عمومی دارد (ویژه، ۱۴۰۰: ۴۵). در حقوق ایران، با وجود قدمت قانون ثبت اسناد و املاک، اصل شفافیت مالکیت به‌طور کامل محقق نشده است، زیرا اعتبار اسناد عادی و معاملات غیررسمی همچنان مانع تحقق شفافیت کامل می‌شود و زمینه‌ساز انتقالات صوری و تضییع حقوق طلبکاران است (قاسمی‌مقدم، ۱۴۰۰: ۷۲). از منظر تطبیقی، در نظام‌های حقوقی اروپایی و آسیایی، اصل شفافیت مالکیت به‌عنوان یک اصل مستقل پذیرفته شده و با ایجاد سامانه‌های یکپارچه ثبت، وضعیت حقوقی اموال برای عموم قابل دسترسی است؛ این امر موجب کاهش دعاوی مربوط به مالکیت و افزایش کارآمدی اجرای احکام مدنی شده است (Chen & Xu, 2022: 250). در ادبیات اسلامی نیز شفافیت مالکیت ریشه در قواعدی چون «لاضرر» و «حفظ نظام» دارد؛ زیرا پنهان‌کاری در مالکیت می‌تواند موجب ضرر به دیگران و اخلال در نظم اجتماعی شود، در حالی که شفافیت مالکیت موجب اعتماد عمومی و جلوگیری از حیل‌های حقوقی می‌گردد (طاهری و ارسطا، ۱۳۹۵: ۱۸). افزون بر این، اصل شفافیت مالکیت ارتباط وثیقی با اصل امنیت حقوقی دارد؛ زیرا شهروندان باید بتوانند حقوق و تکالیف خود را پیش‌بینی کنند و نتایج اعمال حقوقی‌شان را بدانند، و این امر بدون شفافیت در وضعیت مالکیت امکان‌پذیر نیست (ویژه، ۱۴۰۰: ۴۷). در سطح نظری، اصل شفافیت مالکیت نه تنها یک اصل شکلی، بلکه یک اصل ماهوی است که تحقق عدالت اجتماعی، جلوگیری از فساد و تضمین حقوق بزه‌دیدگان را ممکن می‌سازد (قاسمی‌مقدم، ۱۴۰۱: ۱۳۳). بنابراین، مفهوم شفافیت مالکیت در پژوهش حاضر به‌عنوان یک اصل کلیدی در پیوند میان ثبت رسمی اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی مطرح می‌شود؛ اصلی که هم در مبانی فقهی و هم در حقوق تطبیقی جایگاه دارد و می‌تواند راهبردی مؤثر برای مقابله با انتقالات صوری و ارتقای کارآمدی نظام حقوقی ایران باشد.

۳-۲: قاعده حفظ نظام

قاعده «حفظ نظام» یکی از قواعد فقهی کلیدی در فقه امامیه و حقوق اسلامی است که به‌طور مستقیم بر ضرورت وجود نظم اجتماعی و جلوگیری از هرج‌ومرج دلالت دارد. این قاعده بیان می‌کند که هر حکمی که موجب اختلال در نظام اجتماعی یا فروپاشی ساختارهای حیاتی جامعه شود، فاقد اعتبار است و باید به‌گونه‌ای تفسیر یا اجرا گردد که نظم عمومی حفظ شود (موسوی بجنوردی، ۱۳۹۸: ۲۱۲). در واقع، حفظ نظام نه تنها یک اصل فقهی، بلکه یک ضرورت عقلایی است که عقل عملی نیز بر آن تأکید دارد؛ زیرا جامعه بدون نظم دچار فروپاشی و تضییع حقوق افراد خواهد شد (حسینی، ۱۳۹۹: ۸۷). در حقوق ایران، این قاعده به‌عنوان پشتوانه‌ای برای بسیاری از مقررات الزام‌آور، از جمله الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، مطرح شده است؛ زیرا عدم ثبت رسمی و رواج اسناد

نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی...

عادی موجب اختلال در نظم معاملات و تضییع حقوق اشخاص می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۰: ۶۵). از منظر تطبیقی، در حقوق عمومی و مدنی کشورهای اروپایی نیز اصل مشابهی وجود دارد که تحت عنوان «public order» یا «order public» شناخته می‌شود و هدف آن تضمین کارکرد صحیح نظام حقوقی و جلوگیری از سوءاستفاده‌های حقوقی است (David & Brierley, 2020: 144). این اصل در حقوق تطبیقی به‌ویژه در حوزه قراردادهای و معاملات صوری کاربرد دارد و مانع از آن می‌شود که اشخاص با حیل‌های حقوقی نظم عمومی را مختل کنند. در ادبیات اسلامی، قاعده حفظ نظام ریشه در مقاصد شریعت دارد؛ زیرا حفظ دین، نفس، عقل، نسل و مال بدون وجود نظم اجتماعی امکان‌پذیر نیست (شهیدی، ۱۳۹۷: ۵۴). افزون بر این، فقها این قاعده را به‌عنوان یکی از قواعد «حاکمه» معرفی کرده‌اند که می‌تواند بر سایر قواعد مقدم شود؛ یعنی اگر اجرای یک قاعده جزئی موجب اختلال در نظام شود، قاعده حفظ نظام بر آن مقدم خواهد بود (صفایی، ۱۳۹۶: ۱۰۲). در حوزه اجرای احکام مدنی، این قاعده اهمیت ویژه‌ای دارد؛ زیرا اگر محکوم‌علیه بتواند با معاملات صوری یا اسناد عادی از اجرای حکم فرار کند، نظم قضایی و اعتماد عمومی به عدالت از بین خواهد رفت، و این دقیقاً مصداق نقض قاعده حفظ نظام است (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۸۹). در سطح نظری، این قاعده را می‌توان با نظریه‌های مدرن حکمرانی خوب و اصل «rule of law» مقایسه کرد؛ زیرا هر دو بر ضرورت وجود نظم و جلوگیری از هرج‌ومرج تأکید دارند (Raz, 2019: 33). در نتیجه، مفهوم حفظ نظام در پژوهش حاضر نه تنها یک قاعده فقهی سنتی، بلکه یک اصل راهبردی برای تضمین کارآمدی نظام حقوقی و مقابله با انتقالات صوری معرفی می‌شود. این قاعده نشان می‌دهد که الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و جلوگیری از معاملات غیررسمی، در واقع تحقق همان ضرورت عقلایی و شرعی حفظ نظام است؛ ضرورتی که هم در فقه اسلامی و هم در حقوق تطبیقی جایگاه دارد و می‌تواند مبنای نظری برای اصلاحات حقوقی در ایران باشد.

۳-۳: انتقال صوری

انتقال صوری در ادبیات حقوقی به معنای معامله‌ای است که در ظاهر واجد شرایط صحت و دارای صورت قانونی است، اما در واقع فاقد قصد جدی و اراده حقیقی طرفین برای تحقق آثار حقوقی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، طرفین تنها به منظور ایجاد ظاهری فریبنده یا فرار از تکالیف قانونی و قضایی اقدام به تنظیم چنین معامله‌ای می‌کنند (شریعتی، ۱۴۰۱: ۶۳). این نوع انتقال غالباً برای فرار از دین، تضییع حقوق طلبکاران یا جلوگیری از اجرای حکم مدنی صورت می‌گیرد و به همین دلیل در رویه قضایی ایران به‌عنوان یکی از مصادیق معاملات باطل یا قابل ابطال شناخته می‌شود (حاجی‌زاده، ۱۴۰۰: ۱۱۲). در فقه امامیه نیز انتقال صوری تحت عنوان «حیل‌های حقوقی» مورد بحث قرار گرفته و فقها با استناد به قواعدی چون «لاضرر» و «غرر» آن را فاقد اعتبار دانسته‌اند، زیرا چنین معاملاتی موجب ضرر به دیگران و اختلال در نظم اجتماعی می‌شود (موسوی‌نژاد، ۱۳۹۹: ۸۸). از منظر تطبیقی، در حقوق کامن‌لا و حقوق اروپایی، دکترین «Sham Transaction» یا «Simulation» به‌طور گسترده مطرح شده و دادگاه‌ها با بررسی قصد واقعی طرفین، معاملات صوری را بی‌اعتبار اعلام می‌کنند؛ این رویکرد به‌ویژه در حوزه املاک و مالیات اهمیت دارد، زیرا اشخاص با معاملات صوری می‌کوشند از پرداخت مالیات یا اجرای احکام فرار کنند (Simpson & Stewart, 2021: 45). در حقوق تطبیقی فرانسه نیز مفهوم «Simulation» به‌عنوان یکی از اسباب بطلان قراردادهای شناخته شده و دادگاه‌ها با استناد به اصل حسن نیت و نظم عمومی، چنین معاملات را بی‌اثر می‌دانند (Terre, 2020: 97). در ایران، انتقال صوری نه تنها در حوزه حقوق مدنی بلکه در حوزه حقوق کیفری نیز اهمیت دارد؛ زیرا در مواردی که انتقال صوری به قصد فرار از دین یا تضییع حقوق طلبکاران انجام شود، می‌تواند واجد وصف کیفری و مشمول مقررات مربوط به جرم انتقال مال به قصد فرار از دین گردد (کریمی، ۱۴۰۲: ۵۶). بنابراین، انتقال صوری مفهومی چندوجهی است که هم در فقه اسلامی و هم در حقوق تطبیقی جایگاه دارد

و در پژوهش حاضر به‌عنوان یکی از مهم‌ترین موانع اجرای احکام مدنی و یکی از مصادیق نقض اصل شفافیت مالکیت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۴: مبانی فقهی و حقوقی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول

در این قسمت از پژوهش به بررسی مبانی فقهی و حقوقی خواهیم پرداخت؛ زیرا تحلیل موضوع الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و نقش آن در اجرای احکام مدنی بدون توجه به پشتوانه‌های نظری و اصول بنیادین فقهی و حقوقی ناقص خواهد بود. در حقیقت، این بخش به‌عنوان زیربنای نظری پژوهش عمل می‌کند و با تبیین مبانی فقهی و حقوقی، زمینه‌ای فراهم می‌آورد که پژوهش حاضر بتواند راهکارهای عملی و اصلاحی خود را بر پایه اصول معتبر و پذیرفته‌شده استوار سازد.

۴-۱: مبانی فقهی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول

در این بخش، مبانی فقهی همچون قواعد «لاضرر»، «حفظ نظام»، «غرر» مورد واکاوی قرار می‌گیرند تا نشان داده شود که چگونه این اصول می‌توانند پشتوانه‌ای برای مقابله با معاملات صوری و تضمین عدالت اجتماعی باشند.

۴-۱-۱: قاعده فقهی لاضرر

قاعده «لاضرر» یکی از مهم‌ترین قواعد فقهی در فقه امامیه است که بر اساس روایت مشهور «لا ضرر و لا ضرار فی الاسلام» شکل گرفته و به‌عنوان یک قاعده حاکمه بر سایر قواعد مقدم می‌شود. این قاعده بیان می‌کند که هیچ حکم شرعی یا قرارداد حقوقی نباید موجب ضرر به دیگری گردد و در صورت بروز چنین ضرری، حکم یا قرارداد فاقد اعتبار خواهد بود (موسوی، ۱۳۹۸: ۲۱۲). ارتباط این قاعده با موضوع پژوهش حاضر یعنی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی بسیار روشن است؛ زیرا معاملات غیررسمی و انتقالات صوری غالباً به قصد فرار از دین یا تزییع حقوق طلبکاران انجام می‌شوند و نتیجه آن وارد شدن ضرر مستقیم به اشخاص ثالث و اخلال در نظم عمومی است (حسینی، ۱۳۹۹: ۸۷). بر اساس قاعده لاضرر، چنین معاملاتی فاقد اعتبار بوده و باید با ابزارهای حقوقی مانند الزام به ثبت رسمی کنترل شوند تا از ورود ضرر به دیگران جلوگیری شود (جعفری، ۱۴۰۰: ۶۵). در واقع، الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول را می‌توان تجلی عملی قاعده لاضرر دانست؛ زیرا با شفاف‌سازی وضعیت مالکیت و جلوگیری از معاملات صوری، حقوق طلبکاران و بزه‌دیدگان در فرآیند اجرای احکام مدنی تضمین می‌شود (Rahman, 2020: 218). افزون بر این، در حقوق تطبیقی نیز اصل مشابهی وجود دارد که تحت عنوان «harm principle» شناخته می‌شود و بر ضرورت جلوگیری از ضرر به دیگران تأکید دارد؛ این اصل در نظام‌های حقوقی مدرن به‌ویژه در حوزه قراردادهای و اجرای احکام مدنی کاربرد دارد و می‌تواند مبنای نظری برای تقویت قاعده لاضرر در نظام حقوقی ایران باشد (Al-Dawoody, 2022: 61). بنابراین، قاعده لاضرر در پژوهش حاضر نه تنها یک مبنای فقهی سنتی، بلکه یک اصل راهبردی برای مقابله با انتقالات صوری و ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی است؛ اصلی که هم در فقه اسلامی و هم در حقوق تطبیقی جایگاه دارد و می‌تواند پشتوانه‌ای نظری برای الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول باشد (کمالی، ۱۳۹۹: ۱۵۲).

۴-۱-۲: قاعده فقهی حفظ نظام

قاعده «حفظ نظام» یکی از قواعد بنیادین فقه امامیه است که بر ضرورت وجود نظم اجتماعی و جلوگیری از هرج‌ومرج دلالت دارد. این قاعده بیان می‌کند که هر حکمی که موجب اختلال در نظام اجتماعی یا فروپاشی ساختارهای حیاتی جامعه شود، فاقد اعتبار است و باید به‌گونه‌ای تفسیر یا اجرا گردد که نظم عمومی حفظ شود (موسوی بجنوردی، ۱۳۹۸: ۲۱۴). ارتباط این قاعده با موضوع پژوهش حاضر یعنی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی بسیار روشن است؛ زیرا اگر معاملات غیررسمی و

نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی...

انتقالات صوری رواج یابند، نظام حقوقی و قضایی دچار اختلال شده و اعتماد عمومی به عدالت از بین خواهد رفت (حیدری، ۱۳۹۹: ۹۲). بر اساس قاعده حفظ نظام، هرگونه رویه یا معامله‌ای که موجب بی‌نظمی در روابط حقوقی و تضییع حقوق اشخاص گردد، باید بی‌اعتبار شناخته شود و الزام به ثبت رسمی دقیقاً در راستای تحقق همین قاعده است (جعفرزاده، ۱۴۰۰: ۶۶). در فقه امامیه، فقها این قاعده را به‌عنوان یکی از قواعد «حاکمه» معرفی کرده‌اند که می‌تواند بر سایر قواعد مقدم شود؛ یعنی اگر اجرای یک قاعده جزئی موجب اختلال در نظام شود، قاعده حفظ نظام بر آن مقدم خواهد بود (شهیدی، ۱۳۹۷: ۵۸). در حقوق تطبیقی نیز اصل مشابهی وجود دارد که تحت عنوان «public order» یا «ordre public» شناخته می‌شود و هدف آن تضمین کارکرد صحیح نظام حقوقی و جلوگیری از سوءاستفاده‌های حقوقی است (David & Brierley, 2020: 144). این اصل در نظام‌های اروپایی به‌ویژه در حوزه قراردادهای و معاملات صوری کاربرد دارد و مانع از آن می‌شود که اشخاص با حیل‌های حقوقی نظم عمومی را مختل کنند (Raz, 2019: 35). افزون بر این، در ادبیات اسلامی، قاعده حفظ نظام ریشه در مقاصد شریعت دارد؛ زیرا حفظ دین، نفس، عقل، نسل و مال بدون وجود نظم اجتماعی امکان‌پذیر نیست (صفایی، ۱۳۹۶: ۱۰۲). بنابراین، قاعده حفظ نظام در پژوهش حاضر نه‌تنها یک مبنای فقهی سنتی، بلکه یک اصل راهبردی برای مقابله با انتقالات صوری و ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی است؛ اصلی که هم در فقه اسلامی و هم در حقوق تطبیقی جایگاه دارد و می‌تواند پشتوانه‌ای نظری برای الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول باشد.

۳-۱-۴: قاعده فقهی غرر

قاعده «غرر» یکی از قواعد مهم فقهی است که بر منع معاملات همراه با خطر، ابهام یا عدم قطعیت دلالت دارد. غرر در لغت به معنای خطر و فریب است و در اصطلاح فقهی به معاملاتی اطلاق می‌شود که به دلیل وجود ابهام در موضوع یا نتیجه، موجب نزاع و تضییع حقوق طرفین می‌گردد (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۱۱۲). این قاعده در فقه امامیه و حقوق اسلامی به‌عنوان یکی از مبانی بطلان قراردادها شناخته می‌شود و هدف آن جلوگیری از ورود ضرر ناشی از ابهام یا فریب به طرفین معامله است (شهیدی، ۱۳۹۸: ۷۴). ارتباط این قاعده با موضوع پژوهش حاضر یعنی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی بسیار روشن است؛ زیرا معاملات غیررسمی و انتقالات صوری غالباً با ابهام در مالکیت یا قصد واقعی طرفین همراه هستند و همین امر مصداق بارز غرر محسوب می‌شود. در واقع، ثبت رسمی اموال غیرمنقول ابزاری برای رفع غرر است؛ زیرا با شفاف‌سازی وضعیت مالکیت و جلوگیری از معاملات مبهم، حقوق اشخاص ثالث و طلبکاران تضمین می‌شود (حسینی‌نژاد، ۱۴۰۰: ۹۱). در فقه امامیه، فقها بر این باورند که غرر نه‌تنها در معاملات فردی بلکه در روابط اجتماعی نیز موجب اخلال در نظم عمومی می‌شود و باید از آن پرهیز گردد (صفایی، ۱۳۹۶: ۱۰۸). در حقوق تطبیقی نیز اصل مشابهی وجود دارد؛ در حقوق فرانسه و کامن‌لا، قراردادهایی که با «uncertainty» یا «risk» همراه باشند، به‌عنوان قراردادهای باطل یا غیرقابل اجرا شناخته می‌شوند (Saleh, 2021: 55). افزون بر این، در حقوق مدنی ایران نیز مواد متعددی از قانون مدنی، مانند ماده ۲۳۳، به‌طور مستقیم بر بطلان معاملات غرری تأکید دارند و این نشان می‌دهد که قاعده غرر به‌عنوان یک مبنای فقهی وارد نظام حقوقی ایران شده است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۹: ۱۳۲). بنابراین، قاعده غرر در پژوهش حاضر نه‌تنها یک اصل فقهی سنتی، بلکه یک مبنای نظری برای الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و مقابله با انتقالات صوری است؛ اصلی که با رفع ابهام و خطر از معاملات، موجب ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی و تضمین عدالت اجتماعی می‌شود (Vogel, 2020: 88).

۴-۲: مبانی حقوقی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول

در این بخش از پژوهش مبانی حقوقی شامل اصول امنیت حقوقی، نظم عمومی و شفافیت نهادی بررسی خواهند شد تا ارتباط مستقیم میان ثبت رسمی و اجرای احکام مدنی روشن گردد.

۴-۲-۱: اصل امنیت حقوقی

اصل «امنیت حقوقی» یکی از اصول بنیادین در حقوق مدنی و عمومی است که بر ضرورت پیش‌بینی‌پذیری، ثبات و شفافیت قواعد حقوقی تأکید دارد. این اصل بیان می‌کند که شهروندان باید بتوانند به‌طور مطمئن بر قوانین و مقررات اتکا کنند و تصمیمات حقوقی خود را بر اساس قواعد روشن و پایدار اتخاذ نمایند (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۴۱). ارتباط این اصل با موضوع پژوهش حاضر یعنی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی بسیار روشن است؛ زیرا در نبود ثبت رسمی، وضعیت مالکیت اموال مبهم و غیرشفاف باقی می‌ماند و همین امر موجب بی‌اعتمادی، افزایش دعاوی و تضییع حقوق طلبکاران می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۴۰۰: ۷۷). ثبت رسمی اموال غیرمنقول در واقع ابزار تحقق اصل امنیت حقوقی است؛ زیرا با تثبیت وضعیت مالکیت و جلوگیری از معاملات صوری، امکان پیش‌بینی نتایج حقوقی برای شهروندان فراهم می‌شود و اعتماد عمومی به نظام قضایی افزایش می‌یابد (حسینی، ۱۳۹۹: ۹۲). در حقوق تطبیقی نیز اصل امنیت حقوقی به‌عنوان یکی از ارکان «rule of law» شناخته می‌شود و دادگاه‌های اروپایی بارها تأکید کرده‌اند که قوانین باید شفاف، پایدار و قابل پیش‌بینی باشند تا حقوق افراد تضمین گردد (Raz, 2019: 33). افزون بر این، در نظام‌های حقوقی مدرن، امنیت حقوقی ارتباط مستقیم با شفافیت نهادی دارد؛ زیرا تنها در صورتی که نهادهای ثبت و قضایی عملکردی شفاف و قابل اعتماد داشته باشند، اصل امنیت حقوقی محقق خواهد شد (Walker, 2022: 141). بنابراین، اصل امنیت حقوقی در پژوهش حاضر نه تنها یک مبنای نظری، بلکه یک ضرورت عملی برای مقابله با انتقالات صوری و ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی است؛ اصلی که با تثبیت مالکیت و پیش‌بینی‌پذیری روابط حقوقی، موجب اعتماد عمومی و تضمین عدالت اجتماعی می‌شود.

۴-۲-۲: اصل نظم عمومی

اصل «نظم عمومی» یکی از اصول بنیادین در حقوق مدنی و عمومی است که بر ضرورت حفظ ساختارهای اساسی جامعه و جلوگیری از هرگونه اقدام یا قراردادی که موجب اختلال در نظم اجتماعی گردد، تأکید دارد. این اصل در حقوق ایران به‌عنوان یک معیار مهم برای اعتبار یا بطلان قراردادها شناخته می‌شود؛ به‌گونه‌ای که هر قراردادی که مخالف نظم عمومی باشد، حتی اگر میان طرفین توافق شده باشد، فاقد اعتبار خواهد بود (کاتوزیان، ۱۳۹۵: ۸۹). ارتباط این اصل با موضوع پژوهش حاضر یعنی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی بسیار روشن است؛ زیرا معاملات صوری و اسناد عادی که به قصد فرار از دین یا تضییع حقوق طلبکاران تنظیم می‌شوند، مصداق بارز نقض نظم عمومی هستند و باید بر اساس این اصل بی‌اعتبار شناخته شوند (حیدری، ۱۳۹۹: ۷۶). در واقع، ثبت رسمی اموال غیرمنقول ابزاری برای تحقق اصل نظم عمومی است؛ زیرا با شفاف‌سازی وضعیت مالکیت و جلوگیری از معاملات غیررسمی، اعتماد عمومی به نظام حقوقی افزایش یافته و کارآمدی اجرای احکام مدنی تضمین می‌شود (جعفرزاده، ۱۴۰۰: ۶۴). در فقه امامیه نیز ریشه‌های این اصل قابل مشاهده است؛ فقها با استناد به قواعدی چون «حفظ نظام» و «لاضرر» تأکید کرده‌اند که هرگونه اقدام یا معامله‌ای که موجب اختلال در نظم اجتماعی شود، فاقد اعتبار است (موسوی بجنوردی، ۱۳۹۸: ۲۱۰). در حقوق تطبیقی، اصل نظم عمومی تحت عنوان «public order» یا «ordre public» شناخته می‌شود و دادگاه‌های اروپایی و بین‌المللی بارها تأکید کرده‌اند که قراردادها و معاملات نباید وسیله‌ای برای نقض عدالت اجتماعی یا فرار از تکالیف قانونی باشند (David & Brierley, 2020: 144). افزون بر این، در نظریه‌های مدرن حقوقی، اصل نظم

نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی...

عمومی ارتباط مستقیم با اصل «rule of law» دارد؛ زیرا تنها در صورتی که نظم عمومی حفظ شود، حاکمیت قانون و امنیت حقوقی محقق خواهد شد (Raz, 2019: 37). بنابراین، اصل نظم عمومی در پژوهش حاضر نه تنها یک مبنای حقوقی سنتی، بلکه یک اصل راهبردی برای مقابله با انتقالات صوری و ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی است؛ اصلی که با تثبیت مالکیت و جلوگیری از معاملات خلاف عدالت، موجب اعتماد عمومی و تضمین حقوق شهروندان می‌شود.

۳-۲-۴: اصل شفافیت نهادی

اصل «شفافیت نهادی» یکی از اصول کلیدی در حقوق عمومی و خصوصی است که بر ضرورت آشکار بودن عملکرد نهادهای متولی و قابلیت نظارت بر تصمیمات آن‌ها تأکید دارد. این اصل بیان می‌کند که نهادهای حقوقی و اداری باید به گونه‌ای عمل کنند که فرآیندها و تصمیماتشان برای عموم قابل دسترسی، قابل پیش‌بینی و قابل اعتماد باشد (حسینی‌نژاد، ۱۴۰۱: ۳۴). ارتباط این اصل با موضوع پژوهش حاضر یعنی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی بسیار روشن است؛ زیرا اگر نهاد ثبت فاقد شفافیت باشد، زمینه برای معاملات صوری، جعل اسناد و تضییع حقوق طلبکاران فراهم می‌شود و اعتماد عمومی به نظام حقوقی کاهش می‌یابد (محمودی، ۱۴۰۰: ۵۸). در واقع، ثبت رسمی اموال غیرمنقول تجلی عملی اصل شفافیت نهادی است؛ زیرا با ایجاد سامانه‌های یکپارچه و دسترسی آزاد به اطلاعات مالکیت، امکان سوءاستفاده کاهش یافته و اجرای احکام مدنی تسهیل می‌شود (جعفرزاده، ۱۴۰۲: ۷۱). در فقه اسلامی نیز می‌توان ریشه‌های این اصل را در قواعدی چون «حفظ نظام» و «لاضرر» یافت؛ زیرا نهادهای اجتماعی موظف‌اند به گونه‌ای عمل کنند که نظم عمومی حفظ شود و ضرری به حقوق افراد وارد نگردد (صفایی، ۱۳۹۸: ۱۰۹). در حقوق تطبیقی، اصل شفافیت نهادی به عنوان یکی از شاخص‌های حکمرانی خوب شناخته می‌شود و در نظام‌های حقوقی پیشرفته، دادگاه‌ها و نهادهای ثبت موظف‌اند اطلاعات مالکیت را به صورت شفاف و قابل دسترس ارائه دهند (Kaufmann & Kraay, 2020: 19). افزون بر این، در نظریه‌های مدرن حقوقی، شفافیت نهادی ارتباط مستقیم با اصل امنیت حقوقی دارد؛ زیرا تنها در صورتی که نهادهای ثبت عملکردی شفاف و قابل اعتماد داشته باشند، شهروندان می‌توانند به طور مطمئن بر اطلاعات حقوقی اتکا کنند و تصمیمات خود را بر اساس داده‌های معتبر اتخاذ نمایند (Walker, 2022: 141). بنابراین، اصل شفافیت نهادی در پژوهش حاضر نه تنها یک مبنای حقوقی نظری، بلکه یک ضرورت عملی برای مقابله با انتقالات صوری و ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی است؛ اصلی که با آشکارسازی فرآیندهای نهادی و جلوگیری از معاملات غیررسمی، موجب اعتماد عمومی و تضمین عدالت اجتماعی می‌شود.

۵: نقش الزام به ثبت اسناد رسمی در مقابله با انتقال صوری

در این قسمت از پژوهش، به بخش پنجم: نقش الزام به ثبت اسناد رسمی در مقابله با انتقال صوری و تطبیق آن با مبانی فقهی و حقوقی خواهیم پرداخت. هدف این بخش آن است که نشان دهد چگونه الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول می‌تواند به عنوان ابزاری کارآمد برای جلوگیری از معاملات صوری و حیل‌های حقوقی عمل کند، و در عین حال با قواعد فقهی همچون «لاضرر»، «حفظ نظام»، «غرر» و «منع سوءاستفاده از حق» و نیز اصول حقوقی مانند «امنیت حقوقی»، «نظم عمومی»، «شفافیت نهادی» و «کارآمدی نظام قضایی» هم‌افزایی داشته باشد.

۵-۱: شفافیت مالکیت به عنوان سد معاملات صوری

شفافیت مالکیت به عنوان یکی از کارکردهای اصلی الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول، مهم‌ترین سد در برابر معاملات صوری محسوب می‌شود؛ زیرا با ثبت رسمی، وضعیت مالکیت برای عموم آشکار و قابل استناد می‌گردد و امکان پنهان کاری یا تنظیم اسناد عادی برای فرار از دین از بین می‌رود (حسینی‌نژاد، ۱۴۰۱: ۳۴). این شفافیت از منظر فقهی با قاعده «لاضرر» هماهنگ است، چراکه معاملات صوری موجب ضرر مستقیم به طلبکاران می‌شود (موسوی، ۱۴۰۲: ۹۵)، و همچنین با قاعده «غرر» ارتباط دارد، زیرا مالکیت مبهم و غیرشفاف مصداق معامله غرری است (محقق داماد، ۱۳۹۷: ۱۱۲). از منظر حقوقی نیز شفافیت مالکیت تجلی اصل «امنیت حقوقی» است که پیش‌بینی‌پذیری روابط حقوقی را تضمین می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۴۱)، و با اصل «نظم عمومی» پیوند دارد، زیرا معاملات صوری موجب اخلال در نظم اجتماعی‌اند (حیدری، ۱۳۹۹: ۷۶). افزون بر این، شفافیت نهادی در نظام ثبت با ایجاد دسترسی آزاد به اطلاعات مالکیت، اعتماد عمومی را افزایش داده و کارآمدی نظام قضایی را تقویت می‌کند (Walker, 2022: 141). بنابراین، الزام به ثبت رسمی نه تنها یک الزام شکلی، بلکه ابزاری ماهوی برای تحقق عدالت مدنی و جلوگیری از حیل‌های حقوقی است که با مبانی فقهی و حقوقی هم‌افزایی داشته و نقش راهبردی در مقابله با انتقالات صوری ایفا می‌کند.

۵-۲: بی‌اعتباری اسناد عادی در برابر نظام ثبت رسمی

بی‌اعتباری اسناد عادی در برابر نظام ثبت رسمی یکی از مهم‌ترین نقش‌های الزام به ثبت اموال غیرمنقول در مقابله با معاملات صوری است؛ زیرا تا زمانی که اسناد عادی در روابط حقوقی معتبر شناخته شوند، محکوم‌علیه می‌تواند با تنظیم چنین اسنادی به ظاهر مالکیت را منتقل کرده و اجرای حکم را با مانع جدی مواجه سازد (پروینی، ۱۴۰۴: ۴۴). قانون‌گذار ایران با تصویب «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تلاش کرده است تا این خلأ را برطرف کند و با بی‌اعتبار کردن اسناد عادی، تنها مالکیت ثبت‌شده در دفاتر رسمی را معتبر بداند (جوهر کلام و علیجانی، ۱۴۰۳: ۱۶۸). این رویکرد از منظر فقهی با قاعده «حفظ نظام» هماهنگ است؛ زیرا رواج اسناد عادی موجب اخلال در نظم اجتماعی و قضایی می‌شود (موسوی بجنوردی، ۱۳۹۸: ۲۱۲)، و همچنین با قاعده «منع سوءاستفاده از حق» ارتباط دارد، چراکه استفاده از اسناد عادی برای فرار از دین مصداق بارز سوءاستفاده از حق مالکیت است (حسینی، ۱۴۰۰: ۹۳). از منظر حقوقی نیز بی‌اعتباری اسناد عادی تجلی اصل «نظم عمومی» است، زیرا قراردادهایی که با هدف تزییع حقوق طلبکاران تنظیم می‌شوند، مخالف نظم عمومی‌اند (حیدری، ۱۳۹۹: ۷۶)، و در عین حال با اصل «کارآمدی نظام قضایی» پیوند دارد؛ چراکه حذف دعاوی ناشی از اسناد عادی موجب کاهش اطاله دادرسی و افزایش سرعت اجرای احکام مدنی می‌شود (جعفرزاده، ۱۴۰۱: ۷۳). در نتیجه، بی‌اعتباری اسناد عادی در برابر نظام ثبت رسمی نه تنها یک اصلاح شکلی، بلکه یک ضرورت ماهوی برای تحقق عدالت مدنی است که با مبانی فقهی و حقوقی هم‌افزایی داشته و نقش راهبردی در مقابله با انتقالات صوری ایفا می‌کند.

۵-۳: تقویت ضمانت اجراهای قضایی و جلوگیری از حیل‌های حقوقی

الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول نقش مهمی در تقویت ضمانت اجراهای قضایی و جلوگیری از حیل‌های حقوقی دارد؛ زیرا هنگامی که مالکیت تنها از طریق دفاتر رسمی معتبر شناخته شود، محکوم‌علیه دیگر نمی‌تواند با تنظیم اسناد عادی یا معاملات صوری اجرای حکم را مختل کند (پروینی، ۱۴۰۴: ۴۴). این امر موجب می‌شود که دادگاه‌ها و واحدهای اجرای احکام با اتکا به ثبت رسمی، بدون تردید نسبت به توقیف یا انتقال ملک اقدام کنند و حقوق طلبکاران به طور کامل استیفا گردد. از منظر فقهی، این کارکرد با قاعده «لاضرر» هماهنگ است، زیرا حیل‌های حقوقی و انتقالات صوری ضرر مستقیم به طلبکاران وارد می‌کنند (موسوی،

نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی...

۱۴۰۲: ۹۵)، و همچنین با قاعده «منع سوءاستفاده از حق» ارتباط دارد، چراکه استفاده از حق مالکیت برای فرار از دین مصداق بارز سوءاستفاده است (حسینی، ۱۴۰۰: ۹۳). از منظر حقوقی نیز تقویت ضمانت اجراهای قضایی تجلی اصل «کارآمدی نظام قضایی» است؛ زیرا حذف دعوی ناشی از معاملات صوری موجب کاهش اطلاع دادرسی و افزایش سرعت اجرای احکام می‌شود (جعفرزاده، ۱۴۰۱: ۷۳). افزون بر این، این الزام با اصل «نظم عمومی» پیوند دارد، چراکه حیل‌های حقوقی موجب بی‌نظمی در روابط اجتماعی‌اند و ثبت رسمی ابزار تحقق نظم و عدالت اجتماعی است (حیدری، ۱۳۹۹: ۷۶). بنابراین، الزام به ثبت رسمی نه تنها یک اصلاح شکلی، بلکه یک ضرورت ماهوی برای تقویت ضمانت اجراهای قضایی و جلوگیری از حیل‌های حقوقی است که با مبانی فقهی و حقوقی هم‌افزایی داشته و نقش راهبردی در ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی ایفا می‌کند.

۴-۵: کاهش اطلاع دادرسی و افزایش کارآمدی اجرای احکام مدنی

الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول نقشی اساسی در کاهش اطلاع دادرسی و افزایش کارآمدی اجرای احکام مدنی دارد؛ زیرا هنگامی که مالکیت تنها بر اساس اسناد رسمی معتبر شناخته شود، دعوی ناشی از اسناد عادی و معاملات صوری عملاً از دستور کار محاکم خارج می‌گردد و حجم پرونده‌های قضایی کاهش می‌یابد (پروینی، ۱۴۰۴: ۴۴). این امر موجب می‌شود که دادگاه‌ها بتوانند با سرعت و دقت بیشتری به اجرای احکام بپردازند و از اتلاف وقت و هزینه‌های اضافی جلوگیری شود. از منظر فقهی، این کارکرد با قاعده «حفظ نظام» هماهنگ است؛ زیرا اطلاع دادرسی و بی‌نظمی در اجرای احکام موجب اختلال در نظم اجتماعی و تضعیف اعتماد عمومی می‌شود (موسوی بجنوردی، ۱۳۹۸: ۲۱۲). همچنین با قاعده «لاضرر» ارتباط دارد، چراکه طولانی شدن روند دادرسی و امکان سوءاستفاده از معاملات صوری ضرر مستقیم به طلبکاران وارد می‌کند (موسوی، ۱۴۰۲: ۹۵). از منظر حقوقی نیز کاهش اطلاع دادرسی تجلی اصل «کارآمدی نظام قضایی» است؛ زیرا حذف دعوی ناشی از اسناد غیررسمی موجب افزایش سرعت و کارآمدی اجرای احکام می‌شود (جعفرزاده، ۱۴۰۱: ۷۳)، و در عین حال با اصل «امنیت حقوقی» پیوند دارد، چراکه شهروندان می‌توانند با اطمینان بر اطلاعات ثبت‌شده اتکا کنند و نتایج اعمال حقوقی خود را پیش‌بینی نمایند (کاتوزیان، ۱۳۹۶: ۴۱). بنابراین، الزام به ثبت رسمی نه تنها یک اصلاح شکلی، بلکه یک ضرورت ماهوی برای کاهش اطلاع دادرسی و ارتقای کارآمدی اجرای احکام مدنی است که با مبانی فقهی و حقوقی هم‌افزایی داشته و نقش راهبردی در تحقق عدالت اجتماعی ایفا می‌کند.

۵-۵: پیشگیری از فرار مالیاتی و جرایم اقتصادی ناشی از معاملات صوری

الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول نقشی اساسی در پیشگیری از فرار مالیاتی و جرایم اقتصادی ناشی از معاملات صوری دارد؛ زیرا هنگامی که مالکیت تنها بر اساس اسناد رسمی معتبر شناخته شود، امکان استفاده از اسناد عادی برای پنهان‌سازی دارایی‌ها یا انتقال صوری به منظور فرار از پرداخت مالیات و بدهی‌های قانونی از بین می‌رود (رحمانی، ۱۴۰۲: ۱۳۴). در واقع، معاملات صوری یکی از ابزارهای رایج برای پول‌شویی، فرار مالیاتی و تضییع حقوق طلبکاران است و ثبت رسمی با ایجاد شفافیت در مالکیت و الزام به درج معاملات در دفاتر رسمی، این مسیرهای سوءاستفاده را مسدود می‌کند. از منظر فقهی، این کارکرد با قاعده «لاضرر» هماهنگ است؛ زیرا فرار مالیاتی و معاملات صوری موجب ضرر به جامعه و تضییع حقوق عمومی می‌شود (موسوی بجنوردی، ۱۳۹۸: ۲۱۰)، و همچنین با قاعده «حفظ نظام» ارتباط دارد، چراکه جرایم اقتصادی ناشی از معاملات غیررسمی موجب اختلال در نظم اجتماعی و اقتصادی خواهد شد (شهیدی، ۱۳۹۷: ۵۴). از منظر حقوقی نیز پیشگیری از فرار مالیاتی تجلی اصل «نظم عمومی» است؛ زیرا معاملات صوری مخالف عدالت اجتماعی‌اند (حیدری، ۱۳۹۹: ۷۶)، و در عین حال با اصل «شفافیت نهادی» پیوند دارد، چراکه تنها با عملکرد شفاف نهادهای ثبت می‌توان مانع از سوءاستفاده‌های اقتصادی شد (حسینی‌نژاد، ۱۴۰۱: ۳۴). افزون بر این، این الزام با اصل «کارآمدی نظام قضایی» هم‌افزایی دارد؛ زیرا کاهش دعوی ناشی از معاملات صوری و جرایم اقتصادی موجب

افزایش سرعت و دقت در اجرای احکام مدنی می‌شود (جعفرزاده، ۱۴۰۱: ۷۳). بنابراین، ثبت رسمی اموال غیرمنقول نه تنها یک الزام شکلی، بلکه ابزاری ماهوی برای مقابله با فرار مالیاتی و جرایم اقتصادی است که با مبانی فقهی و حقوقی هم‌افزایی داشته و نقش راهبردی در ارتقای عدالت اجتماعی و اعتماد عمومی ایفا می‌کند.

نتیجه

الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در حقوق ایران به‌عنوان یک راهبرد بنیادین، نقشی فراتر از یک الزام شکلی ایفا می‌کند و به‌طور مستقیم در تحقق عدالت مدنی، تضمین حقوق طلبکاران و مقابله با انتقالات صوری اثرگذار است؛ زیرا تحلیل مبانی فقهی نشان داد که قواعدی چون «لاضرر»، «حفظ نظام»، «غرر» و «منع سوءاستفاده از حق» همگی بر ضرورت شفافیت مالکیت و بی‌اعتباری معاملات صوری تأکید دارند، و از منظر حقوقی نیز اصولی مانند «امنیت حقوقی»، «نظم عمومی»، «شفافیت نهادی» و «کارآمدی نظام قضایی» پشتوانه نظری الزام به ثبت رسمی را فراهم می‌آورند. استمرار اعتبار اسناد عادی یکی از مهم‌ترین موانع اجرای احکام مدنی و عامل افزایش دعاوی ابطال معاملات صوری است، در حالی که تجربه نظام‌های حقوقی پیشرفته در اروپا و شرق آسیا نشان داده است که حذف کامل اسناد غیررسمی و ایجاد سامانه‌های یکپارچه ثبت توانسته میزان دعاوی مربوط به انتقالات صوری را کاهش داده و کارآمدی اجرای احکام را ارتقا بخشد. بر این اساس، تقویت نظام ثبت رسمی در ایران نیازمند اصلاح مقررات پراکنده، توسعه زیرساخت‌های ثبت الکترونیک، جرم‌انگاری مؤثر انتقالات صوری و آموزش قضات و مأموران اجراست تا اجرای احکام مدنی با سرعت و دقت بیشتری انجام شود و اعتماد عمومی به عدالت و نظم اجتماعی افزایش یابد. در نهایت، ثبت رسمی اموال غیرمنقول باید به‌عنوان راهبردی کلان برای ارتقای شفافیت اقتصادی، کاهش فساد، تضمین حقوق شهروندان و هم‌افزایی با دستاوردهای حقوق تطبیقی تلقی گردد؛ راهبردی که تنها از رهگذر آن می‌توان نظام حقوقی ایران را به سمت کارآمدی بیشتر در اجرای احکام مدنی و تحقق عدالت اجتماعی سوق داد.

منابع

- امینی، منصور؛ حاج‌نجفی، حسنا (۱۴۰۴). بازانديشی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در پرتو مفهوم وابستگی به مسیر. پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره سوم، شماره یک، ص. ۴۵-۶۴.
- امینی، مهدی؛ کاویار، حسین (۱۴۰۴). تأثیر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول بر نظام حقوقی پیش‌فروش ساختمان. پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره سوم، شماره یک، ص. ۱۵-۲۷.
- بیات، هادی؛ دلاور، محمودرضا (۱۴۰۴). بررسی کاربردهای سیستم‌های اطلاعات مکانی سه‌بعدی و مدل اطلاعات ساختمانی در قانون الزام به ثبت رسمی. پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره سوم، شماره یک، ص. ۶۵-۸۳.
- پروینی، علی (۱۴۰۴). تحلیل انتقادی الزام قانونی ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول. فصلنامه حقوق ثبت و املاک، دوره دوازدهم، شماره یک، ص. ۳۵-۶۰.
- پروینی، محمد (۱۴۰۴). چالش‌های اجرای احکام مدنی در معاملات غیررسمی. مجله حقوق خصوصی ایران، دوره هجدهم، شماره دو، ص. ۴۰-۵۵.
- جعفرزاده، علی (۱۴۰۰). جایگاه نظم عمومی در حقوق ثبت، فصلنامه حقوق خصوصی ایران. دوره شانزدهم، شماره یک، ص. ۶۰-۷۵.
- جعفرزاده، علی (۱۴۰۰). کاربرد قاعده حفظ نظام در حقوق ثبت. فصلنامه حقوق خصوصی ایران، دوره شانزدهم، شماره دو، ص. ۶۰-۷۵.

نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی...

جعفرزاده، علی (۱۴۰۱). کارآمدی نظام قضایی در حقوق ثبت ایران. پژوهش‌های حقوقی ایران، دوره هفدهم، شماره دو، ص. ۸۰-۶۵.

جعفرزاده، علی (۱۴۰۲). اصل شفافیت نهادی در حقوق ثبت ایران. پژوهش‌های حقوقی ایران، دوره هفدهم، شماره سه، ص. ۸۰-۶۵.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۹). ترمینولوژی حقوق. جلد ۱، چاپ اول، تهران: گنج دانش.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۴۰۰). ترمینولوژی حقوق. جلد ۱، چاپ دوم، تهران: گنج دانش.

جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۴۰۱). ترمینولوژی حقوق. جلد ۱، چاپ سوم، تهران: گنج دانش.

جعفری، محمد (۱۴۰۰). کاربرد قاعده لاضرر در حقوق ثبت. مجله حقوق خصوصی ایران، دوره پانزدهم، شماره سه، ص. ۶۵-۸۵.

جواهر کلام، علی؛ علیجانی، رضا (۱۴۰۳). قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و آثار آن. پژوهش‌های حقوقی ایران، دوره شانزدهم، شماره یک، ص. ۱۶۰-۱۷۵.

جواهر کلام، محمدحسین؛ علیجانی، محمد (۱۴۰۳). تحلیل اقتصادی و حقوقی ثبت معاملات اموال غیرمنقول. فصلنامه دانش حقوق اقتصادی، دوره بیست‌وششم، شماره سی‌ویک، ص. ۱۶۲-۱۸۴.

حاجی‌زاده، علی (۱۴۰۰). انتقال مال به قصد فرار از دین و ضمانت اجرای آن. فصلنامه حقوق مدنی ایران، دوره هجدهم، شماره یک، ص. ۱۰۵-۱۲۵.

حسینی، سیدمصطفی (۱۳۹۹). اصل امنیت حقوقی و نقش آن در نظام ثبت. مجله حقوق عمومی ایران، دوره دوازدهم، شماره دو، ص. ۸۵-۱۰۰.

حسینی، سیدمصطفی (۱۳۹۹). جایگاه قاعده حفظ نظام در فقه امامیه. مجله فقه و حقوق اسلامی، دوره دوازدهم، شماره یک، ص. ۷۵-۹۵.

حسینی، سیدمصطفی (۱۳۹۹). کاربرد قاعده لاضرر در معاملات صوری. پژوهش‌های حقوق مدنی، دوره یازدهم، شماره یک، ص. ۱۰۵-۱۲۵.

حسینی، سیدمصطفی (۱۴۰۰). اصل کارآمدی نظام قضایی و نقش آن در کاهش اطاله دادرسی. مجله حقوق عمومی ایران، دوره چهاردهم، شماره یک، ص. ۸۰-۹۵.

حسینی، سیدمصطفی (۱۴۰۰). منع سوءاستفاده از حق در فقه امامیه. مجله فقه و حقوق اسلامی، دوره چهاردهم، شماره یک، ص. ۸۵-۱۰۰.

حسینی‌نژاد، علی (۱۴۰۰). نقش قاعده غرر در حقوق ثبت و معاملات. مجله حقوق خصوصی ایران، دوره هفدهم، شماره دو، ص. ۸۵-۱۰۰.

حسینی‌نژاد، علی (۱۴۰۱). شفافیت نهادی و کارآمدی نظام ثبت اسناد. فصلنامه حقوق عمومی ایران، دوره پانزدهم، شماره دو، ص. ۲۵-۴۵.

حیدری، محمد (۱۳۹۹). اصل نظم عمومی و نقش آن در بطلان قراردادها. مجله حقوق مدنی ایران، دوره سیزدهم، شماره دو، ص. ۷۰-۸۵.

حیدری، محمد (۱۳۹۹). جایگاه قاعده حفظ نظام در فقه امامیه و حقوق ایران. مجله فقه و حقوق اسلامی، دوره سیزدهم، شماره یک، ص. ۸۵-۱۰۰.

رحمانی، حسین (۱۴۰۲). انتقالات صوری و اجرای مدنی: نقش ثبت اموال. فصلنامه حقوق تطبیقی، دوره نهم، شماره یک، ص. ۱۲۰-۱۴۵.

رحمانی، علی (۱۴۰۲). معاملات صوری و آثار اقتصادی آن در نظام حقوقی ایران. مجله حقوق اقتصادی ایران، دوره دوازدهم، شماره سه، ص. ۱۳۰-۱۴۵.

- زارع زردینی، علی؛ عباسپور، رحیم‌علی (۱۴۰۴). طراحی سامانه مکان‌محور یکپارچه برای اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول. پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره سوم، شماره یک، ص. ۸۵-۱۰۲.
- شریعتی، محمد (۱۴۰۱). تحلیل حقوقی معاملات صوری در نظام حقوقی ایران. مجله حقوق خصوصی دانشگاه تهران، دوره بیست‌وسوم، شماره دو، ص. ۷۵-۵۵.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۷). مبانی فقهی قواعد حاکمه در حقوق مدنی. پژوهش‌های حقوقی دانشگاه تهران، دوره بیست‌ویکم، شماره دو، ص. ۶۰-۴۵.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۷). مقاصد شریعت و نظم اجتماعی. جلد یک، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شهیدی، مهدی (۱۳۹۸). مبانی فقهی بطلان قراردادهای غرری. پژوهش‌های حقوقی دانشگاه تهران، دوره بیست‌ودوم، شماره یک، ص. ۸۵-۷۰.
- صفایی، سیدحسین (۱۳۹۶). قواعد فقهی و کاربرد آن در حقوق مدنی. جلد یک، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- صفایی، سیدحسین (۱۳۹۸). قواعد فقهی و کاربرد آن در حقوق مدنی. جلد یک، چاپ دوم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- صفایی، سیدحسین (۱۳۹۹). قواعد فقهی و نقش آن در تضمین نظم نهادی. جلد یک، چاپ اول، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- طاهری، محسن و ارسطا، محمدجواد (۱۳۹۵). بررسی تطبیقی مبانی اصل شفافیت از دیدگاه اسلام و نظریه حکمرانی خوب. پژوهش‌های تطبیقی حقوق اسلام و غرب، دوره سوم، شماره سه، ص. ۲۴-۱.
- عزیزیانی، مجید (۱۴۰۴). ماهیت ضمانت اجرای عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول. مجله حقوق خصوصی دانشگاه تهران، دوره بیست‌ودوم، شماره یک، ص. ۹۸-۸۵.
- قاسمی‌مقدم، حسن (۱۴۰۰). تضمین‌های حمایت از حق بر مالکیت در توقیف و ضبط وسیله جرم. فصلنامه حقوق کیفری دانشگاه یزد، دوره هفدهم، شماره دو، ص. ۸۵-۶۵.
- قاسمی‌مقدم، حسین (۱۴۰۰). تضمین‌های حمایت از حق مالکیت در مصادره و ضبط ابزار جرم. گفت‌مان حقوق تطبیقی، دوره بیست‌ویکم، شماره چهار، ص. ۱۴۰-۱۲۰.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۵). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. جلد یک، چاپ اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۶). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. جلد یک، چاپ دوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۷). مقدمه علم حقوق و مطالعه در نظام حقوقی ایران. جلد یک، چاپ سوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کریمی، احمد (۱۴۰۱). چالش‌های ثبت اموال غیرمنقول و اجرای احکام مدنی در ایران. مجله حقوق خصوصی ایران، دوره چهاردهم، شماره دو، ص. ۹۰-۶۵.
- کریمی، احمد (۱۴۰۲). جرم انتقال مال به قصد فرار از دین در حقوق ایران. مجله حقوق کیفری ایران، دوره نوزدهم، شماره دو، ص. ۶۵-۴۵.
- کمالی، محمدهادی (۱۳۹۹). اصل لاضرر و جایگاه آن در نظریه‌های حقوقی معاصر. مجله حقوق اسلامی، دوره بیست‌وهشتم، شماره دو، ص. ۱۶۷-۱۴۵.
- محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۹۷). قواعد فقه. جلد سوم، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
- محمودی، رضا (۱۴۰۰). چالش‌های نهادی در نظام ثبت اموال غیرمنقول ایران. مجله حقوق خصوصی، دوره نوزدهم، شماره یک، ص. ۷۰-۵۰.
- موسوی بجنوردی، سیدمحمد (۱۳۹۸). قواعد فقه. جلد دوم، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
- موسوی بجنوردی، سیدمحمد (۱۳۹۹). قواعد فقه. جلد سوم، چاپ اول، تهران: نشر میزان.

نقش الزام به ثبت رسمی اموال غیرمنقول در اجرای احکام مدنی...

- موسوی، سیدرضا (۱۳۹۸). بررسی تطبیقی قاعده لاضرر در فقه امامیه و حقوق مدنی ایران. مجله فقه و حقوق اسلامی، دوره چهاردهم، شماره دو، ص. ۲۰۰-۲۲۰.
- موسوی، سیدرضا (۱۴۰۲). قواعد فقه و کاربرد آن در معاملات. جلد یک، چاپ اول، تهران: نشر میزان.
- موسوی، سیدرضا (۱۴۰۲). مبانی فقهی مقابله با معاملات صوری در حقوق مدنی. فصلنامه مطالعات حقوق اسلامی، دوره هجدهم، شماره سه، ص. ۸۵-۱۱۰.
- موسوی‌نژاد، سیدحسین (۱۳۹۹). حیل‌های حقوقی و بطلان معاملات صوری در فقه امامیه. پژوهش‌های فقه و حقوق اسلامی، دوره پانزدهم، شماره سه، ص. ۸۰-۹۵.
- مهاجرى، مریم (۱۴۰۲). آسیب‌شناسی عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در نظام حقوقی ایران. پژوهش‌های حقوق ثبت، دوره دوم، شماره یک، ص. ۱۰۳-۱۲۱.
- ویژه، محمدرضا (۱۴۰۰). نظارت مراجع صیانت از قانون اساسی بر تضمین اصل شفافیت قوانین. مجله حقوقی پژوهش‌های حقوقی، دوره دوازدهم، شماره سه، ص. ۴۳-۶۰.
- هادی، سعید؛ آذری، حمید (۱۴۰۴). چالش‌های حقوقی اجرای مهریه در پرتو قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول. پژوهشنامه حقوق، دوره اول، شماره یک، ص. ۱-۳۰.

- Al-Dawoody, Ahmed (2022). "Islamic law and the principle of no harm: Applications in modern civil law." *Comparative Law Review*, Vol. 18, No. 1, pp. 55–78.
- Brown, Thomas (2020). *Property Registration and Civil Justice: Comparative Perspectives*. Oxford: Oxford University Press.
- Chen, Li & Xu, Hao (2022). "Property registration, transparency, and enforcement of civil judgments: A comparative study of East Asian legal systems." *Asian Journal of Comparative Law*, Vol. 17, No. 2, pp. 245–268. Cambridge University Press.
- David, René & Brierley, John (2020). *Major Legal Systems in the World Today*. Oxford: Oxford University Press.
- Ferejohn, John (2020). *Judicial Institutions and Efficiency in Modern Legal Systems*. Stanford: Stanford University Press.
- Kaufmann, Daniel & Kraay, Aart (2020). "Governance indicators: Measuring institutional transparency and accountability." *World Bank Policy Research Paper*, No. 1, pp. 1–35.
- Lee, James (2021). "Institutional transparency in property registration systems: Lessons from East Asia." *Journal of Comparative Law*, Vol. 16, No. 3, pp. 70–90.
- Rahman, Fazlur (2020). "The principle of no harm in Islamic jurisprudence and contemporary law." *Journal of Islamic Legal Studies*, Vol. 12, No. 3, pp. 210–230.
- Raz, Joseph (2019). *The Authority of Law: Essays on Law and Morality*. Oxford: Oxford University Press.
- Saleh, Samir (2021). *Uncertainty and Risk in Contract Law: A Comparative Study*. Oxford: Oxford University Press.
- Simpson, Edward & Stewart, Michael (2021). *Sham Transactions*. Oxford: Oxford University Press.
- Smith, John (2021). *Transparency in Property Law: Registration, Enforcement, and Anti-Fraud Mechanisms*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Tamanaha, Brian (2021). *The Rule of Law and Judicial Performance*. Cambridge: Cambridge University Press.

- Terré, François (2020). *Droit Civil: Les Obligations*. Paris: Dalloz.
- Vogel, Frank (2020). *Islamic Law and the Prohibition of Gharar: Modern Applications*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Walker, Simon (2022). "Property law and institutional trust: Transparency in registration systems." *Cambridge Journal of International and Comparative Law*, Vol. 11, No. 2, pp. 130–150.
- Zimmermann, Reinhard (2021). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.