



Farmers' Motivation for Documenting Land in the Villages of Dalahu County

Mahsa Koranian¹, Aezh Azmi² , Khadijeh Moradi³

1. Department of Geography, Faculty of Literature and Humanities, Razi University, Kermanshah, Iran

Email: mkoranian@yahoo.com

2. (Corresponding Author) Department of Geography, Faculty of Literature and Humanities, Razi University, Kermanshah, Iran

Email: a.azmi@razi.ac.ir

3. Department of Law, Faculty of Literature and Humanities, Razi University, Kermanshah, Iran

Email: khmoradi@yahoo.com

ARTICLE INFO

Article type:

Research Paper

Article History:

Received:

10 April 2025

Received in revised form:

28 May 2025

Accepted:

8 July 2025

Available online:

11 August 2025

Keywords:

Documentation,
Agricultural Land,
Land Registration Status,
Dalahu County.

ABSTRACT

This research addresses the challenges and legal rights associated with registering documents and documenting agricultural lands. Several laws have been enacted and implemented regarding the documentation of agricultural lands, yet farmers show little inclination to document their lands. There are several reasons for this. This research aims to investigate the causes and factors underlying farmers' reluctance to document their agricultural lands in rural areas of Dalahu County. The research method is quantitative, descriptive, and analytical, and the necessary data were collected using a questionnaire. The sample size was determined using the Cochran formula as 265 respondents. The reliability of the research was assessed using Cronbach's alpha coefficient (0.74), and validity was evaluated by experts in geography and law. The findings indicate that lack of awareness of the laws, various documentation costs, land ownership challenges, and disputes between individuals are among the factors that have made land documentation challenging. The benefits of land deeding include job creation and increased investment in land through credit access and land improvement. The results show that there is a relationship between the issuance of agricultural documents and economic components at the 0.05 level, and with social and educational components at the 0.01 level. Regression findings show that among the variables, the social variable is the most important factor motivating the issuance of documents for agricultural lands among villagers, followed by the educational factor and finally the economic factor.

Citation: Koranian, M., Azmi, A., & Moradi, K. (2025). Farmers' Motivation for Documenting Land in the Villages of Dalahu County. *Journal of Geography and Spatial Development*, 2 (2), 63-78.

<http://doi.org/10.22098/gsd.2026.18767.1102>



© The Author (s)

Publisher: University of Mohaghegh Ardabili

Extended Abstract

Introduction

This research addresses the challenges and legal rights related to document registration and the documentation of agricultural lands. Several laws have been approved and implemented regarding the documentation of agricultural lands, yet farmers show little inclination to document their lands. Kermanshah Province, particularly Dalahu County, is among the provinces where the issue of land documentation has been addressed and several measures have been taken in this regard. However, in Dalahu County, some agricultural villages have not yet been documented, and there is little interest among rural residents in documenting their lands. However, due to the negative impacts of undocumented land, such as the inability to mechanize land, lack of access to loans, and legal conflicts and inheritance issues, it is necessary to take measures to address the causes and factors affecting land documentation, and the purpose of this research is to examine these causes. Therefore, the main purpose of this research is to investigate the causes and motivations of farmers' reluctance to document their agricultural lands in selected rural areas of Dalahu County.

Methodology

In this study, the statistical population consists of villagers in Dalahu County. Rural households are considered the statistical population. For sampling in this study, a multi-stage cluster sampling method is employed. In this case, the statistical population is divided into relatively homogeneous groups or classes based on geographical and demographic characteristics. Once the classes are formed, a sample is selected from each class separately, and finally simple random sampling is performed to select a sample from each class.

Results and Discussion

The effect of issuing title deeds on the willingness of villagers shows that obtaining a single-page title deed reduces tensions and disputes, provides well-being and peace of mind, facilitates access to loans, enables the signing of deeds, and provides training

courses. However, villagers were satisfied in the social dimension, particularly in terms of sympathy, peace of mind, and sense of belonging, and on the other hand, their awareness of the title deed, related laws, and issuance procedures is low. Lack of awareness among the people, absence of training courses, migration of villagers, delays in issuing documents, and the existence of cumbersome laws have led to their relative deprivation with respect to the single-page title deed. Overall, this study showed that people's willingness to obtain title deeds has led to changes in the economic, social, and educational dimensions in rural areas. The findings of the study show that among the economic, social, and educational dimensions, the social dimension has the highest priority and the economic dimension has the lowest priority. The educational dimension is the second priority. Unlike most countries, the Iranian cadastral system focuses primarily on the registered cadastre, which is managed by the General Directorate of Cadastre of the Document and Property Registration Organization.

Conclusion

Cadastral maps prevent violations of treasury rights, land grabbing, forgery, and related offenses. If the cadastre is properly implemented, it will determine land boundaries and reduce land disparities. Additionally, the integration of agricultural lands is one of the issues of concern to the legislator. According to the information and surveys obtained on the number of agricultural land users in the country, more than half of these users operate small and uneconomic plots of less than two hectares, which indicates the uneconomic condition of agriculture on such lands. The implementation of the document issuance plan may not be successful in achieving the comprehensive development of the village. The necessity of implementing other plans in the village has contributed to its more effective implementation and will lead to comprehensive development in the village and greater success of the ownership document issuance plan in the village under study. One of the benefits of documenting land is job creation and increased investment

in land through the provision of loans and land improvement. The findings of the research show that there is a difference between the issuance of agricultural documents and economic components at the 0.05 level, and social and educational components at the 0.01 level. The regression findings show that among the variables, the social variable is the most important motivational factor for issuing documents for agricultu.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

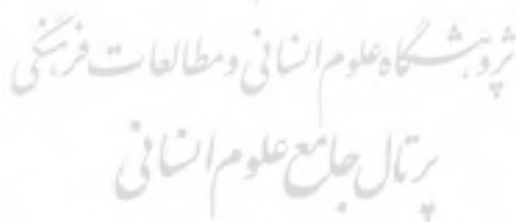
Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.





انگیزه کشاورزان در سنددار کردن زمین در روستاهای شهرستان دالاهو*

مهسا کرانیان^۱، آئیژ عزمی^۲ ✉، خدیجه مرادی^۳

۱- گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران. رایانامه: mkoranian@yahoo.com

۲- نویسنده مسئول، گروه جغرافیا، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران. رایانامه: a.azmi@razi.ac.ir

۳- گروه حقوق، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران. رایانامه: khmoradi@yahoo.com

اطلاعات مقاله

چکیده

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:

۱۴۰۴/۰۱/۲۱

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۴/۰۳/۰۷

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۴/۰۴/۱۷

تاریخ چاپ:

۱۴۰۴/۰۵/۱۱

واژگان کلیدی:

زمین‌های زراعی،
سنددار کردن،
شهرستان دالاهو،
وضعیت ثبتی اراضی.

این پژوهش در حوزه چالش‌ها و حقوق ثبت‌اسناد و سنددار کردن زمین‌های زراعی است. قوانین متعددی که در مورد سنددار کردن اراضی کشاورزی تصویب و اجرایی شده است؛ ولی کشاورزان تمایل کمی دارند که اراضی خود را سنددار کنند. دلایل متعددی در این زمینه وجود دارد. این تحقیق با هدف بررسی علل و عوامل عدم تمایل کشاورزان به سنددار کردن زمین‌های زراعی خود در مناطق روستایی در شهرستان دالاهو انجام می‌گیرد. روش تحقیق کمی، توصیفی تحلیلی است که داده‌های لازم با ابزار پرسش‌نامه جمع‌آوری شدند. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران برابر با ۲۶۵ نفر تعیین شد. پایایی تحقیق توسط ضریب آلفای کرونباخ (برابر با ۰/۷۴) و روایی توسط متخصصان جغرافیا و حقوق بررسی شد. یافته‌ها حاکی از آن است که نبود آگاهی نسبت به قوانین، هزینه‌های مختلف سنددار کردن، چالش‌های مالکیت زمین و اختلافات بین افراد جزو عواملی است که سنددار کردن زمین‌ها را با چالش روبرو کرده است. از منافع سنددار کردن زمین‌ها می‌توان به اشتغال‌زایی و افزایش سرمایه‌گذاری بر زمین‌ها از طریق اعطای وام و بهسازی زمین‌ها اشاره کرد. نتایج نشان می‌دهند که بین صدور سند کشاورزی با مؤلفه‌های اقتصادی در سطح ۰/۰۵ و اجتماعی و آموزشی در سطح ۰/۰۱ وجود دارد. یافته‌های رگرسیون نشان می‌دهند که در بین متغیرها، متغیر اجتماعی مهم‌ترین عامل انگیزه صدور سند برای زمین‌های کشاورزی در میان روستاییان است.

استناد: کرانیان، مهسا و عزمی، آئیژ و مرادی، خدیجه. (۱۴۰۴). انگیزه کشاورزان در سنددار کردن زمین در روستاهای شهرستان دالاهو. *مجله جغرافیا و توسعه فضایی*، ۲(۲)، ۶۳-۷۸.

<http://doi.org/10.22098/gsd.2026.18767.1102>

ناشر: دانشگاه محقق اردبیلی

© نویسندگان



*. این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد خانم مهسا کرانیان به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در در دانشگاه رازی است.

مقدمه

به دلیل مشخص نبودن حد و حدود مالکیت و وضعیت قوانین اکثر قریب به اتفاق زمین‌خواران با بهره‌گیری از روشن نبودن حد و حدود مالکیت و وضعیت قوانین اکثر قریب به اتفاق زمین‌خواران با بهره‌گیری از روشن نبودن وضعیت مالکیت زمین‌ها، از طریق مستندسازی و پرونده‌سازی اقدام به مصادره غیرقانونی زمین‌ها می‌کنند. این شرایط در صورت وجود اطلاعات شفاف در این حوزه برای زمین‌خواران فراهم نخواهد شد. با راه‌اندازی کاداستر بسیاری از زمین‌های دولتی و غیردولتی حفظ شده و از سوءاستفاده سوداگران در امان می‌ماند و می‌توان از بسیاری از زمین‌خواری‌های رایج در کشور جلوگیری کرد (رتوفی و داورنی، ۱۳۹۷: ۲۳). کاداستر فهرست مرتب شده‌ای از اطلاعات قطعات زمین (در داخل مرزهای جغرافیایی یک کشور) که شامل نقشه‌برداری و افزودن سایر مشخصه‌های زمین نظیر حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش به نقشه مقیاس بزرگ بوده و به طور رسمی به ثبت می‌رسد. ماده یک آیین‌نامه حدود و وظایف و تشکیلات کاداستر مصوب ۱۳۷۹ کاداستر را این‌چنین تعریف کرده است به مجموعه عملیات فنی، مهندسی، ممیزی ثبتی و حقوقی در مورد املاک اطلاق می‌شود که جریان ثبتی آن خاتمه‌یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده است (فرامرزی‌پور، ۱۳۸۹).

از موانع جدی اجرای کاداستر در ایران، عدم وجود تجهیزات رایانه‌ای و نقشه‌برداری روزآمد و عدم وجود نیروهای مجرب، متبحر و آموزش‌دیده می‌باشد و این امور نه‌تنها اجرای کاداستر را با کندی مواجه می‌سازد، بلکه موجب حرکت روبه‌عقب کاداستر، افزایش مشکلات و تأخیر در اجرای آن می‌گردد (محمدی و خردمندی، ۱۳۹۹: ۱۳۲).

سنددار شدن اراضی کشاورزی علاوه بر قانونی شدن حق مالکیت کشاورزان، آثار مثبت دیگری چون جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی، حل اختلاف بین کشاورزان با هم و با دولت را به حداقل می‌رساند. اختلاف بین مالکیت زمین‌های کشاورزی و ملی موانعی را به‌ویژه برای کشاورزان ایجاد می‌کند و در برخی موارد کشاورز به دلیل نداشتن سند و ناتوانی در اثبات مالکیت، قادر نیست در زمین آبا و اجدادی خود به کشت و زرع بپردازد (بحری، ۱۳۹۹: ۱۲).

نصوری (۱۴۰۱) معتقد است که بر اساس قانون حفظ کاربری و قوانین مرتبط، اراضی که درخواست تغییر کاربری مجاز دارند، نیازمند سند هستند و اگر شخصی سند نداشته باشد نمی‌تواند درخواست تغییر کاربری بدهد؛ بنابراین اگر برای زمین‌های کشاورزی سند صادر شود (مخصوصاً سنگ شش‌دانگ) زمین‌دار به‌راحتی می‌تواند تغییر کاربری بدهد؛ نتیجه اینکه سنددار کردن اراضی کشاورزی خواه یا ناخواه زمین‌دار را به سمت تغییر کاربری هدایت و ترغیب می‌کند. شریعتی (۱۳۹۸) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و الزام به اخذ نظر وزارت جهاد کشاورزی به دلیل نبود نص (متن روشن) قانونی در موارد جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی تا قبل تصویب قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی متأسفانه اسناد تفکیکی بسیاری یا قطعات کوچک و خرد توسط اداره ثبت‌اسناد و هیئت‌های مختلف تصویب شده است. سازمان امور اراضی کشور (۱۳۸۹) تأمین امنیت غذایی مردم و حفظ سلامت جامعه نیازمند حفظ و نگهداری از اراضی به‌خصوص اراضی زراعی برای تداوم حیات بشری یکی از مأموریت و وظیفه حکومت و مردم جامعه است و تأکید مقام معظم رهبری در خصوص ضرورت توجه و حفاظت نسبت به زمین‌های کشاورزی اهمیت این موضوع را پررنگ‌تر می‌کند که در نتیجه استفاده و بهره‌وری از خدمات دولتی نیاز به سند و رسمیت شناختن زمین مزروعی متصرف است. ایران‌خواه خانقاه و قدیری معصوم (۱۳۹۱) قانون ثبت‌اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده به‌منظور ثبت اراضی و املاک و در جهت حفظ مالکیت مالکان و صاحبان حقوق و اعتبار رسمی تصویب شد اجرای طرحی مانند: طرح صدور سند شاید به‌خودی‌خود به‌تنهایی طرح موفقی در توسعه همه‌جانبه روستا نباشد لزوم اجرای طرح‌ها دیگر به‌موازات این طرح در روستاها به اجرای هرچه بهتر آن کمک می‌کند. انجیری (۱۳۹۹) قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ به تصویب رسید.

در بخشی از این قانون مقرر شده بود که تمام املاک در کشور باید ثبت شده و برای تمامی اموال غیرمنقول سند رسمی صادر شود. زمین‌ها و اراضی‌های که سند رسمی ندارند، عامل در دسرهای بزرگی هستند. زمین‌هایی که هم‌زمان به چند خریدار فروخته می‌شود، معمولاً زمین‌هایی هستند که به صورت قولنامه‌ای خرید و فروش می‌شوند. قاسمی قاسموند (۱۳۹۸) هدف از تصویب این قانون و قوانین قبلی صدور سند رسمی برای اراضی کشاورزی و ساختمان‌های مسکونی به استناد اسناد عادی و آسان کردن روند صدور سند مالکیت برای متصرفانی است که از املاک خود برای مدتی بهره‌برداری کرده و به واسطه موانعی امکان گرفتن سند برای آن‌ها میسر نشده است. ارکان (۲۰۲۱) در مقاله‌ای با عنوان نگاهی دقیق‌تر به کاداستر ترکیه و تکمیل موفقیت‌آمیز آن معتقد است که پروژه تکمیل کاداستر، اهمیت مؤسسات مالی بین‌المللی را برجسته می‌کند که نقش مهمی در تحقق چنین پروژه کاداستر بزرگی که در این مقاله شرح داده شده است، ایفا می‌کنند. آیدین اوگلو و بووکی (۲۰۱۷) در مقاله‌ای با عنوان مدل عمومی داده‌های ثبت زمین و کاداستر با پشتیبانی از قابلیت همکاری مبتنی بر استانداردهای بین‌المللی برای ترکیه معتقد است که مجموعه داده‌ها از منابع مختلف به مجموعه داده‌های باز سازگار با مدل تبدیل شدند. این مدل قابلیت همکاری داده‌ها را در برنامه‌های مرتبط با زمین فراهم می‌کند. با این حال، مدل‌ها باید تا حد امکان ساده نگه داشته شوند تا تبدیل و مدیریت داده‌ها مؤثر باشد. بانسکی (۲۰۱۷) در مقاله‌ای با عنوان پیامدهای تغییر مالکیت برای کاربری اراضی کشاورزی در کشورهای اروپای مرکزی پس از فروپاشی بلوک شرق اشاره می‌کند که مالکیت و تغییر آن به شکل محسوسی بر روند تولید محصولت کشاورزی تأثیر می‌گذارد و موجب تقویت یا نابودی تولیدات کشاورزی می‌شود. اسمیت (۲۰۲۳) در مقاله‌ای با عنوان مالکیت خارجی زمین‌های کشاورزی آمریکا تأکید دارد که سنددار بودن مالکیت به‌ویژه در میان خارجی‌ان یک چالش مهم کشاورزی است که ابعاد سیاسی نیز به خود می‌گیرد و می‌تواند منجر به بهبود تولید یا تبعات منفی سیاسی شود. باسیور (۲۰۲۳) در مقاله‌ای با عنوان کاداستر اتریش هنوز در حال استفاده است - نمونه‌ای از رویه‌های تعیین وضعیت حقوقی املاک در جنوب لهستان معتقد است که نتایج نشان می‌دهد که داده‌های کاداستر زمین تاریخی، علی‌رغم گذشت زمان، همچنان منبع اطلاعاتی برای تعیین مرزهای مالکیت هستند. بنابراین، اسناد کاداستر نه تنها ارزش تاریخی و تحقیقاتی، بلکه ارزش کاربردی نیز دارند.

هدف دولت از سنددار شدن زمین‌های کشاورزی کاهش شکایات مردمی و اختلافات است که اگر به زمین‌های کشاورزی خرد سند مالکیت داده شود بدون شک شکایات و درخواست تغییر کاربری از سوی مالکان آن افزایش پیدا خواهد کرد؛ چراکه تجربه ثابت کرده خرید و فروش زمین‌های کشاورزی با متر اژ بالا صرفاً برای کشاورزی است و عمده تغییر کاربری، ویلاسازی و زمین‌خواری در زمین‌های خرد کشاورزی و با متر اژ پایین صورت می‌گیرد، بنابراین ادغام کردن سنددار کردن اراضی کشاورزی با طرح کاداستر ابعاد مختلفی دارد که اگر با جزئیات به آن پرداخته نشود آثار و نتایج مطلوبی به بار نخواهد آورد (حبیبی درگا، ۱۳۹۹: ۲۴۶). زمین در محیط روستایی منجر به ارتقای موقعیت اجتماعی روستایی می‌شود. فرد روستایی می‌تواند با وثیقه گذاشتن زمین زراعی خود امکان دریافت وام، یارانه‌های کود و سم شیمیایی را به دست آورد (ملک جعفریان، ۱۳۹۲: ۶۹).

نقش سیستم‌های کاداستر در طول زمان تغییر کرده است. در غرب، این پویایی در چهار مرحله توصیف می‌شود: فئودالیسم (تا سال ۱۸۰۰)، انقلاب صنعتی (۱۸۵۰-۱۸۰۰)، بازسازی پس از جنگ (۱۹۵۰-۱۹۸۰) و انقلاب اطلاعات (۱۹۸۰) (Grant, 2020)، دهه ۱۹۹۰ شاهد آغاز ساخت پایگاه‌های داده کاداستر دیجیتال برای ایجاد یک زیرساخت اطلاعات مکانی یکپارچه با داده‌های زمین بود. زمین به طور فزاینده‌ای به عنوان یک منبع عمومی کمیاب دیده شده است، از این رو اهمیت ثبت آن آشکار شده است (Dawidowicz & Żróbek, 2018).

مفهوم ارزش مبادله، کمیابی را از نظر کمیابی را باتوجه به دامنه پیشی گرفتن تقاضا از عرضه زمین در مکان‌های مطلوب توضیح می‌دهد. مفهوم ارزش استفاده (مصرفی) فردی و اجتماعی از زمین‌های موجود برای استفاده‌های مطلوب توضیح می‌دهد. مفهوم ارزش وجودی و میزان سودمندی/مطلوبیت کمیابی را با نگاهی به کارکردهای اکولوژیک زمین توضیح می‌دهد. بنابراین انواع مختلف کمیابی (کمیابی مکانی، کمبود اکولوژیک، کمبود قابلیت) سبب ایجاد انواع مختلف ارزش زمین (ارزش مبادله‌ای، ارزش وجودی و ارزش استفاده/مصرفی) شده است (عباسی و همکاران، ۱۳۹۴: ۷).

حدنگاری و یا نقشه‌برداری ثبتي است، یعنی نقشه‌برداری که ارزش حقوقی داشته باشد و بتوان بر اساس مرزهای آن، سند مالکیت صادر کرد. کاداستر با استفاده از عکس‌برداری هوایی، تهیه نقشه و جمع‌آوری اطلاعات مالکیتی و فنی از زمین، مساحت و حدود دقیق اراضی را مشخص و کمک می‌کند که زمین‌ها سنددار و از قانون‌شکنی و دعاوی ملکی جلوگیری شود (Stoter, 2004:344).

فقدان یک کاداستر عملیاتی می‌تواند مشکلاتی را در برنامه‌ریزی فضایی، شهرسازی، مسکن، سلب مالکیت پروژه‌های مهندسی، کشاورزی، پروژه‌های زیرساختی و غیره ایجاد کند. بنابراین، نیاز مبرمی به تکمیل اولین کاداستر وجود دارد (Ercan & Şahin, 2006). در نتیجه تکمیل کاداستر در سراسر کشور، مزایایی که در پی خواهد داشت عبارت‌اند از: بهبود و تسریع در تعیین مالکیت، حل سریع اختلافات، فهرست دقیق اموال غیرمنقول متعلق به دولت و شهروند، جلوگیری از زیان‌های مالیاتی، تضمین شهرنشینی منظم، بهبود محیط سرمایه‌گذاری، ایجاد یک «سیستم ثبت زمین کارآمد» در فرایند سند دارد کردن زمین‌ها، راه‌اندازی یک دولت الکترونیک، ایجاد پایگاهی برای سیستم‌های اطلاعات مکانی و ایجاد زیرساخت‌های قانونی خدمات مرتبط با زمین و املاک (توسعه روستایی و شهری، جاده، سد، آبیاری، سلب مالکیت، ترتیبات زمین و غیره) (Ercan, 2021).

روش پژوهش

در این پژوهش، جامعه آماری شامل روستاییان شهرستان دالاهو است. از خانوارهای روستایی به‌عنوان جامعه آماری استفاده می‌شود. برای نمونه‌گیری در این پژوهش، از روش نمونه‌گیری طبقه‌ای استفاده خواهد شد. در این مورد، جامعه آماری به گروه‌ها یا طبقات نسبتاً همگن در مناطق جغرافیایی و جمعیتی تقسیم می‌شود. زمانی که طبقه‌ها ایجاد شدند، از هر طبقه به‌طور جداگانه نمونه انتخاب می‌شود و سرانجام برای انتخاب نمونه از هر طبقه نمونه‌گیری تصادفی ساده انجام خواهد شد. پرسش‌نامه محقق ساخته است. آزمون‌های مورد استفاده شامل میانگین، همبستگی اسپیرمن، کروسکال والیس و رگرسیون چندمتغیره و تحلیل عاملی است. متغیر وابسته انگیزه سنددار کردن زمین‌ها است.

جامعه آماری شامل ۸۴۷ خانوار بوده است. حجم نمونه در روش تحقیق کمی بر اساس روش نمونه‌گیری کوکران (شامل ۲۶۵ خانوار) انجام می‌شود. مقدار p و q برابر ۰/۵ بوده است و مقدار d برابر ۱/۹۶ بوده است. واحد تحلیل خانوار کشاورز بوده است (جدول ۱). معیار انتخاب روستاها بر اساس شناسایی روستاهایی بوده است که دارای کمترین سطح سنددار کردن زمین‌ها بوده‌اند.

جدول ۱. پراکنش پرسش‌نامه در سطح خانوار در روستاهای منطقه‌ی دالاهو

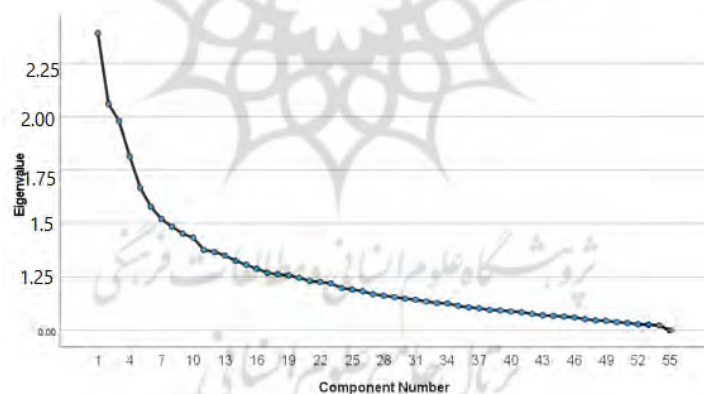
روستا	تعداد خانوار	نمونه
بان‌نخود	۱۳	۴
بانسولاب شیرزاد	۵	۲
چغابور رحمان	۲۲	۷

۵	۱۵	کنه رشید گلمراد
۸	۲۵	بانباران میرزاحسن
۱۶	۵۲	کامران بیگ رضا
۱۳	۴۱	ده کهنه
۱۶	۵۳	نیلک
۱۴	۴۴	زاوله علیا
۹	۲۶	شیره چقا
۲	۷	شیخ حسن
۲۶	۸۵	توتشامی
۱۹	۵۸	ده جامی
۳۲	۱۰۵	بیراق وند
۹۲	۲۹۶	زرده
۲۶۵	۸۴۷	کل

بر طبق جدول ۲ پایایی تحقیق بالای ۰/۷ است (جدول ۲) و جهت روایی تحقیق از مقدار ایجن ولیو تحلیل عاملی استفاده شد.

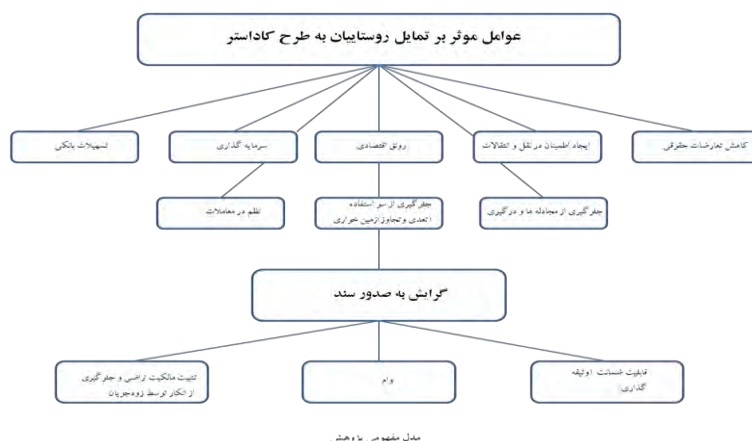
جدول ۲. پایایی تحقیق

طیف لیکرت	میانگین آلفای کرونباخ
اجتماعی	۰/۷۳
آموزشی	۰/۷۸
اقتصادی	۰/۷۱
میانگین	۰/۷۴



شکل ۱. مقدار ایجن ولیو و روایی تحقیق

باتوجه به مطالب گفته شده مدل مفهومی تحقیق به شرح زیر است (شکل ۲):



شكل ٢. مدل مفهومی تحقیق

متغیرها و ابعاد تحقیق در سه بخش اقتصادی و اجتماعی فرهنگی و آموزشی به بررسی علل و انگیزه عدم تمایل کشاورزان به سنددار کردن زمین‌های زراعی خود مطالعه موردی روستاهای منتخب شهرستان دالاهو می‌پردازد (جدول ۳).

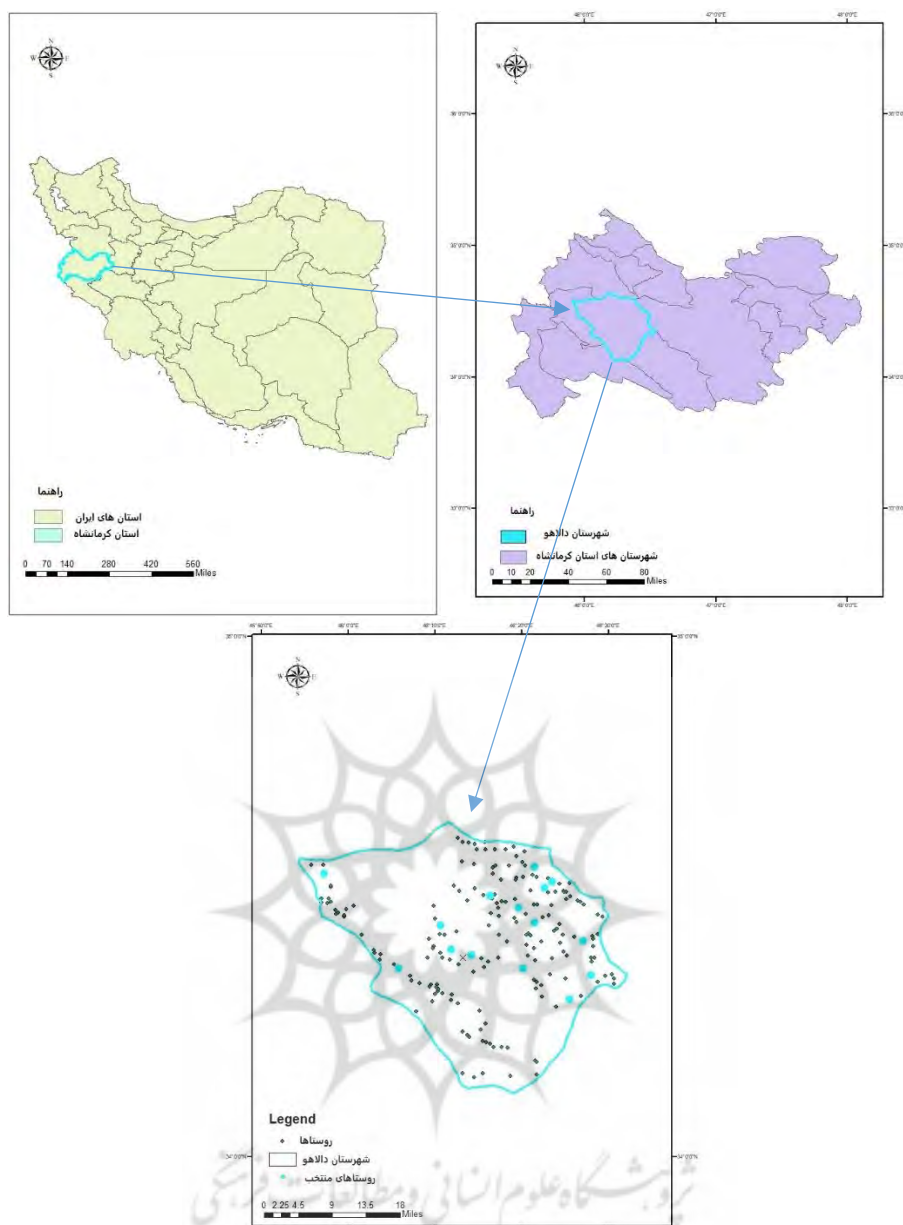
جدول ۳. متغیرهای تحقیق

مؤلفه‌ها	متغیرها
اقتصادی	دریافت وام، افزایش ارزش زمین، جذب سرمایه‌گذار، معاملات اراضی، افزایش اشتغال، اعتبار مالی مشارکت بانک‌ها، بهبود وضعیت اقتصادی، پیشگیری از سوداگری زمین، تعدیل حقوق مالکیت، وصول مالیات، کمبود منابع اعتبارات، تسهیلات بانکی، تولید محصولات کشاورزی، قابلیت وثیقه‌گذاری
اجتماعی-فرهنگی	کاهش تنش‌ها و مشاجرات، آسودگی خاطر، پایان اختلافات، احساس تعلق، جلوگیری از مهاجرت، بهبود زیرساخت، کاهش نسق زراعی، توسعه روستا، رفاه و امنیت جمعیت، سنگینی و گستردگی کار، مشکلات حقوقی، وجود نواقص در سامانه، عدم همکاری دستگاه‌های مربوطه، جلوگیری از نزاع و درگیری، حمایت‌کننده، تأمین زیرساخت، تعلق خاطر به زمین اجدادی
آموزشی	عدم آگاهی مردم، ایجاد دوره‌های آموزشی، اطلاع‌رسانی، وجود کارشناسان رسمی، آموزش‌های قانونی

منابع: نصوری (۱۴۰۱)، شریعتی (۱۳۹۸)، سازمان امور اراضی کشور (۱۳۸۹)، ایران‌خواه خانقاه و قدیری معصوم (۱۳۹۱)، انجیری (۱۳۹۹)، بحری (۹۹)، قاسمی، قاسموند (۱۳۹۸)، بانسکر، (۲۰۱۷)، اسمیت (۲۰۲۳)

محدوده مورد مطالعه

شهرستان دالاهو که در ۹۹ کیلومتری کرمانشاه قرار دارد، آخرین شهرستانی است که در پایان برنامه سوم به سایر شهرستان‌های ایران اضافه شده است. و چهاردهمین شهرستان استان کرمانشاه به شمار می‌آید. شهرستان با مساحت ۱۹۳۰ کیلومترمربع، در قسمت غربی استان کرمانشاه بین ۳۴°۹ تا ۳۴°۴۶ عرض شمالی و ۴۵°۵۳ تا ۴۵°۳۵ طول شرقی از نصف‌النهار گرینویچ واقع شده است، مساحت این شهرستان ۱۸۹۲ کیلومترمربع است. همچنین شامل دو بخش مرکزی؛ گهواره و شهرهای کرد و گهواره و ریجاب، پنج دهستان بیوه نیچ، گوران، قلخانی، باباجانی و بان زرده است. که از شمال به جوانرود و ثلاث باباجانی، از غرب به سرپل ذهاب، از جنوب غربی به گیلان غرب، از شرق و جنوب شرقی به اسلام‌آباد غرب و از شمال شرق به کرمانشاه محدود می‌شود؛ مهم‌ترین ارتفاعات منطقه و شهرستان، کوه‌های دالاهو است که آب‌وهوای معتدل و سرد کوهستانی را برای این منطقه، به ارمغان آورده است. روستاهایی برای تحقیق انتخاب شدند که بالای ۵۰ درصد شغل مردم کشاورزی داشته، مالک زمین بوده اند و اجاره‌دار نبودند و در روستا حضور داشتند و مالک غایب نبودند (شکل ۳).



شکل ۳. منطقه مورد مطالعه

یافته‌ها

همان‌طور که در جدول ۳ مشاهده می‌کنید، تأثیر صدور سند مالکیت بر روستاییان ساکن در این مناطق که شامل مشارکت کشاورزان، جلوگیری از تغییر کاربری اراضی، یکپارچه‌سازی توسعه روستا سند مالکیت شفاف و صحیح، جلوگیری از اختلافات ارثی از بین رفتن سندهای عادی، جلوگیری از مهاجرت جلوگیری از جعل و کلاهبرداری، جلوگیری از خرد شدن زمین‌های کشاورزی، کاهش ورود پرونده‌های قضایی از بین بردن موانع بر سر راه صدور سند، توسعه و مدیریت روستا در ابعاد مختلف، یکپارچه‌سازی، مشارکت مردم در دستگاه‌های اجرایی، از بین بردن تأخیر در تحویل صدور سند، کاهش مشاجرات و... باعث استقبال مردم روستای مورد مطالعه از این طرح شده است (جدول ۴).

جدول ۴. بعد اجتماعی صدور سند

نگرش	میانگین	خیلی کم	کم	زیاد	خیلی زیاد	گویه‌ها
زیاد	۱/۵۵۷۰	۰	۰	۳۵/۶	۲۸/۳	مشارکت کشاورزان چه میزان تأثیری بر روند سنددار شدن اراضی زراعی داشته است؟
زیاد	۱/۵۳۱۶	۰	۰	۳۴/۰	۳۰/۰	چه میزان سنددار شدن اراضی از تغییر کاربری جلوگیری می‌کند؟
زیاد	۱/۵۴۴۳	۰	۰	۳۴/۸	۲۹/۰	صدور اسناد مالکیت به یکپارچه‌سازی اراضی تا چه مقدار کمک می‌کند؟
زیاد	۱/۵۲۵۳	۰	۰	۳۳/۶	۳۰/۴	صدور اسناد مالکیت برای اراضی زراعی در توسعه روستایی تا چه مقدار تأثیرگذار بوده است؟
زیاد	۱/۴۹۳۷	۰	۰	۳۱/۶	۳۲/۴	وجود سند مالکیت اراضی صحیح و شفاف تا چه اندازه از تجاوز و تعدی سودجویان جلوگیری می‌کند؟
زیاد	۱/۵۴۴۳	۰	۰	۳۴/۸	۲۹/۱	آیا قوانین مربوط به اختلافات ارثی بر روی تغییر کاربری اراضی تأثیر زیادی می‌گذارد؟
زیاد	۱/۵۱۲۷	۰	۰	۳۲/۸	۳۱/۲	صدور اسناد مالکیت رسمی تا چه میزان باعث ازبین‌رفتن اسناد عادی و قولنامه‌ای می‌شود؟
زیاد	۱/۴۹۳۷	۰	۰	۳۱/۶	۳۲/۸	صدور اسناد مالکیت تا چه اندازه‌ای باعث نظم در معاملات می‌شود؟
زیاد	۱/۵۲۵۳	۰	۰	۳۳/۶	۳۰/۴	وجود اسناد مالکیت رسمی نسبت به اسناد عادی یا قولنامه‌ای تا چه مقدار در نقل‌وانتقالات دارای اعتبار بیشتری است؟
زیاد	۱/۵۳۸۰	۰	۰	۳۴/۴	۲۹/۶	میزان رضایت مردم نسبت به صدور اسناد مالکیت تا چه میزان است؟
زیاد	۱/۵۱۹۰	۰	۰	۳۳/۲	۳۰/۸	صدور سند مالکیت تا چه حدی باعث ازبین‌رفتن اختلافات ارثی می‌شود؟
زیاد	۱/۵۳۱۶	۰	۰	۳۴/۰	۳۰/۰	عدم مدیریت توسعه روستایی از جنبه‌های اقتصادی و اجتماعی فرهنگی تا چه میزان باعث مهاجرت ساکنان روستایی می‌شود؟
زیاد	۱/۵۳۸۰	۰	۰	۳۴/۴	۲۹/۶	صدور اسناد مالکیت تا چه میزان باعث جلوگیری از جعل و کلاهبرداری می‌شود؟
زیاد	۱/۴۸۷۳	۰	۰	۳۱/۲	۳۲/۸	یکی از موانع اصلی توسعه کشاورزی، عدم بازدهی و بهره‌وری مناسب از زمین‌های کشاورزی تا چه میزان باعث خردشدن زمین‌ها می‌شود؟
زیاد	۱/۵۳۱۶	۰	۰	۳۴/۰	۳۰/۰	صدور اسناد مالکیت نسبت به جعل و کلاهبرداری تا چه میزان باعث کاهش ورود پرونده‌های به مراجع قضایی می‌شود؟
زیاد	۱/۵۶۳۳	۰	۰	۳۶/۰	۲۷/۹	یکی از اهداف طرح کاداستر جلوگیری از تغییر کاربری اراضی کشاورزی تا چه میزان تأثیرگذار است؟
زیاد	۱/۵۳۸۰	۰	۰	۳۴/۴	۲۹/۶	تا چه میزان عدم همکاری برخی از مالکان به دلیل مشکلات حقوقی از موانع و چالش‌های سنددار کردن اراضی کشاورزی است؟
زیاد	۱/۵۰۰۰	۰	۰	۳۲/۰	۳۲/۰	صدور اسناد مالکیت تا چه مقدار باعث توسعه اقتصادی اجتماعی فرهنگی مردم بومی روستا می‌شود؟
زیاد	۱/۵۱۲۷	۰	۰	۳۲/۸	۳۱/۲	از بعد اجتماعی _ فرهنگی سنددار کردن زمین‌های کشاورزی تا چه میزان مزیت‌های قابل‌توجهی برای مالکان به همراه دارد؟
زیاد	۱/۵۰۶۳	۰	۰	۳۲/۴	۳۱/۶	صدور اسناد مالکیت تا چه اندازه‌ای باعث یکپارچه‌سازی اراضی می‌شود؟
زیاد	۱/۵۶۳۳	۰	۰	۳۶/۰	۲۷/۹	طرح کاداستر تا چه اندازه‌ای باعث مدیریت توسعه روستایی می‌شود؟
کم	۱/۸۷۹	۱۱/۳	۳۳/۶	۱/۰۶ ۹	۰	اجرای طرح کاداستر تا چه اندازه‌ای مانع تغییر کاربری اراضی شده است؟
زیاد	۱/۵۳۸۰	۰	۰	۳۴/۴	۲۹/۶	مشارکت مردم تا چه میزان باعث بهبود پروسه دستگاه‌های اجرایی می‌شود؟
زیاد	۱/۵۲۵۳	۰	۰	۳۳/۶	۳۰/۴	تا چه میزان مراحل ثبت و اخذ سند برای اراضی بدون سند برای کشاورزان سخت و پیچیده است؟
زیاد	۱/۵۲۵۳	۰	۰	۳۳/۶	۳۰/۴	عدم همکاری دستگاه‌های اجرایی تا چه حدی مانع صدور اسناد مالکیت کشاورزان می‌شود؟
زیاد	۱/۵۷۵۹	۰	۰	۳۶/۸	۲۷/۱	تأخیر در صدور سند مالکیت تا چه میزان در تمایل کشاورزان تأثیر می‌گذارد؟
زیاد	۱/۱۵۰۰۰	۰	۰	۳۲/۰	۳۲/۰	تا چه اندازه تأخیر در صدور سند ناشی از عدم همکاری دستگاه‌های مربوطه است
زیاد	۱/۵۱۹۰	۰	۰	۳۳/۲	۳۰/۸	علت عدم تمایل مردم نسبت به صدور سند مالکیت زمین تا چه اندازه طرح قوانین

دست‌وپاگیر است؟					
زیاد	۱/۵۵۷۰	۰	۰	۳۵/۶	۲۸/۳
تا چه اندازه صدور اسناد مالکیت از بروز اختلافات قومی قبیله‌ای و خانوادگی جلوگیری می‌کند؟					
زیاد	۱/۵۳۸۰	۰	۰	۳۴/۴	۲۹/۶
استقبال مردم از صدور سند مالکیت اراضی چه میزان است؟					
زیاد	۱/۵۴۴۳	۰	۰	۳۴/۸	۲۹/۱
تمایل کشاورزان به صدور سند کاهش تنش‌ها و مشاجرات زراعی تا چه میزان تأثیرگذار است؟					

همان‌طور که در جدول ۵ مشاهده می‌شود از نظر و تجربیات مردم بومی در مدیریت توسعه مناطق روستایی استفاده شده، این در حالی است که خود روستاییان بیان کرده اند که آنان از بهترین نگهداران این مناطق هستند و بی‌توجهی به خواست آنان می‌تواند باعث عدم همکاری و حتی مقاومت آنان باشد، بنابراین اعتقاد بر این است که این مناطق باید تحت مدیریت مشارکتی قرار بگیرد، امری که مسئولین به آن بی توجه هستند.

جدول ۵. بعد آموزشی صدور سند

گوپه‌ها	خیلی زیاد	زیاد	کم	خیلی کم	میانگین	نگرش
آگاهی مردم نسبت به صدور اسناد مالکیت تا چه میزان تأثیر مثبتی داشته است؟	۲۷/۵	۳۶/۴	۰	۰	۱/۵۶۹۶	زیاد
سنددار کردن زمین‌ها تا چه میزان باعث بهبود و توسعه و مدیریت روستاها می‌شود؟	۲۸/۳	۳۵/۶	۰	۰	۱/۵۵۷۰	زیاد
تغییر کاربری اراضی به کارخانه‌ها تا چه میزان باعث افزایش مهاجرت روستاییان می‌شود؟	۲۸/۳	۳۵/۵	۰	۰	۱/۵۵۷۰	زیاد
یکی از اهداف دولت در رسیدن به توسعه و از بین بردن محرومیت‌های روستایی کشور در چارچوب برنامه توسعه طرح اسناد کاداستر می‌باشد تا چه میزان تأثیرگذار بوده است؟	۳۲/۰	۳۲/۰	۰	۰	۱/۵۰۰۰	زیاد
مدیریت و توسعه روستایی تا چه میزان باعث جلوگیری از مهاجرت روستاییان می‌شود؟	۲۸/۷	۳۵/۲	۰	۰	۱/۵۵۰۶	زیاد
اجرای طرح کاداستر تا چه مقدار باعث رفاه و احساس امنیت مالکان شده است؟	۲۷/۵	۳۶/۴	۰	۰	۱/۸۷۹۷	زیاد
دولت در اجرای طرح کاداستر تا چه اندازه‌ای نقش حمایت‌کننده‌ای داشته است؟	۲۰/۴	۳۳/۶	۰	۰	۱/۵۲۵۳	زیاد
سنددار کردن زمین‌های کشاورزی تا چه میزان برای مالکان و ساکنان روستایی تأثیر مثبتی داشته است؟	۲۷/۵	۳۶/۴	۰	۰	۱/۵۶۹۶	زیاد
آگاهی شما نسبت به قوانین سنددار کردن زمین‌های کشاورزی تا چه اندازه است؟	۳۰/۰	۳۴/۰	۰	۰	۱/۵۳۱۶	زیاد
عدم آگاهی مردم بومی نسبت به قوانین مالکیت تا چه میزان به صدور اسناد تأثیر می‌گذارد؟	۲۷/۵	۳۶/۴	۰	۰	۱/۵۶۹۶	زیاد

همان‌طور که در جدول ۶ مشاهده می‌کنید، آخرین عامل بعد اقتصادی است عواملی چون تغییر کاربری اراضی به مسکونی و تجاری، کمبود منابع و اعتبارات دولت در صدور سند، ارزش اندک زمین، پرداخت‌های مالیاتی باعث عدم تمایل کشاورزان به صدور اسناد مالکیت در روستای مورد مطالعه شده است اما در این میان عوامل چشمگیری هم باعث جبران قسمتی از این نقایص همچون جلوگیری از زمین‌خواری، تسهیلات بانکی، وصیقه گذاری، وام و... شده است.

جدول ۶. بعد اقتصادی صدور سند

گوپه‌ها	خیلی زیاد	زیاد	کم	خیلی کم	میانگین	نگرش
تغییر کاربری اراضی به مسکونی و تجاری تا چه میزان بر روند سنددار کردن زمین‌ها توسط کشاورزان تأثیر گذاشته است؟	۳۱/۲	۳۲/۸	۰	۰	۱/۵۱۲۷	زیاد
کمبود منابع و اعتبارات دولت بر روی روند صدور اسناد مالکیت تا چه مقدار تأثیرگذار است؟	۳۱/۶	۳۲/۴	۰	۰	۱/۵۰۶۳	زیاد
یکی دیگر از موانع صدور اسناد مالکیت کمبود منابع و اعتبارات دولت است تا چه میزان تأثیر بر روی تمایل مالکان برای سنددار کردن اراضی دارد؟	۳۲/۸	۳۱/۲	۰	۰	۱/۴۸۷۳	زیاد
ارزش اراضی با کاربری تجاری تا چه اندازه بیشتر از کاربری مسکونی است؟	۲۷/۹	۳۶/۰	۰	۰	۱/۵۶۳۳	زیاد

اجرای طرح کاداستر تا چه مقدار باعث رونق اقتصادی می‌شود؟	۳۲/۰	۳۲/۰	۰	۰	۱/۵۰۰	زیاد
تغییر اراضی به مسکونی و تجاری تا چه میزان باعث رونق و پیشرفت روستایی می‌شود؟	۳۰/۴	۳۳/۶	۰	۰	۱/۵۲۵۳	زیاد
صدور اسناد مالکیت تا چه میزان باعث کاهش زمین‌خواری و تغییر کاربری اراضی غیرقانونی شده است؟	۳۲/۰	۳۲/۰	۰	۰	۱/۵۰۰	زیاد
از بعد اقتصادی سنددار کردن زمین‌ها کشاورزی‌های تا چه میزان مزیت‌های چشمگیری برای مالکان به همراه دارد؟	۳۱/۶	۳۲/۴	۰	۰	۱/۵۰۶۳	زیاد
تا چه میزان ارائه تسهیلات بانکی توسط دولت می‌تواند باعث تمایل مردم به صدور سند مالکیت برای اراضی شود؟	۳۳/۲	۳۰/۸	۰	۰	۱/۴۸۱۰	زیاد
صدور اسناد مالکیت تا چه اندازه باعث افزایش ارزش‌های زمین‌های کشاورزی می‌شود؟	۲۸/۷	۳۵/۲	۰	۰	۱/۵۵۰۶	زیاد
ارزش اندک زمین تا چه میزان باعث عدم تمایل مالکین به صدور سند می‌شود؟	۲۹/۱	۳۴/۸	۰	۰	۱/۵۴۴۳	زیاد
پرداخت‌های مالیاتی یکی از دلایل عدم صدور سند برای کشاورزان است تا چه میزان تأثیر می‌گذارد؟	۲۹/۶	۳۴/۴	۰	۰	۱/۵۳۸۰	زیاد
یکی از مزایای دولت در ارائه صدور سند وثیقه‌گذاری است به نظر شما تا چه میزان باعث تمایل کشاورزان به صدور اسناد مالکیت می‌شود؟	۲۹/۱	۳۴/۸	۰	۰	۱/۵۴۴۳	زیاد
صدور اسناد مالکیت بر ارزش اقتصادی اجتماعی زمین‌های کشاورزی چه مقدار تأثیر می‌گذارد؟	۲۹/۱	۳۴/۸	۰	۰	۱/۵۶۹۶	زیاد

نتایج آزمون نشان می‌دهد روستایی‌های مورد مطالعه (توتشامی، چغابور رحمان، زاوله علیا) در ابعاد اقتصادی (ارزش زمین، دریافت وام، سرمایه‌گذاری، مشارکت بانک‌ها، وصول مالیات، تسهیلات بانکی و وثیقه‌گذاری و...)، اجتماعی (کاهش تنش آسودگی خاطر بهبود زیرساخت توسعه روستا جلوگیری از مهاجرت کاهش نسق زراعی پایان اختلاف و...)، آموزشی (اطلاع‌رسانی، وجود کارشناسان و...) تفاوت معنی‌داری ندارد (جدول ۷).

جدول ۷. آزمون کروسکال والیس

متغیر	درجه آزادی	معنی‌دار
اقتصادی	۳	۰/۴۵
اجتماعی	۳	۰/۵۵
آموزشی	۳	۰/۲۸

با این همه نتایج جدول ۷ نشان می‌دهد که عوامل اقتصادی، آموزشی و اجتماعی در تمامی روستاها بر یکدیگر اثر می‌گذارند و هر مؤلفه تأثیر مجزا نداشته و بر سایر مؤلفه‌ها اثر می‌گذارد. به عبارتی مؤلفه آموزشی تحت تأثیر مؤلفه اقتصادی و اجتماعی بوده و اجتماعی نیز تحت تأثیر مؤلفه اقتصادی و آموزشی است و در مورد مؤلفه اقتصادی نیز این مؤلفه تحت تأثیر اجتماعی و آموزشی قرار دارد. باتوجه به نتایج حاصله رابطه معنی‌داری بین صدور سند کشاورزی با مؤلفه‌های اقتصادی در سطح ۰/۰۵ و اجتماعی و آموزشی در سطح ۰/۰۱ وجود دارد (جدول ۸).

جدول ۸. آزمون همبستگی اسپیرمن

متغیر وابسته	مستقل	همبستگی	معنی‌داری
انگیزه صدور سند	اقتصادی	۰/۱۶	۰/۰۴۴
	اجتماعی	۰/۴۵	۰/۰
	آموزشی	۰/۲۶	۰/۰۰۱

نتایج نشان می‌دهد که مدل رگرسیون معنی‌دار بوده و داده‌ها برای رگرسیون مناسب است. همچنین مقدار ضریب تعیین $0/۷۲$ بوده است. نوع رگرسیون هم گام به گام بوده است. همچنین چون تعداد نمونه‌ها بالای ۳۰ نفر بوده است توزیع جامعه نرمال است (جدول ۹).

جدول ۹. برازش مدل رگرسیون

مدل	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	f	معنی‌داری
رگرسیون	۱۰/۰۵۴	۳	۳/۳۵۱	۱۷/۵۲	۰/۰
باقیمانده	۳۹/۴۴۶	۱۵۴	۰/۱۹۱		
جمع	۳۹/۵۰۰	۱۵۷			

در بین متغیرها، متغیر اجتماعی مهم‌ترین عامل انگیزه صدور سند برای زمین‌های کشاورزی در میان روستاییان است بعد از آن عامل آموزشی و در آخر اقتصادی قرار دارد (جدول ۱۰). معادله رگرسیون نشان می‌دهد که رابطه مستقیمی بین مؤلفه‌های اقتصادی و اجتماعی و آموزشی وجود دارد و این ارتباط مستقیم و خطی است که با افزایش هر متغیر میزان سنددار کردن زمین‌ها بیشتر می‌شود. به عبارتی با افزایش وضعیت اقتصادی افراد و بهبود وضعیت اجتماعی روستاها و همچنین با ارتقای آگاهی و آموزش و بیشتر شدن اطلاعات حقوقی و اداری افراد از مراحل کار میزان سنددار کردن افزایش می‌یابد. مثبت بودن ضرایب نشان از آن دارد که هر چه وضعیت اقتصادی خانوار بیشتر باشد تمایل وی به سنددار کردن زمین‌های خود بیشتر می‌شود.

جدول ۱۰. رگرسیون

مدل	بی	بتا	t	معنی‌داری
ضریب ثابت	۰/۶۴		۰/۸۳۱	۰/۰۴۰۷
اقتصادی	۰/۳۸۷	۰/۰۹۲	۱/۲۶۸	۰/۰۲۰۷
اجتماعی	۱/۶۳۶	۰/۴۰۵	۵/۷۲۰	۰/۰
آموزشی	۰/۷۳۲	۰/۱۰۹	۲/۶۰۹	۰/۰۱۰

$$Y=0.64+0.387x_1+1.63x_2+0.732x_3$$

در ادامه برای شناسایی مؤلفه‌های مؤثر بر انگیزه کشاورزان در سنددار نکردن زمین‌های کشاورزی از تحلیل عاملی استفاده می‌شود. روش تحلیل عاملی مؤلفه‌های اصلی بوده است. نوع چرخش واریماکس بوده است. مقدار K.M.O برابر $0/۷۴$ و مقدار معنی‌داری آزمون بارتلت $0/۰$ بوده است. درصد تجمعی برابر با $۶۲/۴۶$ است.

جدول ۱۱. مؤلفه‌ها و متغیرهای تحلیل عاملی

مؤلفه	متغیرها	وزن
موانع حقوقی	تغییر کاربری، سو استفاده سوجدوبان، اختلافات ارث، نظم در معاملات، رضایتمندی مردم، جلوگیری از جعل و کلاهبرداری، خرد بودن زمین‌ها، مراجعه به دادگاه، یکپارچگی اراضی، تأخیر در صدور سند، عدم همکاری سازمان‌ها، اختلافات اهالی، کاهش تنش‌ها، بهبود رفاه، آگاهی حقوقی، بی‌اطلاعی مردم، تغییر کاربری‌های مسکونی و کشاورزی، کمبود اعتبارات، زمین‌خواری، قوانین دست و پاگیر، اعتبار سند،	۲۰/۸۳
	موانع حقوقی، مزیت اجتماعی و فرهنگی برای مالکان بروکراسی کارهای اداری، پیچیدگی مراحل اداری، عدم همکاری سازمان‌های اداری، آگاهی مردم از مراحل کار، نبود وام و تسهیلات، مزیت‌های اقتصادی، تسهیلات بانکی،	۱۷/۶۹
مشارکت بین مردم	مشارکت کشاورزان، کاهش اختلافات، مهاجرت، استقبال مردم، بهبود مدیریت توسعه روستایی، افزایش مهاجرت، رونق اقتصادی، توسعه اجتماعی	۱۵/۹۲

یکپارچگی زمین‌ها، تغییر کاربری اراضی، توسعه اجتماعی و اقتصادی روستا، تغییر کاربری اراضی، عدم وجود برنامه‌های بالادستی مناسب، نقش حمایتی و تسهیل‌گری	۱۵/۰۲
مدیریت روستایی	دولت، بهبود وضعیت مالکان، ارزش تجاری کاربری‌های تجاری نسبت به کشاورزی، نگرانی‌های مالیات، توسعه روستایی، مدیریت توسعه روستایی
جمع	۶۲/۴۶

موانع حقوقی: مجموعه‌ای از قوانین حقوقی همانند مشکلات ارث و اختلاف بین اهالی و نبود سند و یا مالکین متعدد و مدعی زمین از جمله موانعی است که گرفتن سند را با چالش روبرو کرده است و فرد متقاضی را درگیر مراحل اداری و حقوقی و دادگاهی متعددی می‌کند که باید برای آن‌ها راه‌حلی دیده شود. موانع سازمانی: عدم همکاری سازمان‌ها و وجود سازمان‌های درگیر و بی‌میل به همکاری در امر سنددار کردن زمین‌ها و نبود مزیت خاص برای این سازمان‌ها و مردم از جمله موانع سنددار کردن زمین‌ها است. مشارکت بین مردم: مسئله سنددار کردن نیازمند اراده‌ای جمعی است تا روستاییان در کنار هم و با کمک هم بتوانند مشکلات مشترک را حل نمایند. نبود این حل همکاری و عدم اعتماد به یکدیگر مانع مهمی در سنددار کردن زمین‌های کشاورزی است. مدیریت روستایی: ضعف در مدیریت محلی و نبود یکپارچگی زمین‌ها و عدم وجود قوانین بالادستی مناسب از جمله موانع موجود است که در کنار نگرانی‌های مردم از برخی شایعات همچون گرفتن مالیات از زمین‌ها شرایط را برای گرفتن سند نامناسب می‌کند.

بحث

این تحقیق در بخش ضریب همبستگی نشان از رابطه معنی‌دار در سطح ۰/۰۱ بین متغیرهای اقتصادی با انگیزه سنددار کردن زمین‌ها است (۰/۰۴۴). همچنین یافته‌های تحلیل عاملی حکایت از اهمیت کاربری اراضی با وزن ۲۰/۸۳ دارد. این یافته با نتایج منصوری (۱۴۰۱) که معتقد است که سنددار کردن اراضی کشاورزی خواه یا ناخواه زمین‌دار را به سمت تغییر کاربری هدایت و ترغیب می‌کند هماهنگ است. یک علت این است که مالکیت امکان گرفتن وام و اعتبارات و سرمایه گذاری در بخش‌های مختلف را فراهم می‌کند و کشاورز به این فکر می‌افتد که می‌تواند فعالیت‌های اقتصادی دیگری داشته باشد. همچنین در بعد اجتماعی یافته‌های تحقیق نشان از رابطه معنی‌داری بین انگیزه سنددار کردن و ابعاد اجتماعی و حقوقی است (معنی‌داری ۰/۰). مشارکت و همکاری مردم و الگو گرفتن از همدیگر سبب افزایش تمایل به سنددار کردن می‌شود و افراد با همدیگر تصمیم می‌گیرند که به سمت سنددار کردن بروند. همچنین در یافته‌های تحلیل عاملی با عنوان مؤلفه مشارکت بین اهالی با وزن ۱۵/۹۲ وجود دارد که در یافته‌های سازمان امور اراضی کشور (۱۳۹۸) دیده می‌شود. این سازمان معتقد است که استفاده و بهره‌وری از خدمات دولتی نیاز به سند و رسمیت شناختن زمین مزورعی متصرف است. این تحقیق همانند شریعتی (۱۳۹۸) به این نتیجه رسیده که قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و الزام به اخذ نظر وزارت جهاد کشاورزی بدلیل نبود نص (متن روشن) قانونی در موارد جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی تا قبل تصویب قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی اقتصادی شده که متأسفانه اسناد تفکیکی بسیاری یا قطعات کوچک و خرد توسط اداره ثبت اسناد و هیات‌های مختلف تصویب شده است. این نشان می‌دهد که خردشدن اراضی و مالکان متعدد و دعوای حقوقی یک مشکل و مانع بزرگ بر سر راه سنددار کردن زمین‌ها در رگسیون خروجی این تحقیق نیز نقش دو مؤلفه اقتصادی و اجتماعی دیده می‌شود. در این تحقیق اهمیت متغیر اجتماعی با بتای ۰/۴۰۵ و اقتصادی ۰/۰۹۲ نشان از اهمیت این دو متغیر است که در تحقیق ایران‌خواه و قدیری معصوم (۱۳۹۱) هم وجود دارد. آنان معتقد هستند که طرح صدور سند شاید به‌خودی‌خود به‌تنهایی طرح موفقی در همه‌جانبه روستا نباشد بلکه لزوم اجرای

طرح‌ها دیگر به موازات این طرح در روستاها به اجرای هرچه بهتر آن کمک کرده و هم بهبود توسعه همه‌جانبه در روستا و در نهایت موفقیت هرچه بیشتر طرح صدور سند مالکیت اراضی خواهد بود. این نشان می‌دهد که طرح سنددار کردن زمین‌ها به تنهایی برای توسعه روستایی کافی نبوده و نیاز است تا اقدامات بیشتری در کنار این طرح برای بهبود وضعیت روستاها انجام شود. همچنین نتایج طیف لیکرت در بخش اجتماعی و اقتصادی در این تحقیق حکایت از تأثیر این دو متغیر بر انگیزه سنددار کردن زمین‌های کشاورزی دارد. این موضوع در تحقیق انجیری (۱۳۹۹) وجود دارد که طبق آن اراضی و املاکی که امکان خریدوفروش آن با سند رسمی وجود ندارد بیشتر دچار سو استفاده می‌شوند. یک دلیل مهم نبود حمایت‌های قانونی از زمین‌های بدون سند است که مشکلات زیادی در روستاها پدید آورده است. این تحقیق همچنین همانند کریمی پور (۱۳۹۳) معتقد است که در ایران برخلاف کشورهای دیگر زمین‌های کشاورزی نمی‌توانند وثیقه وام شوند و غالباً زمین‌های کشور اسناد معتبری ندارند، اما اگر همه زمین‌های کشاورزی سنددار شوند، زمینه توسعه زمین‌های کشت و تامین اعتبار بخش کشاورزی ایجاد می‌شود و این سبب سرمایه‌گذاری بیشتر در روستاها می‌شود و زمینه توسعه روستایی را فراهم می‌کند. این موضوع در نتایج طیف لیکرت در گویه ۳ مؤلفه اقتصادی با میانگین (۱/۴۸) دیده می‌شود. همچنین این اعتقاد وجود دارد که طبق قانون فعالیت کاداستر دارای ۳ وظیفه فنی، اقتصادی و حقوقی است عملکرد فنی شناسایی، توصیف و ثبت کاداستر اسناد املاک و مستندات براساس ماهیت عملکرد قانونی با شناسایی و ثبت کلیه مالکان و سایر موارد ارائه می‌شود. همچنین این تحقیق در گویه‌های اجتماعی ۵ و ۸ با میانگین ۱/۴۹۳۷ و ۱/۴۹۳۷ تأکید بر نظم یافتن و قانونمندی و جلوگیری از سواستفاده از معاملات می‌شود که در نتایج بحری (۱۳۹۹) دیده می‌شود.

نتیجه‌گیری

تأثیر صدور اسناد مالکیت بر روی تمایل روستاییان نشان می‌دهد که گرفتن صدور سند تک‌برگ، کاهش تنش‌ها و مشاجرات، رفاه و آرامش خاطر، دریافت وام، قابلیت وثیقه‌گذاری، دوره‌های آموزشی را به همراه دارد. اما در بعد اجتماعی و احساس همدردی و آرامش خاطر و احساس تعلق رضایت‌داشته‌اند، و از طرف دیگر میزان آگاهی روستاییان از سند و قوانین و مراحل صدور اسناد مالکیت کم است. عدم آگاهی مردم، نبود دوره‌های آموزشی، مهاجرت روستاییان تأخیر در صدور اسناد و وجود قوانین دست‌وپاگیر باعث محرومیت نسبی آنان نسبت به سند تک‌برگ شده است. در مجموع این تحقیق نشان داد تمایل مردم در صدور اسناد مالکیت منجر به تغییراتی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و آموزشی در نواحی روستایی شده‌اند. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که از مجموع ابعاد اقتصادی اجتماعی و آموزشی، بعد اجتماعی بالاترین اولویت را دارد و اقتصادی کمترین اولویت را دارا می‌باشد. بعد آموزشی اولویت دوم است سیستم کاداستر ایران برخلاف اکثر کشورها، بیشتر به کاداستر ثبتی تمرکز دارد که اداره کل کاداستر سازمان ثبت اسناد و املاک، متولی آن است. همچنین یکپارچه‌سازی اراضی کشاورزی از موضوع‌های مورد توجه قانون‌گذار محترم می‌باشد. نتایج کروسکال والیس نشان می‌دهد که روستاها از نظر اجتماعی، اقتصادی و آموزشی تفاوت معنی‌داری از نظر انگیزه‌های سنددار نکردن زمین‌های خود ندارند و وضعیت مشابهی با یکدیگر دارند. تحلیل رگرسیون هم نشان می‌دهد که مجموع عوامل اقتصادی و اجتماعی و آموزشی بر انگیزه‌های سنددار نشدن زمین‌ها اثر می‌گذارند و در عین حال نتایج همبستگی اسپیرمن نشان می‌دهد که در عین اینکه هر مؤلفه اثر جدا بر انگیزه افراد از سنددار نکردن زمین‌ها دارد از طرفی هر مؤلفه بر مؤلفه دیگر اثر می‌گذارد و هم‌زمان تمام متغیرهای اقتصادی، اجتماعی و آموزشی بر هم مؤثرند. یافته‌های تحلیل عاملی نشان می‌دهند که موانع حقوقی، موانع سازمانی، مشارکت بین مردم و مدیریت روستایی نقش مهمی در سنددار نشدن زمین‌های کشاورزی می‌شوند. موانع حقوقی

اعم از قوانین موجود و عدم حمایت سازمان‌ها، موانع سازمانی همانند نبود قوانین مکمل و بالادستی برای کاهش یا حل مشکلات موجود و ضعف در مدیریت روستایی که در سطح محلی مشاهده می‌شود.

حامی مالی

این اثر حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

نویسندگان در تمام مراحل و بخش‌های انجام پژوهش سهم برابر داشتند.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه کسانی که در انجام این پژوهش به ما یاری رساندند، به‌ویژه کسانی که کار ارزیابی کیفیت مقالات را انجام دادند، تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- انجیری، کیوان. (۱۳۹۹). بیع اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی. *نشریه تحقیقات حقوق قضایی*، ۲(۲)، ۹۷۸-۱۰۰.
- ایران‌خواه خانقاه، سهیلا و قدیری معصوم، مجتبی. (۱۳۹۱). تأثیر صدور سند مالکیت مساکن روستایی در توسعه روستایی مطالعه موردی روستای آهار گلدسته. *نشریه جغرافیای سرزمین*، ۹(۳۴): ۳۴-۱۹.
- بحری، ادریس. (۱۳۹۹). نقد و بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی. *نهمین همایش ملی پژوهش‌های مدیریت و علوم انسانی در ایران*، ۲۱/ اسفند ۱۳۹۹، مؤسسه پژوهشی مدیریت، صص ۲-۲۳.
- رئوفی راد، فاطمه و داورزنی، حسین. (۱۳۹۷). تبیین نقش کاداستر در پیشگیری از جرایم ثبت. *ماهنامه بین‌المللی پژوهش ملل*، ۴(۳۷): ۱-۲۳.
- حبیبی درگاه، بهنام. (۱۳۹۹). مفهوم کاداستر کارکرد و آثار آن. *فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری*، ۲(۳)، ۶۲-۲۲۹.
- سازمان امور اراضی. (۱۳۸۹). *مجموعه قوانین و مقررات مرتبط با حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها*. چاپ اول، تهران: نشر آموزش کشاورزی.
- شریعی، مهدی. (۱۳۹۸). بررسی نحوه مستندسازی اراضی کشاورزی فاقد سند مالکیت رسمی. *کنفرانس ملی حقوق در چشم‌انداز*، ۲۲ دی ۱۳۹۸، سازمان بسیج مهندسی صنعتی استان گیلان، صص ۱۴-۲.
- عباسی، محمد؛ جمال دینی، علی و اسمعیل‌پور، مرضیه. (۱۳۹۴). رابطه مدیریت نوین روستایی با توسعه روستایی. *دومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در عمران، معماری و شهرسازی*، شرکت مدیران ایده‌پردازان پایتخت ایلیا، صص ۱۳-۲.
- علیزاده، کتایون، کیخا، زهرا. (۱۳۸۹). تأثیر یکپارچه‌سازی اراضی بر عملکرد محصولات کشاورزی دهستان لوتک شهرستان زابل. *فصل نامه جغرافیایی چشم‌انداز زاگرس*، ۲(۳)، ۱۵۲-۱۴۰.
- فرامرزی‌پور، قادر. (۱۳۹۸). آثار اجرایی‌شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص شخص. *مجله کانون*، ۵۲(۴)، ۳۵-۲۶.
- قاسمی قاسموند، علیرضا. (۱۳۹۸). بررسی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی. *نشریه پژوهش‌های حقوقی قانون بار*، ۲(۸)، ۶۳-۱.
- گلچ، محمدرضا و شریف‌زادگان، محمدحسین. (۱۴۰۰). تدوین چهارچوب نظری و مفهومی تبیین نقش حقوق مالکیت زمین در برنامه‌ریزی فضایی شهری، دانش شهرسازی، ۵(۴)، ۲۸۹-۲۱۴. doi: 10.2124/upk.2022.20497.1674

محمدی، شیوا و خردمندی، سعید. (۱۳۹۹). واکاوی علل عدم موفقیت طرح کاداستر در کشور از دیدگاه حقوق اداری. فصلنامه علمی پژوهش‌های نوین حقوق اداری، ۲(۵)، ۱۹۵-۱۱۱.

ملک جعفریان، روح اله. (۱۳۸۹). بررسی نظریات مربوط به فرایند تصمیم‌گیری و انتخاب استراتژی، ماهنامه اجتماعی، اقتصادی، علمی و فرهنگی کار و جامعه، ۱۶۲، ۶۷-۷۳.

References

- Abbasi, M., Jamaldini, A., & Esmaeil Pour, M. (2015). The relationship between modern rural management and rural development. *Second International Conference on Modern Research in Civil Engineering, Architecture and Urban Planning, Ilya Capital Idea Managers Company*, pp. 2-13. [in Persian].
- Alizadeh, K., & Keykha, Z. (2009). The effect of land consolidation on the performance of agricultural products in Lotak village, Zabol city. *Zagros Geographic Quarterly*, 2(3), 152-140. [in Persian].
- Anjiri, K. (2012). Sale of Land and Buildings Without Official Documents. *Journal of Judicial Law Research*, 2(2), 978-100. [in Persian].
- Aydinoglu, A. C., & Rabia, B. (2017). Generic land registry and cadastre, 68(c), 59-71. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.029.
- Bacior, S. (2023). Austrian Cadastre still in use – Example proceedings to determine the legal status of land property in southern Poland. *Land Use Policy*, 131(c), 1-15. doi: 10.1016/j.landusepol.2023.106740.
- Bahri, I. (2012). Critique and Study of the Law for Determining the Registration Status of Land and Buildings Without Official Documents. *9th National Conference on Management and Humanities Research in Iran, March 11, 2019, Modaber Management Research Institute*, pp. 2-22. [in Persian].
- Bański, J. (2017). The consequences of changes of ownership for agricultural land use in Central European countries following the collapse of the Eastern Bloc. *Land Use Policy*, 66(3), 120-130. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.04.045
- Dawidowicz, A., & Żróbek, R. (2018). A methodological evaluation of the Polish cadastral system based on the global cadastral model. *Land Use Policy*, 73(4), 59-72. doi: 10.1016/j.landusepol.2018.01.037.
- Ercan, O. (2021). A closer look at Turkish cadastre and its successful completion. *Land Use Policy*, 110(202), 1-12. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104951.
- Faramarzpour, G. (2019). The effects of the implementation of the cadastre plan on the legal relations of individuals. *Kanoon Magazine*, 52(4), 35-26. [in Persian].
- Ghasemi Ghasemmond, A. (2019). Study of the law on determining the registration status of lands and buildings without official documents. *Legal Research Journal of the Bar Law*, 2(8), 63-1. [in Persian].
- Golij, M. R., & Sharifzadegan, M. H. (2000). Developing a theoretical and conceptual framework to explain the role of land ownership rights in urban spatial planning. *Urban Planning Science*, 5(4), 289-214. doi: 10.22124/upk.2022.20497.1674 [in Persian].
- Grant, D., Enemark, J. Ze., Stig, , Mitchell, D., & McCamley, G. (2021). The Cadastral triangular model. *Land Use Policy*, 97(2021), 1-15. doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104758.
- Habibi Dargah, B. (2010). The concept of functional cadastre and its effects. *Journal of Modern Research in Administrative Law*, 2(3), 229-262. [in Persian].
- Irankhah Khanghah, S., & Ghadiri Masoom, M. (2012). The Effect of Issuing Title Deeds for Rural Housing on Rural Development: A Case Study (Ahar Goldasteh Village). *Journal of Land Geography*, 9(34), 34-19 [in Persian].
- Land Affairs Organization. (2010). *Collection of laws and regulations related to the preservation of agricultural land and orchards*. First edition, Tehran: Agricultural Education Publishing House [in Persian].

- Lutz, J., & Welsh, C. (2021). *Foreign Purchases of U.S. Agricultural Land: Facts, Figures, and an Assessment of Real Threats*. First edition, U.S.A: Center for Strategic and International Studies.
- Malek Jafarian, R. (2010). Review of theories related to the decision-making process and strategy selection, Social, Economic. *Scientific and Cultural Monthly of Work and Society*, 162, 73-67[in Persian].
- Mohammadi, Sh., & Kheradmandi, S. (2010). Analysis of the causes of the failure of the cadastral plan in the country from the perspective of administrative law. *Journal of Modern Administrative Law Studies*, 2(5), 195-111. [in Persian].
- Raofi Rad, F., & Davarzani, H. (2018). Explaining the Role of Cadastre in Preventing Registration Crimes. *International Monthly Journal of Nations Research*, 4(37), 23-1[in Persian].
- Shariati, M. (2019). Study of the method of documenting agricultural lands without official ownership documents. *National Conference on Law in the Landscape, 12 January 2019, Gilan Province Industrial Engineering Basij Organization*, pp. 2-14. [in Persian].
- Smith, T. (2023). *Foreign Ownership of U.S. Agricultural Land*. U.S.A: American action forum, 1-7.
- Stoter, J. E. (2004). 3D cadaster, Ph.D. thesis, Netherland: echnische Universiteit Delft the Netherland, 5-22.

