

QUY ĐỊNH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO TỔ CHỨC TÔN GIÁO VÀ TỔ CHỨC TÔN GIÁO TRỰC THUỘC REGULATIONS ON GRANTING CERTIFICATES OF LAND USE RIGHTS FOR RELIGIOUS ORGANIZATIONS AND AFFILIATED RELIGIOUS ORGANIZATIONS

Trương Quang Vinh, Đỗ Thế Hiền*

Trường Đại học Kinh tế - Tài chính TP. HCM
* dothehien07@gmail.com

Ngày nhận bài:
10/3/2025

Ngày chấp nhận đăng:
24/3/2025

Keywords: Religious organization, affiliated religious organization, religious land, certificate of land use rights.

ABSTRACT

Vietnam currently recognizes 16 religions and 43 religious organizations that operate legally nationwide, according to Official Letter No. 6955/BNV-TGCP dated December 28, 2020, issued by the Ministry of Home Affairs. The main religions include Buddhism, Catholicism, Caodaism, Hoa Hao, Protestantism, etc. However, in practice, while religious organizations enjoy the right to freedom of belief and religious activities on religious land, many religious establishments have not yet been granted land use right certificates. This has led to difficulties in the management and use of religious land. This study focuses on regulations regarding the use of religious land, the issuance of land use right certificates, and the conditions for granting certificates to religious organizations and their affiliated religious organizations under the 2024 Land Law. Based on this, it proposes solutions to enhance state management effectiveness in the use of land by religious organizations and their affiliates. Additionally, it highlights limitations and inadequacies in religious land use in recent times and suggests measures to ensure more effective land management.

TÓM TẮT

Việt Nam hiện có 16 Tôn giáo và 43 tổ chức tôn giáo trực thuộc được công nhận và hoạt động hợp pháp trên toàn quốc theo Công văn số 6955/BNV-TGCP ngày 28/12/2020 của Bộ Nội vụ. Các tôn giáo chính bao gồm: Phật giáo, Công giáo, Cao Đài, Hòa Hảo, Tin Lành,... trong quá trình hoạt động quyền tự do tín ngưỡng và sinh hoạt tôn giáo trên đất tôn giáo thì nhiều cơ sở tôn giáo vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến khó khăn trong công tác quản lý và sử dụng đất tôn giáo. Trong bài nghiên cứu này tập trung tìm hiểu quy định sử dụng đất tôn giáo, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều kiện được cấp giấy chứng nhận cho tổ

Từ khóa: Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, đất tôn giáo, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc theo Luật Đất đai 2024, từ đó đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về sử dụng đất đai của tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc. Đồng thời, kiến nghị những hạn chế, bất cập trong quá trình sử dụng đất tôn giáo thời gian qua và đảm bảo việc quản lý đất đai được thực hiện một cách hiệu quả.

1. Đặt vấn đề

Đất đai là nền tảng cốt lõi để xác lập lãnh thổ của một quốc gia, là nguồn tài nguyên trọng yếu trong sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước. Tuy nhiên, công tác quản lý đất đai nói chung, đặc biệt là đất tôn giáo do các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng vẫn còn nhiều bất cập tại một số địa phương. Điều này dẫn đến tình trạng xây dựng, sửa chữa cơ sở thờ tự trái phép, đất bị lấn chiếm, cho thuê hoặc cho mượn không đúng quy định, và thiếu giấy tờ hợp pháp. Việc đánh giá thực trạng sử dụng đất tôn giáo là cơ sở quan trọng để đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng loại đất này.

Khi đề cập đến cơ sở hay công trình tôn giáo, trước tiên cần xem xét quyền sử dụng đất của các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc theo quy định của Luật Đất đai 2024 (LĐĐ 2024). Mặc dù các quy định pháp luật đã được triển khai trong thực tiễn nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức này, nhưng quá trình thực hiện vẫn tồn tại một số hạn chế và vướng mắc. Trong bài nghiên cứu này, tác giả sẽ phân tích và đánh giá thực trạng các quy định pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc theo LĐĐ 2024 và các văn bản pháp luật khác liên quan, từ đó đề xuất một số giải pháp và kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật.

Các phương pháp chung được sử dụng nghiên cứu vấn đề pháp lý như sau: Phương pháp nghiên cứu lý thuyết luật học được sử dụng tìm hiểu về một số vấn đề lý luận, khái niệm về tôn giáo, đất tôn giáo, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, quy định cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho tổ chức Tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực. Phương pháp phân tích, so sánh, tổng hợp đưa ra giải pháp góp phần nâng cao hiệu quả thực thi pháp luật về quy định GCNQSDĐ, đánh giá, kiến nghị, đưa giải pháp hoàn thiện pháp luật đất đai cho tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc.

Do tính chất rộng lớn của LĐĐ 2024, bài nghiên cứu giới hạn phạm vi nghiên cứu về đất tôn giáo, tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc sở hữu và sử dụng đất theo quy định LĐĐ 2024, Luật tín ngưỡng Tôn giáo 2016 (LTNTG 2016) và các Nghị định, Thông tư liên quan đến luật đất đai.

2. Khái quát chung

2.1. Định nghĩa Tôn giáo

Căn cứ tại khoản 1 và 5, Điều 2, LTNTG 2016: “*Tín ngưỡng là niềm tin của con người được thể hiện thông qua những lễ nghi gắn liền với phong tục, tập quán truyền thống để mang lại sự bình an về tinh thần cá nhân và cộng đồng. Tôn giáo là niềm tin của con người tồn tại với hệ thống quan niệm và hoạt động bao gồm đối tượng tôn thờ, giáo lý, giáo luật, lễ nghi và tổ chức*”.

Tôn giáo và tín ngưỡng là những hình thái ý thức xã hội. Theo quan điểm của Chủ nghĩa duy vật biện chứng và Chủ nghĩa duy vật lịch sử, tín ngưỡng được con người hình thành từ buổi sơ khai của nhân loại và tôn giáo được xem như là sản phẩm trí tuệ của con người.

Pháp luật Việt Nam đã nghiên cứu và hoàn thiện các quy định liên quan đến tôn giáo nhằm đảm bảo quyền nghĩa vụ của các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc trong

khuôn khổ pháp luật. Trong lĩnh vực tư pháp và quản lý tôn giáo, người quản lý cần phải nắm vững các vấn đề lý luận, học thuyết tôn giáo là điều cần thiết để giải quyết hiệu quả các vụ việc liên quan như: hoạt động truyền đạo trái phép, quyền sử dụng đất tôn giáo và quyền sở hữu cơ sở tôn giáo của các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc.

2.2. Các Tôn giáo đang hoạt động tại Việt Nam

Việt Nam là một quốc gia đa dạng về dân tộc, văn hóa và tôn giáo, nằm trong số 12 quốc gia trên thế giới và 6 quốc gia ở khu vực Châu Á Thái Bình Dương được công nhận là có mức độ đa dạng tôn giáo rất cao theo khảo sát đa dạng tôn giáo toàn cầu của Viện Diễn đàn Pew (Hoa Kỳ).¹

Tính đến 2022, Chính phủ Việt Nam chính thức công nhận 16 tôn giáo và 43 tổ chức tôn giáo; có hàng nghìn nhóm sinh hoạt tôn giáo tập trung (trong đó có các nhóm sinh hoạt tôn giáo tập trung của người nước ngoài cư trú hợp pháp tại Việt Nam); trên 26,5 triệu tín đồ (chiếm khoảng 27% dân số cả nước); có hơn 54 ngàn chức sắc; 135 ngàn chức việc và 29.658 cơ sở thờ tự. Ngoài ra còn có khoảng 200 ngàn tín đồ thuộc các tổ chức Tin lành tư gia và hàng chục ngàn người theo các hiện tượng tôn giáo mới.²

Trong số 16 tôn giáo được Nhà nước chính thức công nhận, có 9 tôn giáo từ nước ngoài du nhập vào Việt Nam trong các giai đoạn lịch sử khác nhau (Phật giáo, Công giáo, Tin Lành giáo, Bà La Môn giáo, Baha’i, Cơ Đốc Phục Lâm, Mặc Môn, Minh Sư Đạo). Bảy tôn giáo còn lại ra đời ở miền Nam đất nước vào đầu thế kỷ 20 (Cao Đài, Phật giáo Hòa Hảo, Bửu

Sơn Kỳ Hương, Tứ Ân Hiếu Nghĩa, Tịnh Độ Cư Sĩ Phật Hội Việt Nam, Minh Lý Đạo, Phật Giáo Hiếu Nghĩa Tà Lon).³

Hiện nay, căn cứ theo danh sách các tổ chức tôn giáo và tổ chức được cấp chứng nhận đăng ký hoạt động tôn giáo tính đến tháng 12/2020 theo công văn số 6955/BNV-TGCP ngày 28/12/2020 của Bộ Nội vụ - Ban TGCP, như sau: 1. Phật giáo, 2. Công giáo, 3. Tin lành, 4. Cao Đài, 5. Phật giáo Hòa Hảo, 6. Hồi giáo, 7. Tôn giáo Baha’i, 8. Tịnh độ Cư sĩ Phật hội Việt Nam, 9. Đạo Tứ Ân Hiếu nghĩa, 10. Bửu Sơn Kỳ hương, 11. Giáo hội Phật đường Nam Tông Minh Sư đạo, 12. Hội thánh Minh lý đạo - Tam Tông Miếu, 13. Chăm Bà la môn, 14. Giáo hội Các thành hữu Ngày sau của Chúa Giê su Ky tô (Mormon), 15. Phật giáo Hiếu Nghĩa Tà Lon, 16. Giáo hội Cơ đốc Phục lâm Việt Nam.

Nhìn chung, các tôn giáo đang hoạt có sự đa dạng và dung hòa, điều này phản ánh sự giao thoa giữa các truyền thống tín ngưỡng bản địa và những tôn giáo du nhập từ bên ngoài. Dưới sự quản lý của Nhà nước, các tôn giáo được hoạt động tự do tín ngưỡng theo khuôn khổ pháp luật và có sự gắn kết với đời sống văn hóa, xã hội của người dân.

2.3. Định nghĩa về tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc

Trong LĐĐ 2024 đã có sự thay đổi thuật ngữ pháp lý, thay vì sử dụng “cơ sở tôn giáo” như trong LĐĐ 2013 thì luật mới sử dụng “tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc”. Đây là điểm mới và sự thay đổi này nhằm thống nhất với quy định của LTNTG 2016. Việc sử dụng thuật ngữ “tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc” trong LĐĐ 2024 đã liệt kê rõ ràng những chủ thể sử dụng đất. Điều này giúp làm rõ quyền nghĩa vụ của các tổ chức tôn giáo trong việc sử dụng đất đai. Và, tại khoản 12, Điều 2, LTNTG 2016 có ghi

1. Bộ Thông tin và Truyền thông 2022 Created by Open Development Vietnam, *Tổng quan về Tôn giáo ở Việt Nam, Đa dạng tôn giáo toàn cầu*, <https://vietnam.opendevlopmentmekong.net/vi/topics/overview-of-religions-in-vietnam/>

2. -nt-

3. -nt-

nhận về tổ chức tôn giáo như sau; “*Tổ chức tôn giáo là tập hợp tín đồ, chức sắc, chức việc, nhà tu hành của một tôn giáo được tổ chức theo một cơ cấu nhất định được Nhà nước công nhận nhằm thực hiện các hoạt động tôn giáo*”. Và, tại khoản 13, Điều 2, LTNTG 2016 có ghi nhận về tổ chức Tôn giáo trực thuộc như sau; “*Tổ chức tôn giáo trực thuộc là tổ chức thuộc tổ chức tôn giáo, được thành lập theo hiến chương, điều lệ, quy định của tổ chức tôn giáo*”.

Nhìn chung, tổ chức tôn giáo phải hội đủ các yếu tố như: tập hợp tín đồ, chức sắc, chức việc, nhà tu hành, cơ cấu tổ chức nhất định, sự công nhận của Nhà nước, mục đích thực hiện các hoạt động tôn giáo. Còn tổ chức tôn giáo trực thuộc hoạt động theo hiến chương, điều lệ và văn bản có nội dung tương tự (sau đây gọi chung là hiến chương) của tổ chức tôn giáo.

Ngoài ra, cơ sở tôn giáo cũng được quy định tại khoản 14, Điều 2 LTNTG 2016: “*Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo*”.

Trong Mục 2, Chương III của *LĐĐ 2024* không có định nghĩa cụ thể về “*Cơ sở tôn giáo*”. Tuy nhiên trong hoàn cảnh này thì cơ sở tôn giáo có thể được hiểu là các công trình, tòa nhà hoặc địa điểm sử dụng cho các hoạt động tôn giáo như nhà thờ, chùa, thánh thất, v.v., và được giao đất hoặc thuê đất theo quy định của pháp luật. Mặt khác, thì theo khoản 1, Điều 213, *LĐĐ 2024* quy định: “*Đất tôn giáo bao gồm đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác*”.

Tổ chức tôn giáo quy định tại Điều 32, 34 của Luật này: “*Tổ chức tôn giáo là tổ chức được Nhà nước công nhận, có quyền sử dụng đất để phục vụ cho các hoạt động tôn giáo theo quy định của pháp luật. Các tổ chức tôn*

giáo có thể được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất”. Tổ chức tôn giáo trực thuộc: “*Là các tổ chức nằm dưới sự quản lý và điều hành của một tổ chức tôn giáo chính. Tổ chức tôn giáo trực thuộc cũng có thể được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện các hoạt động tôn giáo, nhưng với các quyền và nghĩa vụ được quy định rõ trong luật, đặc biệt là không có quyền chuyển nhượng, tặng cho hoặc thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Ngoài ra, Điều 3 Nghị định 167/2017/NĐ-CP công trình tôn giáo là “*công trình xây dựng để làm cơ sở tôn giáo, tượng đài, bia và tháp tôn giáo công trình phụ trợ là công trình không sử dụng cho việc thờ tự của cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo gồm nhà ở, nhà khách, nhà ăn, nhà bếp, tường rào khuôn viên thuộc cơ sở tín ngưỡng, cơ sở tôn giáo và các công trình tương tự khác*”. Và khoản 6 Điều 7 Luật TNTG 2016: “*Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc có quyền nhận tài sản hợp pháp do tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài tự nguyện tặng cho*”.

Trong khoa học pháp lý việc công nhận tư cách pháp nhân cho tổ chức tôn giáo đóng vai trò bình đẳng pháp luật, bởi nó xác định năng lực pháp lý độc lập của tổ chức tôn giáo, cho phép những tổ chức này tham gia vào các giao dịch dân sự, kinh tế và các hoạt động pháp lý khác. Như đã viện dẫn ở trên thì Luật Tín ngưỡng Tôn giáo đã kiến lập một khung pháp lý rõ ràng cho việc công nhận tư cách này, tạo điều kiện thuận lợi cho các tổ chức tôn giáo hoạt động hợp pháp tại Việt Nam.

Cấu trúc nội bộ của tổ chức tôn giáo bao gồm: hệ thống giáo lý, giáo luật, cơ cấu lãnh đạo và quy trình ra quyết định, được pháp luật phân định rõ ràng về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của từng thành viên, cũng như mối quan hệ giữa các cấp bậc chức sắc tôn giáo. Điều này đảm bảo tính minh bạch và trật tự trong hoạt động của tổ chức tôn giáo.

Các hoạt động tôn giáo như truyền giáo, tổ chức lễ hội, hành trì, thực tập, giáo dục và các hoạt động tín ngưỡng khác được giám sát chặt chẽ để đảm bảo tuân thủ pháp luật và đạo đức xã hội. Đặc biệt, đối với các tổ chức tôn giáo trực thuộc, mối quan hệ pháp lý, quyền tự chủ, trách nhiệm pháp lý và mối quan hệ với Nhà nước phải tuân thủ Hiến pháp và pháp luật Việt Nam.

Việc quản lý và quy định rõ ràng về tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc là rất quan trọng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên liên quan, đồng thời góp phần duy trì sự ổn định và hài hòa trong xã hội, tôn giáo và dân tộc. LTNTG 2016 đã tạo ra một nền tảng pháp lý quan trọng chưa từng có trong tiền lệ pháp luật Việt Nam, nhưng việc tiếp tục hoàn thiện và thực thi luật một cách hiệu quả là điều cần thiết để đảm bảo sự phát triển lành mạnh của các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc trong công cuộc phát triển đất nước.

3. Quy định về đất của tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc

Căn cứ từ khoản 1 đến 6, Điều 213, LDD 2024: “Đất tôn giáo bao gồm đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác”. Và điểm g, khoản 3, Điều 9, LDD 2024: “đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo (sau đây gọi là đất tôn giáo) là một loại trong nhóm đất phi nông nghiệp”.

Như vậy, đất tôn giáo được sử dụng để xây dựng các công trình, cơ sở tôn giáo và trụ sở phục vụ nhu cầu sinh hoạt tự do tín ngưỡng, tôn giáo. Nhà nước không thu tiền khi giao đất cho tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc nhằm mục đích xây dựng các công trình, cơ sở tôn giáo. Bên cạnh đó, UBND cấp tỉnh sẽ xem xét nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và quỹ đất tại địa phương để quyết định cấp và giao đất. Việc sử dụng đất tôn giáo ngoài mục đích tôn giáo được quy

định tại khoản 2, Điều 218 của LDD 2024. Trong trường hợp thu hồi đất tôn giáo, Nhà nước sẽ bố trí địa điểm mới phù hợp với quỹ đất địa phương và đảm bảo sinh hoạt tôn giáo cho các tín đồ theo Điều 153, 154, LDD 2024.

Theo các quy định của LDD 2024, quyền sử dụng đất tôn giáo được đảm bảo bình đẳng hơn so với một số loại đất khác. Nhìn chung, đất tôn giáo thuộc nhóm đất phi nông nghiệp, với chủ thể sử dụng là người đại diện của tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc. Việc giao đất, thu hồi đất, bồi thường và hỗ trợ liên quan đến đất tôn giáo được pháp luật quy định rõ ràng, trong đó chủ thể thực hiện là tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc. Các tổ chức tôn giáo này được Nhà nước công nhận và cho phép hoạt động và đang sử dụng đất phục vụ tôn giáo, được cấp GCNQSDĐ hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngoài ra, Điều 213, LDD 2024 cũng quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của người đại diện tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc và Điều 55, LTNTG 2016 cũng quy định về quyền và nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo trong lĩnh vực đất đai, bao gồm việc sử dụng đất đúng mục đích, bảo vệ và tuân thủ các quy định liên quan.

GCNQSDĐ, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được quy định tại Điều 134, LDD 2024: “1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở...”.

Cơ quan nào có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất? Căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2, 3, Điều 123, LDD 2024 cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được xác định cụ thể trong từng trường hợp như sau: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong các

trường hợp sau: Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc;.....”.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo sử dụng đất⁴. Việc Nhà nước cấp GCNQSDĐ có ý nghĩa là sự công nhận chính thức của Nhà nước về quyền sử dụng đất đã thuộc về cơ sở tôn giáo, do đó các chủ thể khác có nghĩa vụ tôn trọng, không được thực hiện các hành vi xâm phạm đến quyền sử dụng đất đó.

Đất tôn giáo được xác định là một loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp, phục vụ cho mục đích hoạt động tôn giáo. Điều này thể hiện sự thừa nhận của Nhà nước đối với quyền sử dụng đất của các tổ chức tôn giáo, đảm bảo quyền tự do tín ngưỡng tôn giáo của tổ chức tôn giáo và nhân dân.

Quyền sử dụng đất tôn giáo không chỉ được bảo vệ mà còn được công nhận thông qua việc cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ cho các tổ chức tôn giáo có ý nghĩa quan trọng về mặt pháp lý, giúp bảo vệ quyền lợi của các tổ chức này trước các hành vi xâm phạm và đảm bảo tính hợp pháp của việc sử dụng đất, cũng thể hiện sự bình đẳng và lợi ích trong việc cấp quyền sử dụng đất tôn giáo và không có sự phân biệt nhiều so với các loại đất khác.

Ngoài ra, Nhà nước không thu tiền khi giao đất cho tổ chức tôn giáo với mục đích xây dựng các công trình tôn giáo, nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt tín ngưỡng tôn giáo. Quy trình giao đất, thu hồi đất và các vấn đề liên quan đến bồi thường đều được pháp luật quy định rõ ràng. Trong trường hợp cần thu hồi đất tôn giáo, Nhà nước sẽ bảo đảm điều kiện sinh hoạt tôn giáo của tín đồ bằng cách bố trí đất đai mới phù hợp với quỹ đất tại địa phương.

4. Trần Thị Thu Hằng. (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 viện Khoa học Xã hội. tr.33.

Cuối cùng, việc giao đất cho tổ chức tôn giáo được thực hiện bởi UBND cấp tỉnh, căn cứ vào nhu cầu thực tế và quỹ đất của địa phương. Tổ chức tôn giáo có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, bảo vệ và tuân thủ các quy định của pháp luật. Việc cấp GCNQSDĐ không chỉ là sự công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp mà còn là một công cụ pháp lý quan trọng giúp ngăn chặn các hành vi xâm phạm quyền lợi của tổ chức tôn giáo, bảo vệ hoạt động tôn giáo trong khuôn khổ pháp luật của Nhà nước.

3.1. Điều kiện cấp GCNQSDĐ đối với chủ thể Tôn giáo

Chủ thể được cấp GCNQSDĐ, tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất tôn giáo, nếu đã được cấp chứng nhận đăng ký hoạt động tôn giáo tính đến tháng 12/2020 theo Công văn số 6955/BNV-TGCP ngày 28/12/2020 của Bộ Nội vụ - Ban Tôn giáo Chính phủ, có thể được cấp GCNQSDĐ nếu đáp ứng các điều kiện theo quy định của LDD 2024.

Tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất được cấp sổ đỏ theo quy định tại khoản 3, Điều 145, LDD 2024 như sau: *“Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động; Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật. Không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau”.*

Việc cấp GCNQSDĐ thì căn cứ tại điểm khoản 1, Điều 145, LDD 2024: *“Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được Nhà nước cho phép hoạt động đang sử dụng đất cho hoạt động tôn giáo mà chưa được cấp GCNQSDĐ hoặc GCNQSDĐ, ...”.*

Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở được cấp GCNQSDĐ, căn cứ tại khoản 4, Điều 149 LDD 2024: “*tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài tạo lập công trình xây dựng mà có giấy tờ phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng thì được cấp GCNQSDĐ...*”.

LDD 2024 đã thiết lập một khung pháp lý toàn diện, làm rõ các tiêu chí và quy trình cấp GCNQSDĐ cho các tổ chức tôn giáo và trực thuộc. Để đạt được sự công nhận này, các tổ chức phải đáp ứng điều kiện tiên quyết như: được Nhà nước cho phép hoạt động, đảm bảo nguồn gốc đất không tranh chấp hoặc đã giải quyết tranh chấp hợp pháp, và tuân thủ giới hạn về thời gian nhận chuyển nhượng đất.

Đồng thời, LDD 2024 cũng đề cập đến quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cụ thể là các công trình xây dựng không phải nhà ở, yêu cầu các tổ chức phải có giấy tờ pháp lý phù hợp với quy định về xây dựng. Những quy định này thể hiện cam kết của Nhà nước trong việc bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các tổ chức tôn giáo, đồng thời thúc đẩy sự minh bạch và trật tự trong quản lý đất đai. Việc thực thi nghiêm túc LDD 2024 sẽ tạo ra một môi trường pháp lý ổn định, hỗ trợ các hoạt động tôn giáo diễn ra hiệu quả, góp phần vào sự phát triển hài hòa của xã hội.

3.2. Người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Theo khoản 2, Điều 4, LDD 2024 quy định: “*Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất... Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bao gồm Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc...*”. Như vậy, tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc sẽ là người sử dụng đất và là người đứng tên trên GCNQSDĐ chứ không phải một cá nhân nào. Ví dụ: Chùa Nghĩa Tịnh: địa chỉ số..., đường, phường, xã,

huyện, tỉnh, trực thuộc Giáo hội Phật giáo Việt Nam, do Thầy Thích Pháp Chánh trụ trì thì trên GCNQSDĐ ghi người đại diện là Chùa Nghĩa Tịnh: địa chỉ số, đường, phường, xã, huyện, tỉnh, chứ không phải ghi tên cá nhân là Thầy Thích Pháp Chánh.

Theo Khoản 4 Điều 6 LDD 2024, người đại diện của tổ chức tôn giáo hoặc tổ chức tôn giáo trực thuộc chịu trách nhiệm trước Nhà nước về việc sử dụng đất của tổ chức. Ví dụ, trong trường hợp cụ thể, Thầy Thích Pháp Chánh sẽ là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước về quyền đại diện sử dụng đất. Quy định về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với cơ sở tôn giáo được quy định tại Điều 28 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Theo đó, tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất bao gồm: chùa, nhà thờ, thánh thất, thánh đường, tu viện, trường đào tạo giáo dục của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và các cơ sở khác, cần thực hiện rà soát, kê khai tình trạng sử dụng đất và báo cáo UBND cấp tỉnh về diện tích đất theo quy định pháp luật. UBND cấp tỉnh sau đó sẽ kiểm tra thực tế, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất và xử lý theo quy định. Khi tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định thì GCNQSDĐ sẽ được cấp.

3.3. Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ

Căn cứ tại điểm a, khoản 1, Điều 136 LDD 2024 như sau: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2 (Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc), 5, 6 và 7 Điều 4 của Luật này*”. Thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, xác nhận thay đổi đối với trường hợp đăng ký biến động được quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 136, LDD 2024. Theo LDD 2024, thẩm

quyền cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cả trường hợp đăng ký lần đầu và đăng ký biến động thuộc về UBND cấp tỉnh. Đối với các hồ sơ đã được tiếp nhận trước ngày 01/01/2025 nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, chúng sẽ tiếp tục được xử lý theo quy định của Luật Đất đai 2013. Từ ngày 01/01/2025, việc cấp GCNQSDĐ cho đăng ký lần đầu sẽ tuân thủ theo điểm b khoản 7 Điều 219 và điểm a khoản 1 Điều 136, trong khi đăng ký biến động sẽ tuân thủ theo điểm a khoản 2 Điều 136 của LDD 2024. Thủ tục cấp GCNQSDĐ chung được quy định tại Điều 28 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, cụ thể hóa khoản 2 Điều 145 LDD 2024. Đối với cơ sở tôn giáo, thành phần hồ sơ và thủ tục cấp GCNQSDĐ (Sổ đỏ) được thực hiện theo Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT và khoản 7 Điều 1 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT, đồng thời tuân thủ Điều 60 Nghị định 43/2014/NĐ-CP đã được sửa đổi bởi khoản 19 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP.

Những quy định này thể hiện sự nhất quán trong việc quản lý đất đai liên quan đến hoạt động tôn giáo, đảm bảo tính thống nhất và hiệu quả trong việc thực thi pháp luật. Còn về tính pháp lý thì việc UBND cấp tỉnh là cơ quan có thẩm quyền giúp tăng cường tính pháp lý và độ tin cậy của GCNQSDĐ được cấp cho các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc.

4. Thực tiễn cấp GCNQSDĐ điển hình tại TP.HCM

Theo Báo Pháp luật TP.HCM ngày 15/12/2023 ghi nhận: “Tổng cộng từ đầu năm 2023 đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường (TN&MT) TP.HCM đã cấp 48 sổ hồng cho các cơ sở tôn giáo.” thì chiều ngày 15-12, Sở TN&MT TP.HCM đã tổ chức trao GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng) cho 12 cơ sở tôn giáo. Tổng cộng từ đầu năm đến nay Sở này đã trao 48 sổ hồng cho các cơ sở tôn giáo. Ông Nguyễn

Toàn Thắng, giám đốc Sở TN&MT TP.HCM thông tin, tính đến 11-2023 toàn TP đã cấp được 1.516.599 sổ hồng lần đầu cho các cơ sở.⁵

“Từ năm 2008 đến năm 2022 đã xem xét, cấp được hơn 950 sổ cho các tổ chức tôn giáo. Trong 11 tháng đầu năm 2023, Sở đã tập trung tháo gỡ vướng mắc, giải quyết và cấp được thêm 48 sổ hồng cho các cơ sở”- ông Thắng chia sẻ.

Hiện nay, TP.HCM vẫn còn hơn 2.000 cơ sở tôn giáo với gần 1,8 triệu m² đất cần tiếp tục thực hiện cấp GCNQSDĐ... Các tổ chức tôn giáo, UBND các quận, huyện và TP. Thủ Đức cần tiếp tục tăng cường phối hợp với Sở TN&MT để sớm hoàn thành việc cấp GCNQSDĐ này.⁶

Qua số liệu việc cấp GCNQSDĐ tại Tp.HCM thì thực trạng cho thấy một bức tranh đa chiều. Từ đầu năm 2023, Sở TN&MT TP.HCM đã nỗ lực cấp 48 sổ hồng, một con số khiêm tốn so với nhu cầu thực tế. Tính đến tháng 11/2023, tổng cộng 1.516.599 sổ hồng đã được cấp lần đầu, cho thấy quá trình lâu dài và liên tục. Tuy nhiên, nếu nhìn lại giai đoạn từ 2008 đến 2022, hơn 950 sổ hồng đã được cấp, cho thấy những nỗ lực đáng kể. Dẫu vậy, thách thức vẫn còn rất lớn khi TP.HCM hiện còn hơn 2.000 cơ sở tôn giáo với gần 1,8 triệu m² đất đang chờ đợi được cấp GCNQSDĐ. Những khó khăn chủ yếu xuất phát từ tính đặc thù của đất tôn giáo, bao gồm nguồn gốc, pháp lý và quy hoạch phức tạp, cùng với quy trình khảo sát, đánh giá tốn nhiều thời gian. Để giải quyết vấn đề này, cần thiết phải rà soát, sửa đổi quy định pháp luật trước nhất là đơn giản

5. Báo Pháp luật Thành phố Hồ Chí Minh. (2023, 15 tháng 12). *Tổng cộng từ đầu năm 2023 đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM đã cấp 48 sổ hồng cho các cơ sở tôn giáo.* <https://phaplybatdongsanbinhduong.com/giai-dap-thu-tuc-bat-dong-san/cap-giay-chung-nhan-co-so-ton-giao/>

6. -nt-

hóa thủ tục hành chính, xây dựng hướng dẫn chi tiết quy trình cấp GCNQSDĐ, tăng cường phối hợp giữa các cơ quan, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin và nâng cao nhận thức pháp luật. Những nỗ lực của Sở TN&MT TP.HCM đáng ghi nhận, nhưng khối lượng công việc còn lại đòi hỏi sự quan tâm và phối hợp chặt chẽ hơn từ các cơ quan chức năng. Việc hoàn thiện khung pháp lý và đẩy nhanh tiến độ cấp GCNQSDĐ không chỉ đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các tổ chức tôn giáo mà còn nâng cao hiệu quả quản lý đất đai của Nhà nước. Để đạt được kết quả tốt nhất, cần tổ chức các buổi khảo sát thực tế tại những cơ sở đang gặp khó khăn, nhằm có được cái nhìn toàn diện và đưa ra giải pháp phù hợp. Nghiên cứu này, mặc dù dựa trên nguồn thông tin hạn chế, đã làm rõ thực trạng và đề xuất giải pháp, nhấn mạnh tầm quan trọng của việc thực hiện đồng bộ các biện pháp để đạt được mục tiêu chung.

5. Một số đánh giá nhận xét

Luật Đất đai 2024 công nhận quyền sử dụng đất đối với các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng, góp phần tháo gỡ những vướng mắc trong việc cấp GCNQSDĐ theo quy định cũ.

Theo các quy định mới, Nhà nước thực hiện giao đất có hạn mức và không thu tiền sử dụng đất đối với đất dùng làm cơ sở thờ tự, trụ sở, cơ sở giáo dục của tổ chức tôn giáo. Trong trường hợp sử dụng đất vào mục đích khác, tổ chức tôn giáo phải trả tiền thuê đất theo quy định pháp luật. Việc giao đất, cho thuê đất, cũng như quy định về hạn mức sử dụng đất được điều chỉnh phù hợp với quỹ đất thực tế của từng địa phương.

Hầu hết các công trình tôn giáo có lịch sử lâu đời, gắn liền với di tích lịch sử và di sản văn hóa (nhà nước quản lý) qua nhiều thời kỳ phát triển khác nhau. Điều này dẫn đến sự đa dạng trong quá trình sử dụng đất, chịu sự quản lý qua các đời chức sắc tôn giáo khác

nhau, gây khó khăn cho công tác quản lý đất đai của Nhà nước. Ngoài ra, nhiều quỹ đất của tổ chức tôn giáo được hình thành từ nguồn đất cá nhân, đất tự khai hoang, hoặc đất được tặng cho, thừa kế, chuyển nhượng trước đây. Đây cũng là một thách thức lớn trong quá trình cấp GCNQSDĐ cho các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc.

Mặc khác, các cá nhân tu hành trong tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc rời khỏi tổ chức của mình trở về đời sống xã hội, do đó việc cấp GCNQSDĐ cho tổ chức tôn giáo có thể gặp khó khăn. Tuy nhiên, LĐĐ 2024 đã tháo gỡ vấn đề này bằng cách quy định rằng tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc sẽ là người sử dụng đất và đứng tên trên GCNQSDĐ, thay vì một cá nhân.

Bên cạnh đó, tình trạng lấn chiếm đất tôn giáo xảy ra do thiếu sự giám sát chặt chẽ trong quá trình sử dụng. Một số cá nhân, tổ chức sau khi mượn đất không chịu hoàn trả, buộc tổ chức tôn giáo phải chấp nhận mất một phần diện tích đất để có thể hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngoài ra, có những trường hợp tổ chức tôn giáo cho hộ gia đình, cá nhân mượn đất bằng thỏa thuận miệng, không có giấy tờ xác nhận, dẫn đến tình trạng chiếm dụng và tranh chấp đất đai.

Về việc sử dụng đất tôn giáo kết hợp với mục đích thương mại, có nhiều trường hợp tổ chức tôn giáo không chỉ xây dựng công trình thờ tự như: chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường mà còn xây khách sạn, khu nghỉ dưỡng, nhà hàng để kinh doanh. Theo quan điểm của người nghiên cứu, nếu tổ chức tôn giáo xây dựng các công trình ngoài mục đích tôn giáo, những công trình này phải tuân theo các luật chuyên ngành như Luật Kinh doanh, Luật Thuế, Luật Du lịch và các quy định liên quan, đồng thời áp dụng chính sách đặc thù phù hợp. Tuy nhiên, đối với các công trình phục vụ lợi ích cộng đồng, hoạt động thiện nguyện, y tế từ thiện, quỹ bảo trợ xã hội,

hỗ trợ người nghèo có hoàn cảnh khó khăn thì có thể không áp dụng về các hình thức công ty mục đích xã hội.

Dựa trên mục đích sử dụng đất của tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc, người nghiên cứu đề xuất phân chia đất tôn giáo thành ba nhóm chính: 1. Mục đích tôn giáo thuần túy: phục vụ hoạt động tự do tín ngưỡng tôn giáo, thờ tự, hành lễ tôn giáo, tu tập, bảo tồn và phát triển văn hóa tâm linh. 2. Mục đích liên quan đến hoạt động xã hội: bao gồm thiện nguyện tôn giáo, giáo dục tôn giáo, y tế tôn giáo, các hoạt động vì lợi ích cộng đồng. 3. Mục đích thương mại: khu du lịch tâm linh, đất tôn giáo được sử dụng kết hợp với thương mại, dịch vụ phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 218 của LDD 2024.

Pháp luật về đất đai của tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc luôn là một vấn đề phức tạp và có phần nhạy cảm. Bài nghiên cứu này chỉ đề cập đến một số khía cạnh quan trọng trong điều chỉnh pháp luật đối với đất tôn giáo và đưa ra một số gợi ý nhằm hoàn thiện quy định pháp luật, bảo đảm quyền tự do tín ngưỡng, tự do tôn giáo của tín đồ và công dân trong bối cảnh mới.

6. Kiến nghị và hoàn thiện

Đối với Quốc hội: Hoàn thiện và thống nhất hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc. Ưu tiên sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức tôn giáo sử dụng đất đúng mục đích.

Đối với Chính phủ: Chỉ đạo rà soát, đánh giá toàn diện các quy định pháp luật liên quan đến tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc. Kiểm tra, đánh giá cơ chế quản lý đất tôn giáo, công trình và cơ sở tôn giáo để đảm bảo việc bảo tồn, khai thác và sử dụng hiệu quả. Xây dựng hoàn chỉnh bộ máy quản lý nhà nước về đất đai của tổ chức tôn giáo ở cả Trung ương và địa phương. Quy hoạch đất

tôn giáo trên phạm vi toàn quốc và từng địa phương; đẩy mạnh sự phối hợp giữa các bộ, ngành. Đưa ra giải pháp hài hòa giữa bảo tồn giá trị văn hóa các công trình tôn giáo và mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Đối với Bộ Dân tộc và Tôn giáo: Thúc đẩy các hoạt động quản lý nhà nước trong lĩnh vực tôn giáo, phát huy vai trò của các tôn giáo trong sự nghiệp xây dựng và bảo vệ đất nước.

Đối với Bộ Tài nguyên và Môi trường: Nghiên cứu, tham mưu Chính phủ sửa đổi Luật Đất đai liên quan đến đất tôn giáo. Quy định cụ thể về quy hoạch sử dụng đất tôn giáo, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức tôn giáo. Phân định rõ giữa đất tôn giáo và đất du lịch, thương mại để có chính sách quản lý phù hợp.

Đối với Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch: Xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản pháp luật về du lịch tâm linh, di sản văn hóa. Phối hợp với các cơ quan liên quan để thống nhất quản lý và sử dụng đất tôn giáo.

Đối với Bộ Y tế: Định hướng, tư vấn, hỗ trợ, đào tạo cho các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất tôn giáo với mục đích mở các phòng khám, chữa trị cấp phát thuốc miễn phí đúng tiêu chuẩn với quy định của Bộ Y Tế.

Bộ Giáo dục và Đào tạo: Định hướng, tư vấn, hướng dẫn, đào tạo cho các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất tôn giáo vào mục đích mở các trường giáo dục và đào tạo cho các cá nhân chức sắc tôn giáo đúng với chuẩn mực giáo dục.

Đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương: Triển khai thực hiện nghiêm túc pháp luật về đất tôn giáo. Nâng cao năng lực cơ quan quản lý đất tôn giáo để đảm bảo quyền tự do tín ngưỡng, tôn giáo. Đẩy mạnh tuyên truyền, giáo dục pháp luật về đất đai. Xử lý nghiêm các hành vi lợi dụng tôn giáo để kinh doanh trái phép, thu lợi bất chính.

7. Kết luận

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc được cấp theo quy định của pháp luật đất đai. Đây là chứng thư pháp lý xác nhận quyền sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, đồng thời thể hiện sự công nhận chính thức của Nhà nước đối với quyền sử dụng đất của các công trình tôn giáo. Do đó, các chủ thể khác có nghĩa vụ tôn trọng, không được xâm phạm quyền sử dụng đất tôn giáo. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tạo điều kiện thuận lợi trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tôn giáo. Đồng thời, các tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc cần chủ động hợp tác với cơ quan chức năng để hoàn thành việc kê khai đất tôn giáo. Việc này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các hoạt động tín ngưỡng, tôn giáo, góp

phần bảo đảm quyền tự do tín ngưỡng tôn giáo theo Hiến pháp năm 2013, phù hợp với luật pháp Việt Nam và các cam kết quốc tế.

Các cấp chính quyền cần tạo điều kiện để tổ chức tôn giáo và tổ chức tôn giáo trực thuộc thực hiện đầy đủ quyền sử dụng đất của mình. Trong quá trình sử dụng, các tổ chức tôn giáo phải tuân thủ pháp luật, tôn trọng chính quyền, coi trọng việc tự nguyện kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần lớn các tổ chức tôn giáo đã thực hiện tốt việc quản lý và sử dụng đất đúng mục đích. Tuy nhiên, vẫn còn một số trường hợp sử dụng sai mục đích, dẫn đến tình trạng lấn chiếm, tranh chấp đất đai. Những vấn đề này cần được khắc phục thông qua sự phối hợp chặt chẽ giữa cơ quan có thẩm quyền và tổ chức tôn giáo nhằm thống nhất cơ chế quản lý đất tôn giáo hiệu quả, phù hợp với quy định pháp luật.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Bộ Nội vụ. (2020). *Công văn số 6955/BNV-TGCP về một số nội dung liên quan đến công tác tôn giáo*.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2014). Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính.
- Bộ Tài nguyên và Môi trường. (2018). Thông tư số 27/2018/TT-BTNMT quy định về thống kê, kiểm kê đất đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất.
- Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2014). Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2017). Nghị định số 167/2017/NĐ-CP quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công.
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2016). *Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo 2016* (Luật số 02/2016/QH14).
- Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. (2024). *Luật Đất đai 2024* (Luật số .../2024/QH15).
- Trần Thị Thu Hằng. (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 viện Khoa học Xã hội
- Bộ Thông tin và Truyền thông. (2022). *Tổng quan về Tôn giáo ở Việt Nam, Đa dạng tôn giáo toàn cầu*. Open Development Vietnam. <https://vietnam.opendevelopmentmekong.net/vi/topics/overview-of-religions-in-vietnam/>
- Luật Thành phố Hồ Chí Minh. (2023, 15 tháng 12). Tổng cộng từ đầu năm 2023 đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM đã cấp 48 số hồng cho các cơ sở tôn giáo. *Báo Pháp Luật Thành phố Hồ Chí Minh*. <https://phaplybatdongsanbinhduong.com/giai-dap-thu-tuc-bat-dong-san/cap-giay-chung-nhan-co-so-ton-giao/> <https://vietnam.opendevelopmentmekong.net>.
- <https://phaplybatdongsanbinhduong.com>