WORLD POLITICS

Homepage: https://interpolitics.guilan.ac.ir/

Print Issn: 2383-0123
Online Issn: 2538-4899

# The Palermo Convention and Transnational Governance of Anti-Money Laundering: Real Estate Transaction Transparency Requirements and the Reform of Iran's Criminal Policy

**Mojtaba Kazemian** PhD Student, Department of Law, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran. Email: mkazemian4443@gmail.com

**Ayatollah Parvizi Fard** *Corresponding Author*, Assistant Professor, Department of Law, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran. Email: 3309793461@iau.ir

**Hamid Bazrpach** Associate Professor, Department of Law, Karaj Branch, Islamic Azad University, Karaj, Iran. Email: hamid.bazrpach@iau.ac.ir

**Article Info**

**Article Type:**
Reserch Article

**Article history:**
Received 2026/2/17
Accepted 2026/6/21
Published Online 2026/6/21

## ABSTRACT

Money laundering through real estate transactions poses a significant challenge to criminal policy and economic governance because of the high value of properties, the potential to conceal beneficial ownership, and the complexity of financial flows. The United Nations Convention against Transnational Organized Crime (Palermo Convention), by emphasizing the criminalization of money laundering, the identification of criminal proceeds, and the strengthening of international cooperation, provides a framework for addressing this phenomenon. However, the Convention does not directly require states to eliminate private documents or mandate the formal registration of all real estate transactions. This study examines the relationship between international anti-money laundering obligations, transparency in real estate transactions, and the reform of Iran's criminal policy. Adopting a descriptive-analytical approach and drawing on international instruments and domestic legislation, it investigates the role of official registration, beneficial ownership identification, tracing the source of funds, and information exchange in reducing opportunities to conceal criminal proceeds. The findings indicate that restricting the legal effect of private documents, provided that such restrictions have a clear legal basis, safeguard the rights of good-faith third parties, and ensure citizens' effective access to the registration system, can constitute part of an anti-money laundering strategy. The effectiveness of this approach depends on linking registration reforms with risk-based financial supervision, information exchange, and cross-border cooperation.

**Cite this Article:** Kazemian, M. , Parvizi Fard, A. and Bazrpach, H. (2026). The Palermo Convention and Transnational Governance of Anti-Money Laundering: Real Estate Transaction Transparency Requirements and the Reform of Iran's Criminal Policy. *World Politics*, *15*(1), 217-241. doi: 10.22124/wp.2026.35250.3731

© Author(s)
**Publisher:** University of Guilan
**DOI**: 10.22124/wp.2026.35250.3731

## 1. Introduction

Money laundering is a major challenge to economic governance, financial integrity, and the effectiveness of criminal justice systems. Real estate transactions are particularly vulnerable to money laundering because properties have high economic value, ownership can be concealed through intermediaries and legal entities, and the transfer of assets may provide an appearance of legitimacy to illicit proceeds. Inadequate transparency in property ownership, the difficulty of tracing the origin of funds, and weaknesses in registration and financial supervision can further increase these risks. Consequently, combating money laundering in the real estate sector requires an integrated approach that connects domestic criminal law with financial regulation, property registration, and international cooperation.

The United Nations Convention against Transnational Organized Crime, adopted in 2000 and commonly known as the Palermo Convention, constitutes an important component of the international legal framework for combating organized crime and money laundering. The Convention requires States Parties to establish appropriate measures against the laundering of proceeds of crime, subject to the relevant provisions of their domestic legal systems, and promotes international cooperation in criminal matters. Nevertheless, its requirements should not be interpreted as imposing a direct obligation on states to eliminate private documents or mandate the official registration of every real estate transaction. Rather, the Convention provides a broader framework within which states can develop domestic mechanisms to prevent, detect, investigate, and prosecute money laundering. In Iran, the legal status of ordinary documents in real estate transactions and the implementation of mandatory registration requirements raise important questions concerning the relationship between property rights, legal certainty, financial transparency, and criminal policy. This study examines how Iran can use the objectives and principles of the Palermo Convention to strengthen transparency in real estate transactions and reduce opportunities for concealing illicit assets. It also considers the legal safeguards necessary to ensure that anti-money laundering measures do not undermine legitimate property rights or disproportionately restrict access to justice.

## 2. Theoretical Approach

The study adopts the theoretical perspective of transnational governance, which emphasizes that contemporary efforts to regulate cross-border crime cannot rely exclusively on the legislative and enforcement capacities of individual states. Money laundering frequently involves interconnected financial transactions, legal entities, property markets, and intermediaries operating across jurisdictions. Its effective prevention therefore depends on the interaction of international standards, domestic institutions, regulatory authorities, and private-sector actors. From this perspective, the Palermo Convention should be understood as part of a broader framework of transnational criminal governance. It establishes international commitments while leaving states considerable discretion in designing the domestic legal and

institutional arrangements through which those commitments are implemented. International cooperation, criminalization of money laundering, confiscation of criminal proceeds, and the exchange of relevant information are important components of this framework. The effectiveness of these measures depends on the capacity of domestic institutions to identify suspicious transactions, establish beneficial ownership, trace illicit funds, and provide reliable information to competent authorities. The study also draws on the concept of regulatory effectiveness. Formal legal rules alone cannot ensure transparency if property records are incomplete, beneficial owners remain unidentified, financial information is inaccessible, or enforcement agencies lack the capacity to investigate suspicious transactions. Accordingly, the effectiveness of anti-money laundering policy depends on the interaction between legal rules, institutional capacity, information systems, and enforcement practices. Within this framework, official property registration is examined as a potential instrument of transparency rather than an independent or sufficient solution to money laundering. Restricting the legal effects of private documents may reduce certain opportunities for concealment, but its contribution depends on the reliability and accessibility of registration systems and their integration with financial monitoring and criminal investigations.

**3. Methodology**

This research employs a qualitative, descriptive-analytical methodology based on the analysis of international legal instruments, domestic legislation, and relevant academic literature. The primary international framework is the Palermo Convention, particularly its provisions concerning the criminalization of money laundering, confiscation, and international cooperation. The analysis also considers relevant Financial Action Task Force (FATF) standards and research on money laundering through real estate, beneficial ownership transparency, and property registration systems. At the domestic level, the study examines Iran's legal framework governing the registration of immovable property transactions, with particular attention to the Law on Mandatory Registration of Immovable Property Transactions adopted in 2024. The legislation is considered in relation to the objectives of preventing financial crime, enhancing legal certainty, and improving the traceability of property ownership. The analysis proceeds in three stages. First, it identifies the relevant international obligations and distinguishes binding treaty requirements from broader international policy recommendations. Second, it examines the vulnerabilities of real estate transactions and evaluates the extent to which registration, ownership disclosure, and financial monitoring can address them. Third, it assesses the compatibility of potential reforms with legal certainty, proportionality, access to justice, and the protection of good-faith third parties. The research is doctrinal and institutional in character; it does not claim to provide quantitative estimates of the prevalence of money laundering in Iran's real estate

market or to establish a causal relationship between registration reform and reductions in money laundering.

**4. Results and Discussion**

The analysis identifies several interconnected findings. First, the Palermo Convention provides a relevant international framework for strengthening Iran's anti-money laundering policies, but it does not prescribe a uniform domestic system for registering property transactions. Nor does it explicitly require states to abolish private documents relating to immovable property. The distinction between international obligations and domestic implementation choices is therefore essential. Mandatory registration may be justified as a national policy instrument, but its legal basis and specific design must be established through domestic law rather than attributed directly to the Convention.

Second, real estate transactions may facilitate the concealment or integration of illicit proceeds through mechanisms such as the use of intermediaries, opaque legal entities, concealed beneficial ownership, inaccurate transaction values, and the movement of funds through multiple accounts or jurisdictions. A registration system that records only the nominal owner or the formal transfer of title may not adequately address these vulnerabilities. Effective transparency requires reliable information about the natural persons who ultimately own or control the property, together with proportionate mechanisms for verifying the source of funds when transactions present elevated risks.

Third, restricting the legal effects of private documents can potentially improve the consistency of property records, reduce disputes arising from competing claims, and make certain forms of concealed property transfer more difficult. However, registration reform alone cannot prevent money laundering. Criminal proceeds can still enter the property market through formally registered transactions, including purchases made through intermediaries or legal entities. Consequently, property registration must be connected to risk-based financial monitoring, suspicious transaction reporting, beneficial ownership information, and effective investigation and confiscation procedures. Fourth, the effectiveness of registration reform depends on institutional coordination. Property registration authorities, financial intelligence bodies, law enforcement agencies, prosecutors, and other competent institutions need clear legal authority and secure procedures for exchanging relevant information. Fragmented databases, inconsistent identification requirements, and limited investigative capacity may weaken the contribution of formal registration to anti-money laundering efforts. Appropriate information-sharing mechanisms can improve the traceability of transactions while respecting privacy, confidentiality, and procedural safeguards. Fifth, the reform of Iran's criminal policy must account for the potential tension between financial transparency and the protection of legitimate property rights. Restrictions on private documents should be accompanied by clear rules governing the scope of registration obligations, the legal consequences of non-

registration, transitional arrangements, and the treatment of pre-existing claims. Particular attention should be paid to good-faith purchasers and other third parties who may have relied on legally relevant documents. Accessible registration procedures, effective dispute-resolution mechanisms, and proportionate remedies are necessary to prevent anti-money laundering objectives from generating avoidable legal insecurity or disproportionate harm. Finally, the analysis indicates that transnational governance is most effective when international standards are translated into coherent domestic institutions. Compliance should not be measured solely by the adoption of legislation. It should also be assessed through the quality of property and beneficial ownership data, the ability to trace suspicious financial flows, the effectiveness of inter-agency cooperation, and the protection of fundamental legal safeguards.

**5. Conclusions and Suggestions**

This study concludes that the Palermo Convention offers a significant framework for strengthening Iran's response to money laundering associated with real estate transactions. Its relevance lies primarily in its emphasis on criminalizing money laundering, addressing criminal proceeds, and facilitating international cooperation. Although mandatory property registration and restrictions on the legal effects of private documents may support these objectives, they are domestic policy choices rather than direct requirements imposed by the Convention. The central policy implication is that registration reform should form part of a broader, integrated anti-money laundering strategy. The effectiveness of such a strategy depends on combining reliable property records with beneficial ownership transparency, financial monitoring, investigative capacity, and cross-border cooperation.Several recommendations follow from these findings. First, Iranian legislation should clearly define the legal consequences of non-registration while preserving appropriate safeguards for legitimate property claims and good-faith third parties. Second, property registration systems should, subject to clear legal authority and safeguards, be linked to relevant financial intelligence and beneficial ownership information. Third, enhanced scrutiny should be directed toward transactions presenting elevated money laundering risks, rather than applying indiscriminate and potentially burdensome controls to every transaction. Fourth, competent authorities should develop secure procedures for exchanging information and coordinating investigations, including cooperation with foreign counterparts where appropriate. Fifth, registration services should be accessible, affordable, and supported by effective mechanisms for correcting records and resolving disputes. Finally, the implementation of reforms should be periodically evaluated using measurable indicators, including data quality, the identification of beneficial owners, the processing of suspicious transactions, investigative outcomes, and the protection of lawful property rights.Ultimately, the principal challenge for Iran is not merely to formalize real estate transactions, but to establish a transparent, reliable, and rights-

protective institutional system capable of identifying and disrupting the movement of illicit proceeds. Aligning domestic reforms with the objectives of the Palermo Convention, while maintaining legal certainty and proportionality, can contribute to a more effective and sustainable criminal policy against money laundering.
**Keywords:** Palermo Convention, Transnational Governance, Transparency, Criminal Policy

.

.

سیاست جهانی
شاپا چاپی: ۲۳۸۳-۰۱۲۳
شاپا الکترونیکی: ۲۵۳۸-۴۸۹۹
Homepage: https://interpolitics.guilan.ac.ir/

# کنوانسیون پالرمو و حکمرانی فرامرزی مبارزه با پول‌شویی: الزامات شفافیت معاملات ملکی و اصلاح سیاست جنایی ایران

**مجتبی کاظمیان** دانشجوی دکتری گروه حقوق، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران. رایانامه: mkazemian4443@gmail.com
**آیت‌الله پرویزی‌فرد** نویسنده مسئول، استادیار گروه حقوق، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران. رایانامه: 3309793461@iau.ir
**حمید بذرپاچ** دانشیار گروه حقوق، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران. رایانامه: hamid.bazrpach@iau.ac.ir

**درباره مقاله**

**نوع مقاله:**
مقاله پژوهشی

**کلیدواژه‌ها:**
کنوانسیون پالرمو،
حکمرانی فراملی،
شفافیت،
سیاست جنایی

**تاریخچه مقاله**
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۱۱/۲۶
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۳/۳۱
تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۳/۳۱

**چکیده**

پول‌شویی از طریق معاملات اموال غیرمنقول، به دلیل ارزش بالای دارایی‌ها، امکان پنهان‌سازی مالکیت واقعی و پیچیدگی جریان‌های مالی، یکی از چالش‌های مهم سیاست جنایی و حکمرانی اقتصادی است .کنوانسیون سازمان ملل متحد علیه جرائم سازمان‌یافته فراملی پالرمو با تأکید بر جرم‌انگاری پول‌شویی، شناسایی عواید مجرمانه و تقویت همکاری‌های بین‌المللی، چارچوبی برای مقابله با این پدیده فراهم می‌کند؛ بااین‌حال، این کنوانسیون مستقیماً دولت‌ها را به حذف اسناد عادی یا رسمی‌سازی تمام معاملات ملکی ملزم نمی‌سازد .مسئله اصلی این پژوهش، تبیین نسبت میان الزامات بین‌المللی مبارزه با پول‌شویی، شفافیت معاملات ملکی و اصلاح سیاست جنایی ایران است. پژوهش با رویکرد توصیفی-تحلیلی و با اتکا به بررسی اسناد بین‌المللی و مقررات داخلی، نقش ثبت رسمی، شناسایی مالک واقعی، ردیابی منشأ وجوه و تبادل اطلاعات را در کاهش امکان پنهان‌سازی عواید مجرمانه بررسی می‌کند .یافته‌ها نشان می‌دهد محدودیت‌بخشی به اعتبار اسناد عادی، در صورت برخورداری از مبنای قانونی روشن، تضمین حقوق اشخاص ثالث با حسن نیت و دسترسی مؤثر شهروندان به نظام ثبت، می‌تواند بخشی از راهبرد پیشگیری از پول‌شویی باشد .اثربخشی این رویکرد، مستلزم پیوند اصلاحات ثبتی با نظارت مالی مبتنی بر خطر، تبادل اطلاعات و همکاری فرامرزی است.

**استناد به این مقاله:** کاظمیان, مجتبی , پرویزی فرد, آیت اله و بذرپاچ, حمید . (۱۴۰۵). کنوانسیون پالرمو و حکمرانی فرامرزی مبارزه با پول‌شویی: الزامات شفافیت معاملات ملکی و اصلاح سیاست جنایی ایران. سیاست جهانی, ۱۵(۱), ۲۱۷-۲۴۱ doi: 10.22124/wp.2026.35250.3731

© نویسنده(گان)

ناشر: **دانشگاه گیلان**

**مقدمه**

پول‌شویی یکی از مهم‌ترین چالش‌های حکمرانی در اقتصاد جهانی معاصر است؛ زیرا امکان می‌دهد عواید حاصل از فعالیت‌های مجرمانه وارد چرخه رسمی اقتصاد شوند، منشأ غیرقانونی خود را پنهان کنند و در قالب دارایی‌ها و فعالیت‌های ظاهراً مشروع مورد استفاده قرار گیرند. اهمیت این پدیده صرفاً به آثار اقتصادی آن محدود نمی‌شود، بلکه به توانایی ساختارهای مجرمانه برای نفوذ در بازارها، دورزدن سازوکارهای نظارتی، تضعیف اعتماد عمومی، ایجاد شبکه‌های فساد و بهره‌برداری از ضعف‌های نهادی نیز مربوط است. از این منظر، مقابله با پول‌شویی بخشی از مسئله گسترده‌تر حکمرانی اقتصادی، تنظیم روابط میان دولت و بازار و تضمین شفافیت جریان‌های مالی در سطح ملی و بین‌المللی محسوب می‌شود. جهانی‌شدن جریان سرمایه، گسترش فناوری‌های ارتباطی، توسعه شبکه‌های مالی فرامرزی و افزایش امکان انتقال سریع دارایی‌ها میان حوزه‌های قضایی مختلف، شرایطی ایجاد کرده است که در آن فعالیت مجرمانه می‌تواند در یک کشور شکل بگیرد، عواید آن در کشور دیگری انتقال یابد و دارایی‌های حاصل از آن در قلمرو قضایی سومی سرمایه‌گذاری شود. در چنین شرایطی، اتکای صرف به ابزارهای سنتی کنترل داخلی نمی‌تواند پاسخ‌گوی پیچیدگی شبکه‌های پول‌شویی باشد. دولت‌ها برای شناسایی منشأ دارایی‌ها، ردیابی انتقالات، تبادل اطلاعات، توقیف اموال و پیگیری مرتکبان به سازوکارهای همکاری بین‌المللی نیاز دارند. شکل‌گیری رژیم‌های بین‌المللی مبارزه با پول‌شویی را باید در چارچوب همین وابستگی متقابل و ضرورت هماهنگی میان سیاست‌های داخلی و استانداردهای فرامرزی تحلیل کرد. کنوانسیون سازمان ملل متحد برای مبارزه با جرائم سازمان‌یافته فراملی، معروف به کنوانسیون پالرمو، یکی از اسناد مهم در این زمینه است. این کنوانسیون با تأکید بر جرم‌انگاری پول‌شویی، همکاری قضایی، شناسایی و ردیابی عواید مجرمانه، مصادره دارایی‌ها و تقویت همکاری میان دولت‌ها، چارچوبی برای مقابله با بخشی از ظرفیت‌های اقتصادی جرائم سازمان‌یافته فراهم می‌کند. اهمیت آن در این است که مقابله با جرم را از تعقیب مستقیم مرتکب فراتر می‌برد و امکان محروم‌کردن شبکه‌های مجرمانه از منابع مالی و دارایی‌های حاصل از فعالیت‌های غیرقانونی را نیز مورد توجه قرار می‌دهد. با این حال، اثربخشی چنین چارچوبی به وجود قوانین داخلی مناسب، نهادهای اجرایی کارآمد، اطلاعات قابل اعتماد و امکان شناسایی مالک واقعی دارایی‌ها وابسته است. در میان انواع دارایی‌هایی که می‌توانند برای نگهداری، انتقال یا پنهان‌سازی عواید مجرمانه مورد استفاده قرار گیرند، اموال غیرمنقول جایگاه ویژه‌ای دارند. زمین، ساختمان، واحدهای مسکونی، املاک تجاری و سایر دارایی‌های ملکی، افزون بر برخورداری از ارزش

اقتصادی، می‌توانند وسیله‌ای برای تبدیل منابع مالی نامشروع به ثروت ظاهراً قانونی باشند. سرمایه‌گذاری در ملک ممکن است منشأ نامشروع وجوه را در پسِ یک معامله عادی پنهان کند، مالکیت واقعی را پشت نام اشخاص دیگر قرار دهد، از طریق نقل‌وانتقال‌های متوالی مسیر دارایی را مبهم سازد یا عواید مجرمانه را در قالب افزایش ارزش ملک نگهداری کند. همین ویژگی‌ها باعث می‌شوند شفافیت معاملات ملکی و قابلیت ردیابی مالکیت، بخشی مهم از سیاست‌های پیشگیری و مقابله با پول‌شویی باشند. مسئله زمانی پیچیده‌تر می‌شود که نظام حقوقی یک کشور با تعدد اسناد، شیوه‌های متفاوت اثبات معامله و فاصله میان واقعیت اقتصادی انتقال ملک و اطلاعات رسمی مالکیت مواجه باشد. در چنین وضعیتی ممکن است شخصی در عمل ملک را به دیگری منتقل کرده باشد، اما این انتقال در سامانه رسمی ثبت منعکس نشده باشد؛ یا مالک رسمی، شخصی متفاوت از ذی‌نفع واقعی معامله باشد. وجود این فاصله لزوماً به معنای وقوع جرم نیست و اسناد عادی نیز در بسیاری از روابط حقوقی کارکرد مشروع دارند، اما امکان ایجاد ابهام درباره زمان معامله، هویت طرفین، زنجیره انتقال، منشأ وجوه و مالک نهایی را افزایش می‌دهد. ازاین‌رو، مسئله اصلی نه نفی مطلق اسناد عادی، بلکه بررسی حدود اعتبار و قابلیت استناد به آن‌ها در چارچوب سیاست جنایی مقابله با پول‌شویی است. در ایران، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳، بحث درباره جایگاه ثبت رسمی و آثار حقوقی اسناد ثبت‌نشده را وارد مرحله تازه‌ای کرده است. این قانون را می‌توان تلاشی برای تقویت قابلیت اتکای اطلاعات مالکیت، کاهش تعارضات ناشی از معاملات ثبت‌نشده و سامان‌دهی روابط حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول ارزیابی کرد. با این حال، تحلیل آثار آن نباید به این فرض محدود شود که ثبت رسمی به‌خودی‌خود همه اشکال پول‌شویی را از میان می‌برد. ثبت رسمی زمانی به ابزار مؤثر سیاست جنایی تبدیل می‌شود که اطلاعات ثبت‌شده صحیح، قابل تبادل، قابل راستی‌آزمایی و مرتبط با هویت واقعی اشخاص و منشأ اقتصادی معاملات باشد. پرسش اصلی این پژوهش آن است که کنوانسیون پالرمو و الگوی حکمرانی فرامرزی مبارزه با پول‌شویی چه الزامات و ظرفیت‌هایی برای افزایش شفافیت معاملات ملکی ایجاد می‌کنند و این الزامات چگونه می‌توانند در اصلاح سیاست جنایی ایران، به‌ویژه در زمینه محدودیت‌بخشی به آثار حقوقی اسناد عادی ثبت‌نشده، مورد استفاده قرار گیرند. پرسش‌های فرعی نیز شامل این موارد است: کنوانسیون پالرمو چه تعهداتی درباره جرم‌انگاری پول‌شویی، ردیابی و مصادره عواید مجرمانه و همکاری بین‌المللی مقرر می‌کند؟ چه رابطه‌ای میان شفافیت مالکیت اموال غیرمنقول و کارآمدی این تعهدات وجود دارد؟ محدودیت اعتبار اسناد عادی در چه شرایطی می‌تواند به پیشگیری از پول‌شویی کمک کند؟

و چگونه می‌توان این سیاست را با امنیت حقوقی، حقوق اشخاص با حسن نیت و اصول بنیادین دادرسی منصفانه سازگار ساخت؟ فرضیه اصلی آن است که شفافیت حقوقی و اطلاعاتی معاملات ملکی، از طریق افزایش قابلیت شناسایی مالک واقعی، ثبت زنجیره انتقال و ردیابی جریان وجوه، می‌تواند اجرای سیاست‌های مقابله با پول‌شویی را تقویت کند؛ اما این اثر به طراحی نهادی و اجرایی نظام ثبت، کیفیت داده‌ها، نظارت بر معاملات پرخطر و هماهنگی میان نهادهای مسئول وابسته است. محدودیت‌بخشی به آثار حقوقی اسناد عادی ثبت‌نشده در معاملات مشمول ثبت اجباری نیز می‌تواند بخشی از این راهبرد باشد، مشروط بر آنکه حدود آن به‌صورت روشن، متناسب و پیش‌بینی‌پذیر تعیین شود و راهکارهای مؤثر برای حمایت از اشخاصی که حقوق مشروع آنان در معرض تضییع قرار گرفته است، پیش‌بینی شود. روش پژوهش، توصیفی ـ تحلیلی و مبتنی بر تحلیل حقوقی و نهادی است. در این چارچوب، نخست منطق حکمرانی فرامرزی مبارزه با پول‌شویی و ظرفیت‌های کنوانسیون پالرمو بررسی می‌شود؛ سپس ویژگی‌های معاملات ملکی و سازوکارهای احتمالی سوءاستفاده از آن‌ها تحلیل خواهد شد؛ در ادامه، رابطه میان ثبت رسمی، اعتبار اسناد عادی و سیاست جنایی ایران مورد ارزیابی قرار می‌گیرد؛ و در نهایت، الگویی برای هماهنگ‌سازی الزامات بین‌المللی، اصلاح قوانین داخلی و تضمین حقوق اشخاص پیشنهاد می‌شود. هدف مقاله اثبات یک رابطه مکانیکی میان ثبت رسمی و کاهش پول‌شویی نیست، بلکه تبیین شرایطی است که تحت آن، اصلاح نظام ثبت معاملات ملکی می‌تواند به بخشی از حکمرانی مؤثر مبارزه با جرائم اقتصادی تبدیل شود.





**۱. کنوانسیون پالرمو و منطق حکمرانی فرامرزی مبارزه با پول‌شویی**

حکمرانی فرامرزی به مجموعه‌ای از قواعد، نهادها، رویه‌ها و سازوکارهای همکاری اشاره دارد که برای مدیریت مسائلی به کار گرفته می‌شوند که آثار آن‌ها از مرزهای یک دولت فراتر می‌رود. در این الگو، دولت‌ها همچنان بازیگران اصلی تنظیم و اجرای قوانین داخلی هستند، اما توانایی آن‌ها برای مدیریت مسائل فرامرزی به همکاری با دیگر دولت‌ها، تبادل اطلاعات و هماهنگی استانداردهای حقوقی وابسته است. پول‌شویی نمونه روشنی از چنین مسئله‌ای است؛ زیرا مسیر حرکت عواید مجرمانه الزاماً با مرزهای سیاسی، صلاحیت‌های قضایی و قلمرو فعالیت نهادهای نظارتی یکسان نیست. در ساختار سنتی مبارزه با جرم، تمرکز اصلی بر کشف رفتار مجرمانه، شناسایی مرتکب، جمع‌آوری ادله و اعمال مجازات قرار دارد. این عناصر همچنان ضروری هستند، اما در جرائم سازمان‌یافته، تعقیب اشخاص به‌تنهایی نمی‌تواند ظرفیت اقتصادی شبکه‌های مجرمانه را از میان ببرد. سازمانی که از قاچاق، فساد، کلاهبرداری یا سایر

فعالیت‌های مجرمانه درآمد کسب می‌کند، ممکن است با دستگیری برخی اعضای خود همچنان به فعالیت ادامه دهد؛ زیرا منابع مالی، دارایی‌ها و شبکه‌های اقتصادی آن دست‌نخورده باقی می‌مانند. بنابراین، سیاست جنایی مؤثر باید علاوه بر تعقیب مرتکبان، بر شناسایی و محروم‌سازی آنان از منافع اقتصادی ناشی از جرم نیز تمرکز کند. پول‌شویی در این میان نقش واسطه‌ای دارد. عواید حاصل از جرم، تا زمانی که منشأ غیرقانونی آن‌ها آشکار است، ممکن است در معرض توقیف، مصادره یا پیگیری قضایی قرار داشته باشند. مرتکبان با استفاده از معاملات پیچیده، شرکت‌های واسطه، حساب‌های متعدد، انتقال میان اشخاص و تبدیل دارایی‌ها می‌کوشند رابطه میان جرم اولیه و دارایی نهایی را پنهان کنند. هدف این فرایند صرفاً جابه‌جایی پول نیست؛ بلکه ایجاد ظاهری از مشروعیت اقتصادی برای دارایی‌هایی است که از فعالیت غیرقانونی به دست آمده‌اند. در نتیجه، مقابله با پول‌شویی مستلزم توانایی بازسازی مسیر دارایی و پیوند دادن آن با منشأ مجرمانه احتمالی است(Chaikin & Sharman, 2009: 62).

کنوانسیون پالرمو در پاسخ به چالش‌های جرائم سازمان‌یافته فراملی، چارچوبی برای هماهنگی حقوقی و همکاری میان دولت‌ها فراهم می‌کند. ماده ۶ این کنوانسیون به جرم‌انگاری تطهیر عواید حاصل از جرم می‌پردازد و ماده ۷ بر تدابیر مقابله با پول‌شویی، از جمله تنظیم و نظارت بر بخش‌های مرتبط مالی و همکاری میان مراجع مسئول تأکید دارد. ماده ۱۲ نیز به شناسایی، ردیابی، توقیف و مصادره عواید حاصل از جرم و اموال یا ابزارهای مرتبط با آن مربوط می‌شود. مواد مربوط به همکاری بین‌المللی، معاضدت قضایی و استرداد نیز ظرفیت پیگیری پرونده‌هایی را افزایش می‌دهند که در آن‌ها اشخاص، ادله یا دارایی‌ها در قلمروهای قضایی مختلف قرار دارند. اهمیت این چارچوب را باید در پیوند میان جرم‌انگاری و قابلیت اجرای قانون جست‌وجو کرد. وجود یک جرم مستقل برای پول‌شویی، بدون امکان شناسایی دارایی‌ها و اثبات ارتباط آن‌ها با فعالیت مجرمانه، ممکن است از نظر عملی محدود بماند. به همین ترتیب، وجود سازوکار توقیف و مصادره بدون اطلاعات معتبر درباره مالکیت، محل استقرار و زنجیره انتقال دارایی‌ها، کارآمدی محدودی خواهد داشت. کنوانسیون پالرمو با ترکیب تعهدات ماهوی و سازوکارهای همکاری، نشان می‌دهد که مقابله با جرائم سازمان‌یافته صرفاً به تعیین مجازات وابسته نیست، بلکه به ظرفیت دولت‌ها برای تولید و تبادل اطلاعات قابل استفاده نیز نیاز دارد.

با این حال، باید میان تعهدات صریح کنوانسیون و سیاست‌های داخلی که می‌توانند اجرای آن‌ها را تسهیل کنند، تمایز گذاشت. کنوانسیون پالرمو مستقیماً مقرر نمی‌کند که تمام معاملات ملکی باید با یک شیوه خاص ثبت شوند یا همه اسناد عادی فاقد اعتبار باشند. همچنین نمی‌توان از مواد مربوط به پول‌شویی و

مصادره، الزام صریح به حذف یک نوع سند در نظام حقوقی داخلی را استنباط کرد. آنچه از اهداف و تعهدات کنوانسیون قابل استخراج است، ضرورت فراهم‌کردن ظرفیت‌های مؤثر برای شناسایی، ردیابی و توقیف عواید مجرمانه و همکاری میان دولت‌ها در چارچوب حقوق داخلی است. ثبت رسمی معاملات ملکی می‌تواند یکی از ابزارهای تحقق این اهداف باشد، اما انتخاب شکل دقیق آن در حوزه سیاست‌گذاری داخلی قرار می‌گیرد(Findley, Nielson, & Sharman, 2014: 123-127).

از این منظر، ارتباط کنوانسیون پالرمو با اصلاح نظام ثبت املاک، رابطه‌ای کارکردی است، نه رابطه‌ای مبتنی بر الزام مستقیم به یک الگوی واحد ثبتی. پرسش این نیست که آیا کنوانسیون نام ثبت رسمی املاک را به‌عنوان یک تکلیف مستقل ذکر کرده است؛ بلکه پرسش آن است که کدام ترتیبات داخلی می‌توانند اجرای تعهدات مقابله با پول‌شویی را امکان‌پذیرتر سازند. اگر ثبت رسمی، اطلاعات مربوط به مالکیت و انتقال دارایی‌ها را معتبرتر و دسترسی قانونی به آن‌ها را آسان‌تر کند، می‌تواند در خدمت اهداف کنوانسیون قرار گیرد. در مقابل، اگر نظام ثبت صرفاً انتقال حقوق را ثبت کند، اما مالک واقعی، منشأ وجوه و ارتباط اشخاص با معاملات پرخطر را روشن نسازد، ظرفیت آن برای مقابله با پول‌شویی محدود خواهد بود. یکی از ویژگی‌های حکمرانی فرامرزی، وابستگی آن به ظرفیت‌های داخلی دولت‌هاست. استاندارد بین‌المللی بدون نهاد اجرایی، نظام اطلاعاتی، قواعد اثبات و سازوکارهای نظارتی مناسب نمی‌تواند به نتیجه مطلوب برسد. این واقعیت نشان می‌دهد که اجرای تعهدات بین‌المللی به معنای انتقال مکانیکی قواعد از سطح جهانی به سطح داخلی نیست. دولت‌ها باید استانداردهای مشترک را با ساختار حقوقی، ظرفیت اداری، شرایط اقتصادی و اصول بنیادین نظام قضایی خود هماهنگ کنند. چنین هماهنگی‌ای نباید به بهانه تفاوت‌های داخلی، اهداف اساسی مبارزه با پول‌شویی را بی‌اثر سازد؛ همان‌طور که نباید به نام اجرای استانداردهای بین‌المللی، حقوق قانونی اشخاص نادیده گرفته شود. اصل حاکمیت ملی و ضرورت همکاری فرامرزی لزوماً در تعارض با یکدیگر قرار ندارند. دولت‌ها با تنظیم قواعد داخلی درباره ثبت دارایی‌ها، احراز هویت، نگهداری اطلاعات و دسترسی مراجع صلاحیت‌دار، توانایی خود را برای همکاری بین‌المللی افزایش می‌دهند. از سوی دیگر، همکاری بین‌المللی می‌تواند از طریق تبادل اطلاعات و ارائه معاضدت قضایی، کارآمدی نظام داخلی را تقویت کند. مسئله اصلی، چگونگی طراحی رابط میان این دو سطح است؛ به‌گونه‌ای که اطلاعات ملی قابلیت استفاده در فرایندهای قانونی فرامرزی را داشته باشد و در عین حال، دسترسی به اطلاعات و انتقال آن‌ها تحت ضوابط روشن و تضمین‌های حقوقی انجام گیرد(Gilmore, 2011: 34). در نتیجه، کنوانسیون پالرمو را باید نه صرفاً

سندی برای جرم‌انگاری، بلکه بخشی از چارچوب گسترده‌تر حکمرانی عواید مجرمانه دانست. این چارچوب بر سه ظرفیت مکمل استوار است: نخست، امکان تشخیص رفتار مجرمانه و جرم‌انگاری پول‌شویی؛ دوم، توانایی شناسایی و ردیابی دارایی‌ها و محروم‌کردن مرتکبان از منافع مجرمانه؛ و سوم، همکاری میان نهادهای داخلی و دولت‌ها برای عبور از موانع ناشی از پراکندگی اطلاعات و صلاحیت‌های قضایی. شفافیت معاملات ملکی در پیوند با هر سه ظرفیت اهمیت دارد، زیرا املاک می‌توانند هم محل نگهداری عواید مجرمانه و هم وسیله تبدیل آن‌ها به دارایی‌های ظاهراً مشروع باشند.

**۲. معاملات اموال غیرمنقول و سازوکارهای پنهان‌سازی عواید مجرمانه**

اموال غیرمنقول از چند جهت برای سرمایه‌گذاری عواید مجرمانه جذاب هستند. نخست آنکه بسیاری از املاک ارزش اقتصادی بالایی دارند و امکان تبدیل مبالغ قابل توجهی از وجوه به یک دارایی نسبتاً پایدار را فراهم می‌کنند. دوم آنکه ملک، برخلاف وجه نقد، می‌تواند در طول زمان ارزش خود را حفظ کند یا افزایش دهد. سوم آنکه مالکیت و بهره‌برداری از ملک ممکن است از طریق اشخاص متفاوت انجام شود؛ به‌گونه‌ای که استفاده‌کننده، پرداخت‌کننده وجه، مالک رسمی و ذی‌نفع واقعی الزاماً یک شخص نباشند. چهارم آنکه پیچیدگی معاملات، تعدد واسطه‌ها و تفاوت میان قرارداد خصوصی و ثبت رسمی می‌تواند در برخی شرایط، تشخیص مسیر واقعی انتقال دارایی را دشوار کند. البته هیچ‌یک از این ویژگی‌ها به معنای آن نیست که خریدوفروش ملک ذاتاً فعالیتی پرخطر یا مجرمانه است. بازار املاک یکی از حوزه‌های عادی سرمایه‌گذاری، تأمین مسکن و فعالیت اقتصادی است و بیشتر معاملات آن ممکن است هیچ ارتباطی با پول‌شویی نداشته باشند. تحلیل سیاست جنایی باید میان کارکرد مشروع بازار و امکان سوءاستفاده از آن تمایز قائل شود. هدف از افزایش شفافیت، ایجاد ظن عمومی نسبت به معاملات ملکی نیست، بلکه فراهم‌کردن امکان شناسایی دقیق‌تر مواردی است که نشانه‌های معقولی از پنهان‌سازی منشأ وجوه یا مالکیت واقعی در آن‌ها وجود دارد(Halliday, Levi, & Reuter, 2014: 58).

یکی از شیوه‌های احتمالی سوءاستفاده، خرید ملک با وجوه حاصل از جرم و معرفی آن به‌عنوان سرمایه‌گذاری مشروع است. در این حالت، ملک به وسیله‌ای برای تبدیل عواید مجرمانه به دارایی ثابت تبدیل می‌شود. اگر معامله صرفاً در ظاهر ثبت شود، اما درباره منشأ وجوه و هویت واقعی تأمین‌کننده مالی اطلاعاتی وجود نداشته باشد، ثبت انتقال مالکیت به‌تنهایی نمی‌تواند ماهیت اقتصادی معامله را روشن کند. برای مثال، ممکن است شخصی ملکی را به نام یکی از نزدیکان خود خریداری کند، در حالی که تمام وجوه از فعالیت مجرمانه تأمین شده باشد. در این وضعیت، اطلاعات ثبتی درباره مالک

رسمی ضروری است، اما برای شناخت ذی‌نفع واقعی کافی نیست. سازوکار دیگر، استفاده از انتقال‌های متوالی برای ایجاد فاصله میان منشأ اولیه دارایی و مالک نهایی است. در چنین وضعیتی، ملک ممکن است در مدت نسبتاً کوتاهی میان چند شخص منتقل شود یا قراردادهای متعددی درباره آن تنظیم شود. هر انتقال می‌تواند لایه‌ای تازه به زنجیره مالکیت اضافه کند و تشخیص رابطه میان دارایی و عواید مجرمانه را دشوارتر سازد. ثبت دقیق تاریخ معاملات، هویت طرفین، مستندات انتقال و ارتباط میان قراردادها می‌تواند به بازسازی این زنجیره کمک کند. با این حال، ثبت تعداد زیاد معاملات به‌خودی‌خود نشانه جرم نیست؛ ارزیابی باید بر مجموعه‌ای از قرائن و اطلاعات قانونی استوار باشد. معاملات صوری نیز ممکن است برای پنهان‌کردن مالکیت واقعی یا ایجاد ظاهر مشروع برای انتقال دارایی مورد استفاده قرار گیرند. در معامله صوری، طرفین ممکن است ظاهری از خریدوفروش ایجاد کنند، بدون آنکه قصد واقعی انتقال یا پرداخت متناسب با معامله وجود داشته باشد. همچنین ممکن است معامله‌ای واقعی انجام شود، اما قیمت اظهارشده با ارزش اقتصادی آن تفاوت چشمگیری داشته باشد. در برخی پرونده‌ها، چنین تفاوت‌هایی می‌توانند با هدف انتقال غیرشفاف ارزش، پنهان‌سازی منابع مالی یا دورزدن نظارت‌ها ایجاد شوند. با این همه، اختلاف قیمت به‌تنهایی اثبات‌کننده پول‌شویی نیست و باید عوامل دیگری مانند شرایط بازار، وضعیت ملک، رابطه طرفین و مسیر پرداخت نیز بررسی شوند(Levi, 2022: 17).

استفاده از اشخاص واسطه یکی دیگر از شیوه‌های بالقوه پنهان‌سازی مالکیت است. در این حالت، شخصی که نام او در سند یا قرارداد آمده است، ممکن است صرفاً به نمایندگی از دیگری عمل کند یا منافع واقعی ملک به شخص دیگری تعلق داشته باشد. چنین ترتیباتی می‌توانند در برخی روابط مشروع، از جمله نمایندگی قانونی، سرمایه‌گذاری مشترک یا مدیریت دارایی، نیز وجود داشته باشند. بنابراین، سیاست جنایی نباید هرگونه تفاوت میان مالک رسمی و بهره‌بردار اقتصادی را جرم تلقی کند. آنچه اهمیت دارد، امکان تشخیص ذی‌نفع واقعی در مواردی است که قانون چنین شناسایی‌ای را لازم می‌داند و وجود قرائن مرتبط با پنهان‌سازی عواید مجرمانه، تحقیق قانونی را توجیه می‌کند. در نظام‌هایی که اطلاعات مالکیت پراکنده، ناقص یا دشوارالوصول است، بازسازی مسیر دارایی ممکن است مستلزم بررسی جداگانه اسناد، قراردادها، پرداخت‌ها و اطلاعات اشخاص مختلف باشد. این پراکندگی هزینه تحقیق را افزایش می‌دهد و احتمال بروز تعارض میان اطلاعات را بالا می‌برد. اگر انتقالی در قرارداد خصوصی منعکس شده باشد، اما در اطلاعات رسمی مالکیت دیده نشود، مقام تحقیق ممکن است برای تعیین وضعیت حقوقی ملک به اسناد متعدد و اظهارات طرفین نیاز داشته باشد. این وضعیت می‌تواند

امکان کشف جرم را دشوار کند، هرچند به‌خودی‌خود دلیلی بر نامشروع‌بودن معامله یا بی‌اعتباری سند خصوصی نیست. شفافیت معاملات ملکی را باید در دو سطح متمایز بررسی کرد. سطح نخست، شفافیت حقوقی است که به قابلیت تعیین مالک قانونی، تاریخ انتقال، حدود حقوق ایجادشده و وضعیت حقوقی ملک مربوط می‌شود. سطح دوم، شفافیت مالی و اقتصادی است که به منشأ وجوه، هویت تأمین‌کننده مالی، ذی‌نفع واقعی و تناسب اقتصادی معامله ارتباط دارد. ثبت رسمی می‌تواند در سطح نخست نقش بنیادی داشته باشد، اما برای تحقق سطح دوم به تدابیر مکمل نیاز است. اگر اطلاعات رسمی فقط نام مالک و مشخصات ملک را دربر گیرد، ممکن است همچنان نتوان دریافت که وجوه خرید از چه منبعی تأمین شده‌اند یا چه شخصی از معامله منتفع می‌شود(Nance, 2018: 114). این تمایز در طراحی سیاست جنایی اهمیت اساسی دارد. گاهی در بحث اصلاح نظام ثبت، چنین تصور می‌شود که رسمی‌شدن همه معاملات به‌تنهایی برای مقابله با پول‌شویی کافی است. این تصور از آن جهت ناقص است که پول‌شویی می‌تواند از طریق معاملات کاملاً رسمی نیز انجام شود. ممکن است سند انتقال از نظر شکلی صحیح باشد، هویت طرفین احراز شده باشد و معامله در سامانه رسمی ثبت شده باشد، اما منابع مالی خرید از فعالیت مجرمانه به دست آمده باشند. در چنین وضعیتی، ثبت رسمی مسیر مالکیت را روشن می‌کند، ولی بدون بررسی منشأ وجوه و سایر قرائن، ماهیت مجرمانه سرمایه‌گذاری را آشکار نخواهد کرد.

از سوی دیگر، ثبت رسمی می‌تواند نقطه اتکای مهمی برای نظارت‌های هدفمند باشد. وقتی هویت طرفین، زمان معامله و زنجیره انتقال به‌صورت منظم ثبت می‌شود، امکان مقایسه اطلاعات و شناسایی الگوهای غیرعادی افزایش می‌یابد. این اطلاعات می‌توانند، در حدود مجوزهای قانونی، با داده‌های مالیاتی، اطلاعات پرداخت، گزارش‌های معاملات مشکوک و سایر اطلاعات مرتبط تطبیق داده شوند. چنین تطبیقی باید بر اساس صلاحیت قانونی و قواعد حفاظت از اطلاعات انجام گیرد و نباید به دسترسی نامحدود یا بی‌ضابطه به اطلاعات خصوصی اشخاص منجر شود. نقش واسطه‌های حرفه‌ای نیز در این میان قابل توجه است. مشاوران املاک، سردفتران، مؤسسات مالی، وکلا و سایر اشخاصی که در فرایند معامله یا انتقال ارزش نقش دارند، ممکن است به اطلاعاتی دسترسی داشته باشند که برای شناسایی برخی الگوهای مشکوک مفید باشد. البته تکالیف هر گروه باید با توجه به قوانین مربوط، ماهیت حرفه و حدود مسئولیت آن تعیین شود. تحمیل تکالیف مبهم یا بیش از اندازه گسترده ممکن است هزینه فعالیت مشروع را افزایش دهد، مسئولیت‌های غیرقابل اجرا ایجاد کند یا به گزارش‌های بی‌کیفیت و غیرهدفمند بینجامد. سیاست مناسب باید میان ضرورت کشف معاملات پرخطر و حفظ کارآمدی بازار

تعادل برقرار سازد(Naylor, 2022: 187). شفافیت معاملات ملکی را نمی‌توان به انتشار عمومی تمام اطلاعات مربوط به اشخاص و دارایی‌های آنان تقلیل داد. بخشی از اطلاعات باید برای عموم یا ذی‌نفعان قانونی قابل دسترسی باشد تا امنیت معاملات و قابلیت اعتماد به مالکیت تقویت شود؛ بخش دیگری از اطلاعات، به‌ویژه داده‌های مالی و اطلاعات مرتبط با تحقیقات، باید تحت دسترسی محدود و ضوابط روشن قرار گیرد. حکمرانی مؤثر در این حوزه مستلزم تفکیک میان شفافیت حقوقی، دسترسی عمومی، دسترسی حرفه‌ای و دسترسی نهادهای صلاحیت‌دار است. چنین تفکیکی از یک سو امکان کشف و پیگیری پول‌شویی را افزایش می‌دهد و از سوی دیگر، مانع تبدیل سیاست شفافیت به نظارت نامحدود بر زندگی اقتصادی اشخاص می‌شود.

**۳. اسناد عادی، ثبت رسمی و محدودیت‌های سیاست جنایی در ایران**

اسناد عادی در نظام حقوقی ایران سابقه‌ای طولانی دارند و در بسیاری از روابط خصوصی برای اثبات توافق، تعهد یا انتقال حقوق مورد استفاده قرار گرفته‌اند. قراردادهای تنظیم‌شده میان اشخاص، مبایعه‌نامه‌ها و توافق‌های خصوصی می‌توانند در شرایط مقرر قانونی واجد آثار حقوقی باشند. ازاین‌رو، مسئله اسناد عادی را نمی‌توان صرفاً با دوگانه‌ای ساده میان سند رسمی معتبر و سند عادی بی‌اعتبار توضیح داد. اعتبار، قابلیت استناد و آثار هر سند به قوانین حاکم، موضوع معامله، شرایط تنظیم آن و قواعد مربوط به ثبت وابسته است. سیاست جنایی نیز باید این پیچیدگی را در نظر بگیرد و از تعمیم آثار یک دسته از معاملات به تمام اسناد و روابط حقوقی پرهیز کند. مشکل اصلی هنگامی پدید می‌آید که درباره یک مال غیرمنقول، میان واقعیت معاملاتی و اطلاعات رسمی فاصله ایجاد شود. ممکن است قراردادی میان دو شخص منعقد شده باشد، اما انتقال مورد توافق در نظام رسمی مالکیت منعکس نشده باشد. در این وضعیت، اشخاص ثالث، نهادهای نظارتی و مراجع رسیدگی‌کننده ممکن است با اطلاعات متفاوتی درباره وضعیت ملک مواجه شوند. وجود چنین وضعیتی می‌تواند تعارض حقوقی ایجاد کند و تشخیص مالکیت، تاریخ انتقال یا تقدم حقوق اشخاص را دشوار سازد. در پرونده‌های مرتبط با جرائم اقتصادی، همین دشواری ممکن است به پیچیده‌شدن فرایند ردیابی دارایی و شناسایی ذی‌نفع واقعی منجر شود(Abdali Hasanvand, 2024: 221-223). نباید میان دشواری اثبات یک معامله و وقوع پول‌شویی رابطه‌ای قطعی برقرار کرد. بسیاری از معاملات ثبت‌نشده ممکن است به دلایل اقتصادی، اداری، تاریخی یا ناشی از ناآگاهی حقوقی انجام شده باشند. برخی اشخاص ممکن است به دلیل هزینه‌های معامله، محدودیت دسترسی به خدمات رسمی، اعتماد شخصی یا رویه‌های رایج بازار به سند عادی متوسل شده

باشند. این عوامل می‌توانند از نظر سیاست‌گذاری اهمیت داشته باشند، زیرا نشان می‌دهند که کاهش معاملات ثبت‌نشده تنها با وضع محدودیت حقوقی حاصل نمی‌شود؛ بلکه به دسترسی مناسب به ثبت رسمی، کاهش هزینه‌های غیرضروری، اطلاع‌رسانی و ایجاد انگیزه برای رعایت قواعد نیز نیاز دارد.

در عین حال، امکان استفاده مجرمانه از اسناد عادی را نباید نادیده گرفت. قراردادهای متعدد درباره یک ملک، تنظیم اسناد با تاریخ‌های متعارض، ادعای انتقال‌های پیشین بدون اطلاعات قابل راستی‌آزمایی یا استفاده از اشخاص واسطه می‌تواند در برخی شرایط به پنهان‌سازی مسیر انتقال دارایی کمک کند. وقتی زنجیره انتقال در یک نظام قابل اعتماد ثبت نشده باشد، بررسی اینکه چه کسی در چه زمانی مالک بوده یا چه شخصی از انتقال منتفع شده است، ممکن است به شهادت، کارشناسی، مکاتبات و سایر ادله پراکنده وابسته شود. این فرایند نه‌تنها زمان رسیدگی را افزایش می‌دهد، بلکه احتمال بروز اختلاف درباره اصالت اسناد و تاریخ واقعی معاملات را نیز بالا می‌برد. محدودیت‌بخشی به اعتبار اسناد عادی در این زمینه باید به‌عنوان ابزار تنظیم روابط حقوقی و پیشگیری از سوءاستفاده بررسی شود، نه به‌عنوان مجازات عمومی کسانی که از ثبت رسمی استفاده نکرده‌اند. اگر قانون برای معاملات معین ثبت رسمی را الزامی می‌کند و برای ثبت‌نشدن آثار مشخصی در نظر می‌گیرد، اجرای آن آثار باید بر اساس شرایط قانونی، قلمرو زمانی و موضوعی قانون و تضمین‌های مقرر صورت گیرد. نمی‌توان صرف ثبت‌نشدن یک معامله را بدون بررسی سایر عناصر قانونی، دلیل ارتکاب جرم یا اثبات‌کننده منشأ نامشروع دارایی دانست. همچنین آثار حقوقی ثبت‌نشدن نباید به‌گونه‌ای تفسیر شوند که هر ادعای مربوط به حقوق مشروع اشخاص، بدون امکان رسیدگی متناسب، از حمایت قضایی محروم شود. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ را باید در همین چارچوب تحلیل کرد. این قانون با هدف تقویت ثبت رسمی و تنظیم آثار معاملات ثبت‌نشده، چارچوب تازه‌ای برای برخی اعمال حقوقی مربوط به اموال غیرمنقول ایجاد کرده است. با این حال، اجرای آن به مقررات انتقالی، زمان‌بندی مقرر، وضعیت سامانه‌های قانونی، نوع عمل حقوقی و سایر شرایطی وابسته است که قانون تعیین می‌کند. بنابراین، هرگونه ارزیابی دقیق از قابلیت استناد به اسناد عادی باید با توجه به حکم مشخص قانونی و زمان وقوع معامله انجام شود؛ نه بر اساس این گزاره کلی که تمام اسناد عادی مربوط به املاک در هر شرایطی فاقد اعتبارند(Tafaghodi Zare, 2024: 169).

از منظر سیاست جنایی، اهمیت این قانون در آن است که می‌تواند فاصله میان وضعیت حقوقی ملک و اطلاعات رسمی را کاهش دهد. ثبت منظم انتقالات، تعیین روشن تاریخ معامله و فراهم‌کردن امکان

بررسی زنجیره مالکیت، تشخیص برخی انتقال‌های متعارض و ادعاهای ناسازگار را آسان‌تر می‌کند. اگر این اطلاعات با رعایت قانون در اختیار مراجع صلاحیت‌دار قرار گیرد، امکان پیگیری دارایی‌هایی که مظنون به ارتباط با فعالیت مجرمانه هستند نیز افزایش می‌یابد. در نتیجه، قانون ثبت رسمی می‌تواند زیرساختی برای سیاست جنایی مقابله با پول‌شویی فراهم کند؛ هرچند هدف مستقیم آن را نباید صرفاً مبارزه با پول‌شویی دانست و آثار آن باید در چارچوب گسترده‌تر امنیت معاملات و نظم حقوقی نیز سنجیده شود(Mashayekh, 2025: 4). یکی از ملاحظات مهم، حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت است. در بازار املاک، اشخاص ممکن است بر اساس اطلاعات موجود، وضعیت ظاهری مالکیت یا اسناد در دسترس تصمیم بگیرند. اگر اطلاعات رسمی ناقص باشد یا سازوکار ثبت نتواند وضعیت حقوقی ملک را به‌درستی منعکس کند، احتمال دارد اشخاصی بدون آگاهی از اختلاف یا انتقال پیشین وارد معامله شوند. سیاست ثبت رسمی باید تا حد امکان از ایجاد چنین وضعیتی جلوگیری کند؛ اما در مواردی که تعارض ایجاد شده است، رسیدگی به حقوق اشخاص باید بر اساس قواعد قانونی، ادله موجود و شرایط خاص پرونده صورت گیرد. حمایت از اشخاص با حسن نیت به معنای نادیده‌گرفتن حقوق مالک واقعی یا مشروعیت‌بخشیدن به دارایی مجرمانه نیست؛ همان‌طور که مقابله با پول‌شویی نیز مجوزی برای سلب خودکار حقوق هر شخصی که نام او در یک زنجیره معاملاتی آمده است، محسوب نمی‌شود. مسئله دیگر، دسترسی اشخاص به خدمات ثبت رسمی است. اگر ثبت معامله مستلزم هزینه‌های نامتناسب، تشریفات پیچیده، زمان طولانی یا مراجعه دشوار باشد، ممکن است برخی گروه‌ها همچنان به قراردادهای خصوصی روی آورند. در چنین وضعیتی، سخت‌گیری حقوقی بدون اصلاح موانع اجرایی می‌تواند اختلافات را افزایش دهد و اشخاص کم‌برخوردار را در معرض آسیب قرار دهد. بنابراین، محدودکردن آثار حقوقی اسناد ثبت‌نشده باید با توسعه خدمات ثبتی، فراهم‌کردن دسترسی الکترونیکی امن، آموزش عمومی و تعیین تکلیف روشن وضعیت‌های حقوقی گذشته همراه شود. این رویکرد از نظر حکمرانی اهمیت دارد، زیرا مشروعیت و اثربخشی قواعد به امکان رعایت عملی آن‌ها وابسته است( Mansouri Tehrani, 2025: 128).

از سوی دیگر، ثبت رسمی نباید به مانعی برای کشف واقعیت در پرونده‌های کیفری تبدیل شود. در پرونده‌ای که قرائن معقولی از پول‌شویی یا انتقال دارایی مجرمانه وجود دارد، اطلاعات ثبت رسمی باید در کنار سایر ادله ارزیابی شود. سند رسمی می‌تواند مالکیت ثبت‌شده یا وقوع یک عمل حقوقی را اثبات کند، اما به‌خودی‌خود مشروعیت منشأ وجوه، فقدان تبانی یا نبود رابطه با جرم را ثابت نمی‌کند. در مقابل،

وجود یک سند عادی نیز به‌تنهایی دلیلی بر ارتکاب جرم نیست. تمایز میان اثبات وضعیت حقوقی ملک و اثبات منشأ مجرمانه دارایی، برای جلوگیری از خلط دعاوی مدنی و مسئولیت کیفری ضروری است. از این منظر، محدودیت اعتبار اسناد عادی باید بخشی از یک سیاست چندلایه باشد. لایه نخست، تعیین قواعد روشن درباره معاملات مشمول ثبت اجباری و آثار ثبت‌نشدن آن‌هاست. لایه دوم، ایجاد نظام اطلاعاتی قابل اعتماد درباره مالکیت و زنجیره انتقال است. لایه سوم، فراهم‌کردن دسترسی قانونی و هدفمند نهادهای صلاحیت‌دار به اطلاعات مرتبط با تحقیقات مالی است. لایه چهارم، تضمین امکان اعتراض، رسیدگی قضایی و حمایت از حقوق مشروع اشخاص است. حذف یا تضعیف هر یک از این لایه‌ها می‌تواند اثربخشی کل سیاست را کاهش دهد. ثبت رسمی بدون اطلاعات مالی کافی ممکن است پول‌شویی را کشف نکند؛ اطلاعات گسترده بدون ضوابط دسترسی ممکن است حقوق اشخاص را تهدید کند؛ و محدودیت حقوقی بدون دسترسی مناسب به ثبت می‌تواند به افزایش اختلافات منجر شود.

در نهایت، اصلاح سیاست جنایی ایران در حوزه معاملات ملکی مستلزم عبور از این تصور است که یک تغییر قانونی منفرد می‌تواند مسئله پول‌شویی را حل کند. ثبت رسمی ابزار مهمی برای شفافیت حقوقی است، اما نتیجه آن به هماهنگی با قوانین مبارزه با پول‌شویی، سازوکارهای نظارت مالی، نظام مالیاتی، قواعد همکاری قضایی و ظرفیت‌های اجرایی وابسته است. محدودیت آثار حقوقی اسناد عادی زمانی به سیاستی کارآمد تبدیل می‌شود که در کنار افزایش قطعیت حقوقی، امکان شناسایی و ردیابی دارایی‌های مشکوک را تقویت کند و در عین حال، حقوق اشخاصی را که بدون سوءنیت وارد روابط معاملاتی شده‌اند، نادیده نگیرد(Shahri, 2022: 13).

### ۴. الگوی شفافیت معاملات ملکی در چارچوب حکمرانی فرامرزی

طراحی یک الگوی مؤثر برای شفافیت معاملات ملکی باید با تعریف دقیق هدف آغاز شود. هدف اصلی، گردآوری حداکثری اطلاعات درباره همه اشخاص یا ایجاد نظارت نامحدود بر بازار نیست؛ بلکه فراهم‌کردن اطلاعات قابل اعتماد برای تعیین وضعیت حقوقی ملک، شناسایی مالک و ذی‌نفع واقعی در موارد مقتضی، ردیابی مسیر انتقال و امکان بررسی منشأ دارایی‌های مرتبط با فعالیت‌های مجرمانه است. این هدف به تفکیک وظایف نهادهای مسئول، استانداردسازی اطلاعات، تعیین حدود دسترسی و ایجاد سازوکارهای راستی‌آزمایی نیاز دارد. بدون چنین تفکیکی، ممکن است نظام ثبت به انباری از داده‌های پراکنده تبدیل شود که با وجود حجم زیاد اطلاعات، توانایی محدودی برای شناسایی الگوهای غیرعادی دارد. نخستین رکن این الگو، ایجاد زنجیره‌ای قابل اعتماد از اطلاعات مربوط به وضعیت حقوقی ملک

است. هر انتقالی که طبق قانون مشمول ثبت رسمی است، باید به‌گونه‌ای ثبت شود که بتوان زمان انتقال، هویت طرفین، موضوع معامله و تغییر وضعیت حقوقی ملک را بررسی کرد. وجود شناسه‌های یکتا برای ملک و ارتباط منظم اطلاعات مربوط به انتقالات، احتمال تکرار اطلاعات متعارض و ایجاد پرونده‌های پراکنده را کاهش می‌دهد. ثبت تاریخ و ترتیب انتقالات نیز برای تعیین تقدم حقوق و بازسازی مسیر مالکیت اهمیت دارد. این اطلاعات باید به نحوی نگهداری شوند که تغییرات بعدی، سابقه حقوقی ملک را از بین نبرند و امکان بررسی قانونی تاریخچه آن وجود داشته باشد. دومین رکن، احراز هویت دقیق طرفین معامله است. شفافیت مالکیت زمانی معنا پیدا می‌کند که هویت اشخاصی که در فرایند انتقال حضور دارند، با اطلاعات معتبر تطبیق داده شود. احراز هویت باید به‌گونه‌ای طراحی شود که استفاده از هویت جعلی یا اطلاعات نادرست را دشوار سازد، اما نباید به جمع‌آوری نامتناسب اطلاعات شخصی منجر شود. لازم است مشخص باشد چه اطلاعاتی برای ثبت معامله ضروری است، کدام نهاد مسئول راستی‌آزمایی آن‌هاست و در چه شرایطی می‌توان اطلاعات تکمیلی مطالبه کرد. تعیین مسئولیت روشن برای هر مرحله، از انتقال بی‌ضابطه مسئولیت میان نهادها جلوگیری می‌کند و امکان نظارت بر کیفیت اجرای قواعد را افزایش می‌دهد(Shahidi, 2014: 12-16).

سومین رکن، شناسایی ذی‌نفع واقعی در مواردی است که قانون چنین تکلیفی را مقرر می‌کند یا شرایط معامله بررسی تکمیلی را توجیه می‌سازد. مالک رسمی همیشه تنها شخصی نیست که از یک دارایی منتفع می‌شود. ممکن است شخصی با استفاده از نماینده، ترتیبات قراردادی یا ساختارهای حقوقی دیگر، منافع اقتصادی ملک را در اختیار داشته باشد. شناسایی ذی‌نفع واقعی می‌تواند به جلوگیری از استفاده از اشخاص واسطه برای پنهان‌سازی مالکیت کمک کند. بااین‌حال، تعریف ذی‌نفع واقعی باید دقیق و قابل اجرا باشد و میان مالکیت حقوقی، کنترل مؤثر و برخورداری اقتصادی از منافع تمایز بگذارد. همچنین باید برای احراز این وضعیت، روش‌های قانونی و متناسب تعیین شود و اطلاعات به‌دست‌آمده در معرض استفاده‌های نامرتبط قرار نگیرد. چهارمین رکن، توجه به منشأ وجوه و شیوه پرداخت است. ثبت رسمی انتقال ملک، بدون توجه به منابع مالی معامله، ممکن است تنها بخشی از تصویر را آشکار سازد. برای معاملات یا اشخاصی که بر اساس معیارهای قانونی در معرض خطر بالاتر قرار دارند، بررسی متناسب منشأ وجوه و مسیر پرداخت می‌تواند اطلاعات مهمی فراهم کند. این بررسی باید بر مبنای شاخص‌های مشخص و ارزیابی خطر انجام شود، نه بر اساس فرض مجرمیت اشخاص. مبلغ معامله، پیچیدگی غیرضروری ساختار پرداخت، ناسازگاری میان وضعیت اقتصادی طرفین و ارزش دارایی یا استفاده از

ترتیباتی که مالک واقعی را پنهان می‌کنند، ممکن است در کنار سایر قرائن، ضرورت بررسی بیشتر را مطرح سازند. هیچ‌یک از این نشانه‌ها به‌تنهایی اثبات‌کننده پول‌شویی نیست و تصمیم‌های محدودکننده باید بر اساس قانون و اطلاعات کافی اتخاذ شوند. پنجمین رکن، پیوند میان داده‌های ثبتی و اطلاعات مالی و نظارتی است. اگر اطلاعات مالکیت در یک نظام و داده‌های پرداخت در نظامی دیگر نگهداری شوند، بدون سازوکار قانونی برای تطبیق آن‌ها، تشخیص برخی معاملات پرخطر دشوار باقی می‌ماند. اتصال سامانه‌ها باید به معنای دسترسی نامحدود همه نهادها به تمام اطلاعات نباشد. در عوض، باید مشخص شود هر نهاد برای انجام وظیفه قانونی خود به چه داده‌هایی نیاز دارد، دسترسی در چه شرایطی مجاز است و استفاده از اطلاعات چگونه ثبت و نظارت می‌شود. چنین طراحی‌ای امکان بهره‌برداری از داده‌ها را افزایش می‌دهد و در عین حال، خطر دسترسی غیرمجاز، افشای اطلاعات و استفاده خارج از هدف را کاهش می‌دهد(Mansouri Tehrani, 2025: 130).

ششمین رکن، ایجاد سازوکارهای ارزیابی خطر است. یک نظام کارآمد مقابله با پول‌شویی نمی‌تواند همه معاملات را با شدت یکسان بررسی کند؛ زیرا چنین رویکردی هزینه اجرایی بالایی ایجاد می‌کند و ممکن است منابع نظارتی را از موارد مهم منحرف سازد. رویکرد مبتنی بر خطر، منابع را بر معاملات و الگوهایی متمرکز می‌کند که بر اساس اطلاعات معتبر، احتمال سوءاستفاده در آن‌ها بیشتر است. این رویکرد باید با معیارهای روشن، قابل بازبینی و سازگار با قانون همراه باشد. استفاده از معیارهای خطر نباید به محرومیت خودکار اشخاص از خدمات یا ایجاد محدودیت بدون دلیل کافی بینجامد. هرگاه نتیجه ارزیابی آثار حقوقی مهمی برای اشخاص ایجاد کند، باید امکان بررسی و اعتراض متناسب وجود داشته باشد. هفتمین رکن، قابلیت همکاری بین‌المللی است. از آنجا که پول‌شویی ممکن است شامل اشخاص، حساب‌ها یا دارایی‌های واقع در چند کشور باشد، اطلاعات داخلی باید در صورت وجود مبنای قانونی و از مسیرهای رسمی، قابلیت استفاده در همکاری قضایی و مالی فرامرزی را داشته باشند. این امر به استانداردسازی داده‌ها، حفظ سوابق، قابلیت احراز اصالت اسناد و تعیین مسئولیت نهادهای ارسال‌کننده و دریافت‌کننده اطلاعات نیاز دارد. اطلاعاتی که به‌صورت نامنظم ثبت شده‌اند یا اعتبار و منشأ آن‌ها روشن نیست، ممکن است در تحقیقات فرامرزی ارزش محدودی داشته باشند. در مقابل، داده‌های دقیق و مستند می‌توانند روند شناسایی دارایی‌ها و رسیدگی به درخواست‌های قانونی را تسهیل کنند. هشتمین رکن، تضمین کیفیت و امنیت داده‌هاست. سامانه‌های ثبت هر اندازه گسترده باشند، اگر اطلاعات آن‌ها نادرست، تکراری یا قابل دست‌کاری باشد، نمی‌توانند مبنای قابل اعتمادی برای تصمیم‌های حقوقی قرار

گیرند. لازم است سازوکارهای اصلاح خطا، ثبت سابقه تغییرات، احراز اصالت اطلاعات و رسیدگی به اعتراض اشخاص پیش‌بینی شود. امنیت سایبری نیز اهمیت دارد؛ زیرا افشای اطلاعات مالکیت و مالی می‌تواند به کلاهبرداری، جعل هویت، سوءاستفاده اقتصادی یا نقض حریم خصوصی منجر شود. حفاظت از داده‌ها نباید مانعی برای دسترسی قانونی نهادهای صلاحیت‌دار باشد، بلکه باید چارچوبی فراهم کند که دسترسی مجاز از دسترسی غیرمجاز قابل تشخیص باشد(Mashayekh, 2025).

نهمین رکن، ایجاد سازوکار مؤثر برای حل اختلافات است. افزایش ثبت رسمی می‌تواند تعارضات را کاهش دهد، اما اختلاف درباره اصالت سند، اشتباه در اطلاعات، تقدم انتقالات یا حقوق اشخاص ثالث را به‌طور کامل از میان نمی‌برد. نظام حقوقی باید امکان رسیدگی به این اختلافات را در مهلت معقول فراهم کند. اصلاح اطلاعات ثبت‌شده، تعلیق آثار برخی تصمیم‌ها در شرایط مقرر و رسیدگی به ادعاهای مربوط به تقلب یا جعل باید بر اساس ضوابط روشن انجام شود. چنانچه ثبت رسمی از اعتبار بالایی برخوردار باشد، ضرورت تضمین دقت آن نیز افزایش می‌یابد؛ زیرا خطای ثبت می‌تواند آثار گسترده‌ای بر حقوق مالکیت و امنیت اقتصادی اشخاص داشته باشد. دهمین رکن، شفافیت درباره عملکرد نهادهای مسئول است. ارزیابی سیاست ثبت رسمی نباید صرفاً بر تعداد اسناد ثبت‌شده یا حجم اطلاعات ذخیره‌شده استوار باشد. شاخص‌هایی مانند کاهش تعارضات مالکیت، سرعت پاسخ‌گویی به درخواست‌های قانونی، میزان خطاهای ثبت، زمان رسیدگی به اعتراض‌ها، کیفیت اطلاعات مربوط به مالکیت و نتایج پرونده‌های مرتبط با دارایی‌های مجرمانه می‌توانند تصویر دقیق‌تری از عملکرد نظام ارائه دهند. انتشار آمارهای تجمیعی و غیرشخصی نیز می‌تواند امکان ارزیابی عمومی را افزایش دهد، بدون آنکه اطلاعات محرمانه پرونده‌ها یا حریم خصوصی اشخاص افشا شود(Tafaghodi Zare, 2024: 167).

در کنار این ارکان، باید به پیامدهای اقتصادی سیاست نیز توجه کرد. ثبت رسمی می‌تواند اعتماد به معاملات را افزایش دهد، هزینه بررسی مالکیت را کاهش دهد و امکان استفاده از دارایی به‌عنوان پشتوانه فعالیت‌های اقتصادی را تقویت کند. در مقابل، تشریفات پیچیده، هزینه‌های نامتناسب یا اجرای نامنسجم قواعد ممکن است برخی معاملات را به مسیرهای غیررسمی سوق دهد. بنابراین، طراحی سیاست باید بر کاهش اصطکاک اداری و افزایش قطعیت حقوقی متمرکز باشد. هدف آن است که رعایت قانون به مسیر عادی و کم‌هزینه‌تر معامله تبدیل شود، نه آنکه بازار مشروع با موانعی روبه‌رو شود که انگیزه دورزدن قواعد را افزایش می‌دهند. الگوی شفافیت معاملات ملکی باید بر مکمل‌بودن ابزارها استوار باشد. ثبت رسمی، احراز هویت، شناسایی ذی‌نفع واقعی، بررسی متناسب منشأ وجوه، تبادل قانونی

اطلاعات، حفاظت از داده‌ها و رسیدگی قضایی، اجزای یک نظام واحد هستند. هیچ‌یک از این عناصر به‌تنهایی برای مقابله با پول‌شویی کافی نیست. ارزش سیاست پیشنهادی در این است که اطلاعات حقوقی مربوط به مالکیت را به اطلاعات قابل استفاده برای نظارت قانونی و ردیابی عواید مجرمانه پیوند می‌دهد؛ بی‌آنکه تفاوت میان ثبت مالکیت، اثبات جرم و تعیین مسئولیت کیفری را از میان ببرد.

**۵. راهبردهای اصلاح سیاست جنایی ایران و الزامات اجرایی**

اصلاح سیاست جنایی ایران در زمینه پول‌شویی و معاملات ملکی باید از هماهنگی میان قواعد حقوقی، ظرفیت‌های اجرایی و اهداف حکمرانی آغاز شود .تصویب قانون به‌تنهایی تضمین نمی‌کند که اطلاعات معاملات شفاف‌تر شود یا دارایی‌های حاصل از جرم با سرعت بیشتری شناسایی شوند .برای تحقق این اهداف، باید روشن باشد که کدام نهاد مسئول ثبت اطلاعات است، چه مرجعی صحت داده‌ها را بررسی می‌کند، نهادهای مبارزه با پول‌شویی تحت چه شرایطی به اطلاعات دسترسی دارند و در صورت مشاهده نشانه‌های مشکوک، مسیر قانونی ارجاع و پیگیری چگونه خواهد بود .فقدان تقسیم کار روشن می‌تواند به موازی‌کاری، تأخیر، تبادل ناقص اطلاعات و انتقال مسئولیت میان نهادها منجر شود. در گام نخست، نسبت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با سیاست‌های مقابله با پول‌شویی باید به‌دقت تبیین شود .این قانون باید در قلمرو و شرایط مقرر خود اجرا شود و آثار حقوقی ثبت‌نشدن معاملات نیز بر اساس احکام مشخص آن تعیین گردد .در عین حال، لازم است میان هدف مستقیم قانون، یعنی تنظیم ثبت رسمی و آثار حقوقی مربوط، و کارکرد تکمیلی آن در پیشگیری از سوءاستفاده‌های مالی تمایز گذاشته شود .چنین تفکیکی مانع از آن می‌شود که هر تخلف ثبتی به‌طور خودکار با پول‌شویی یکسان تلقی شود یا از اهداف مبارزه با پول‌شویی برای توجیه محدودیت‌هایی خارج از چارچوب قانونی استفاده شود(Pieth, 2023: 11-16).

تحقق این هدف مستلزم هماهنگی عملی میان نهادهای ثبت، مراجع مالیاتی، واحدهای اطلاعات مالی، نهادهای نظارتی و مراجع قضایی در حدود صلاحیت‌های قانونی آن‌هاست .اطلاعات هر یک از این نهادها می‌تواند بخشی از واقعیت اقتصادی معامله را روشن کند .اطلاعات ثبت مالکیت وضعیت حقوقی ملک را نشان می‌دهد؛ اطلاعات مالیاتی ممکن است به ارزش اظهارشده یا آثار مالی معامله مربوط باشد؛ اطلاعات مالی می‌تواند مسیر پرداخت را مشخص کند؛ و اطلاعات قضایی ممکن است ارتباط احتمالی دارایی با جرم را آشکار سازد .بااین‌حال، تبادل اطلاعات باید بر اساس مبنای قانونی روشن، ضرورت دسترسی، تناسب و حفاظت از داده‌ها صورت گیرد .همکاری نهادی نباید به ایجاد پایگاه‌های اطلاعاتی

بی‌ضابطه یا دسترسی نامحدود به اطلاعات اشخاص منجر شود. نظارت بر معاملات ملکی نیز باید بر پایه ارزیابی خطر سازمان یابد .در این رویکرد، منابع نظارتی به‌جای بررسی یکسان تمام معاملات، بر مواردی متمرکز می‌شوند که مجموعه قرائن، احتمال سوءاستفاده از آن‌ها را افزایش می‌دهد .معیارهای خطر باید بر اساس ویژگی‌های قابل توضیح و قابل بازبینی طراحی شوند .برای مثال، وجود اختلاف چشمگیر و توضیح‌ناپذیر میان ارزش معامله و شرایط بازار، پیچیدگی غیرضروری در مسیر پرداخت، استفاده از واسطه‌های متعدد بدون توجیه اقتصادی یا ناسازگاری آشکار میان اطلاعات ارائه‌شده و سایر داده‌های قانونی ممکن است ضرورت بررسی بیشتر را ایجاد کند .بااین‌حال، این معیارها نباید به قواعد قطعی درباره مجرمیت اشخاص تبدیل شوند، بلکه صرفاً می‌توانند مبنای بررسی تکمیلی در حدود قانون باشند(Roth, 2021: 5).

کیفیت اطلاعات مربوط به مالکیت واقعی نیز اهمیت اساسی دارد .اگر نظام ثبت فقط مالک رسمی را معرفی کند، اما امکان شناسایی شخصی که عملاً کنترل یا منفعت اقتصادی دارایی را در اختیار دارد فراهم نباشد، بخشی از ظرفیت پنهان‌سازی مالکیت باقی خواهد ماند .شناسایی ذی‌نفع واقعی باید با توجه به ماهیت معامله و الزامات قانونی انجام شود .برای این منظور، لازم است مفهوم ذی‌نفع واقعی به‌طور دقیق تعریف شود، روش‌های احراز آن مشخص گردد و مسئولیت اشخاصی که اطلاعات لازم را ارائه می‌کنند، روشن باشد .همچنین باید سازوکار اصلاح اطلاعات نادرست و رسیدگی به اختلافات مربوط به مالکیت واقعی پیش‌بینی شود. اثربخشی این فرایند به تقویت ظرفیت‌های تخصصی نهادهای مسئول وابسته است . مبارزه با پول‌شویی در معاملات ملکی به ترکیبی از دانش حقوقی، مالی، ثبتی و تحلیلی نیاز دارد . کارشناسان باید بتوانند میان یک اختلاف مدنی معمولی، یک تخلف ثبتی و نشانه‌های احتمالی جرم تمایز بگذارند .آموزش تخصصی درباره زنجیره انتقال دارایی، ساختارهای مالکیت واسطه‌ای، بررسی منشأ وجوه و استفاده قانونی از داده‌ها می‌تواند کیفیت تحقیقات را افزایش دهد .همچنین لازم است رویه‌های استاندارد برای ثبت، نگهداری و ارائه اطلاعات تدوین شوند تا قابلیت استفاده از داده‌ها در فرایندهای قضایی و همکاری‌های بین‌المللی بهبود یابد. در کنار این اقدامات، کاهش موانع عملی ثبت رسمی ضروری است .اگر شهروندان برای ثبت معامله با هزینه‌های سنگین، فرایندهای پیچیده یا تأخیرهای طولانی مواجه باشند، ممکن است اجرای قواعد با مقاومت یا دورزدن عملی روبه‌رو شود .توسعه خدمات الکترونیکی، ساده‌سازی تشریفات غیرضروری، افزایش دسترسی جغرافیایی به خدمات ثبت و اطلاع‌رسانی درباره آثار حقوقی معاملات ثبت‌نشده می‌تواند میزان رعایت قواعد را افزایش دهد .این

اقدامات باید با امنیت فنی و احراز هویت مناسب همراه باشند تا تسهیل خدمات به کاهش دقت یا افزایش امکان جعل منجر نشود(Gilbert, 2024: 7).

اصلاح قواعد ثبت همچنین باید وضعیت حقوقی معاملات و اسناد پیشین را در نظر بگیرد .در نظامی که طی سال‌ها اسناد عادی در معاملات ملکی مورد استفاده قرار گرفته‌اند، اصلاح قواعد ثبت ممکن است با شمار زیادی از روابط حقوقی ایجادشده در گذشته مواجه شود .اجرای سیاست جدید بدون توجه به زمان وقوع معامله، وضعیت طرفین و مقررات انتقالی می‌تواند اختلافات گسترده ایجاد کند .بنابراین، باید میان معاملات مشمول الزامات جدید و وضعیت‌هایی که تابع احکام انتقالی یا قواعد پیشین هستند، تمایز گذاشت .رسیدگی به ادعاهای اشخاص باید در چارچوب قانون و با امکان ارائه ادله انجام شود .در عین حال، سازوکارهای تعیین تکلیف وضعیت‌های گذشته نباید به مجرایی برای مشروعیت‌بخشیدن به دارایی‌های مجرمانه یا پنهان‌کردن انتقالات غیرقانونی تبدیل شوند. تناسب میان اقدامات پیشگیرانه و تضمین‌های دادرسی نیز باید حفظ شود .در پرونده‌های پول‌شویی، ممکن است توقیف موقت دارایی یا جلوگیری از انتقال آن برای حفظ امکان اجرای حکم ضروری باشد .بااین‌حال، اقدامات محدودکننده باید بر اساس شرایط قانونی، ضرورت، تناسب و نظارت مرجع صلاحیت‌دار صورت گیرند .اگر ملک متعلق به شخص ثالث باشد یا منافع اشخاص دیگری در آن وجود داشته باشد، حقوق آنان نیز باید در رسیدگی لحاظ شود .وجود ارتباط خانوادگی یا تجاری با متهم به‌تنهایی نباید مبنای سلب حقوق اشخاص قرار گیرد .همچنین، تصمیم درباره مصادره نهایی باید بر اساس قواعد قانونی و ادله لازم اتخاذ شود و نباید با اقدام موقت برای حفظ دارایی یکسان تلقی گردد. قابلیت ردیابی دارایی‌ها در تحقیقات کیفری باید هم‌زمان تقویت شود .در پرونده‌های مرتبط با پول‌شویی، صرف شناسایی یک ملک کافی نیست؛ باید امکان بررسی ارتباط آن با عواید مجرمانه، مسیر انتقال و اشخاص منتفع فراهم باشد .ثبت دقیق اطلاعات مالکیت می‌تواند نقطه آغاز این فرایند باشد، اما بررسی اسناد مالی، قراردادهای مرتبط، مسیر پرداخت و ارتباط اشخاص نیز ضرورت دارد .در صورت وجود عناصر فرامرزی، استفاده از سازوکارهای قانونی همکاری قضایی و تبادل اطلاعات اهمیت بیشتری پیدا می‌کند .این همکاری باید به‌گونه‌ای انجام شود که اصالت اطلاعات، حدود استفاده از آن‌ها و حقوق اشخاص در فرایند رسیدگی قابل احراز باشد(Gilbert, 2024: 7).

برای سنجش موفقیت اصلاحات نیز باید شاخص‌های روشن و قابل ارزیابی تدوین شود .تعداد معاملات ثبت‌شده به‌تنهایی نشان نمی‌دهد که سیاست مبارزه با پول‌شویی تا چه اندازه موفق بوده است .لازم است

شاخص‌هایی مانند کاهش تعارضات مالکیت، افزایش دقت اطلاعات، کوتاه‌شدن زمان پاسخ‌گویی به درخواست‌های قانونی، کیفیت گزارش‌های معاملات مشکوک، بهبود امکان ردیابی دارایی‌ها و کاهش خطاهای ثبتی مورد توجه قرار گیرند .ارزیابی باید آثار ناخواسته را نیز بسنجد؛ از جمله هزینه‌های تحمیل‌شده به شهروندان، دشواری دسترسی گروه‌های کم‌برخوردار به خدمات، تأخیر در معاملات مشروع و موارد نقض حریم خصوصی .انتشار آمارهای تجمیعی می‌تواند امکان ارزیابی مستقل و اصلاح تدریجی سیاست را فراهم سازد. هماهنگ‌سازی سیاست داخلی با چارچوب‌های بین‌المللی نیز باید بدون ادعای یکسان‌سازی کامل قوانین دنبال شود .کنوانسیون پالرمو بر همکاری و ایجاد ظرفیت‌های مؤثر برای مقابله با جرائم سازمان‌یافته تأکید می‌کند، اما این امر به معنای الزام همه کشورها به اتخاذ ساختار واحد ثبت املاک نیست .ایران می‌تواند با توجه به ساختار حقوقی خود، قواعدی برای ثبت رسمی، شناسایی مالکیت، نگهداری اطلاعات و همکاری قانونی میان نهادها طراحی کند که از نظر کارکردی به اهداف مقابله با پول‌شویی کمک کنند .ارزیابی این قواعد باید بر میزان توانایی آن‌ها در شناسایی، ردیابی و پیگیری قانونی دارایی‌های مجرمانه استوار باشد(Arruñada, 2017: 61).

مشروعیت اجتماعی سیاست ثبت رسمی بر میزان اثربخشی آن تأثیر می‌گذارد .قواعدی که از نظر فنی کارآمد باشند، اما در عمل به‌عنوان سازوکارهایی پیچیده، پرهزینه یا غیرقابل دسترس شناخته شوند، ممکن است با رعایت محدود روبه‌رو شوند .اطلاع‌رسانی روشن درباره آثار ثبت، مسئولیت طرفین، شیوه دسترسی به اطلاعات و راه‌های اعتراض می‌تواند اعتماد به نظام رسمی را افزایش دهد .همچنین، سازوکارهای رسیدگی به شکایت باید در دسترس باشند تا اشخاص بتوانند خطاهای ثبت یا نقض حقوق خود را پیگیری کنند .مشروعیت سیاست نه‌تنها به هدف مشروع آن، بلکه به کیفیت اجرا و امکان پاسخ‌گوکردن نهادهای مسئول نیز وابسته است. برآیند این ملاحظات آن است که اصلاح سیاست جنایی در حوزه معاملات ملکی باید به‌صورت برنامه‌ای نهادی و چندمرحله‌ای دنبال شود .محدودیت آثار حقوقی اسناد عادی ثبت‌نشده، یکی از اجزای این برنامه است، اما نمی‌تواند جایگزین اصلاح فرایندهای ثبتی، توسعه زیرساخت‌های اطلاعاتی، نظارت مالی، آموزش تخصصی و تضمین حقوق اشخاص شود . اجرای مؤثر سیاست نیازمند آن است که هر اقدام با هدف روشن، مبنای قانونی مشخص، نهاد مسئول و شاخص ارزیابی همراه باشد .تنها در این صورت می‌توان انتظار داشت که ثبت رسمی از یک تشریفات اداری به زیرساختی برای افزایش امنیت معاملات و تقویت توانایی دولت در مقابله با عواید مجرمانه تبدیل شود.

## نتیجه‌گیری

پول‌شویی از جمله جرائمی است که آثار آن به قلمرو یک کشور محدود نمی‌ماند و به همین دلیل، مقابله مؤثر با آن مستلزم پیوند میان سیاست‌های داخلی و سازوکارهای همکاری فرامرزی است. گسترش جریان‌های مالی بین‌المللی و امکان انتقال دارایی‌ها میان حوزه‌های قضایی مختلف، توانایی دولت‌ها برای شناسایی منشأ عواید مجرمانه را به کیفیت اطلاعات، قابلیت ردیابی دارایی‌ها و همکاری میان نهادهای مسئول وابسته کرده است. کنوانسیون پالرمو در این چارچوب، با تأکید بر جرم‌انگاری پول‌شویی، شناسایی و ردیابی عواید مجرمانه، توقیف و مصادره دارایی‌ها و تقویت همکاری بین‌المللی، بخشی از زیرساخت حقوقی حکمرانی مبارزه با جرائم سازمان‌یافته را تشکیل می‌دهد. اموال غیرمنقول به دلیل ارزش اقتصادی، قابلیت نگهداری ثروت و امکان جدایی میان مالک رسمی و ذی‌نفع واقعی، می‌توانند در برخی شرایط برای پنهان‌سازی منشأ دارایی‌های مجرمانه مورد استفاده قرار گیرند. استفاده از اشخاص واسطه، انتقال‌های متوالی، معاملات صوری و پنهان‌کردن مسیر پرداخت از جمله روش‌هایی هستند که ممکن است شناسایی مالک واقعی و پیگیری عواید مجرمانه را دشوار کنند. با این حال، وجود یک معامله پیچیده، اختلاف قیمت یا استفاده از سند عادی به‌تنهایی اثبات‌کننده پول‌شویی نیست. سیاست جنایی باید میان معاملات مشروع و مواردی که بر اساس قرائن و ادله قانونی مظنون به ارتباط با جرم هستند، تمایز بگذارد. که شفافیت معاملات ملکی دست‌کم دو بعد متمایز دارد. شفافیت حقوقی به تعیین مالک قانونی، تاریخ انتقال و وضعیت حقوقی ملک مربوط است؛ در حالی که شفافیت مالی و اقتصادی به منشأ وجوه، مسیر پرداخت و هویت ذی‌نفع واقعی ارتباط دارد. ثبت رسمی می‌تواند زیرساخت مهمی برای افزایش شفافیت حقوقی فراهم کند و با ثبت منظم زنجیره انتقال، تعارضات مالکیت را کاهش دهد. بااین‌حال، این ابزار به‌تنهایی برای شناسایی پول‌شویی کافی نیست؛ زیرا یک معامله ممکن است از نظر شکلی کاملاً رسمی باشد، اما با وجوه حاصل از جرم انجام شده باشد. بنابراین، پیوند میان اطلاعات ثبتی و سازوکارهای قانونی بررسی منشأ وجوه، نظارت مالی و تحقیقات قضایی اهمیت اساسی دارد.

از نظر حقوقی نیز باید میان الزامات صریح کنوانسیون پالرمو و ابزارهای داخلی برای تحقق اهداف آن تمایز گذاشت. این کنوانسیون مستقیماً دولت‌ها را به حذف اعتبار اسناد عادی یا الزام به ثبت رسمی همه معاملات ملکی مکلف نمی‌کند. استدلال مقاله این است که ثبت رسمی می‌تواند، در صورت طراحی و اجرای مناسب، ابزاری برای تقویت ظرفیت‌های مورد نیاز در مقابله با پول‌شویی باشد. این رابطه از اهداف و کارکردهای نظام ثبت در شناسایی مالکیت، ردیابی انتقال دارایی و تسهیل تحقیقات ناشی

می‌شود، نه از وجود یک حکم صریح در کنوانسیون درباره شکل اسناد ملکی. این تمایز برای حفظ دقت حقوقی و جلوگیری از توسعه بیش از حد تعهدات بین‌المللی ضروری است. در نظام حقوقی ایران، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳ زمینه مهمی برای بررسی نسبت ثبت رسمی و سیاست جنایی فراهم کرده است. اجرای دقیق این قانون در محدوده زمانی، موضوعی و شرایط مقرر می‌تواند به کاهش فاصله میان وضعیت حقوقی ملک و اطلاعات رسمی کمک کند. همچنین، محدودکردن آثار حقوقی اسناد عادی ثبت‌نشده در معاملات مشمول ثبت اجباری ممکن است از برخی تعارضات و زمینه‌های سوءاستفاده بکاهد. با این حال، چنین محدودیتی باید در چارچوب احکام قانونی و با رعایت مقررات انتقالی اعمال شود و نباید به این برداشت منجر گردد که همه اسناد عادی در هر وضعیت حقوقی فاقد اعتبارند یا ثبت‌نشدن یک معامله به‌تنهایی دلیل ارتکاب جرم است. محدودیت‌بخشی به آثار حقوقی اسناد عادی زمانی می‌تواند در خدمت سیاست جنایی قرار گیرد که با مجموعه‌ای از اقدامات مکمل همراه شود. ثبت دقیق زنجیره انتقال، احراز هویت طرفین، شناسایی ذی‌نفع واقعی در موارد مقتضی، بررسی متناسب منشأ وجوه، ایجاد امکان تبادل قانونی اطلاعات و تقویت همکاری میان نهادهای مسئول از جمله این اقدامات هستند. علاوه بر این، دسترسی مناسب به خدمات ثبت، کاهش هزینه‌های غیرضروری، اصلاح خطاهای اطلاعاتی و ایجاد سازوکارهای مؤثر رسیدگی به اختلافات برای موفقیت سیاست ضروری‌اند. اگر این عوامل نادیده گرفته شوند، محدودیت حقوقی ممکن است به‌جای افزایش شفافیت، هزینه معاملات مشروع را بالا ببرد یا اشخاصی را که امکان رعایت مؤثر قواعد را نداشته‌اند، در معرض تضییع حقوق قرار دهد. حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت و رعایت امنیت حقوقی نیز از ارکان ضروری اصلاح سیاست جنایی است. مبارزه با پول‌شویی نباید به مجوزی برای سلب خودکار حقوق اشخاصی تبدیل شود که صرفاً در یک زنجیره معاملاتی حضور داشته‌اند. تصمیم درباره توقیف، محدودیت انتقال یا مصادره دارایی باید بر مبنای قانون، صلاحیت مرجع مربوط و شرایط اثباتی لازم اتخاذ شود. در عین حال، حمایت از اشخاص با حسن نیت نباید مانع شناسایی و پیگیری دارایی‌های مجرمانه شود. ایجاد تعادل میان این دو هدف، مستلزم قواعد روشن، دسترسی به رسیدگی قضایی، امکان اعتراض و تفکیک اقدامات موقت از تصمیم نهایی درباره حقوق مالکیت است. حکمرانی فرامرزی مبارزه با پول‌شویی به ظرفیت اجرایی و اطلاعاتی دولت وابسته است. استانداردهای بین‌المللی بدون نظام ثبت قابل اعتماد، نهادهای تخصصی، داده‌های باکیفیت و سازوکارهای قانونی همکاری نمی‌توانند به نتیجه مطلوب برسند. در مقابل، توسعه ظرفیت‌های داخلی نیز بدون توجه

به همکاری قضایی و مالی فرامرزی، در پرونده‌هایی که دارایی‌ها یا اشخاص در چند حوزه قضایی حضور دارند، محدود خواهد ماند. ازاین‌رو، اصلاح نظام معاملات ملکی باید در چارچوب سیاست گسترده‌تری قرار گیرد که میان ثبت حقوق مالکیت، نظارت مالی، تحقیقات کیفری و همکاری بین‌المللی ارتباط برقرار می‌کند.

**Reference**


Abdali Hasanvand, M., Mousavi, S. E., Ghazanfari, H., & Ahmadi, F. (2024). Enshā-ye a'māl-e hoquqi-ye mo'āmelāt-e melkī dar hoquq-e Irān va Engelestan [Formalization of legal acts in real estate transactions under Iranian and English law]. Comparative Studies in Jurisprudence, Law and Politics, 6(3), 221–238. https://doi.org/10.61838/csjlp.6.3.14 (In Persian).

Arruñada, B. (2003). Property enforcement as organized consent. Journal of Law, Economics, and Organization, 19(2), 401–444.

Arruñada, B. (2012). Institutional Foundations of Impersonal Exchange: Theory and Policy of Contractual Registries. University of Chicago Press.

Arruñada, B. (2017). The Institutions of Property Rights: A Comparative Perspective.

Carbone, C., Paternoster, C., & Riccardi, M. (2025). Ville lumière ou ville obscure? Assessing the secrecy of firms owning real estate properties in Paris. Trends in Organized Crime, 28, 498–523. https://doi.org/10.1007/s12117-025-09570-8

Chaikin, D. (2010). The Legal Regulation of Illicit Financial Flows.

Chaikin, D., & Sharman, J. C. (2009). Corruption and Money Laundering: A Symbiotic Relationship. Palgrave Macmillan.

Dale, P. F., & McLaughlin, J. D. (2000). Land Administration. Oxford University Press.

De Soto, H. (2000). The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Basic Books.

Douglas, S., & Layard, A. (2024). Ownership beneath: Transparency of land ownership in times of economic crime. Oxford Journal of Legal Studies, 44(1), 74–103. https://doi.org/10.1093/ojls/gqad024

Ferwerda, J. (2009). The economics of crime and money laundering: Does anti-money laundering policy reduce crime? Review of Law & Economics, 5(2), 903–929.

Findley, M. G., Nielson, D. L., & Sharman, J. C. (2014). Global Shell Games: Experiments in Transnational Relations, Crime, and Terrorism. Cambridge University Press.

Gilbert, A. (2002). On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make? International Development Planning Review, 24(1), 1–19.

Gilmore, W. C. (2011). Dirty Money: The Evolution of International Measures to Counter Money Laundering and the Financing of Terrorism (4th ed.). Council of Europe Publishing.

Halliday, T. C., Levi, M., & Reuter, P. (2014). Global Surveillance of Dirty Money: Assessing Assessments of Regimes to Control Money-Laundering and Combat the Financing of Terrorism. Center on Law and Globalization.

Hernando, A. (2000). The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Basic Books.
Levi, M. (2002). Money laundering and its regulation. The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 582(1), 181–194.
Levi, M. (2013). Money laundering and its regulation. In The Oxford Handbook of Criminology. Oxford University Press.
Levi, M., & Reuter, P. (2006). Money laundering. Crime and Justice, 34, 289–375. https://doi.org/10.1086/501508
Mansouri Tehrani, N. (2025). An analysis of the foundations of the criminal policy mandating the registration of immovable property in light of human dignity and distributive justice in Iranian law and Islamic jurisprudence. Journal of Islamic Wisdom and Law, 4(2), 124–136.
Masciandaro, D. (Ed.). (1999). Money Laundering: The Economics of Regulation. European Journal of Law and Economics.
Mashayekh, N. (2025). Asib-shenasi-ye qanun-e elzam be sabt-e mo‘āmelat-e amval-e gheyr-e manqul dar khosus-e hemayat az malekiyat-e arazi va amlak-e shahrvandan dar barabar-e qodrat-e dowlat [Critical analysis of the law requiring registration of real estate transactions in relation to protecting citizens’ property against state power]. Legal Research. https://doi.org/10.22106/rlr.2025.2065605.1113 (In Persian).
Mirowski, P. (2022). Money laundering through real estate investments—An introduction to the analysis of the phenomenon. Journal of Finance and Financial Law. https://doi.org/10.18778/2391-6478.2.34.07
Nance, M. T. (2018). Re-thinking FATF: An experimentalist interpretation of the Financial Action Task Force. Crime, Law and Social Change, 69, 131–152. https://doi.org/10.1007/s10611-017-9748-5
Nance, M. T. (2018). The regime that FATF built: An introduction to the Financial Action Task Force. Crime, Law and Social Change, 69, 109–129. https://doi.org/10.1007/s10611-017-9747-6
Naylor, R. T. (2002). Wages of Crime: Black Markets, Illegal Finance, and the Underworld Economy. McGill-Queen’s University Press.
Pieth, M., Low, L. A., & Cullen, P. J. (2007). The OECD Convention on Bribery: A Commentary. Cambridge University Press.
Reuter, P., & Greenfield, V. (2001). Measuring global drug markets. World Economics, 2(4), 159–173.
Reuter, P., & Truman, E. M. (2004). Chasing Dirty Money: The Fight Against Money Laundering. Institute for International Economics.
Roth, J. A., Greenburg, D. M., & Wille, S. E. (2000). National Money Laundering Strategy for 2000. U.S. Department of the Treasury.
Ryder, N. (2012). Financial Crime in the 21st Century: Law and Policy. Edward Elgar Publishing.
Ryder, N. (2015). The Financial War on Terrorism: A Review of Counter-Terrorist Financing Strategies Since 2001. Routledge.
Shahidi, M. (2012). Civil Law: Formation of Contracts and Obligations. Majd.
Shahidi, M. (2014). Effects of Contracts and Obligations. Majd.
Shahri, G. (2022). Law of Registration of Documents and Properties. Allameh Tabataba’i University.
Sharman, J. C. (2011). The Money Laundry: Regulating Criminal Finance in the Global Economy. Cornell University Press.

Soudijn, M. R. J. (2012). Removing excuses for money laundering. Crime, Law and Social Change, 57, 99–120.
Tafaghodi Zare, S. (2024). Barrasi-ye qanun-e elzam be sabt-e rasmi-ye mo‘āmelat-e gheyr-e manqul [Examination of the law on mandatory registration of immovable property transactions]. Comparative Studies in Jurisprudence, Law and Politics, 5(4), 161–171. https://doi.org/10.61838/csjlp.5.4.12 (In Persian).
Takáts, E. (2007). A theory of "crying wolf": The economics of money laundering enforcement. The Journal of Law and Economics, 50(4), 785–810.
Unger, B. (2007). The Scale and Impacts of Money Laundering. Edward Elgar Publishing.
Unger, B., & den Hertog, J. (2012). Water always flows downhill: Discovering where to go with the anti-money laundering. Crime, Law and Social Change, 57, 287–304.
van der Does de Willebois, E., Halter, E. M., Harrison, R. A., Park, J. W., & Sharman, J. C. (2011). The Puppet Masters: How the Corrupt Use Legal Structures to Hide Stolen Assets and What to Do About It. World Bank.
Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A. (2010). Land Administration for Sustainable Development. ESRI Press.