

NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT
THEO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

KHUÁT HỮU ANH TUYẾN*

Ngày nhận bài: 24/10/2025

Ngày phản biện: 03/11/2025

Ngày đăng bài: 25/12/2025

Tóm tắt:

Bài viết tập trung phân tích nghĩa vụ pháp lý của cơ sở tôn giáo trong sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024. Trên cơ sở phân loại mục đích sử dụng đất, Luật quy định rõ trách nhiệm của tổ chức tôn giáo trong việc sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy hoạch và thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất vào các hoạt động ngoài phạm vi tôn giáo. Đặc biệt, khi triển khai các hoạt động xã hội như giáo dục, y tế, bảo trợ cộng đồng hoặc kinh doanh, tổ chức tôn giáo phải tách biệt tư cách pháp nhân và tuân thủ pháp luật chuyên ngành tương ứng. Việc xác lập nghĩa vụ sử dụng đất theo hướng bình đẳng, minh bạch và có kiểm soát góp phần hoàn thiện cơ chế quản lý đất đai đối với nhóm chủ thể đặc thù này, đồng thời phản ánh xu hướng nâng cao hiệu lực pháp lý trong quản trị tài nguyên đất đai quốc gia.

Abstracts:

This article focuses on analyzing the legal obligations of religious institutions in land use as stipulated in the 2024 Land Law. Based on the classification of land use purposes, the Law clearly defines the responsibilities of religious organizations to use land in accordance with its designated purpose, comply with land use planning, and fulfill financial obligations when utilizing land for activities beyond religious purposes. Notably, when conducting social activities such as education, healthcare, community welfare, or commercial operations, religious organizations are required to separate their legal entity status and comply with the relevant specialized laws. The establishment of land use obligations on the principles of equality, transparency, and control contributes to the improvement of the land management framework applicable to this distinct

* NCS., Trường Đại học Luật, Đại học Huế; Email: khatuyen.dhl23@hueuni.edu.vn

group of stakeholders, while also reflecting a trend towards enhancing the legal effectiveness in the governance of national land resources.

Từ khóa:

Nghĩa vụ sử dụng đất, cơ sở tôn giáo, Luật Đất đai

Keywords:

Land use obligations, religious institutions, Land Law

1. Đặt vấn đề

Trong quan hệ pháp luật đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là hai chế định có tính chất tương hỗ, được xác lập tương ứng với loại đất và phương thức tiếp cận đất do Nhà nước quy định¹. Đối với tổ chức tôn giáo, Luật Đất đai năm 2024 tiếp tục ghi nhận quyền sử dụng đất phục vụ mục đích tôn giáo, đồng thời đặt ra nghĩa vụ pháp lý cụ thể trong quá trình sử dụng đất, phù hợp với tính chất đặc thù của chủ thể này. Về mặt kỹ thuật lập pháp, Luật Đất đai năm 2024 duy trì nguyên tắc phân loại nghĩa vụ sử dụng đất thành nghĩa vụ chung và nghĩa vụ riêng biệt. Tuy nhiên, các quy định hiện hành vẫn chưa thiết lập một chế độ pháp lý độc lập cho nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo, dẫn đến việc áp dụng chủ yếu theo nhóm nghĩa vụ chung, thiếu sự phân biệt rõ ràng như đối với quyền sử dụng đất. Điều này tạo ra khoảng trống pháp lý trong việc kiểm soát và hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ của nhóm chủ thể có tính chất phi lợi nhuận nhưng tham gia vào nhiều hoạt động xã hội và kinh tế.

Theo Luật Đất đai năm 2024, nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo sử dụng đất được chia thành hai nhóm chính. Thứ nhất là nghĩa vụ đối với Nhà nước, bao gồm: sử dụng đất đúng mục đích; thực hiện nghĩa vụ tài chính (tiền thuê đất, thuế liên quan đến giao dịch tài sản gắn liền với đất); kê khai, đăng ký, cập nhật biến động đất đai; thực hiện thủ tục pháp lý khi chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp quyền sử dụng đất; bảo vệ môi trường đất; và hoàn trả đất khi hết thời hạn sử dụng hoặc bị thu hồi. Thứ hai là nghĩa vụ đối với các chủ thể liên quan, như tôn trọng quyền địa dịch, quyền sử dụng hợp pháp của các thửa đất liền kề, và bảo đảm thực hiện đúng cam kết trong các giao dịch dân sự liên quan đến quyền bề

¹ Phạm Thị Hương Lan (2018), *Bình luận khoa học Luật Đất đai (năm 2013)*, Nxb. Lao động, tr. 302

mặt, quyền hưởng dụng. Đáng chú ý, Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng phương thức tiếp cận đất đai của tổ chức tôn giáo thông qua hình thức thuê đất có thu tiền sử dụng đất hàng năm. Điều này đặt ra yêu cầu tổ chức tôn giáo phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như các chủ thể sử dụng đất khác, đặc biệt trong các trường hợp sử dụng đất vào mục đích ngoài tôn giáo như giáo dục, y tế, bảo trợ xã hội hoặc kinh doanh. Tuy nhiên, cơ chế xác định nghĩa vụ tài chính đối với các trường hợp sử dụng đất hỗn hợp vẫn chưa được quy định rõ ràng, dễ phát sinh tranh chấp và gây khó khăn trong thực thi. Từ những nhận định trên, có thể thấy rằng việc hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ sử dụng đất của tổ chức tôn giáo là cần thiết, nhằm bảo đảm tính minh bạch, khả thi và phù hợp với đặc thù hoạt động của nhóm chủ thể này. Việc xây dựng một chế độ pháp lý riêng, có tính phân loại rõ ràng giữa nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ hành chính và nghĩa vụ dân sự sẽ góp phần nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước về đất đai, đồng thời tạo điều kiện để tổ chức tôn giáo phát huy vai trò trong đời sống xã hội một cách hợp pháp và bền vững.

2. Nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Luật Đất đai năm 2024 đã có những điều chỉnh quan trọng nhằm nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước đối với đất cơ sở tôn giáo, đặc biệt thông qua việc quy định rõ nghĩa vụ kê khai và đăng ký đất đai. Theo đó, tổ chức tôn giáo là một chủ thể sử dụng đất đặc thù, bắt buộc phải thực hiện đầy đủ thủ tục hành chính về đăng ký quyền sử dụng đất, bao gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động khi có thay đổi về hiện trạng, mục đích sử dụng, người đại diện hoặc các yếu tố pháp lý liên quan đến thửa đất².

Điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 là việc mở rộng phạm vi và nội dung đăng ký đất đai, gắn với yêu cầu quản lý không gian sử dụng đất theo chiều thẳng đứng, bao gồm tầng mặt đất, tầng ngầm và tầng trên không. Quy định này không chỉ giúp cập nhật đầy đủ thông tin pháp lý về quyền sử dụng đất mà còn tạo cơ sở để kiểm soát hiệu quả các hoạt động xây dựng, cải tạo, mở rộng công trình tôn giáo. Tuy nhiên, khác với một số quốc gia có hệ thống đăng ký bất động sản theo hướng xác lập thứ tự ưu tiên giữa các quyền (như Nhật Bản, Hàn Quốc,

² Bùi Đức Hiền, Trần Văn Biên (2024), *Bình luận khoa học Luật Đất đai năm 2024*, Nxb. Lao động, tr. 154

Đức), pháp luật Việt Nam vẫn tiếp cận đăng ký đất đai như một thủ tục hành chính thuần túy, chưa gắn với cơ chế bảo đảm hiệu lực đối kháng hoặc xác lập quyền ưu tiên giữa các chủ thể³.

Thực tiễn triển khai nghĩa vụ kê khai, đăng ký đất đai của tổ chức tôn giáo hiện nay còn tồn tại nhiều bất cập. Nhiều cơ sở chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không xác định được ranh giới thửa đất, thiếu hồ sơ pháp lý hoặc không có sự phối hợp từ người đại diện. Việc thay đổi nhân sự quản lý theo nhiệm kỳ mà không cập nhật thông tin trong hồ sơ đất đai dẫn đến tình trạng không xác định được chủ thể đại diện hợp pháp khi thực hiện thủ tục hành chính. Một số trường hợp người đại diện từ chối ký biên bản đo đạc, không cho phép cán bộ chuyên môn tiếp cận hiện trạng đất, gây cản trở quá trình kê khai và đăng ký⁴.

Ngoài ra, có hiện tượng kê khai sai mục đích sử dụng đất, như đất nghĩa trang, đất sản xuất, đất trồng cây lâu năm được kê khai thành đất tôn giáo, làm sai lệch thông tin quản lý và tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp pháp lý. Một số cơ sở tôn giáo sử dụng đất rừng được giao khoán hoặc đất công cộng nhưng không thực hiện đúng quy định về chuyển mục đích sử dụng, xây dựng công trình không phép, coi nới trái quy hoạch, làm thay đổi hiện trạng so với hồ sơ ban đầu. Thậm chí, có trường hợp chức sắc tôn giáo lợi dụng ảnh hưởng cá nhân để vận động tín đồ chuyển nhượng, hiến tặng hoặc mua bán quyền sử dụng đất trái pháp luật, gây phức tạp trong công tác quản lý. Qua số liệu thống kê tại một số địa phương như Nghệ An, Nam Định, Hải Phòng cho thấy số lượng cơ sở tôn giáo chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn rất lớn, trong đó nhiều trường hợp phát sinh tranh chấp, vi phạm pháp luật về đất đai và xây dựng. Một số tổ chức tôn giáo đề xuất sử dụng đất vào các mục đích phụ trợ như làm sân bóng, bãi giữ xe, nghĩa trang, nhà dưỡng lão, khu vui chơi, nhưng pháp luật đất đai hiện hành chưa có quy định rõ ràng về việc này, dẫn đến khoảng trống pháp

³ Trần Thị Thu Hà (2021), *Pháp luật về đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội, tr.66

⁴ Lê Thị Liên (2023), *Nghiên cứu, đề xuất đổi mới cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất cơ sở tôn giáo tại Việt Nam*, Đề tài khoa học và công nghệ mã số: TNMT.01/21-25, Viện Nghiên cứu Chính sách Tôn giáo, tr.77

lý trong việc xác định tính hợp pháp của các hoạt động sử dụng đất ngoài mục đích tôn giáo⁵.

Để nâng cao hiệu lực thực thi nghĩa vụ kê khai và đăng ký đất đai của tổ chức tôn giáo theo Luật Đất đai năm 2024, cần thiết phải hoàn thiện đồng bộ cơ chế pháp lý và tổ chức thực hiện, trên cơ sở lồng ghép kinh nghiệm quốc tế phù hợp với đặc thù của nhóm chủ thể này trong bối cảnh pháp luật và quản trị đất đai tại Việt Nam. Chẳng hạn, trong khi pháp luật Việt Nam hiện nay vẫn coi đăng ký đất đai chủ yếu là công cụ phục vụ quản lý nhà nước, thì tại nhiều quốc gia như Nhật Bản, Hàn Quốc và Cộng hòa Liên bang Đức, đăng ký bất động sản còn có chức năng xác lập thứ tự ưu tiên giữa các quyền và bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba⁶. Việc tiếp thu kinh nghiệm này sẽ giúp tổ chức tôn giáo nhận thức rõ hơn về giá trị pháp lý của việc đăng ký đất đai, từ đó chủ động thực hiện nghĩa vụ một cách đầy đủ và đúng quy định; hoặc mô hình hỗ trợ cộng đồng tôn giáo thiếu số trong việc tiếp cận đất đai tại Canada và Úc là một kinh nghiệm thực tiễn đáng lưu ý, có thể được xem xét như một hướng tham khảo phù hợp cho quá trình xây dựng chính sách. Những quốc gia này đã triển khai các cơ chế pháp lý và hành chính nhằm bảo đảm quyền tiếp cận đất đai công bằng cho các nhóm tôn giáo thiểu số, góp phần thúc đẩy sự đa dạng tín ngưỡng và công bằng xã hội trong quy hoạch đô thị⁷; hoặc kinh nghiệm của Hoa Kỳ và Estonia- là những quốc gia đi đầu trong việc ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý đất đai, với hệ thống bản đồ số và cơ sở dữ liệu địa chính được cập nhật liên tục, hỗ trợ hiệu quả cho cả cơ quan quản lý và người sử dụng đất⁸.

3. Nghĩa vụ tài chính của cơ sở tôn giáo sử dụng đất đối với Nhà nước

⁵ Viện Nghiên cứu Chính sách Tôn giáo (2020), *Khảo sát thực trạng đất đai, cơ sở thờ tự của các tổ chức tôn giáo ở Việt Nam hiện nay: Giải pháp và kiến nghị*, Dự án khoa học cấp Bộ, Mã số: DA.01/17, tr. 54.

⁶ Burns, T.; Grant, C.; Nettle, K.; Brits, A.-M.; Dalrymple, K. (2007), *Land Administration Reform: Indicators of Success and Future Challenges*, World Bank & Land Equity International, truy cập tại <https://www.landequity.com.au/wp-content/uploads/2019/12/Land-Admin-Reform-Final-Draft-May2007.pdf>.

⁷ Vega, Ana Maria (2019), *Challenges in the Management of Religious and Cultural Diversity in Current Democracies: Contributions from Good Governance and the Reconstruction of Citizenship*, trong: *Good Health, Quality Education, Sustainable Communities, Human Rights – The Scientific Contribution of Italian UNESCO Chairs and Partners to SDGs 2030* (Strumenti per la didattica e la ricerca; 209), Firenze University Press, tr. 243–254.

⁸ Hosseini, H.; Atazadeh, B.; Rajabifard, A. (2025), *Towards Intelligent Land Administration Systems: Research Challenges, Applications and Prospects in AI-Driven Approaches*, *Land Use Policy*, Vol. 157, October 2025, 107652. Elsevier. DOI: 10.1016/j.landusepol.2025.107652.

Luật Đất đai năm 2024 đã đánh dấu một bước chuyển quan trọng trong việc xác lập nghĩa vụ tài chính của tổ chức tôn giáo sử dụng đất, thể hiện sự thay đổi trong tư duy lập pháp từ việc ưu tiên miễn trừ nghĩa vụ tài chính sang tiếp cận bình đẳng giữa các chủ thể sử dụng đất. Trước đây, theo Luật Đất đai năm 2003 và 2013, tổ chức tôn giáo chủ yếu được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng, với giả định rằng các hoạt động của họ mang tính phi thương mại, không nhằm mục đích sinh lợi. Do đó, nghĩa vụ tài chính của nhóm chủ thể này gần như chỉ giới hạn ở các khoản lệ phí hành chính phát sinh trong quá trình thực hiện thủ tục đất đai⁹.

Tuy nhiên, Luật Đất đai năm 2024 đã mở rộng phương thức tiếp cận đất đai của tổ chức tôn giáo, cho phép Nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất hàng năm. Điều này đồng nghĩa với việc tổ chức tôn giáo, khi sử dụng đất theo hình thức thuê hoặc thực hiện các hoạt động có yếu tố sinh lợi, sẽ phát sinh nghĩa vụ tài chính tương tự như các chủ thể khác. Đây là điểm mới có ý nghĩa trong việc thiết lập nguyên tắc công bằng, minh bạch và trách nhiệm tài chính trong quản lý tài nguyên đất đai.

Cụ thể, nghĩa vụ tài chính của tổ chức tôn giáo sử dụng đất hiện nay bao gồm hai nhóm chính: tiền thuê đất và thuế thu nhập từ giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Tiền thuê đất được xác định theo các yếu tố pháp lý như diện tích, thời hạn thuê, đơn giá và hình thức thanh toán, được quy định tại Điều 3 khoản 45 Luật Đất đai năm 2024 và hướng dẫn chi tiết tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP. Việc áp dụng nghĩa vụ này đối với tổ chức tôn giáo phản ánh sự thay đổi trong cách tiếp cận của Nhà nước, từ hỗ trợ tuyệt đối sang kiểm soát có điều kiện, nhằm bảo đảm sử dụng đất đúng mục đích và hiệu quả.

Bên cạnh đó, thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là loại thuế trực thu, đánh vào phần thu nhập ròng phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng, cho thuê hoặc chuyển quyền sử dụng đất. Theo Điều 34 Luật Đất đai năm 2024, tổ chức tôn giáo khi thực hiện các giao dịch này sẽ phải kê khai và nộp thuế theo quy định của pháp luật thuế hiện hành. Mặc dù tổ chức tôn giáo là pháp nhân phi thương mại, không có mục tiêu lợi nhuận, nhưng

⁹ Phan Thị Mỹ Bình (2022), Hoàn thiện quy định pháp luật về đất đai liên quan đến cơ sở tín ngưỡng, tôn giáo, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 9, tr. 17-20, 59.

thực tế cho thấy nhiều tổ chức vẫn phát sinh các nguồn thu từ việc khai thác, sử dụng đất, đặc biệt trong các hoạt động phụ trợ như giáo dục, y tế, từ thiện, cho thuê mặt bằng hoặc chuyển nhượng tài sản. Do đó, việc áp dụng nghĩa vụ thuế là cần thiết để bảo đảm nguyên tắc đối xứng giữa quyền và nghĩa vụ, đồng thời tránh tình trạng lợi dụng chính sách miễn trừ để trục lợi.

Qua nghiên cứu, tác giả nhận thấy hệ các quy định của pháp luật hiện hành vẫn còn một số bất cập, cụ thể.

Thứ nhất, số lượng văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh nghĩa vụ tài chính của tổ chức tôn giáo còn hạn chế, đặc biệt là trong lĩnh vực thuế. Cụ thể Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo năm 2016 mới chỉ quy định chung về hoạt động tôn giáo, tài sản, tài chính nhưng chủ yếu nhấn mạnh tính phi lợi nhuận, chưa đi sâu vào quản lý thuế. Các luật thuế hiện hành cũng chỉ quy định ưu đãi (miễn giảm) cho tổ chức tôn giáo nhưng thường chung chung, áp dụng theo hình thức hoạt động (kinh doanh, dịch vụ) hơn là theo bản chất tôn giáo. Do vậy, chưa phân biệt rõ hoạt động vì mục đích tôn giáo và hoạt động kinh doanh nên khó xác định đâu là thu nhập miễn thuế, đâu là thu nhập chịu thuế; thu nhập từ hoạt động kinh doanh (du lịch tâm linh, dịch vụ y tế, giáo dục) thường được "núp bóng" hoạt động tôn giáo để hưởng ưu đãi,... Các văn bản hướng dẫn thi hành chưa có những quy định riêng là tổ chức tôn giáo sử dụng đất kinh doanh trong lĩnh vực tâm linh có phải chịu thuế hay không?

Thứ hai, chưa có cơ chế phân loại rõ ràng giữa đất sử dụng cho mục đích tôn giáo và đất sử dụng cho các hoạt động phụ trợ có yếu tố sinh lợi, dẫn đến khó khăn trong việc xác định nghĩa vụ tài chính tương ứng. Luật Đất đai hiện hành chưa định nghĩa rõ ràng "mục đích tôn giáo" và "hoạt động phụ trợ sinh lợi" nên việc áp dụng pháp luật không đồng nhất. Cơ quan có thẩm quyền rất khó phân biệt đâu là đất phục vụ hoạt động tôn giáo thuần túy, đâu là đất xây dựng công trình kinh doanh (nhà hàng, khách sạn, bãi đỗ xe, cửa hàng lưu niệm...) trên đất tôn giáo. Chính vì vậy, các cơ sở tôn giáo có thể "lách luật" để kinh doanh, tránh nghĩa vụ thuế đất hoặc chuyển đổi mục đích sử dụng không đúng quy định, gây thất thu ngân sách.

Thứ ba, một số tổ chức tôn giáo vẫn chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ kê khai, đăng ký và nộp thuế, thậm chí có hành vi lợi dụng ảnh hưởng tôn giáo để

vận động tín đồ chuyển nhượng, hiến tặng hoặc sử dụng đất trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong bối cảnh quỹ đất ngày càng hạn hẹp và nhu cầu sử dụng đất của tổ chức tôn giáo ngày càng gia tăng, việc hoàn thiện cơ chế pháp lý về nghĩa vụ tài chính là yêu cầu cấp thiết. Cần đa dạng hóa phương thức xác lập quyền sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, đồng thời quy định rõ nghĩa vụ tài chính tương ứng với từng hình thức sử dụng. Việc này không chỉ góp phần tăng thu ngân sách nhà nước mà còn bảo đảm nguyên tắc công bằng, minh bạch và trách nhiệm trong quản lý đất đai, phù hợp với định hướng phát triển bền vững và quản trị hiệu quả tài nguyên quốc gia¹⁰.

Trong bối cảnh quản lý đất đai ngày càng đòi hỏi tính minh bạch, hiệu quả và công bằng giữa các chủ thể sử dụng đất, việc xác lập nghĩa vụ tài chính của tổ chức tôn giáo sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2024 là một bước tiến quan trọng trong kỹ thuật lập pháp. Quy định này không chỉ phản ánh sự thay đổi trong tư duy quản lý nhà nước về đất đai, mà còn đặt ra yêu cầu hoàn thiện cơ chế pháp lý nhằm bảo đảm tính khả thi trong thực tiễn thi hành, đồng thời tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế phù hợp với đặc thù pháp lý và văn hóa tại Việt Nam.

4. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Thứ nhất, cần thiết lập cơ chế hỗ trợ pháp lý và kỹ thuật chuyên biệt cho tổ chức tôn giáo trong quá trình kê khai, đăng ký đất đai. Do đặc thù lịch sử và tính chất phi lợi nhuận, nhiều cơ sở tôn giáo gặp khó khăn trong việc xác lập hồ sơ pháp lý, xác định ranh giới sử dụng đất hoặc thực hiện thủ tục hành chính. Việc thành lập các tổ công tác liên ngành tại địa phương, bao gồm đại diện cơ quan quản lý đất đai, chính quyền cơ sở, tổ chức tôn giáo và chuyên gia pháp lý, sẽ giúp tháo gỡ vướng mắc, hướng dẫn cụ thể và xử lý các trường hợp thiếu hồ sơ, tranh chấp hoặc sử dụng đất không đúng mục đích.

Thứ hai, cần đẩy mạnh số hóa và chuẩn hóa dữ liệu địa chính liên quan đến đất cơ sở tôn giáo

Theo Điều 52 Nghị định 101/2024/NĐ-CP quy định về xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai bao gồm (1) Cơ sở dữ liệu do trung

¹⁰ Nguyễn Thị Long (2021), *Quyền sở hữu của cơ sở tôn giáo, tổ chức tôn giáo theo pháp luật Việt Nam*, Đề tài khoa học và công nghệ, Trường Đại học Luật Hà Nội, tr.55

ương quản lý là cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương xây dựng và cơ sở dữ liệu đất đai của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương được đồng bộ, tích hợp lên trung ương; (2) Cơ sở dữ liệu do các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quản lý là cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương xây dựng trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Tuy nhiên do việc ứng dụng công nghệ thông tin trong cập nhật và chuẩn hóa dữ liệu đất đai nói chung và đất tốt giáo nói riêng còn chậm. Do vậy, việc xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai thống nhất, tích hợp thông tin về quyền sử dụng, hiện trạng, mục đích và biến động sử dụng đất sẽ giúp giảm thiểu sai lệch, rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ và tăng cường tính minh bạch trong quản lý.

Thứ ba, cần xác lập nguyên tắc phân loại rõ ràng giữa đất sử dụng cho mục đích tôn giáo và đất sử dụng cho các hoạt động phụ trợ có yếu tố sinh lợi như giáo dục, y tế, từ thiện, dịch vụ cộng đồng. Việc phân định này là cơ sở pháp lý để áp dụng nghĩa vụ tài chính tương ứng, tránh tình trạng đồng nhất hóa nghĩa vụ giữa các loại hình sử dụng đất vốn có bản chất pháp lý khác nhau. Kinh nghiệm từ Cộng hòa Liên bang Đức cho thấy, khi tổ chức tôn giáo thực hiện các hoạt động ngoài phạm vi tôn giáo, pháp luật yêu cầu phải đăng ký pháp nhân độc lập và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính như các tổ chức phi tôn giáo khác, qua đó bảo đảm nguyên tắc bình đẳng trong tiếp cận và khai thác tài nguyên đất đai¹¹.

Thứ tư, cần xây dựng cơ chế định giá đất và tài sản gắn liền với đất phù hợp với đặc thù của tổ chức tôn giáo. Việc xác định giá trị chuyển nhượng, giá thuê đất và thu nhập chịu thuế cần được thực hiện trên cơ sở đánh giá khách quan, minh bạch, có tính đến yếu tố phi lợi nhuận và mục tiêu phục vụ cộng đồng. Một số quốc gia như Pháp và Đài Loan đã áp dụng mô hình thuế giá trị gia tăng đối với đất, điều chỉnh theo mức độ sinh lợi và mục đích sử dụng, giúp kiểm soát hiệu quả nghĩa vụ tài chính mà không tạo áp lực quá mức đối với các tổ chức tôn giáo, đồng thời vẫn bảo đảm nguyên tắc công bằng trong quản lý tài chính công¹².

¹¹ De Wall, Heinrich (2023), *Freedom of Religion and German Law Governing the Relationship Between Organised Religion and the State*, trong: *Human Rights and the Separation of State and Religion*, tr. 67–83. DOI: 10.1007/978-3-031-33998-1_4

¹² Wagenmaker & Oberly PLLC (2017), “*The Gift of Religious Tax Exemptions, On Balance*”, blog Real Estate, 19 Dec 2017. Truy cập tại: <https://www.wagenmakerlaw.com/blog/gift-religious-tax-exemptions-balance>

Thứ năm, cần hoàn thiện hệ thống văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của tổ chức tôn giáo, đặc biệt trong các giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Việc ban hành các quy định chi tiết về thủ tục kê khai, xác định giá trị giao dịch, thuế suất áp dụng, điều kiện miễn giảm và cơ chế kiểm tra, giám sát sẽ góp phần tăng cường tính minh bạch, giảm thiểu rủi ro pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức tôn giáo thực hiện nghĩa vụ tài chính một cách đầy đủ, đúng quy định và phù hợp với thực tiễn.

5. Kết luận

Trong hệ thống pháp luật đất đai, nghĩa vụ của người sử dụng đất là một bộ phận cấu thành quan trọng của chế định sử dụng đất, nhằm bảo đảm trật tự pháp lý trong quản lý và khai thác tài nguyên đất đai. Luật Đất đai năm 2024 đã có bước tiến trong việc quy định cụ thể nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo sử dụng đất, thay vì chỉ áp dụng các quy định chung như trước đây. Việc luật hóa các nghĩa vụ riêng biệt này góp phần nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước và tạo cơ sở pháp lý rõ ràng cho tổ chức tôn giáo trong quá trình thực hiện quyền sử dụng đất.

Theo quy định hiện hành, tổ chức tôn giáo không chỉ có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới và tuân thủ quy hoạch, mà còn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính nếu sử dụng đất theo hình thức thuê hoặc phát sinh thu nhập từ giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Đây là điểm mới quan trọng, thể hiện xu hướng bình đẳng hóa nghĩa vụ giữa các chủ thể sử dụng đất, đồng thời phù hợp với yêu cầu sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả trong bối cảnh quỹ đất ngày càng hạn chế. Tuy nhiên, thực tiễn thi hành vẫn còn nhiều vướng mắc. Một số quy định chưa phân biệt rõ giữa đất phục vụ thuần túy cho mục đích tôn giáo và đất phục vụ các hoạt động phụ trợ có yếu tố sinh lợi, dẫn đến khó khăn trong xác định nghĩa vụ tài chính tương ứng. Ngoài ra, hoạt động tôn giáo có tính đặc thù và nhạy cảm, nên việc triển khai các thủ tục hành chính về đất đai như kê khai, đo đạc, đăng ký quyền sử dụng đất thường gặp phải sự thiếu hợp tác hoặc chậm trễ từ phía tổ chức tôn giáo. Bên cạnh đó, hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 còn chưa cụ thể về cơ chế miễn giảm, định giá đất, xác định thu nhập chịu thuế và xử lý vi phạm trong trường

hợp tổ chức tôn giáo sử dụng đất sai mục đích hoặc không thực hiện nghĩa vụ tài chính. Những bất cập này làm giảm hiệu lực thực thi pháp luật và gây khó khăn cho cơ quan quản lý trong việc áp dụng thống nhất. Để hoàn thiện cơ chế pháp lý về nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo sử dụng đất, cần tiếp tục rà soát, sửa đổi và bổ sung các quy định theo hướng phân loại rõ mục đích sử dụng đất, quy định minh bạch nghĩa vụ tài chính tương ứng, đồng thời xây dựng cơ chế giám sát, hỗ trợ và xử lý vi phạm phù hợp với đặc thù của nhóm chủ thể này. Việc tiếp thu có chọn lọc kinh nghiệm quốc tế, như mô hình pháp nhân độc lập cho hoạt động ngoài tôn giáo hay cơ chế thuế linh hoạt theo mục đích sử dụng, sẽ góp phần nâng cao tính khả thi và hiệu quả trong thực thi pháp luật đất đai tại Việt Nam.

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bùi Đức Hiền, Trần Văn Biên (2024), *Bình luận khoa học Luật Đất đai năm 2024*, Nxb. Lao động.
2. Trần Thị Thu Hà (2021), *Pháp luật về đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ thực tiễn Thành phố Hồ Chí Minh*, Luận án Tiến sĩ Luật học, Học viện Khoa học Xã hội.
3. Lê Thị Liên (2023), *Nghiên cứu, đề xuất đổi mới cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất cơ sở tôn giáo tại Việt Nam*, Đề tài khoa học và công nghệ mã số: TNMT.01/21-25, Viện Nghiên cứu Chính sách Tôn giáo.
4. Viện Nghiên cứu Chính sách Tôn giáo (2020), *Khảo sát thực trạng đất đai, cơ sở thờ tự của các tổ chức tôn giáo ở Việt Nam hiện nay: Giải pháp và kiến nghị*, Dự án khoa học cấp Bộ, Mã số: DA.01/17.
5. Burns, T.; Grant, C.; Nettle, K.; Brits, A.-M.; Dalrymple, K. (2007), *Land Administration Reform: Indicators of Success and Future Challenges*, World Bank & Land Equity International. Truy cập tại: <https://www.landequity.com.au/wp-content/uploads/2019/12/Land-Admin-Reform-Final-Draft-May2007.pdf>.
6. Vega, Ana Maria (2019), *Challenges in the Management of Religious and Cultural Diversity in Current Democracies: Contributions from Good Governance and the Reconstruction of Citizenship*, trong: *Good Health, Quality Education, Sustainable Communities, Human Rights – The Scientific*

Contribution of Italian UNESCO Chairs and Partners to SDGs 2030 (Strumenti per la didattica e la ricerca; 209), Firenze University Press.

7. Hosseini, H.; Atazadeh, B.; Rajabifard, A. (2025), *Towards Intelligent Land Administration Systems: Research Challenges, Applications and Prospects in AI-Driven Approaches, Land Use Policy*, Vol. 157, October 2025, 107652. Elsevier. DOI: 10.1016/j.landusepol.2025.107652.

8. Phan Thị Mỹ Bình (2022), Hoàn thiện quy định pháp luật về đất đai liên quan đến cơ sở tín ngưỡng, tôn giáo, Tạp chí Dân chủ và Pháp luật, Số 9.

9. Nguyễn Thị Long (2021), *Quyền sở hữu của cơ sở tôn giáo, tổ chức tôn giáo theo pháp luật Việt Nam*, Đề tài khoa học và công nghệ, Trường Đại học Luật Hà Nội.

10. De Wall, Heinrich (2023), *Freedom of Religion and German Law Governing the Relationship Between Organised Religion and the State*, trong: *Human Rights and the Separation of State and Religion*, tr. 67–83. DOI: 10.1007/978-3-031-33998-1_4

11. Wagenmaker & Oberly PLLC (2017), “*The Gift of Religious Tax Exemptions, On Balance*”, blog Real Estate, 19 Dec 2017. Truy cập tại: <https://www.wagenmakerlaw.com/blog/gift-religious-tax-exemptions-balance>