



RESEARCH ARTICLE

Designing A Policy Model For Transparency and Information Provision of Registration Services in The Field of Real Estate and Cadastre

Mansoureh Mehdizadeh 

Assistant Professor of Sociology, National Research Institute for Science and Policy, Tehran, Iran

Corresponding Author's Email: mahdizadeh@nrsp.ac.ir

 <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2026.411264.2857>

Received: 8 April 2026

Accepted: 8 June 2026

ABSTRACT

The present study was conducted with the aim of "designing a policy model for transparency and information in registration services". To this end, in-depth interviews were conducted with key informants in the field of real estate registration and cadastre, and the resulting data were analyzed using thematic analysis. In total, 45 initial codes were identified, which were grouped under 6 main themes. Then, based on the identified themes, a strategic SWOT analysis was conducted and the desirable model for transparency and timely information in registration services was extracted in order to transition from the current situation to the desired one. The findings show that the desirable policy model is based on a "digital-based registration system with regulated transparency" that is based on the principles of layered transparency, data integrity, user-centered approach, data governance, and institutional sustainability. Finally, a set of policy strategies at the institutional, technological, and regulatory levels is proposed to realize this model.

Keywords: The Policy Model, Transparency, Information, Registration Services, Real Estate and Cadastre.

Citation: Mehdizadeh, Mansoureh (2026). Designing A Policy Model For Transparency and Information Provision of Registration Services in The Field of Real Estate and Cadastre. *Iranian Journal of Public Policy*, 12 (3), 236-256.

DOI: <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2026.411264.2857>

Published by University of Tehran



This Work Is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0)



مقاله پژوهشی

طراحی الگوی سیاستی در راستای شفافیت و اطلاع‌رسانی خدمات ثبتی در حوزه املاک و کاداستر

منصوره مهدی زاده 

استادیار جامعه‌شناسی، مؤسسه تحقیقات سیاست علمی کشور، تهران، ایران

* رایانامه نویسنده مسئول: mahdizadeh@nrsp.ac.ir

 <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2026.411264.2857>

تاریخ دریافت: ۱۹ فروردین ۱۴۰۵
تاریخ پذیرش: ۱۸ خرداد ۱۴۰۵

چکیده

پژوهش حاضر با هدف طراحی الگوی سیاستی شفافیت و اطلاع‌رسانی خدمات ثبتی در حوزه املاک و کاداستر انجام شده است. بدین منظور، ضمن مطالعه اسنادی، با مطلعان کلیدی حوزه ثبت املاک و کاداستر مصاحبه عمیق صورت گرفت و داده‌های حاصل با روش تحلیل مضمون تحلیل شدند. در مجموع، ۴۵ کد اولیه شناسایی شد که تحت ۶ مضمون اصلی گروه‌بندی شدند. سپس بر اساس مضامین شناسایی شده، تحلیل استراتژیک سوات (SWOT) انجام و الگوی مطلوب شفافیت و اطلاع‌رسانی به موقع خدمات ثبتی به منظور گذار از وضعیت موجود به مطلوب استخراج شد. یافته‌ها نشان داد الگوی سیاستی مطلوب، مبتنی بر «نظام ثبتی دیجیتال‌محور با شفافیت تنظیم‌شده» است که بر اصول شفافیت لایه‌ای، یکپارچگی داده‌ای، رویکرد کاربرمحور، حاکمیت داده و پایداری نهادی استوار است. در پایان، مجموعه‌ای از راهبردهای سیاستی در سطوح نهادی، فناورانه و تنظیم‌گری برای تحقق این الگو پیشنهاد شده است.

واژگان کلیدی: الگوی سیاستی، شفافیت، اطلاع‌رسانی، خدمات ثبتی، املاک و کاداستر.

استناد: مهدی‌زاده، منصوره (۱۴۰۵). طراحی الگوی سیاستی در راستای شفافیت و اطلاع‌رسانی خدمات ثبتی در حوزه املاک و کاداستر. فصلنامه سیاست‌گذاری عمومی، ۱۲ (۳)، ۲۳۶-۲۵۶.

DOI: <https://doi.org/10.22059/jppolicy.2026.411264.2857>



ناشر: دانشگاه تهران

مقدمه

یکی از مهم‌ترین وظایف و کارکردهای مورد انتظار از سیستم‌های ثبتی «جمع آوری اطلاعات صحیح، قابل اتکا و بروزرسانی شده» و فراهم نمودن امکان «دستیابی اشخاص ذینفع و سازمانها و نهادهای عمومی به این اطلاعات» می‌باشد (طباطبایی، ۱۳۹۴: ۱۱). معمولاً در فرایند انجام یک معامله اقتصادی، متعاملین با ارائه اطلاعات ناقص و ناتمام و گاهی تقلب در ارائه اطلاعات واقعی و صحیح، در جهت دستیابی به منافع بیشتر در قرارداد نسبت به طرف دیگر پیش می‌روند. رفتار فرصت طلبانه عاملان اقتصادی همراه با عدم تقارن و تناسب اطلاعات طرفین معامله، «هزینه‌های معامله» را در معاملات اقتصادی مانند بیع املاک افزایش می‌دهد. بنابراین یکی از عمده‌ترین «هزینه‌های معاملاتی» در چرخه اقتصادی معاملات «هزینه کسب اطلاعات قابل اعتماد و ایمن» می‌باشد و از این حقیقت ناشی می‌شود که اطلاعات ناقص هستند، به‌طور نامناسبی توزیع شده‌اند و به‌دست آوردن آنها پرهزینه است. نقصان اطلاعات از ویژگی‌های اموالی (اعم از مادی یا غیرمادی) هستند که نوعاً قیمتی به حساب می‌آیند. اطلاعات نامتقارن به این دلیل است که مشابه اطلاعات، در دسترس طرف دیگر نیست. این نقصان اطلاعات گاهی در تعیین هویت طرف معامله است؛ گاهی این نقصان اطلاعات در تشخیص صاحب حق بودن طرف معامله و میزان حق او مانند اطمینان از مالک بودن دارنده علامت تجاری، دارنده حق اختراع و طرح صنعتی و اطمینان از واگذاری یا عدم واگذاری حق بهره برداری از حق مزبور یا علامت به دیگری، اطمینان از مالکیت ملک و حدود آن مطرح می‌گردد (طباطبایی حصاری، ۱۳۹۸: ۳۴۶-۳۴۵). وجود نظام ثبتی که اطلاعات جامع و صحیحی را در خصوص دارایی‌های ثبت شده در خود جمع کرده باشد و امکان دستیابی به این اطلاعات را به اشخاص ذی‌نفع فراهم کند، می‌تواند در کاهش اطلاعات نامتقارن نقش موثری را ایفا کند و هر دو طرف معامله را قادر می‌سازد که به اطلاعات مشابه، متقارن و همگن دسترسی داشته باشند. در واقع یکی از اهداف نظام‌های ثبتی، فراهم کردن امنیت معاملات به وسیله کاهش اطلاعات غیرمتقارن میان متعاقدين و «اطلاع رسانی» صحیح در خصوص وضعیت حقوقی اموال و دارایی‌های ثبت شده (املاک و حق اختراع و طرح صنعتی و...) و تبدیل آنها به سرمایه‌ای قابل اعتماد است (طباطبائی حصاری، ۱۳۹۴: ۳۲۳). سازمان ثبت اسناد و املاک کشور سازمانی است حاکمیتی و وابسته به قوه قضائیه. از جمله سیاست‌ها و راهبردهای این سازمان، می‌توان به مواردی مانند تسهیل و تسریع در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان و کاهش مراجعات حضوری، شفاف سازی و تثبیت حدود و اطلاعات مالکیت‌ها، شفاف سازی نقل و انتقالات و معاملات رسمی و اطلاع رسانی و ارتقاء سطح آگاهی‌های عمومی اشاره کرد (برگرفته از سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ۷ بهمن ۱۴۰۲). در مبحث سوم (چرخش‌های تحول آفرین) از سند تحول قوه قضائیه نیز، یکی از چرخش‌های تحول آفرین، تغییرات در جهت‌گیری‌های کلان قوه قضائیه می‌باشد که عبارت است از چرخش از نگرش قدیمی، غیرپاسخگو و غیرشفاف به نگرش هوشمند، پاسخگو و شفاف (سند تحولی قوه قضائیه، ۱۳۹۹). در حوزه املاک موضوع شفافیت اطلاعاتی، دارای اهمیت دوچندان است؛ زیرا ملک در ایران به عنوان یک کالای سرمایه‌ای است؛ از این روی می‌تواند حق دیگری و موضوع تصرف باشد. علاوه بر این ملک از حیث حقوق بشر و حقوق محیط زیست نیز قابل توجه است. ممکن است ملکی در حریم رودخانه باشد و حقوق محیط زیست را رعایت نکند، لذا این موارد بایستی کاملاً شناسایی شده و شفاف باشند. دولت‌ها همچنین باید در راستای اینکه ملکی را جزو منابع طبیعی اعلام کنند و یا آن را تصرف کنند، شفاف و پاسخگو باشند. در صورت عدم وجود شفافیت و دسترسی به اطلاعات در حوزه املاک و باتوجه به اهمیت ملک به عنوان کالای سرمایه‌ای در ایران، پیامدها و مسائل زیادی گریبان‌گیر جامعه خواهد شد از جمله مسئله پول شویی، فرار از دین، کلاهبرداری، رشوه‌گیری و دلالی در حوزه املاک، مساله تملک اراضی دولتی و ملی و پدیده زمین‌خواری و مواردی از این قبیل. از منظر سیاست‌گذاری، این مسائل نشان‌دهنده نیاز به طراحی چارچوب ساستی و راهبردهای نهادی برای بهبود شفافیت و پاسخگویی در نظام ثبت است. با گسترش دولت دیجیتال، مفاهیمی مانند حکمرانی داده و شفافیت لایه‌ای می‌توانند امکان دسترسی کنترل شده و امن به اطلاعات حساس مالکیتی را فراهم کنند و در عین حال، اعتماد عمومی و کارآمدی اداری را ارتقا دهند. شفافیت و حریم خصوصی به عنوان ارزش‌های مهم اجتماعی و دموکراتیک در نظر گرفته می‌شوند که برای اطلاع‌رسانی به شهروندان و مشارکت

آنها در فرآیندهای دموکراتیک مورد نیاز هستند (Janssen & van den hoven, 2015). در ادبیات بین‌المللی، نظام‌های ثبت املاک به عنوان ابزاری کلیدی برای شفافیت مالکیت، پیشگیری از فساد و بهبود فضای کسب‌وکار شناخته می‌شوند (Deininger & Feder, 2009). با این حال، تجربه کشورها نشان داده که افزایش شفافیت اطلاعات مالکیتی همواره با ارزش رقیب دیگری یعنی حفظ «حریم خصوصی» و «امنیت داده‌ها» در تعارض قرار می‌گیرد. به عبارت دیگر، مسئله سیاستی محوری در نظام‌های ثبتی مدرن، یافتن نقطه تعادلی میان «شفافیت برای پاسخگویی» و «حفاظت از حریم خصوصی صاحبان دارایی» است. مرور ادبیات بین‌المللی نشان می‌دهد که کشورهای پیشرفته در این زمینه از الگوهایی نظیر «سیستم‌های ثبت طبقه‌بندی شده دسترسی»^۱ و «حکمرانی مشارکتی داده»^۲ بهره می‌برند (Zuiderwijk & Janssen, 2013). اما در پژوهش‌های داخلی، کمتر به این تضاد ارزشی و طراحی نهادی برای حل آن پرداخته شده است. این شکاف پژوهشی، ضرورت مطالعه حاضر را توجیه می‌کند. در ایران، با وجود تأکید صریح اسناد بالادستی همچون «سند تحول قوه قضائیه» (چرخش از نگرش غیرشفاف به شفاف) و راهبردهای سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر شفاف‌سازی مالکیت‌ها و کاهش مراجعات حضوری، شکاف عمیقی میان سیاست‌های اعلامی و وضعیت اجرایی مشاهده می‌شود؛ به طوری که هنوز مسائل ساختاری مانند پول‌شویی، زمین‌خواری، فرار از دین، کلاهبرداری و دلالی در حوزه املاک به صورت سیستماتیک حل نشده‌اند. این وضعیت نشان‌دهنده وجود یک معمای سیاستی حل‌نشده است: از یک سو، شفافیت کم، زمینه‌ساز فساد و عدم پاسخگویی است؛ از سوی دیگر، افزایش شفافیت بدون طراحی نهادی مناسب، می‌تواند به نقض حریم خصوصی، سوءاستفاده از داده‌ها و حتی کاهش اعتماد عمومی منجر شود. لذا، این پرسش مطرح می‌شود که با وجود اسناد بالادستی حامی شفافیت، چرا نظام ثبتی ایران نتوانسته است میان شفافیت و حریم خصوصی تعادل برقرار کند (موانع تحقق شفافیت مشروط به حفظ حریم خصوصی در نظام ثبتی ایران کدامند؟) و چه مکانیسم‌های نهادی یا راهبردهای سیاستی (مانند حکمرانی داده، شفافیت لایه‌ای یا دسترسی مشروط) می‌توانند این شکاف را پر کنند؟ به منظور پاسخگویی به این مسأله، لازم است که ابتدا وضعیت موجود شفافیت در ارائه خدمات در حوزه ثبت املاک تشریح شده و سپس وضعیت مطلوب و راهبردهای دستیابی به آن احصاء گردد؛ از این روی پرسش‌های پژوهش عبارتند از: نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای نظام موجود شفافیت در ارائه خدمات ثبتی حوزه املاک و کاداستر از منظر متولیان نظام ثبتی کدامند؟ الگوی سیاستی مطلوب شفافیت و اطلاع‌رسانی در ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان حوزه املاک و کاداستر، از منظر متولیان نظام ثبتی چگونه است؟ چه راهبردهای سیاستی می‌تواند گذار از وضعیت موجود به الگوی مطلوب ارائه خدمات ثبتی به ذینفعان حوزه املاک و کاداستر را ممکن سازد؟

مبانی نظری و پیشینه تجربی

در ادبیات سیاست‌گذاری عمومی، یکی از شاخص‌های «حکمرانی خوب»^۳، شفافیت و پاسخگویی است. شفافیت با پاسخگویی و مسئولیت‌پذیری، مشارکت و نهادمندی سیاسی، حاکمیت قانون، نظارت و جریان آزاد اطلاعات ارتباط سازه‌ای دارد. بنابراین امکان تحقق شفافیت مستلزم تحقق دیگر سازه‌های حکمرانی خوب است. اگرچه میان سازه‌ها و متغیرهای الگوی حکمرانی خوب رابطه تعاملی وجود دارد (زهیری، ۱۴۰۲: ۱۱۲). مفهوم حکمرانی خوب برگرفته از مکتب نهادگرایی است و محصول مشارکت سه نهاد دولت، بخش خصوصی و جامعه مدنی است. حکمرانی خوب نه تنها روایتی نو از مفاهیمی همچون دموکراسی، حقوق بشر، پاسخگویی، مشارکت و حاکمیت قانون است، بلکه در عین حال چارچوبی به دست می‌دهد که همه اهداف و ارزش‌ها در یک جا جمع شوند و اهداف توسعه انسانی اعم از توسعه اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی با محوریت مردم، دنبال شود (سامتی و همکاران، ۱۳۹۰: ۸۵ به نقل از سلاطین، ۱۳۹۸: ۷۵-۷۳). به‌طور خلاصه حکمرانی خوب، مدیریت اثربخش منابع اقتصادی و

1. Tiered Access Systems

2. Collaborative Data Governance

3. Good Governance

اجتماعی می‌باشد؛ به گونه‌ای که چنین مدیریتی شفاف و پاسخگو باشد (تیلور، ۲۰۰۰: ۱۱۰ به نقل از سلاطین، ۱۳۹۸: ۷۵-۷۳). گزارش بانک جهانی (۱۹۹۲) حکمرانی خوب را در پیوند با پاسخگویی، شفافیت و کارآمدی نهادی تعریف می‌کند و شفافیت را شرط کاهش عدم تقارن اطلاعاتی میان دولت و شهروندان و شرط لازم کنترل فساد می‌داند (World Bank, 1992). از منظر نظری، شفافیت کارکردی دوگانه دارد: نخست، کاهش فرصت‌های فساد از طریق آشکارسازی فرایندها و تصمیمات؛ دوم، تقویت اعتماد عمومی از رهگذر دسترس‌پذیر ساختن اطلاعات. رابرت کلیتگارد (۱۹۸۸) در مدل مشهور خود، فساد را تابعی از انحصار، اختیار و فقدان پاسخگویی می‌داند و نشان می‌دهد که افزایش شفافیت می‌تواند یکی از سازوکارهای کنترل فساد در نهادهای عمومی باشد. در این چارچوب، نظام ثبت املاک و کاداستر به عنوان نهاد تنظیم‌کننده حقوق مالکیت، واجد کارکرد حاکمیتی است و شفافیت در آن نه امری اختیاری، بلکه شرط تحقق امنیت حقوقی و ثبات اقتصادی است. از طرف دیگر، شفافیت در حکمرانی عمومی پیوند وثیقی با «حق دسترسی به اطلاعات» دارد. در متن «لایحه شفافیت» در تعریف شفافیت آمده: «وضعیتی که در آن اطلاعات، صلاحیت‌ها، رفتارها و عملکردهای موسسات مشمول در زمان مناسب و با کیفیت مناسب در معرض دسترسی و استفاده اشخاص ذی‌نفع یا عموم مردم یا مراجع نظارتی قرار می‌گیرد». علاوه بر این، در تعریف «دسترسی» نیز آمده است: «امکان دستیابی و رویت اطلاعات یا آگاهی از آنها یا در اختیار گرفتن اسناد و ابزار حاوی اطلاعات» (لایحه شفافیت، ۱۳۹۸/۰۲/۲۵). بر اساس گزارش یونسکو (۲۰۱۵)، دسترسی به اطلاعات عمومی یکی از حقوق بنیادین شهروندی و پیش‌شرط مشارکت دموکراتیک محسوب می‌شود. این حق، دولت را ملزم می‌سازد اطلاعات غیرمحرمانه را به صورت فعال و نظام‌مند در اختیار عموم قرار دهد. همچنین سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD) در گزارش‌های «دولت باز» (۲۰۱۷) تأکید می‌کند که دسترسی به اطلاعات باید در قالب سیاست‌های نهادی، زیرساخت‌های دیجیتال و چارچوب‌های حقوقی منسجم تنظیم شود. وجود نظام ثبتی که در آن اطلاعات جامع و صحیحی در خصوص حقوق مالکیت صنعتی ثبت شده وجود دارد و امکان دستیابی به این اطلاعات برای اشخاص ذینفع فراهم است، طرفین معامله را قادر می‌سازد که به اطلاعات مشابه و متقارن دسترسی داشته باشند. همین مسئله سبب کاهش هزینه معاملاتی و امنیت معاملات از طریق کاهش اطلاعات غیرمتقارن و تبدیل آنها به سرمایه‌ای قابل اعتماد می‌شود (طباطبائی حصار، ۱۳۹۴: ۳۳۳). علاوه بر این، شفافیت اطلاعاتی، منجر به افزایش اعتماد عمومی و کاهش فساد خواهد شد (نرگسیان و همکاران، ۱۳۹۷: درویشی و عظیمی زاجکانی، ۱۳۹۵؛ شریفی، مشرف جوادی و حاجی پور، ۱۳۹۱). در حوزه ثبت املاک، اطلاعات مربوط به مالکیت، حدود آن، نقل و انتقالات و وضعیت حقوقی املاک، مستقیماً با حقوق اقتصادی و مدنی شهروندان مرتبط است. از این رو، شفافیت در این حوزه تجلی عملی حق دسترسی به اطلاعات محسوب می‌شود. با این حال، به دلیل ماهیت حساس داده‌های مالکیتی، شفافیت باید در چارچوبی تنظیم‌گرا و متوازن با ملاحظات امنیت و حریم خصوصی اعمال شود. این ضرورت، ما را به حوزه «حکمرانی داده» رهنمون می‌سازد. حکمرانی داده^۲ تشریح‌کننده فرایندهایی برای تعریف سیاست‌های حوزه داده در سازمان، فرایندهای مشخص‌کننده روش‌های بهره‌برداری از سیاست‌های مزبور، نوع ساختار سازمانی دربرگیرنده کنسول‌های حکمرانی داده و ناظران داده جهت نظارت و اطمینان از انطباق بین سیاست‌ها و داده‌ها است (فتح‌اله‌زاده و همکاران، ۱۴۰۳: ۱۰۶). در سطح بین‌المللی، سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (۲۰۱۹) در گزارش‌های دولت دیجیتال، بر ضرورت «طراحی سیاست‌های داده‌محور» تأکید کرده و بیان می‌کند که شفافیت دیجیتال باید مبتنی بر معماری دسترسی لایه‌ای^۳ باشد؛ بدین معنا که سطح دسترسی ذینفعان مختلف بر اساس نقش و نیاز آنان تنظیم شود. همچنین بانک جهانی (۲۰۲۱) در مباحث فناوری دولتی^۴، بر پیوند میان تحول دیجیتال و پاسخگویی عمومی تأکید دارد. در حوزه ثبت زمین، داده‌های مالکیتی از حساس‌ترین انواع داده‌های عمومی محسوب می‌شوند. بنابراین، تحقق شفافیت کامل و بدون قید، ممکن است مخاطراتی برای امنیت حقوقی و حریم خصوصی ایجاد کند. از این رو، مفهوم «شفافیت تنظیم‌شده» یا «شفافیت لایه‌ای» می‌تواند چارچوبی نظری برای تلفیق دسترسی عمومی با

1. Robert Klitgaard
2. Data Governance
3. Tiered Access
4. GovTech

ملاحظات امنیتی فراهم آورد. در این چارچوب، نظام ثبتی دیجیتال محور باید دارای سازوکارهای مشخصی برای تفکیک داده‌های عمومی، تخصصی و محرمانه باشد. بر این اساس، تحول دیجیتال در نظام ثبت املاک نه تنها به بهبود کارایی اداری می‌انجامد، بلکه سازوکاری برای تحقق حکمرانی شفاف زمین فراهم می‌کند. با این حال، موفقیت این تحول منوط به طراحی چارچوب سیاستی منسجم در حوزه داده، دسترسی و پاسخگویی است. بر اساس مبانی نظری فوق، شفافیت در نظام ثبت املاک مفهومی چندسطحی است که در تقاطع سه حوزه مفهومی قرار می‌گیرد که عبارتند از حکمرانی عمومی و پاسخگویی، حق دسترسی به اطلاعات و حکمرانی داده و دولت دیجیتال. متناسب با این چارچوب مفهومی، الگوی سیاستی مطلوب شفافیت در خدمات ثبتی را می‌توان به مثابه یک «چارچوب حکمرانی داده‌محور با شفافیت تنظیم‌شده» صورت‌بندی کرد که هدف آن ایجاد تعادل میان دسترسی عمومی، امنیت اطلاعات و کارآمدی اداری است. آثار معدودی پیرامون موضوع تحقیق منتشر شده است. اغلب این آثار با روش‌های توصیفی-تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای به بررسی نظام‌های ثبتی ایران و یا مقایسه تطبیقی این نظام با برخی نظام‌های ثبتی موفق در دنیا انجام شده‌اند؛ اما در هیچ کدام از این آثار، اشاره‌ای به ارایه خدمات به ذینفعان نظام ثبتی در حوزه املاک نشده است. تنها تحقیقاتی که تاحدی به این موضوع پرداخته‌اند عبارتند از پایان‌نامه کارشناسی ارشد محسنی (۱۳۹۸) با عنوان «تحلیل حقوقی نسبت سنجی حق دسترسی عموم به اطلاعات با تحقق حقوق شهروندی با تأکید بر نظام حقوقی ایران» که تنها به بیان مساله حق دسترسی به اطلاعات پرداخته و در نهایت الگویی برای برون رفت از آن و ارایه خدمات شفاف و اطلاع رسانی به موقع خدمات ثبتی به ذینفعان مذکور ارایه نکرده است. تحقیق نسبتاً مرتبط دیگر، توسط طباطبایی حصار (۱۳۹۸) با عنوان «نقش فناوری اطلاعات در کارکرد اطلاع‌رسانی سازمان ثبت اسناد و املاک» انجام شده است. این پژوهش، با دیدگاهی تحلیلی و تطبیقی به این نتیجه دست یافته است که فناوری اطلاعات صرفاً بر تسهیل و تسریع بُعد دوم کارکرد اطلاع‌رسانی سیستم ثبتی یعنی «دستیابی به اطلاعات» مؤثر بوده، لکن در تضمین «صحت اطلاعات ثبت‌شده» که مرتبط با نوع سیستم ثبتی اتخاذی توسط کشورها می‌باشد و در اصل «حق دسترسی به اطلاعات» فاقد تأثیر است. برخلاف پیشینه محدود داخلی، در این خصوص پیشینه خارجی متعددی وجود دارد که به مرتبط‌ترین آن‌ها اشاره می‌شود. یکی از این تحقیقات متعلق به شارما و کالما^۱ (۲۰۲۵) با عنوان «افزایش شفافیت و عملکرد سیستم ثبت زمین در هند از طریق بلاکچین» می‌باشد. این تحقیق یک چارچوب بلاکچین خصوصی متناسب با مقررات هند پیشنهاد می‌کند که به وضوح مسئولیت‌های ذینفعان را تعریف کرده و مفاد قانونی را در بر می‌گیرد. تحقیق دیگری با عنوان «شفافیت در ثبت اسناد زمین: راهکارهایی برای ریشه‌کن کردن فساد در بخش زمین آفریقا» توسط آدینیکا^۲ (۲۰۲۰) در همین راستا با استفاده از روش تحقیق ترکیبی (کمی-کیفی) با مصاحبه با ذینفعان متعدد این حوزه شامل (مالکان زمین، گروه‌های حرفه‌ای درگیر در معاملات زمین مانند وکلا، نقشه‌برداران املاک، نقشه‌برداران زمین، مقامات اداره ثبت زمین و سایر سازمان‌های دولتی مسئول ثبت اسناد مالکیت زمین در نیجریه) انجام شده است. یافته‌های این مطالعه حاکی از ضعف شفافیت در ثبت اسناد زمین در آفریقا و استراتژی‌های مختلفی (شامل خدمات عمومی دیجیتال، پلتفرم‌های جمع‌سپاری، ابزارهای افشاگری، پورتال‌های شفافیت، آگاهی عمومی، کلان داده، فناوری دفتر کل توزیع‌شده (DLT) و هوش مصنوعی (AI)) را نشان داده است که می‌توان برای ریشه‌کن کردن فساد در بخش زمین آفریقا به کار گرفت. پاوو و رودریگز پونتز^۳ (۲۰۲۵) به روش مرور نظام‌مند به ادغام بلاکچین به عنوان یک راه حل بالقوه در سیستم‌های مدیریت زمین پرداخته‌اند. نتایج این تحقیق نشان داد سوئد به دلیل چشم‌انداز دیجیتالی پیشرفته خود، به دلیل اجرای موفقیت‌آمیز بلاکچین در ثبت زمین، برجسته است. در مقابل، کشورهای در حال توسعه مانند نامیبیا با دسترسی محدود به اینترنت، به ویژه در مناطق روستایی، مواجه هستند که می‌تواند مانع پذیرش بلاکچین شود. گرجستان، هندوراس و غنا در مبارزه با فساد از طریق بلاکچین در ثبت زمین موفق بوده‌اند، در حالی که کنیا، دبی و چندین کشور دیگر همگی به طور فعال در حال بررسی کاربردهای مختلف بلاکچین در

1. Sharma & Kalra

2. ADEYINKA

3. Paavo & Rodríguez-Puentes

مدیریت زمین هستند. با وجود پتانسیل آن، این بررسی سیستماتیک، چالش‌هایی مانند تأیید هویت، قانونی بودن قرارداد، مدیریت مالکیت مشترک و سازگاری با چارچوب‌های قانونی را شناسایی می‌کند که باید قبل از اجرای گسترده بلاکچین مورد توجه قرار گیرند. این مطالعه نتیجه می‌گیرد که اگرچه پتانسیل بلاکچین در مدیریت زمین آشکار است، اما تحقق آن مستلزم بررسی دقیق پیچیدگی‌های قانونی، فناوری و دولتی است. پلات و آلکان^۱ (۲۰۲۰) در پژوهشی با استفاده از رویکرد نظری حکمرانی خوب، تغییرات در مدیریت عمومی در ترکیه همراه با حکومتداری خوب و تأثیرات آن بر فرآیندهای ثبت زمین و کاداستر را مورد بحث قرار داده است. در این مطالعه، با بحث در مورد جنبه‌های موفق و ناقص حکومتداری خوب در رویه ثبت زمین و کاداستر در ترکیه، وضعیتی در چارچوب فرآیند آینده دولت ارزیابی می‌شود. آمَدی اچوندو و آمَدی اچوندو^۲ (۲۰۱۶) نیز با روش کیفی به بررسی مسائل تجاری برای کاربرد فناوری‌های اطلاعات و ارتباطات در جهت اتوماسیون معاملات املاک و سیستم‌های مدیریت زمین با مطالعه موردی سیستم ثبت املاک در آفریقای جنوبی می‌پردازد. نویسندگان استدلال می‌کنند که به کارگیری فناوری اطلاعات و ارتباطات (ICT) در جهت اتصال شبکه‌ای نهادهای انتقال مالکیت، نه تنها کیفیت داده‌ها و اطلاعات مربوط به املاک و مستغلات را افزایش می‌دهد، بلکه کارایی، شفافیت و قابلیت اطمینان فرآیندها را نیز بهبود می‌بخشد و تأثیر مثبتی بر زمان تحویل ملک خواهد داشت. پیرس و همکاران^۳ (۲۰۱۸) به مسئله عدم شفافیت در مالکیت انتفاعی زمین می‌پردازد که پاسخگویی جوامع و دولت‌ها را دشوار می‌کند و سرمایه‌گذاران را در معرض ریسک قرار می‌دهد. نویسنده چارچوبی تحقیقاتی برای ارزیابی مقررات مالکیت انتفاعی زمین پیشنهاد می‌کند که مبتنی بر وجود «معماری قانونی و سیاسی» برای افشای سیستماتیک اطلاعات است. این چارچوب در اسکاتلند (دارای ثبت مرکزی پیشرفته) و سیرالئون (فاقد ثبت ملی) آزمایش شده است. محقق نتیجه می‌گیرد که حتی اسکاتلند با وجود قوانین متمرکز، با موانع دسترسی عمومی به اطلاعات روبروست. این چارچوب برای محققان، مدافعان جامعه مدنی، قانون‌گذاران و سرمایه‌گذاران قابل استفاده است و می‌تواند مبنایی برای جنبش جهانی شفافیت مالکیت انتفاعی زمین باشد. در این زمینه همچنین پایان‌نامه ای توسط میروکی^۴ (۲۰۱۹) انجام شده است. این پایان‌نامه به دنبال تجزیه و تحلیل فعالیت‌های معاملات زمین در ثبت زمین در کنیا و همچنین بررسی ابزارهای ردیابی فعالیت‌های معاملات زمین است که در سیستم ثبت زمین استفاده می‌شوند. دامنه این پایان‌نامه مبتنی بر توسعه ابزاری مبتنی بر فناوری و اطلاعات است که ردیابی، ثبت، ذخیره‌سازی و بازیابی فعالیت‌های معاملات زمین را در طول زمان تسهیل می‌کند. این ابزار از فناوری بلاکچین برای تضمین تغییرناپذیری، شفافیت و یکپارچگی داده‌ها استفاده می‌کند. پیاده‌سازی راه‌حل این تحقیق مبتنی بر شفافیت و سهولت معاملات و در نتیجه محافظت از خریدار، فروشنده و مالک زمین در برابر کلاهبرداری است. تحقیق یوشینا تودوروسکی^۵ (۲۰۲۳) بر بررسی امکان و ظرفیت‌های استفاده از ژئوپورتال‌ها در سیستم‌های مدرن مدیریت زمین در اکوادور متمرکز است. ژئوپورتال‌ها بخشی از تغییر رو به رشدی هستند که هدف آن استفاده از فناوری‌های جدید و داده‌های باز برای ارائه خدمات جدید و بهبود کارایی و شفافیت است. قوانین اکوادور، داده‌های اولیه زمین را که سوابق کاداستر باید شامل آنها باشند، تنظیم می‌کنند، اما هیچ مقرراتی مشخص نمی‌کند که کدام داده‌ها باید در دسترس عموم باشند. با این حال، هنجارهایی برای استانداردسازی ژئوپورتال‌ها و سیاست‌هایی که توسعه عادلانه سیستم‌های مدیریت زمین را ترویج می‌دهند، مورد نیاز است. همانطور که ملاحظه شد، اغلب تحقیقات خارجی به نقش فناوری اطلاعات و ارتباطات خصوصاً فناوری بلاک چین (شارما و کالرم، ۲۰۲۵؛ پاوو و رودریگز پونتز، ۲۰۲۵؛ میروکی، ۲۰۱۹؛ توگیری و همکاران، ۲۰۲۰؛ لازواشوبیلی

1 . Polat & Alkan

2 . Amadi-Echendu & Amadi-Echendu .

3 . Pierce et al.

4 . Muriuki

5 . Ushina & Todorovski

6 . Toqeer et al.

و همکاران، ۲۰۱۹؛ رانی و همکاران^۱، ۲۰۲۵؛ منصور و همکاران^۲، ۲۰۲۳؛ یامونا و اودیاسانکار^۳، ۲۰۲۶؛ جنید و همکاران^۴، ۲۰۲۴؛ باتوبارا و همکاران^۵، ۲۰۱۹)، سیستم اطلاعات زمین^۶ (امتیاز و سزادور رحمان^۷، ۲۰۱۴؛ یلدیز و همکاران^۸، ۲۰۲۰؛) و سیستم مدیریت گردش کار^۹ (های فونگ^{۱۰}، ۲۰۱۲؛) به عنوان راه‌حلی برای افزایش شفافیت در ارائه خدمات ثبتی در حوزه املاک در کشورهای مختلفی مانند ترکیه، بنگلادش، کشورهای آفریقایی، هلند، اندونزی، هند و اکوادور و ... اشاره داشته‌اند. اما از آنجا که ارائه راه‌حل‌های فناورانه به شرایط زمینه‌ای هر کشور بستگی دارد، لزوم انجام تحقیقی در این خصوص در کشور ایران یک ضرورت غیرقابل ارجاع است. بررسی پیشینه داخلی نیز نشان داد که در رابطه با الگوی شفافیت و اطلاع‌رسانی خدمات ثبتی به ذینفعان، شناسایی دقیق نیازهای اطلاعاتی آنان و همچنین استخراج موانع و چالش‌های قانونی و اجرایی ایجاد شفافیت تحقیق منسجمی در داخل کشور انجام نشده است. از این روی تحقیق حاضر به منظور پرکردن این شکاف پژوهشی و به منظور دستیابی به الگوی سیاستی مطلوب شفافیت و اطلاع‌رسانی خدمات ثبتی به ذینفعان حوزه املاک و کاداستر تعریف شده است.

روش‌شناسی

در این تحقیق از دو روش اسنادی و میدانی استفاده شده است. در بخش اسنادی، مقالات مرتبط، اسناد حقوقی و قوانین داخلی مرتبط با موضوع در راستای پاسخگویی به سوالات پژوهش بررسی شد. در بخش میدانی با اتخاذ رویکرد کیفی اکتشافی به مصاحبه با تعدادی از مطلعین کلیدی مرتبط با موضوع پرداخته شد. مطلعین کلیدی در این پژوهش، متولیان نظام ثبتی در سطح اجرایی و کارشناسی شامل مدیران میانی، کارشناسان فنی و حقوقی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد. ابزار مورد استفاده برای گردآوری داده‌ها در بخش میدانی، مصاحبه عمیق نیمه ساختاریافته با روش نمونه‌گیری، هدفمند و تعددی بود. تعداد مصاحبه‌ها تا جایی ادامه یافت که اصطلاحاً به اشباع نظری ختم شد. اشباع نظری با مصاحبه با ۱۰ نفر از کارشناسان و مدیران سازمان ثبت حاصل شد که در جدول زیر، مشخصات آن‌ها آمده است:

جدول ۱. مشخصات مصاحبه‌شوندگان

کد مصاحبه‌شونده	سمت/عنوان شغلی	سازمان/واحد محل خدمت
۱	مدیر	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل امور املاک
۲	مدیر	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل امور املاک
۳	مدیر	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل امور املاک
۴	مدیر	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل آموزش و پژوهش
۵	کارشناس مسئول	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل آموزش و پژوهش
۶	کارشناس	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل آموزش و پژوهش
۷	کارشناس	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل کاداستر
۸	کارشناس	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل کاداستر
۹	سردفتر، مدرس حقوق ثبتی و مشاور سازمان	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ اداره کل امور املاک
۱۰	ریاست سابق امور املاک	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور/ امور املاک

1 . Rani et al.

2 . Mansoor

3 . Yamuna & Udhayasankar

4 . Junaid Et Al.

5 . Batubara Et Al.

6 . Land Information System

7 . Imtiaz And Sazzadur Rahman

8 . Yildiz Et Al.

9 . Workflow Management System

10 . Hai Phuong

سپس متون حاصل از مصاحبه‌ها به دقت پیاده‌سازی و به روش کدگذاری باز و محوری تحلیل شد. یافته‌های حاصل از کدگذاری در پاسخگویی به سوالات تحقیق مورد تحلیل قرار گرفت. در نهایت یافته‌های حاصل از دو بخش اسنادی و میدانی، یا یکدیگر تلفیق شده و به سوالات تحقیق پاسخ داده شد. به منظور ارایه راهبردهای گذار نهادی، با شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها در دو فاز قبلی، از مدل تحلیل استراتژیک سوات (SWOT) استفاده گردید و سپس الگوی سیاستی مطلوب شفافیت و ارائه به موقع خدمات ثبتی به ذینفعان بر اساس تحلیل استراتژیک سوات و چارچوب نظری حکمرانی خوب، حق دسترسی به اطلاعات و کیفیت خدمات دیجیتال طراحی گردید. اعتبار علمی این تحقیق با تلفیق داده‌های چندمنبع و استفاده از چند همکار در کدگذاری متن مصاحبه‌ها تقویت شده است.

تجزیه و تحلیل داده‌ها و یافته‌های تحقیق

با توجه به هدف پژوهش که شناسایی مؤلفه‌های سوات (SWOT) بر اساس چارچوب نظری و سپس طراحی الگوی سیاستی مطلوب است، از تحلیل محتوای جهت‌دار^۱ استفاده شده است. این رویکرد که برگرفته از روش هشی و شنون (Hsieh & Shannon, 2005) می‌باشد، زمانی مناسب است که پژوهشگر از قبل یک چارچوب نظری یا تحلیلی دارد و می‌خواهد داده‌ها را بر اساس آن طبقه‌بندی کند. فرآیند تحلیل در این پژوهش به صورت زیر انجام شد: ۱. تعیین کدهای از پیش تعیین‌شده: بر اساس چارچوب نظری پژوهش (حکمرانی خوب، حق دسترسی به اطلاعات، کیفیت خدمات دیجیتال) و مدل تحلیلی سوات (SWOT)، کدهای اولیه تعیین شدند. ۲. استخراج کدهای نوظهور: متون مصاحبه‌ها خط به خط مطالعه و کدهای جدیدی که در چارچوب از پیش تعیین‌شده نمی‌گنجیدند، به عنوان کدهای نوظهور استخراج گردیدند. ۳. طبقه‌بندی در چارچوب سوات (SWOT): تمامی کدها (از پیش تعیین‌شده و نوظهور) بر اساس ماهیت آنها در یکی از چهار خانه ماتریس سوات (SWOT) (نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها، تهدیدها) قرار داده شدند. ۴. گروه‌بندی مضامین: کدهای مرتبط در هر خانه سوات (SWOT)، در مضامین اصلی و فرعی سازماندهی شدند. در مجموع، ۴۵ کد اولیه شناسایی شد که در چهارچوب سوات (SWOT) به ۶ مضمون اصلی (۲ مضمون مرتبط با نقاط قوت، ۲ مضمون مرتبط با نقاط ضعف، ۱ مضمون مرتبط با فرصت‌ها و ۱ مضمون مرتبط با تهدیدها) گروه‌بندی گردیدند. در ادامه، یافته‌های حاصل از تحلیل محتوای جهت‌دار به تفکیک مؤلفه‌های سوات (SWOT) ارائه می‌شود.

الف) وضعیت موجود شفافیت و اطلاع رسانی خدمات ثبتی

موانع تحقق شفافیت و اطلاع رسانی به موقع خدمات ثبتی

موانع قانونی: برخی از موانعی که مانع تحقق شفافیت و اطلاع رسانی خدمات ثبتی به ذینفعان می‌شوند، قانونی هستند. در این خصوص مصاحبه‌شوندگان به تعارض قوانین (مثل قوانین ملی شدن جنگل‌ها با قوانین مالکیت اشخاص)، محدودیت افشای اطلاعات بدون حکم قضایی و لزوم انتشار آگهی‌های طولانی ۹۰ روزه اشاره کردند. یکی از افراد مورد مصاحبه در این خصوص معتقد است: «در خصوص اصلاحات قانونی، در قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند، ابهاماتی داشتیم که زمین هم جزو مالکیت هست یا نه؟ تصرف به چه معناست؟ این ابهامات قانونی در هیئت‌های قانون تعیین تکلیف داشتیم که مقدمات و پیش نویس اصلاحیه آنها رو به مجلس دادیم». از جمله سایر موانع قانونی که مورد اشاره مصاحبه‌شوندگان قرار گرفت می‌توان به «ابهام در تعریف ذینفع» در حوزه قوانین املاک و کاداستر اشاره کرد، مفهوم مذکور غالباً در قوانین این حوزه تعریف دقیق و شفافیتی ندارد و مشخص نیست که منظور از ذینفعانی که باید به اطلاعات ثبتی دسترسی داشته باشند دقیقاً به لحاظ قانونی چه افراد و گروه‌هایی (مالکان، وکلا و نمایندگان قانونی، مشاوران املاک، خریداران و فروشندگان املاک، موسسات مالی و ...) است. از طرف

1. Directed Content Analysis

دیگر مرز میان مفاهیم «شفافیت» و «حریم خصوصی» نیز در تعاریف قانونی مشخص نیست. اینکه تا چه میزان از اطلاعات را می‌توان در اختیار افراد قرار داد و از آن میزان به بعد نقض حریم خصوصی می‌باشد در هیچ کدام از آیین‌نامه‌های اجرایی و قوانین به صورت عملیاتی و شفاف تعریف نشده و مبهم و مبتنی بر تفسیر از قانون می‌باشد. علاوه بر این مرز میان داده عمومی با داده خصوصی مشخص نشده است. در این رابطه یکی از افراد مورد مصاحبه می‌گوید: «تکلیف ذینفع و تعریف آن مشخص نیست. اینکه چه کسانی ذینفع هستند و می‌شود به آنها اطلاعات داد در قانون مشخص نشده است».

موانع اجتماعی: یکی از موانع اساسی در مسیر تحقق شفافیت در نظام ثبتی کشور، موانع اجتماعی هستند از جمله این موانع که در مصاحبه‌ها به آن‌ها اشاره شد می‌توان به مقاومت فرهنگی علیه افشای اطلاعات، عدم اعتماد به سامانه‌ها، ترس از سوءاستفاده، مقاومت در برابر تغییر اشاره کرد. ایرانیان غالباً روحیه پنهان‌کاری دارند و تمایلی ندارند که دیگران از دارایی‌های آن‌ها خصوصاً در حوزه املاک آگاه شوند. مشکل دیگری که به لحاظ اجتماعی وجود دارد عدم اعتماد به سامانه‌های ثبتی است. برخی ترس از این دارند که با افشای اطلاعات خود در سامانه‌های ثبتی مشکلاتی برای آن‌ها به وجود آید مثلاً اگر وضعیت مالکیت آنها افشا شود برخی امتیازات دولتی مانند یارانه را از دست بدهند. یافته‌ها نشان داد که برخی افراد جامعه در برابر تغییر از رویکردهای سنتی ثبت به رویکرد مدرن و افشای اطلاعات به شکل برخط و الکترونیک مقاومت دارند. مصاحبه‌شونده‌ای در این رابطه معتقد است: «موانع اجتماعی بیشتر به کمبود آگاهی و ضعف اعتماد عمومی و مقاومت در برابر تغییر و نبود فرهنگ شفافیت برمیگردد اگر این موانع رفع نشد حتی در صورت تقویت زیرساخت‌های فنی و قانونی بازهم کار عقیم میماند چون این تغییر را نپذیرفتیم و این فرهنگ رو در خودمون ایجاد نکردیم».

موانع اجرایی: دسته دیگری از موانع از جنس اجرایی هستند. از جمله موانع مذکور که از استخراج مصاحبه‌ها به دست آمد می‌توان به عدم تعامل دستگاه‌های اجرایی مرتبط (مانند وزارت آموزش و پرورش، سازمان اوقاف و امور خیریه) و کمبود بودجه/نیروی انسانی متخصص اشاره کرد. برخی استعلامات ثبتی نیازمند همکاری تعدادی از دستگاه‌های اجرایی می‌باشند. به عنوان نمونه یکی از مصاحبه‌شوندگان اشاره کرد که «اگر زمینی در حوزه حریم رودخانه واقع شده باشد، وزارت نیرو باید نتیجه استعلام را برای سازمان ثبت ارسال کند. برخی دستگاه‌های اجرایی مرتبط در این زمینه کوتاهی می‌کنند و نتیجه استعلامات ثبتی را به موقع ارسال نمی‌کنند و همین امر مانع ارائه خدمات ثبتی به موقع به ذینفعان این حوزه خواهد شد».

موانع فنی: از جمله موانع فنی موجود در نظام ثبتی کشور می‌توان به جزیره‌ای بودن سامانه‌ها، عدم دیجیتالی کامل اسناد قدیمی و باگ‌های نرم‌افزاری سامانه‌های موجود اشاره کرد. یافته‌ها نشان داد که وضعیت موجود نظام ثبتی در ایران به دو رویکرد سنتی و مدرن تقسیم می‌شود. مطابق با یافته‌ها، در این نظام ثبتی، غلبه با رویکرد سنتی است اما در رویکرد مدرن نیز سامانه‌هایی مانند سامانه‌های الکترونیکی مانند «سامانه ثبت من» وجود دارد منتها مشکل این سامانه‌های مدرن عدم دسترسی صد در صدی به داده‌های پرونده‌های دیجیتال و الکترونیکی و فعالیت جزیره‌ای و پراکنده است. در این خصوص یکی از مصاحبه‌شوندگان به باگ‌های سامانه‌های موجود ثبتی در گذار از رویکرد سنتی به مدرن اشاره می‌کند: «باگ‌های سامانه‌ها به عنوان نواقص در افشای اطلاعات مالکیتی است خصوصاً در کشور ما دشمن همواره دنبال هک اطلاعات مالکیتی بوده و نیاز به امنیت سامانه‌ای بالایی در این حوزه داریم». بنابراین وضعیت موجود نظام ثبتی کشور دوگانه است. رویکرد سنتی که به شکل کاغذی و کند می‌باشد، منجر به اطاله دادرسی می‌شود، و رویکرد مدرن (الکترونیکی) که دسترسی را افزایش داده، ناقص می‌باشد، زیرا تمام پرونده‌ها به شکل الکترونیکی درنیامده و هنوز بخش زیادی از پرونده‌ها به صورت کاغذی هستند. لازم است که گذار از رویکرد سنتی به مدرن به درستی و کامل رخ دهد. تقریباً تمام مصاحبه‌شوندگان بر لزوم اجرای کامل «قانون جامع حدنگار» تأکید دارند، که شفافیت را از طریق اسناد الکترونیکی و کاداستری ارتقا می‌دهد. یکی از این افراد در این رابطه معتقد است: «نکته مهم همون اجرای صددرصدی قانون جامع حدنگار در حوزه مالکیت دولت، موقوفات، موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی مثل شهرداری و اشخاص رخ دهد تمام چالش‌های شفافیت اطلاعات و تقابل اشخاص با دولت و دولت با اشخاص میتونه با اجرای این قانون برطرف شود. و ما به

اون مطلوب خودمون برسیم». علاوه بر این، هم‌اکنون سامانه‌های ثبتی متعددی مانند سامانه «ثبت من»، «ثنا»، «کاتب»، «میثم»، «ساغر» و وجود دارند که به ارایه خدمات ثبتی به ذینفعان حوزه املاک می‌پردازند؛ اما مشکل سامانه‌های موجود این است که غالباً به شکل جزیره‌ای و پراکنده به ارایه خدمات پرداخته و با یکدیگر یکپارچه نشده‌اند. در این رابطه یکی از مصاحبه‌شوندگان می‌گوید: «سامانه‌های متعددی در ثبت اسناد هست از نظر فنی اگر اینها با هم یکپارچه نباشد، با هم در ارتباط نباشند و برخط نباشند ما رو با مشکل مواجه می‌کنند». این عدم یکپارچگی با افزایش تعارض اطلاعات، تضعیف حاکمیت داده و تصمیم‌گیری کلان، افزایش فساد اداری و کاهش کارایی نظام حقوقی همراه خواهد بود. یکی دیگر از موانع و نواقص فنی، عدم دیجیتالی‌شدن کامل اسناد قدیمی در نظام ثبتی است که منجر به ناامنی حقوق مالکیت، افزایش دعاوی، فساد، ناکارآمدی قوانین جدید و کندی گذار به ثبت الکترونیک و هوشمند در کشور خواهد شد. نقص فنی دیگری نیز که در مصاحبه‌ها مورد تأکید قرار گرفته بود عبارت است از باگ‌های نرم‌افزاری در سامانه‌های ثبتی موجود. باگ‌های نرم‌افزاری در سامانه‌های ثبتی ایران عمدتاً ساختاری، داده‌محور، فرآیندی و حقوقی- فنی هستند، نه صرفاً خطاهای کدنویسی که اصلاح آنها نیازمند اصلاح حکمرانی داده در کشور و مشارکت دادن حقوق‌دانان در طراحی سامانه‌های ثبتی می‌باشد.

موانع اطلاعاتی: مانع جدی دیگری که در سامانه‌های ثبتی کشور وجود دارد و مصاحبه‌شوندگان به آن‌ها اشاره کرده‌اند عدم دسترسی به سوابق نقل و انتقالات املاک و عدم یکپارچگی با دستگاه‌هاست. یکی از مصاحبه‌شوندگان می‌گوید: «سوابق نقل و انتقالات رو فعلاً نداریم و باید از واحد ثبتی مطالبه شود». در ایران، برخلاف بسیاری از نظام‌های ثبتی پیشرفته، سوابق کامل و پیوسته نقل و انتقال یک ملک (از اولین ثبت تا امروز) معمولاً در یک سامانه واحد و قابل جست‌وجو وجود ندارد. علاوه بر این، حتی اگر ثبت اسناد بخشی از سوابق را داشته باشد، چون شهرداری‌ها (پروانه، پایان کار، تغییر کاربری)، سازمان امور مالیاتی (مالیات نقل و انتقال، دارایی)، منابع طبیعی و راه و شهرسازی (اراضی ملی و دولتی) و بانک‌ها (رهن و وثیقه) به‌صورت برخط و ساختاریافته متصل نیستند، تصویر ملک همچنان ناقص می‌ماند. مصاحبه‌شوندگان به منظور رفع موانع مذکور بر انعقاد تفاهم‌نامه‌های همکاری در این خصوص با دستگاه‌های اجرایی مرتبط و فرهنگ‌سازی تأکید داشتند. یافته‌ها نشان داد که تنوع اقلیمی/فرهنگی ایران نیز موانع مذکور را تشدید می‌کند.

نقاط قوت و ضعف ایجاد شفافیت

ایجاد شفافیت در نظام ثبتی کشور، دارای نقاط قوت متعددی می‌باشد. نقاط قوت مذکور از منظر از منظر متولیان نظام ثبتی عبارتند از: افزایش تعاملات بین‌دستگاهی از طریق انعقاد تفاهم‌نامه‌ها؛ هم‌اکنون در نظام ثبتی کشور، فرصت تعاملات بین‌دستگاهی از طریق انعقاد تفاهم‌نامه‌های همکاری مشترک، تقویت شده است. در این رابطه یکی از مصاحبه‌شوندگان می‌گوید: «یکی دیگر از راهکارهایی که وجود دارد تعامل بین دستگاه‌های اجرایی است بالغ بر ۳۰ تفاهم‌نامه با دستگاه‌های مختلف از جمله وزارت ارتباطات، سازمان پست، سازمان نظام مهندسی برای ارایه خدمات مطلوب بستیم و این راهگشاست. اگر ابهامی و چالشی بین دستگاه‌هاست این تفاهم‌نامه کمک میکند که خلا قانونی بین دستگاه‌ها رو با این تفاهم‌نامه‌ها حل کنیم». به میزانی که تعاملات بین‌دستگاهی در این نظام تقویت شود، ارایه خدمات ثبتی شفاف و اطلاع رسانی به موقع به ذینفعان این حوزه نیز تقویت خواهد شد. تدوین برخی قوانین جدید (مانند «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳/۰۳/۱۷). تمام مصاحبه‌شوندگان به اتفاق معتقد بودند که در صورت اجرای قانون مذکور بسیاری از مشکلات نظام ثبتی در حوزه ایجاد شفافیت و اطلاع رسانی به موقع خدمات ثبتی به ذینفعان رفع خواهد شد. نظام ثبتی کشور در حوزه املاک و کاداستر، در کنار نقاط قوت فراوانی که دارد، بعضاً با برخی نقاط ضعف نیز همراه است. نقاط ضعف مستخرج از صحبت‌های مصاحبه‌شوندگان، عبارتند از: کمبود بودجه در زمینه نگهداری از سامانه‌ها، در رابطه با این نقطه ضعف یکی از مصاحبه‌شوندگان می‌گوید: «هزینه‌های بالای نگهداری و ارتقاء زیرساخت‌ها هم وجود دارد که ممکنه روند شفافیت رو کند کنه»، تعارض برخی قوانین ثبتی موجود، کمبود

نیروی انسانی خبره و متخصص، وابستگی به فناوری در شرایط ضعف زیرساخت‌های فنی (در صورت تمام الکترونیکی شدن سامانه‌ها یکی از نقاط ضعف، وابستگی به فناوری است که در صورت محیا نبودن زیرساخت‌های فنی با اختلالات جدی و نارضایتی عمومی همراه خواهد بود. به عنوان نمونه یکی از مصاحبه‌شوندگان می‌گوید: «می‌توان به زیرساخت اینترنت اشاره کرد که در صورت قطعی مکرر، کارکرد سامانه‌های ثبتی را دچار اختلالات شدید خواهد کرد»، عدم وجود زیرساخت سامانه‌ای قوی با مشخص بودن میزان و حدود دسترسی‌های مختلف متناسب با سطوح متفاوت کاربران و خطر نقض حریم خصوصی.

تهدیدها و فرصت‌های ایجاد شفافیت

برخلاف نقاط قوت و ضعف، که ناشی از عوامل درونی می‌باشند، تهدیدها و فرصت‌ها ناشی از عوامل بیرون از نظام ثبتی کشور هستند. در این خصوص مصاحبه‌شوندگان به تهدیدات و فرصت‌های زیر در راستای ایجاد نظام ثبتی شفاف اشاره کردند: تهدیدها: یکی از تهدیدات اساسی در مسیر ایجاد شفافیت در نظام ثبتی کشور، خطر هک داده‌ها، حفظ حریم خصوصی و داده‌های حساس می‌باشد. همانطور که ذکر شد تهدیدها از عوامل خارجی مانند تهدیدات سایبری ناشی می‌شوند. خطر هک داده‌ها تهدیدی دائمی برای سامانه‌های اطلاعات ثبتی کشور می‌باشد. در این خصوص دو تن از افراد مورد مصاحبه هم نظر بودند. یکی از آنها معتقد بود: «نقض حریم خصوصی و امنیت اطلاعات اگر مدیریت نشه ممکنه منجر به سو استفاده سودجویان باشه». علاوه بر این، مقاومت اجتماعی سودجویانی که با انگیزه‌ی پول‌شویی همواره از عدم تحقق شفافیت در نظام ثبتی کشور در حوزه املاک منتفع شده‌اند، تهدید جدی دیگری است که باید مرتفع گردد. فرصت‌ها: برنامه‌های دولت الکترونیک و حرکت به سمت یکپارچه‌سازی سامانه‌ها، برنامه‌ای است که اخیراً به طوری جدی در دولت و به تبع آن در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مورد تاکید قرار گرفته است. در صورت اجرایی شدن این برنامه، فرصت و بستر مناسبی برای تحقق شفافیت ایجاد خواهد شد. فرصت دیگری که سازمان ثبت می‌تواند از آن استفاده نماید، ظرفیت شرکت‌های دانش بنیان و استارت‌آپ‌ها در زمینه ارائه خدمات الکترونیکی و سامانه‌های مکانی در این خصوص است. شرکت‌های خصوصی می‌توانند در ارائه خدمات ارزش افزوده (نقشه‌سازان، ارزیابان آنلاین، پلتفرم‌های معاملات ملکی) با سازمان مذکور وارد همکاری و شراکت شوند. در مجموع تمامی پیشرفت‌های فناورانه در حوزه‌های مرتبط با ارائه خدمات ثبتی شفاف، به مثابه فرصت‌هایی هستند که سازمان ثبت می‌تواند با بهره‌گیری از آنها در مسیر تحقق شفافیت گام بردارد.

آثار و پیامدهای عدم شفافیت

یافته‌ها نشان داد که عدم وجود شفافیت در نظام ثبتی منجر به تبعات اجتماعی، قضایی و اقتصادی می‌شود. **الف) تبعات قضایی:** از جمله تبعات قضایی ناشی از عدم وجود شفافیت در نظام ثبتی، می‌توان به افزایش دعاوی قضایی، اطاله دادرسی، تهدید حقوق ارتفاقی و مالکانه اشاره کرد. یکی از افراد مورد مصاحبه در این رابطه معتقد است: «اگر این عدم شفافیت از ناحیه ذینفعان رخ بده تبعات داره، محاکم درگیر میشوند. اگر آگهی‌ها به موقع منتشر نشوند. شما اگر از حدود ملک مجاورتان از طریق آگهی تحدیدی مطلع نشوید، حقوق ارتفاقی شما به عنوان یک ذینفع تهدید خواهد شد. همینطور در خصوص حقوق مالکانه در مورد زمین». **ب) تبعات اجتماعی:** ضعف شفافیت در نظام ثبتی با تبعات اجتماعی مانند کاهش اعتماد عمومی به نهادهای دولتی و دولت، افزایش فساد و رانت‌خواری، نابرابری دسترسی به اطلاعات همراه خواهد بود. در این راستا یکی از افراد مورد مصاحبه می‌گوید: «عدم شفافیت باعث بی اعتمادی مردم میشه، افزایش فساد و دعاوی قضایی، اگر قوانین درست اجرا نشود هم سازمان ثبت و هم مردم آسیب می‌بینند». **ج) تبعات اقتصادی:** یکی از افراد مورد مصاحبه معتقد است: «زمانی که نظام ثبتی شفاف نباشد، با اتلاف وقت/هزینه ارباب رجوع، عدم امنیت معاملاتی و سوءاستفاده دلالان مواجه خواهیم بود». مصاحبه‌شونده دیگری معتقد است: «برعکس، اگر نظام ثبت شفافیت داشته باشد منجر به تسهیل معاملات امن و دسترسی آسان ذینفعان به

اطلاعات ثبتی خواهد شد». عدم شفافیت نظام ثبتی، امنیت حقوقی و اجتماعی را زیر سؤال می‌برد و محاکم قضایی را درگیر می‌کند. مصاحبه‌شوندگان بر پیشگیری از عدم شفافیت (مانند حذف معاملات عادی) تأکید داشتند، که با «قانون الزام» همخوانی دارد. عدم شفافیت ثبتی و اطلاعاتی، نه تنها با افزایش هزینه‌های مالی و زمانی، افراد را متضرر می‌کند، بلکه نظام قضایی را نیز با حجم انبوهی از پرونده‌های قضایی درگیر می‌کند که طبیعتاً رسیدگی به این پرونده‌ها هزینه‌بر و زمان‌بر خواهد بود. در ادامه جدول خلاصه مضامین اصلی و فرعی مستخرج از متون مصاحبه‌ها آورده شده است.

جدول ۲. مضامین اصلی و فرعی مستخرج از متون مصاحبه‌ها

مضمون اصلی	مضمون فرعی	مفهوم
موانع تحقق شفافیت	موانع قانونی	نقص، ابهام و تعارض قوانین در حوزه تعریف ذینفع و تعیین مرز میان شفافیت و حریم خصوصی
	موانع اجتماعی	مقاومت فرهنگی علیه افشای اطلاعات، عدم اعتماد به سامانه‌ها، ترس از سوءاستفاده، مقاومت در برابر تغییر
	موانع اجرایی	عدم تعامل دستگاه‌های اجرایی مرتبط، کمبود بودجه و نیروی انسانی متخصص
	موانع فنی	عدم یکپارچه‌سازی سامانه‌ها، عدم دیجیتال‌شدن کامل اسناد قدیمی، باگ‌های نرم‌افزاری در سامانه‌ها
	موانع اطلاعاتی	عدم دسترسی به سوابق نقل و انتقالات املاک و عدم یکپارچگی با دستگاه‌هاست
نقاط قوت ایجاد شفافیت	تعاملات بین‌دستگاهی از طریق انعقاد تفاهم‌نامه‌ها	هم اکنون در نظام ثبتی کشور، فرصت تعاملات بین دستگاهی از طریق انعقاد تفاهم‌نامه‌های همکاری مشترک، تقویت شده است.
	تدوین برخی قوانین جدید	مانند «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول»
	کمبود بودجه	کمبود بودجه در زمینه‌ی نگهداری از سامانه‌ها
نقاط ضعف ایجاد شفافیت	تعارض برخی قوانین ثبتی موجود	فقدان، ابهام و تعارض برخی قوانین ثبتی موجود
	کمبود نیروی انسانی خبره و متخصص	کمبود نیروی انسانی خبره و متخصص در حوزه‌های نقشه برداری و فنی
	وابستگی به فناوری در شرایط ضعف زیرساخت‌های فنی	وابستگی به فناوری در شرایط ضعف زیرساخت‌های فنی (در صورت تمام الکترونیکی شدن سامانه‌ها یکی از نقاط ضعف، وابستگی به فناوری است که در صورت محیا نبودن زیرساخت‌های فنی با اختلالات جدی و نارضایتی عمومی همراه خواهد بود
	وابستگی به فناوری در شرایط ضعف زیرساخت‌های فنی	وابستگی به فناوری در شرایط ضعف زیرساخت‌های فنی (در صورت تمام الکترونیکی شدن سامانه‌ها یکی از نقاط ضعف، وابستگی به فناوری است که در صورت محیا نبودن زیرساخت‌های فنی با اختلالات جدی و نارضایتی عمومی همراه خواهد بود
تهدیدهای ایجاد شفافیت	خطر هک داده‌ها	خطر هک داده‌ها، حفظ حریم خصوصی و داده‌های حساس
	مقاومت اجتماعی	مقاومت اجتماعی سودجویانی که با انگیزه‌ی پول‌شویی همواره از عدم تحقق شفافیت در نظام ثبتی کشور در حوزه املاک منتفع شده‌اند
فرصت‌های ایجاد شفافیت	دولت الکترونیک	برنامه‌های دولت الکترونیک و حرکت به سمت یکپارچه‌سازی سامانه‌ها
	ظرفیت شرکت‌های دانش بنیان و استارت‌آپ‌ها	ظرفیت شرکت‌های دانش بنیان و استارت‌آپ‌ها در زمینه ارائه خدمات الکترونیکی و سامانه‌های مکانی در این خصوص. شرکت‌های خصوصی می‌توانند در ارائه خدمات ارزش افزوده (نقشه‌سازان، ارزیابان آنلاین، پلتفرم‌های معاملات ملکی) با سازمان مذکور وارد همکاری و شراکت شوند.
آثار و پیامدهای عدم شفافیت	تبعات قضایی	افزایش دعاوی قضایی، اطاله دادرسی، تهدید حقوق ارتفاقی و مالکانه
	تبعات اجتماعی	کاهش اعتماد عمومی به نهادهای دولتی و دولت، افزایش فساد و رانت‌خواری، نابرابری دسترسی به اطلاعات
	تبعات اقتصادی	اتلاف وقت/ هزینه ارباب رجوع، عدم امنیت معاملاتی و سوءاستفاده دلالان

ب) وضعیت مطلوب شفافیت و اطلاع رسانی به موقع خدمات ثبتی و استراتژی‌های دستیابی به آن

با توجه به محتوای مصاحبه‌های موجود، تحلیل SWOT (نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها) در حوزه شفافیت و اطلاع‌رسانی خدمات ثبتی در سازمان ثبت اسناد و املاک، بر پایه تجربیات افراد مورد مصاحبه استخراج شده است. این تحلیل بر جنبه‌های حقوقی، فنی، اجتماعی و مدیریتی تمرکز دارد و استراتژی‌های پیشنهادی بر اساس اصول (SWOT) مانند SO برای بهره‌برداری از قوت‌ها و فرصت‌ها، ST برای مقابله با تهدیدها با قوت‌ها، WO برای رفع ضعف‌ها با فرصت‌ها و WT برای کاهش ضعف‌ها و

تهدیدها) تدوین شده‌اند. استراتژی‌ها با هدف دستیابی به الگوی سیاستی مطلوب شفافیت (یعنی سامانه‌های یکپارچه، امن و کاربرمحور) طراحی شده‌اند و جملگی بر اجرای کامل قانون جامع حدنگاری تأکید دارند. جدول زیر، خلاصه‌ای از مؤلفه‌های SWOT بر اساس محتوای مصاحبه‌ها ارائه می‌دهد.

جدول ۳. خلاصه‌ای از مؤلفه‌های SWOT بر اساس محتوای مصاحبه‌ها

عامل SWOT	تأثیر بر شفافیت	مضامین اصلی از مصاحبه‌ها
قوت‌ها (S)	افزایش کارایی و اعتماد	تعاملات بین‌دستگاهی، قوانین جدید
ضعف‌ها (W)	اطاله دادرسی، فساد	موانع قانونی/اجتماعی/اجرایی/فنی/اطلاعاتی
فرصت‌ها (O)	یکپارچگی و نوآوری	دولت الکترونیک، شرکت‌های دانش‌بنیان
تهدیدها (T)	نقض امنیت، پول‌شویی	هک داده‌ها، مقاومت سودجویان

در ادامه ابتدا، الگوی سیاستی مطلوب شفافیت و اطلاع رسانی خدمات ثبتی به ذینفعان حوزه املاک و کاداستر بر اساس تحلیل یافته‌ها ارایه شده و سپس به استراتژی‌های دستیابی به الگوی مذکور بر اساس مدل SWOT پرداخته می‌شود.

الگوی سیاستی مطلوب شفافیت و اطلاع رسانی خدمات ثبتی به ذینفعان حوزه املاک و کاداستر

الگوی سیاستی مطلوب، بر اساس سنتز SWOT، یک «نظام ثبتی دیجیتال محور همراه با شفافیت کنترل شده» است. این الگو، بر پایه اصول زیر بنا شده: **شفافیت لایه‌ای**: دسترسی سطوح متفاوت دسترسی به داده‌ها بر اساس نقش‌های مختلف ذینفعان (مالکان، وکلا، خریداران) همراه با رعایت حریم خصوصی (تعریف قانونی مرزها). **یکپارچگی فنی**: ادغام سامانه‌ها (سامانه‌هایی مانند «ثبت من» با «ثنا») و دیجیتالی‌شدن کامل اسناد قدیمی بر اساس «قانون جامع حدنگار». **رویکرد کاربرمحور**: اطلاع‌رسانی به موقع خدمات ثبتی به ذینفعان حوزه املاک و کاداستر از طریق اپلیکیشن‌ها و پلتفرم‌های هوشمند، همراه با فرهنگ‌سازی برای کاهش مقاومت اجتماعی در خصوص خوداظهاری و تمایل به افشای اطلاعات غیرمحرمانه در این زمینه. **حاکمیت داده**: مشارکت حقوق دانان در طراحی سامانه‌ها برای رفع باگ‌های حقوقی-فنی و انعقاد تفاهم‌نامه‌ها با دستگاه‌های اجرایی در زمینه یکپارچگی و حاکمیت کلان و واحد داده. انعقاد تفاهم‌نامه‌ها، به عنوان ابزار حقوقی-اجرایی، چارچوب رسمی برای همکاری بین سازمان ثبت و دستگاه‌های مرتبط ایجاد می‌کند تا حاکمیت داده از حالت جزیره‌ای به یکپارچه تبدیل شود. **پایداری**: تخصیص بودجه برای بهبود و ارتقاء زیرساخت‌ها (اینترنت، نیروی متخصص) و مقابله با تهدیدات سایبری از طریق افزایش استانداردهای امنیتی.

استراتژی‌های دستیابی به الگوی سیاستی مطلوب

الف) استراتژی‌های SO: بهره‌برداری از نقاط قوت برای استفاده از فرصت‌ها

استراتژی‌های SO بر استفاده از ظرفیت‌های داخلی (مانند تعاملات بین‌دستگاهی و قوانین جدید) برای بهره‌برداری از محیط خارجی (مانند دولت الکترونیک و شرکت‌های دانش‌بنیان) تمرکز دارند. هدف این استراتژی، تسریع گذار به نظام مدرن ثبتی بدون اختلال است. در ذیل استراتژی SO دو راهبرد فرعی مطرح می‌شود که عبارتند از:

SO1: تقویت تعاملات بین دستگاهی با بخش خصوصی و شرکتهای فناوری

استراتژی مذکور، نقطه قوت تعاملات موجود را با فرصت دولت الکترونیک ترکیب می کند تا اطلاع رسانی به موقع خدمات ثبتی را افزایش دهد. ذیل این استراتژی می توان به اقداماتی مانند انعقاد تفاهم نامه های جدید با دستگاه های اجرایی (مانند وزارت نیرو و شهرداری) و شرکت های دانش بنیان برای توسعه پلتفرم های یکپارچه، مانند ادغام «سامانه ثبت من» با استارت آپ های نقشه سازان و ارزیابان آنلاین اشاره کرد. در ذیل این راهبرد، می توان تعدادی اقدام عملیاتی نیز پیشنهاد داد که عبارتند از: تشکیل کمیته مشترک بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با چند شرکت دانش بنیان مرتبط برای طراحی «رابط برنامه نویسی کاربردی» (API) اتصال سامانه ها (در بازه زمانی ۶ ماهه). اجرای پایلوت این طرح در ۳ استان کشور به منظور آرایه خدمات معاملات ملکی برخط (در بازه زمانی یک ساله)

SO2: اجرای قوانین جدید با پیشرفت های فناوری

بهره گیری از ظرفیت های قانونی مانند «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» (مصوب ۱۴۰۳) برای یکپارچه سازی با برنامه های دولت الکترونیک، مانند ایجاد داشبورد مرکزی برای دسترسی ذینفعان به سوابق نقل و انتقالات در حوزه املاک. اقدامات عملیاتی که در راستای اجرای سازی این راهبرد می توان پیشنهاد داد عبارتند از: تدوین آیین نامه های اجرایی در راستای اجرای سازی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول. اجرای قانون مذکور، نیازمند تصویب و ابلاغ مجموعاً ۱۳ آیین نامه اجرایی و یک دستورالعمل است. از این تعداد، ۶ آیین نامه نیاز به تصویب ریاست قوه قضاییه دارند، در حالی که ۷ آیین نامه دیگر و یک دستورالعمل طبق ماده ۱۳ این قانون باید توسط هیات وزیران تأیید شوند. این شامل آیین نامه های مربوط به تبصره های مختلف مواد ۳، ۷، و ۱۰ از جمله آیین نامه های تبصره های ۳، ۴، ۶ و ۸ ماده ۱۰ و همچنین تبصره ۳ ماده ۱۴ است. تاکنون، آیین نامه ماده ۷ در تاریخ ۲۶ آذر ۱۴۰۳ به تصویب هیات وزیران رسیده و ابلاغ شده است. در حال حاضر، جلسات بررسی کارشناسی برای آیین نامه تبصره ۳ ماده ۱۴ در کمیسیون حقوقی دولت در جریان است و آیین نامه تبصره ۳ ماده ۱۰ نیز برای ارائه به هیات دولت در اختیار وزیر دادگستری قرار گرفته است. سایر آیین نامه ها نیز در مراحل نهایی بررسی در معاونت حقوقی قوه قضاییه قرار دارند و آماده ارسال به هیات دولت هستند. (بازه زمانی تدوین این آیین نامه های اجرایی سه ماه بعد از تصویب قانون مذکور بود که بیشتر طول کشیده و باید به سرعت در بازه زمانی کوتاه ۳ ماهه انجام شود). همکاری با استارت آپ ها برای اپلیکیشن های موبایل اطلاع رسانی: در این خصوص شرکت های استارت آپی را می توان برای طراحی و تولید اپلیکیشن های موبایل اطلاع رسانی تشویق و حمایت نمود. به عنوان نمونه می توان رویدادها یا فراخوان هایی در این خصوص برگزار کرد و تیم های استارت آپی و دانشگاهی را درگیر نمود. (بازه زمانی یک ساله)

ب) استراتژی های ST : استفاده از نقاط قوت برای مقابله با تهدیدها

استراتژی های ST بر دفاع از نقاط قوت (مانند قوانین موجود) در برابر تهدیدهای خارجی (هک داده ها و مقاومت سودجویان) تأکید دارند. در این راستا دو استراتژی ST طراحی شده که عبارتند از:

ST1: تدوین پروتکل های امنیتی بر اساس قوانین

این راهبرد بر استفاده از قوانین جدید برای ایجاد استانداردهای رمزنگاری و نظارت قضایی بر افشای اطلاعات، مقابله با خطر هک و نقض حریم خصوصی اشاره دارد. همانطور که ذکر شد، قوانین موجود در حوزه های مذکور غالباً دچار نقص، ابهام و تناقض می باشند لازم است که در این خصوص قوانین شفاف و دارای ضمانت اجرایی تدوین و تصویب گردد. اقدامات عملیاتی که در

راستای اجرایی سازی راهبرد فوق می‌توان پیشنهاد داد عبارتند از: همکاری با حقوق‌دانان برای تعریف مرزهای قانونی حریم خصوصی به منظور تدوین قوانین شفاف در این حوزه با مشارکت تمامی ذینفعان. پیاده‌سازی سیستم‌های پشتیبان ابری با گواهی امنیتی به منظور افزایش امنیت سامانه‌ها و کاهش خطر هک

ST2: ترویج فرهنگ ضدپول‌شویی از طریق تعاملات

یکی از تهدیداتی که در زمینه ایجاد نظام شفاف ثبتي وجود داشت، مقاومت اجتماعی سودجویان با انگیزه‌های پول‌شویی است. بدین منظور، راهبرد بهره‌گیری از تفاهم‌نامه‌های بین‌دستگاهی برای ایجاد کمپین‌های آموزشی علیه مقاومت سودجویان، با تمرکز بر افزایش اعتماد عمومی پیشنهاد می‌شود. اقدام عملیاتی که در راستای اجرایی سازی راهبرد فوق می‌توان پیشنهاد داد عبارتست از: راه‌اندازی رسانه‌های آموزشی (وبینارها و اپ‌ها) برای فرهنگ‌سازی و ایجاد آگاهی عمومی در جامعه در خصوص مزایای شفافیت به منظور تشویق افراد برای همراهی اجتماعی در اجرای قوانین مرتبط

ج) استراتژی‌های WO: جبران نقاط ضعف با بهره‌گیری از فرصت‌ها

استراتژی‌های WO بر اصلاح ضعف‌های داخلی (مانند موانع فنی و قانونی) از طریق فرصت‌های خارجی (مانند دولت الکترونیک) تمرکز دارند. در ذیل این استراتژی نیز دو استراتژی احصاء شد که عبارتند از:

WO1: رفع موانع فنی از طریق سرمایه‌گذاری دولتی

در این راهبرد بر ضرورت استفاده از برنامه‌های دولت الکترونیک به منظور دیجیتالی‌شدن کامل اسناد قدیمی و رفع باگ‌های نرم‌افزاری (ساختاری و حقوقی-فنی) با مشارکت شرکت‌های دانش‌بنیان تاکید شده است. اقدامات عملیاتی که در راستای اجرایی سازی راهبرد فوق می‌توان پیشنهاد داد عبارتند از: اسکن و انتقال صد در صدی اسناد کاغذی به دیجیتال (در بازه زمانی یک سال و نیم آینده). آزمایش و رفع باگ‌های نرم‌افزاری سامانه‌های موجود با بهره‌گیری از ظرفیت شرکت‌های خصوصی و تیم‌های متخصص (در بازه زمانی یک ساله)

WO2: اصلاح موانع قانونی و اجتماعی همراه با فرهنگ‌سازی

هدف از اجرای این راهبرد، بهره‌گیری از فرصت‌های فناورانه در راستای تعریف قانونی «ذینفع» و همچنین مشخص نمودن دقیق و عملیاتی مرز میان «شفافیت» و «حریم خصوصی» در قوانین، همراه با تقویت و ایجاد کمپین‌های آموزشی به منظور ایجاد فرهنگ شفافیت است. اقدامات عملیاتی که در راستای اجرایی سازی راهبرد فوق می‌توان پیشنهاد داد عبارتند از: تدوین لایحه اصلاحی با تمرکز بر داده‌های عمومی/خصوصی. طراحی و اجرای برنامه‌های آموزشی آنلاین برای ذینفعان به منظور ایجاد فرهنگ شفافیت

د) استراتژی‌های WT: کاهش نقاط ضعف و تهدیدها

استراتژی‌های WT بر حداقل‌سازی آسیب‌های همزمان (مانند کمبود بودجه و خطر هک) تمرکز دارند. این راهبرد، دفاعی است و از تم‌های منفی مصاحبه‌ها (مانند وابستگی به اینترنت ناپایدار) به منظور ارایه برنامه‌های پایدار استفاده می‌کند. ذیل این راهبرد نیز دو راهبرد فرعی طراحی شده که عبارتند از:

WT1: تخصیص منابع برای پایداری زیرساختی

در این راهبرد فرعی، بر مقابله با کمبود بودجه و نیروی متخصص از طریق برنامه‌های حمایتی دولتی و کاهش وابستگی فناوری با تقویت زیرساخت‌های پشتیبان (مانند اینترنت آفلاین) تاکید شده است. اقدامات عملیاتی که در راستای اجرایی سازی راهبرد مذکور می‌توان پیشنهاد داد عبارتند از: درخواست بودجه سالانه برای استخدام نیروی متخصص در حوزه‌های تخصصی مورد نیاز در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. توسعه سیستم‌های ترکیبی (آنلاین-آفلاین) برای پیشگیری از رفع اختلالات سامانه‌های ثبتی.

WT2: برنامه‌های آزمایشی برای کاهش مقاومت و ریسک‌ها

در این راهبرد بر اجرای پایلوت‌های استانی برای کاهش مقاومت اجتماعی و نظارت بر سوءاستفاده‌ها، با تمرکز بر تنوع اقلیمی/فرهنگی کشور تأکید شده است. اقدامات عملیاتی که در راستای اجرایی سازی راهبرد مذکور می‌توان پیشنهاد داد عبارتند از: اجرای پایلوت مدل مطلوب شفافیت در ۵ استان با نظارت محلی. تقویت «سیستم‌های گزارش‌دهی در زمینه نقض حریم خصوصی» (سیستم‌های گزارش‌دهی در زمینه نقض حریم خصوصی، به مکانیسم‌های ساختاریافته، دیجیتال و کاربرمحور اشاره دارد که امکان ثبت، پیگیری و پاسخ به موارد مشکوک نقض حریم خصوصی (مانند افشای غیرمجاز داده‌های مالکیت املاک یا دسترسی بدون مجوز به سوابق کاداستری) را فراهم می‌کند). جدول زیر، راهبردهای مختلف را با دو شاخص کاربرد در نظام ثبتی و چالش پیاده‌سازی با یکدیگر مقایسه می‌کند:

جدول ۴. مقایسه راهبردهای SWOT

راهبردها	کاربرد در نظام ثبتی	چالش پیاده‌سازی
SO	یکپارچگی سامانه‌ها	نیاز به هماهنگی
ST	ضدپول شویی	پیچیدگی امنیتی
WO	دیجیتالی شدن	زمان‌بر
WT	پایداری	بودجه محدود

همانطور که ملاحظه می‌شود، هر کدام از راهبردها از منظر کاربرد ویژه‌ای که برای نظام ثبتی کشور خواهند داشت، بررسی شده‌اند. به عنوان نمونه راهبردهای WO رویکرد دیجیتالی شدن نظام ثبتی را مدنظر دارند اما راهبردهای SO ناظر به یکپارچه‌سازی سامانه‌های نظام ثبتی کشور هستند. علاوه بر این، برخی راهبردها نسبت به بقیه دچار چالش‌هایی در مرحله اجرایی مانند زمان‌بری، کمبود بودجه، پیچیدگی امنیتی و نیاز به هماهنگی می‌باشند. از این روی انتخاب راهبرد مناسب به منظور دستیابی به الگوی سیاستی مطلوب شفافیت، باید ناظر به کاربرد آن‌ها در نظام ثبتی با توجه به اولویت‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، چالش‌های اجرایی، منابع موجود و متناسب با شرایط اقتصادی، اجتماعی و سیاسی کشور باشد.

نتیجه گیری

تحقیق حاضر با هدف، طراحی الگوی سیاستی مطلوب شفافیت و اطلاع‌رسانی خدمات ثبتی در حوزه املاک و کاداستر انجام شده است. بدین منظور از دو روش اسنادی و میدانی استفاده و با تعدادی از کارشناسان و مدیران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصاحبه شده است. یافته‌های تحقیق در پاسخ به پرسش‌های پژوهش در قالب وضعیت موجود، وضعیت مطلوب شفافیت و اطلاع‌رسانی در خدمات ثبتی و راهبردهای رسیدن از وضعیت موجود به مطلوب ارائه شده است. یافته‌ها همچنین به برخی از موانع موجود در مسیر دستیابی به شفافیت در نظام ثبتی کشور، اشاره کرده است. موانع مذکور، عبارتند از: موانع قانونی (نقص، ابهام و

تعارض قوانین این حوزه خصوصاً در تعریف ذینفع و تعیین مرز میان شفافیت و حریم خصوصی، موانع اجتماعی (مقاومت فرهنگی علیه افشای اطلاعات، عدم اعتماد به سامانه‌ها، ترس از سوءاستفاده، مقاومت در برابر تغییر)، موانع اجرایی (عدم تعامل دستگاه‌های مرتبط، کمبود بودجه و نیروی انسانی متخصص)، موانع فنی (جزیره‌ای بودن سامانه‌ها، عدم دیجیتالی شدن کامل اسناد قدیمی و باگ‌های نرم‌افزاری سامانه‌های موجود) و موانع اطلاعاتی (عدم دسترسی به سوابق نقل و انتقالات املاک و عدم یکپارچگی با دستگاه‌ها). نتایج تحقیق طباطبایی حصارى (۱۴۰۳) در تأیید یافته‌های این تحقیق، به موانع قانونی در مسیر دستیابی به شفافیت در نظام ثبتی کشور اشاره داشته است. ایشان به تعارض قانونی در مورد «قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول»، در این خصوص اشاره کرده‌اند و معتقدند: «به دلیل عدم هماهنگی مقررات قانون مذکور با نوع نظام ثبتی ترسیم شده در قانون ثبت اسناد و املاک و نیز تعارض و ابهام‌های متعدد در مفاد آن و استثناءهای متعدد وارد بر احکام اصلی مندرج در آن، تا حد زیادی از اهداف اصلی خود («اعطای اعتبار مطلق به اسناد رسمی مالکیت» و «سلب اعتبار از اسناد عادی معاملات املاک») فاصله گرفته و سبب طرح دعاوی جدیدی در رویه قضایی و تشتت در آرای قضایی مرتبط خواهد شد» (طباطبایی حصارى، ۱۴۰۳: ۱). در صورت باقی ماندن در شرایط عدم شفافیت، طبیعتاً تبعات و پیامدهایی در انتظار جامعه خواهد بود. از جمله آثار و تبعات این عدم شفافیت که از خلال مصاحبه‌ها استخراج شد می‌توان به مواردی مانند تبعات قضایی (افزایش دعاوی قضایی، اطاله دادرسی، تهدید حقوق ارتفاقی و مالکانه افراد)، تبعات اجتماعی (کاهش اعتماد عمومی به نهادهای دولتی و دولت، افزایش فساد و رانت‌خواری، نابرابری دسترسی به اطلاعات) و تبعات اقتصادی (اتلاف وقت/هزینه ارباب رجوع، عدم امنیت معاملاتی و سوءاستفاده دلالان) اشاره کرد. نتایج تحقیق طباطبایی حصارى (۱۳۸۷) نیز به آثار و تبعات حقوقی مثبت ناشی از ثبت املاک اشاره داشته است: «مهمترین آثار حقوقی ثبت املاک، ایجاد قدرت اثباتی برای مالک، به ویژه در زمان تعارض با سایر ادله، فراهم کردن زمینه توسعه قضایی (به وسیله کاهش اختلافات و تسریع رسیدگی و قضا دایی) و لزوم رسمی شدن معاملات املاک ثبت شده و ... است». به منظور پیشگیری از تبعات مذکور و افزایش امنیت معاملاتی و اعتماد اجتماعی، لازم است تا به سمت چارچوب حکمرانی و الگوی سیاستی مطلوب شفافیت و اطلاع رسانی به موقع خدمات ثبتی گام برداشته شود. یافته‌های تحقیق، الگوی سیاستی مطلوب شفافیت را «نظام ثبتی دیجیتال محور همراه با شفافیت کنترل شده» بر پایه‌ی اصولی مانند شفافیت لایه‌ای، یکپارچگی فنی، کاربر محوری، حاکمیت داده و پایداری نشان دادند. ادبیات بین‌المللی غالباً شفافیت را به مثابه گشودگی حداکثری داده‌ها تعریف می‌کند (Janssen & van den Hoven, 2015) و ادبیات داخلی نیز عمدتاً بر مزایای شفافیت بدون توجه به ملاحظات امنیتی آن تمرکز دارد، این پژوهش نشان می‌دهد که در حوزه داده‌های حساس مالکیتی، شفافیت بدون قید و شرط می‌تواند با ارزش رقیب حفظ «حریم خصوصی» و «امنیت داده‌ها» در تعارض قرار گیرد. از این رو، مدل پیشنهادی «شفافیت لایه‌ای» در این پژوهش به عنوان یک چارچوب تحلیلی جدید، امکان تفکیک سطوح دسترسی بر اساس نقش ذینفعان (مالک، خریدار، وکیل، نهاد نظارتی) را فراهم می‌کند و بدین ترتیب شکاف نظری میان «شفافیت حداکثری» و «محرمانگی محض» را پر می‌نماید. سهم نظری دیگری که این پژوهش دارد، ارائه یک الگوی تحلیلی چهاربعدی (قانونی، فنی، اجرایی، اجتماعی) برای تشخیص موانع شفافیت در نظام‌های ثبتی کشورهای در حال توسعه است. این الگو نشان می‌دهد که تمرکز صرف بر راهکارهای فناورانه (مانند بلاکچین یا سامانه‌های یکپارچه) بدون اصلاح همزمان موانع قانونی (ابهام در تعریف ذینفع)، اجتماعی (مقاومت فرهنگی) و اجرایی (عدم تعامل بین دستگاهی) محکوم به شکست خواهد بود. بدین ترتیب، پژوهش حاضر چارچوبی فراتر از «راه‌حل‌های نرم‌افزاری صرف» ارائه می‌دهد و به مطالعات پیشین که عمدتاً بر نقش فناوری اطلاعات تأکید داشته‌اند (Paavo & Rodríguez-Puentes, 2025; Imtiaz & Rahman, 2014; Sharma & Kalra, 2025)، لایه‌های نهادی و حقوقی را می‌افزاید. در مجموع یافته‌های این پژوهش نشان داد که نظام ثبتی ایران با وجود قوانین مترقی نظیر «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» و «قانون جامع حدنگار»، همچنان از شکاف عمیق میان سیاست‌های اعلامی و وضعیت اجرایی رنج می‌برد. الگوی پیشنهادی «نظام ثبتی دیجیتال محور با شفافیت تنظیم شده» به همراه راهبردهای عملیاتی این پژوهش، می‌تواند به عنوان چارچوبی برای خروج از این شکاف مورد استفاده قرار گیرد. تحقق این الگو نیازمند اراده سیاسی برای اصلاح

قوانین مبهم، تخصیص بودجه پایدار برای یکپارچه سازی سامانه ها و فرهنگ سازی برای کاهش مقاومت اجتماعی است. در غیاب این اصلاحات، هرگونه سرمایه گذاری صرفاً فناورانه (نظیر بلاکچین یا سامانه های یکپارچه) بدون اصلاح همزمان موانع نهادی و قانونی، محکوم به تکرار الگوهای نیمه تمام پیشین خواهد بود. در ادامه به تعدادی از راهکارهای پیشنهادی در راستای اجرایی سازی راهبردهای عملیاتی پژوهش اشاره شده است:

راهکارهای پیشنهادی

در این بخش، راهکارها، بر اساس ترکیب یافته های حاصل از کدگذاری مصاحبه ها و مرتبط با استراتژی های مدل تحلیل استراتژیک سوات (SWOT) تدوین شده اند: ۱. **تقویت یکپارچگی سامانه ها (استراتژی WO):** ادغام سامانه های پراکنده (مانند «ثبت من»، «ثنا» و «کاتب») با ایجاد پایگاه داده ملی، در راستای رفع موانع فنی و اطلاعاتی. این راهکار، ضعف های اجرایی (مانند تأخیر استعلامات ثبتی) را از طریق فرصت هایی که دولت الکترونیک ایجاد کرده است، جبران می کند.

۲. **توسعه کاداستر دیجیتال و آنلاین (استراتژی SO):** اجرای کاداستر با استفاده از ظرفیت قوانین جدیدی مانند «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات» و بهره برداری از فرصت های فناورانه. ۳. **انعقاد تفاهم نامه های بین دستگاهی با تمرکز بر داده های باز (استراتژی ST):** انعقاد تفاهم نامه هایی به منظور تقویت همکاری سازمان ثبت و اسناد کشور با دستگاه هایی مانند شهرداری و سازمان امور مالیاتی بر اساس مدل سوئیس (تعامل بین بخشی) و رویکرد ODG (داده های دولتی باز)، با هدف مقابله با تهدیدات سایبری و مقاومت سودجویان. ۴. **مشارکت بخش خصوصی و شرکت های دانش بنیان (استراتژی WO):** افزایش فرصت های همکاری با استارت آپ ها و شرکت های دانش بنیان برای ارائه خدمات ارزش افزوده، در راستای جبران کمبود نیروی متخصص و ماهر در برخی زمینه ها. ۵. **فرهنگ سازی و آموزش به منظور کاهش مقاومت اجتماعی (استراتژی WT):** راه اندازی جریان ها و کمپین های آموزش و فرهنگ سازی در راستای افزایش اعتماد به سامانه های ثبتی و تعریف مرز حریم خصوصی با شفافیت، با الگوبرداری از استانداردهای خدمات ثبتی در کشورهایی مانند سنگاپور.

۶. **اصلاح قوانین و ساختار سازمانی (استراتژی SO):** اصلاح تعارضات قانونی (مانند ابهامات قانونی در تعریف «ذینفع») و ساختارهای سازمانی با الگوبرداری از کشور ترکیه، تسریع می کند. البته کاداستر در ایران نیز اجباری است اما تحقق صد در صدی آن هنوز رخ نداده که اصلاحات قانونی و ساختاری می توانند در تحقق صد در صدی آن موثر باشند.

۷. **استقرار سیستم های گزارش دهی نقض حریم خصوصی (استراتژی WT):** ایجاد پورتال های گزارش شناس، به منظور ایجاد نظارت مداوم و کاهش ریسک هک داده ها و نقض حریم خصوصی. ۸. **حل مسائل ژئودزی و ارزیابی املاک (استراتژی WO):** به روزرسانی شبکه ژئودزی و ارزیابی آنلاین به منظور جبران برخی موانع فنی همچون باگ های نرم افزاری سامانه های ثبتی در کشور. این راهکار، با مشارکت سازمان نقشه برداری کشور با بخش خصوصی محقق خواهد شد.

۹. **حذف کاغذ و برخط سازی خدمات (استراتژی ST):** حذف تدریجی کاغذ از فرایندهای خدمات ثبتی در حوزه املاک، به منظور مقابله با مشکلاتی مانند اطاله فرایند دادرسی و فساد در ایران بسیار ضروری است. برخط شدن خدمات زمینه ظهور شفافیت را ایجاد خواهد کرد و طبیعتاً در چنین بستری راهی برای فساد و پنهان کاری باقی نخواهد ماند.

۱۰. **دستیابی به کاداستر هوشمند و داده های مکانی عمومی (استراتژی SO):** توسعه کاداستر هوشمند با داده های مجاز عمومی^۱.

تعارض منافع

متن حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع است.

References

۱. «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۳/۰۳/۱۷
۲. درویشی، حسن، و عظیمی زاجکانی، فاطمه. (۱۳۹۵). بررسی تاثیر شفافیت سازمانی بر کاهش فساد اداری با میانجی گری اعتماد سازمانی (مطالعه موردی: کارکنان بیمارستان پانزده خرداد ورامین). مدیریت دولتی، ۱۸ (۱)، ۱۵۳-۱۶۶. SID: <https://sid.ir/paper/139918/fa>
۳. زهیری، ع. (۱۴۰۱). حکمرانی خوب و الزامات سازه‌ای شفافیت (با تأکید بر اسناد فرادستی جمهوری اسلامی ایران). آیین حکمرانی، ۲۱ (۲)، ۱۰۵-۱۲۶.
۴. سایت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (www.ssaa.ir)، ۷ بهمن ۱۴۰۲
۵. سلاطین، پروانه (۱۳۹۸). کیفیت حکمرانی و کارآفرینی در رهیافت داده‌های پانل کشورهای منتخب، فصلنامه دولت‌پژوهی، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، ۵ (۲): ۱۰۳-۷۱.
۶. سند توسعه تحول و تعالی قوه قضائیه، ۱۳۹۹
۷. شریفی، ح.، مشرف جواد، م. ح.، & حاجی پور، م. (۱۳۹۲). بررسی نقش فناوری اطلاعات در کاهش فساد اداری از طریق افزایش شفافیت اطلاعات، بهبود پاسخ‌گویی و ارتقاء اعتماد و درستی: مورد مطالعه شعب بانک صادرات شهر اصفهان. پژوهشنامه پردازش و مدیریت اطلاعات، ۳۸ (۳)، ۶۶۰-۶۷۹.
۸. طباطبائی حصار، نسرين. (۱۳۸۷). اهداف و آثار حقوقی و اقتصادی ثبت املاک و معاملات راجع به آن، نشریه اطلاع‌رسانی حقوقی، دوره جدید، سال ششم، شماره ۱۵ و ۱۶
۹. طباطبائی حصار، نسرين. (۱۳۹۴). کارکردهای اقتصادی ثبت رسمی املاک در پرتو آموزه کارایی اقتصادی، فصلنامه تحقیقات حقوقی، شماره ۹۶، ص ۴
۱۰. طباطبائی حصار، نسرين. (۱۳۹۸). حق دسترسی به اطلاعات در «سیستم ثبت مالکیت صنعتی» ایران. مطالعات حقوق خصوصی، ۴۹ (۳)، ۴۸۳-۵۰۲. <https://doi.org/10.22059/jlq.2019.260179.1007057>
۱۱. طباطبائی حصار، نسرين. (۱۴۰۳). نگرشی انتقادی به رویکردهای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حل چالش‌های معاملات املاک، نشریه حقوقی دادگستری، سال ۸۸، شماره ۱۲۸.
۱۲. فتح اله زاده، فرحناز، حریری، نجلا، ساجدی نژاد، آرمان، باب الحوائجی، فهیمه، & پورنقی، رؤیا. (۱۴۰۳). شناسایی مؤلفه‌های حکمرانی داده در بافت سازمانی: فراترکیب متون. علوم و فنون مدیریت اطلاعات، ۱۰ (۳)، ۱۰۱-۱۳۰. doi: 10.22091/stim.2022.7660.1705
۱۳. محسنی، وجیهه، هاشمی، محمد، جاوید، محمد جواد، & عباسی، بیژن. (۱۳۹۸). تحلیل حقوقی نسبت سنجی حق دسترسی عموم به اطلاعات با تحقق حقوق شهروندی با تأکید بر نظام حقوقی ایران. پژوهش حقوق عمومی، ۲۱ (۶۲).
۱۴. نرگیسان، ع.، جمالی، ق. ع.، هراتی، م.، & آذری، ح. (۱۳۹۷). بررسی ارتباط فساد و اعتماد در رابطه بین شفافیت و رضایت شهروندان. فصلنامه مدیریت دولتی، ۱۰ (۲)، ۳۱۰-۲۸۹.
15. Adeyinka, rukayat bewaji. (2020). Transparency in Land Title Registration: Strategies to Eradicate Corruption in Africa Land Sector. African Journal on Land Policy and Geospatial Sciences, 3(5), 162–173. <https://doi.org/10.48346/IMIST.PRSM/ajlp-gs.v3i3.18784>
16. Amadi-Echendu; A. P. Amadi-Echendu, J. E. (2016) A study on data and information integration for conveyancing, cadastre and land registry automation, 2016 Portland International Conference on Management of Engineering and Technology (PICMET).
17. Batubara, F. R., Ubacht, J., & Janssen, M. (2019). Unraveling Transparency and Accountability in Blockchain. In Proceedings of the 20th Annual International Conference on Digital Government Research (dg.o '19) (pp. 204–213). Association for Computing Machinery. <https://doi.org/10.1145/3325112.3325262>
18. Deininger, Klaus; and Feder, Gershon. 2009. Land registration, governance, and development: Evidence and implications for policy. The World Bank Research Observer 24(2): 233 - 266. <https://doi.org/10.1093/wbro/lkp007>
19. Hai Phuong, Tran, "Enhancing Transparency In Land Transaction Process By Reference Architecture For Workflow Management System" (2012). PACIS 2012 Proceedings. 69. <https://aisel.aisnet.org/pacis2012/69>
20. Hsieh, H. F., & Shannon, S. E. (2005). Three approaches to qualitative content analysis. Qualitative Health Research, 15*(9), 1277–1288. <https://doi.org/10.1177/1049732305276687>
21. https://www.transparency.org/whatwedo/publication/towards_transparency_in_land_ownership_a_framework_for_research
22. Imtiaz, A., & Rahman, M. S. (2014). Integrated land information system: To ensure the transparency and availability of information, in context of Bangladesh. In 2014 International Conference on Electrical Engineering and Information & Communication Technology (ICEEICT). IEEE. <https://doi.org/10.1109/ICEEICT.2014.6919087>
23. Janssen, M., & van den Hoven, J. (2015). Big and open linked data (BOLD) in government: A challenge to transparency and privacy? Government Information Quarterly, 32*(4), 363–368. <https://doi.org/10.1016/j.giq.2015.11.007>
24. Junaid, L., Bilal, K., Shuja, J., Balogun, A. O., & Rodrigues, J. J. P. C. (2024). Blockchain-Enabled Framework for Transparent Land Lease and Mortgage Management. IEEE Access, 12*, 54005–54018. <https://doi.org/10.1109/ACCESS.2024.3388248>
25. Kenya (Thesis, Strathmore University). Retrieved from <http://suplus.strathmore.edu/handle/11071/6727>
26. Klitgaard, R. (1988). Controlling Corruption. Berkeley: University of California Press.
27. Lazuashvili, N., Norta, A., & Draheim, D. (2019). Integration of Blockchain Technology into a Land Registration System for Immutable Traceability: A Casestudy of Georgia. In Business Process Management: Blockchain and Central and Eastern Europe Forum (BPM 2019) (pp. 219–233). Springer.
28. Mansoor, M. A., Ali, M., Mateen, A., Kaleem, M., & Nazir, S. (2023). Blockchain Technology for Land Registry Management in Developing Countries. In 2023 2nd International Conference on Emerging Trends in Electrical, Control, and Telecommunication Engineering (ETECTE). IEEE. <https://doi.org/10.1109/ETECTE59617.2023.10396736>
29. Muriuki, R. W. (2019). A Tool for tracking land transactional activities: Case of land registry in

30. N-Habitat. (2016). Land Administration Guidelines. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
31. OECD. (2017). Open Government: The Global Context and Key Policy Approaches. Paris: OECD Publishing.
32. OECD. (2019). Digital Government Review: Enhancing Public Sector Data Governance. Paris: OECD Publishing.
33. Paavo, Johannes & Rodríguez-Puentes, Rafael. (2025). A systematic literature review on blockchain-based titles registries for transparent land administration. 17. 67-86.
34. Pierce, C., Tagliarino, N. K., MacInnes, M., Daniel, P., & Jaitner, A. (2018). Towards Transparency in Land Ownership: A Framework For Research on Beneficial Land Ownership. Transparency International.
35. Polat, Z. A., Alkan, M. (2020) The role of government in land registry and cadastre service in Turkey: Towards a government 3.0 perspective, Land Use Policy, 92, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104500>.
36. Rani, P., Rani, P., & Shorya, R. (2025). LRS-Chain: A Permissioned Blockchain-Enabled Framework for Secure and Transparent Land Registry Systems. In 2025 IEEE International Conference on Blockchain and Distributed Systems Security (ICBDS)].
37. Sharma, N. & Kalra, M. (2025). Enhancing Transparency and Performance of Land Registry System in India Through Blockchain. 10.1007/978-3-031-95017-9_60.
38. Toqeer, A., Nadeem, A., Alzahrani, A., & Jan, S. (2020). A Transparent and Trusted Property Registration System on Permissioned Blockchain. 2019 International Conference on Advances in the Emerging Computing Technologies (AECT), 1-6. <https://doi.org/10.1109/AECT47998.2020.9194222>
39. UNESCO. (2015). Access to Information: A Fundamental Right. Paris: UNESCO Publishing.
40. United Nations Development Programme (UNDP). (1997). Governance for Sustainable Human Development. New York: UNDP.
41. Ushina, D., & Todorovski, D. (2023). Assessment of transparency and open data in land administration in Ecuador. In FIG Working Week 2023 Proceedings: Protecting Our World, Conquering New Frontiers International Federation of Surveyors (FIG). https://fig.net/fig2023/technical_program.htm
42. World Bank. (1992). Governance and Development. Washington, DC: World Bank.
43. World Bank. (2015). Land Governance Assessment Framework (LGAF). Washington, DC: World Bank.
44. World Bank. (2021). GovTech and Public Sector Modernization. Washington, DC: World Bank.
45. Yamuna G., Udhayasankar T. P. (2026). Improving Land Transaction Transparency through Block chain Technology. International Journal of Engineering & Extended Technologies Research (IJEETR), 8(2), 729-733. <https://doi.org/10.15662/IJEETR.2026.0802028>
46. Yildiz, U., Zevenbergen, J. A., & Todorovski, D. (2020). Exploring the relation between transparency of land administration and land markets: Case study of Turkey. 1-25. Paper presented at FIG Working Week 2020, Amsterdam, Netherlands. https://fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2020/techprog.htm
47. Zuiderwijk, A., & Janssen, M. (2013). Open data policies, their implementation and impact: A framework for comparison. Government Information Quarterly, *31*(1), 17-29. <https://doi.org/10.1016/j.giq.2013.04.003>.