

ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT



KHUẤT HỮU ANH TUYẾN

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT

HUẾ, năm 2026

**ĐẠI HỌC HUẾ
TRƯỜNG ĐẠI HỌC LUẬT**



KHUẤT HỮU ANH TUYẾN

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT
THEO PHÁP LUẬT VIỆT NAM HIỆN NAY**

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ LUẬT

Ngành: Luật Kinh tế

Mã số: 9380107

**NGƯỜI HƯỚNG DẪN KHOA HỌC:
PGS. TS ĐOÀN ĐỨC LƯƠNG**

HUẾ, năm 2026

DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

STT	Từ viết tắt	Giải thích
1	QSDD	Quyền sử dụng đất
2	BLDS	Bộ luật dân sự
3	GCN	Giấy chứng nhận
4	LĐĐ	Luật Đất đai
5	SDĐ	Sử dụng đất
6	QLNN	Quản lý nhà nước
7	TN&MT	Tài nguyên và môi trường
8	GCNQSDD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	1
1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài luận án	1
2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu	3
3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu	3
4. Phương pháp nghiên cứu	4
5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án	5
6. Những đóng góp mới của Luận án	6
7. Kết cấu của luận án	6
CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN	7
1.1. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án	7
1.2. Đánh giá kết quả các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài luận án và những nội dung mà luận án sẽ kế thừa, phát triển	7
1.2.1. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học liên quan đến luận án	7
1.2.2. Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu	7
1.3. Cơ sở lý thuyết và phương pháp tiếp cận	8
1.3.1. Cơ sở lý thuyết	8
1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu	8
1.3.3. Phương pháp tiếp cận	9
Tiểu kết Chương 1	9
CHƯƠNG 2. NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT	10
2.1. Lý luận về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	10
2.1.1. Khái niệm về cơ sở tôn giáo sử dụng đất	10
2.1.2. Khái niệm về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	10
2.1.3. Khái niệm về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	10
2.2. Lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	10
2.2.1. Khái niệm pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	10
2.2.2. Đặc điểm và nguyên tắc điều chỉnh của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	10
2.2.3. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	11
2.2.4. Các yếu tố tác động đến hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	11
Tiểu kết Chương 2	11
CHƯƠNG 3. THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI VIỆT NAM	12

3.1. Thực trạng quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện quy định pháp luật.....	12
3.1.1. Thực trạng quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá quy định pháp luật	12
3.1.2. Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá.....	12
3.2. Thực trạng quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện quy định pháp luật	13
3.2.1. Thực trạng quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá.....	13
3.2.2. Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá.....	14
Tiểu kết Chương 3.....	14
CHƯƠNG 4. ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN.....	15
4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	15
4.2. Giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất.....	15
4.2.1. Kiến nghị giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	15
4.2.2. Kiến nghị giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	17
4.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất	18
4.3.1. Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất	18
4.3.2. Tiếp tục đẩy mạnh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo	18
4.3.3. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến quy định pháp luật đất đai đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất	19
Tiểu kết Chương 4.....	19
KẾT LUẬN	20
DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN	

PHẦN MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết của việc nghiên cứu đề tài luận án

Ở Việt Nam, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước là đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý; quyền sử dụng đất là hình thức pháp lý cơ bản để Nhà nước thực hiện quyền đại diện này thông qua các quyết định giao đất, cho thuê đất và công nhận quyền sử dụng đất. Trong các chủ thể sử dụng đất, cơ sở tôn giáo là chủ thể đặc thù, vừa tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách người sử dụng đất, vừa gắn liền với việc thực hiện quyền tự do tín ngưỡng, tôn giáo được Hiến pháp ghi nhận và bảo đảm. Chính tính chất đặc thù này đòi hỏi pháp luật đất đai phải thiết lập chế định cân bằng giữa nguyên tắc sở hữu toàn dân về đất đai và yêu cầu bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các cơ sở tôn giáo trong quá trình sử dụng đất.

Lịch sử lập pháp cho thấy, từ Luật Đất đai năm 2003 lần đầu tiên ghi nhận tổ chức tôn giáo là chủ thể sử dụng đất, đến Luật Đất đai năm 2013 và đặc biệt là Luật Đất đai năm 2024, pháp luật đất đai Việt Nam đã từng bước hoàn thiện các quy định liên quan đến quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Luật Đất đai năm 2024, được cụ thể hóa bởi Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, đã có những điều chỉnh quan trọng nhằm khắc phục các bất cập tồn tại trong giai đoạn trước, đồng thời tăng cường trách nhiệm quản lý nhà nước đối với đất cơ sở tôn giáo.

Tuy nhiên, về pháp luật thực định, các quy định hiện hành về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất vẫn còn bộc lộ một số tồn tại, hạn chế nhất định:

Thứ nhất, mặc dù Luật Đất đai năm 2024 trao thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, nhưng thực tiễn cho thấy các địa phương đang thiếu bộ tiêu chí chung để đánh giá “nhu cầu thực tế” và “hạn mức sử dụng đất”. Điều này dẫn đến sự khác nhau giữa các tỉnh trong xác định hạn mức đất được giao và trong xem xét nhu cầu mở rộng đất cho các cơ sở mới thành lập. Việc thiếu tiêu chí kỹ thuật thống nhất làm cho quy trình thẩm định phụ thuộc nhiều vào đánh giá chủ quan của cơ quan quản lý, làm gia tăng nguy cơ khiếu nại hoặc thiếu thống nhất giữa các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc ở các địa bàn khác nhau.

Thứ hai, một số địa phương gặp khó khăn do không có quỹ đất phù hợp hoặc không đưa nhu cầu sử dụng đất tôn giáo vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Điều này làm cho các tổ chức tôn giáo mới gần như không được bố trí đất, dẫn tới tình trạng tự ý nhận chuyển nhượng, xin hiến tặng hoặc mở rộng cơ sở ngoài quy

hoạch. Những trường hợp này gây trở ngại lớn cho công tác quản lý đất đai, đặc biệt, trong xác lập tính hợp pháp và cập nhật hồ sơ địa chính.

Thứ ba, pháp luật hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể tiêu chí “sử dụng ổn định”, “nguồn gốc hợp pháp” nên tình trạng chậm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đất tôn giáo còn phổ biến. Có địa phương, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tôn giáo chỉ đạt 26,6%. Đa số đất tôn giáo hình thành từ lâu, qua nhiều giai đoạn quản lý khác nhau, thiếu hồ sơ pháp lý hoặc đã thất lạc. Ranh giới nhiều cơ sở bị biến động theo thời gian, thậm chí bị lấn chiếm hoặc mở rộng mà không được cập nhật vào hồ sơ địa chính. Sự không thống nhất của tài liệu địa chính qua các thời kỳ dẫn đến tình trạng kéo dài thời gian xác minh, chậm trễ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc ảnh hưởng đến tính ổn định của hoạt động tôn giáo và hiệu quả quản lý nhà nước. Đặc biệt, tại một số địa phương, hồ sơ địa chính bị thất lạc hoặc không còn bảo đảm độ chính xác do các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc nhận chuyển nhượng, tặng cho, tự ý mở rộng do hiến đất, xây dựng sang vị trí mới... (sau ngày 01/7/2004). Những biến động này không được cập nhật trong hồ sơ địa chính. Ngoài ra, tình trạng tranh chấp giữa tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc với người dân địa phương cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến việc kéo dài quá trình xác minh và hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

Thứ tư, Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) chỉ mới quy định “đất tôn giáo” và “đất tín ngưỡng”. việc phân loại diện tích đất tôn giáo khi có hoạt động kết hợp (giáo dục, y tế, từ thiện, dịch vụ hỗ trợ, kinh doanh hợp pháp) còn thiếu rõ ràng trong hệ thống pháp luật hiện hành. Điều này làm cho các địa phương lúng túng trong xác định phần diện tích nào được tiếp tục duy trì cơ chế “giao đất không thu tiền” và phần nào phải chuyển sang “thuê đất trả tiền hằng năm”. Thiếu tiêu chí phân định ranh giới mục đích sử dụng dẫn đến áp dụng không thống nhất làm tăng rủi ro bị cho là sử dụng đất sai mục đích.

Dưới góc độ khoa học luật đất đai, cho đến nay, các nghiên cứu về đất đai tôn giáo ở Việt Nam chủ yếu tiếp cận ở góc độ chung của chế độ pháp lý đất đai hoặc quản lý nhà nước đối với hoạt động tôn giáo, trong khi vấn đề quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất chưa được nghiên cứu toàn diện và có hệ thống trong bối cảnh Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành vừa được ban hành. Vấn đề còn bỏ ngỏ này đặt ra yêu cầu cấp thiết phải có một

công trình khoa học phân tích đầy đủ cơ sở lý luận, nội dung pháp luật và thực tiễn áp dụng các quy định về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, qua đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện

Xuất phát từ những lý do nêu trên, nghiên cứu sinh chọn đề tài: “***Quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất theo pháp luật Việt Nam hiện nay***” để làm luận án tiến sĩ ngành Luật kinh tế tại Trường Đại học Luật, Đại học Huế.

2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

2.1. Mục đích nghiên cứu

Mục đích nghiên cứu của luận án xây dựng được những luận cứ khoa học làm cơ sở nhằm đề xuất các định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất.

2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu

Thứ nhất, tổng quan và đánh giá tình hình nghiên cứu của các công trình khoa học trong và ngoài nước có liên quan đến pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, thông qua việc thu thập, hệ thống hóa và phân tích các tài liệu, công trình nghiên cứu đã được công bố.

Thứ hai, nghiên cứu làm rõ những vấn đề lý luận cơ bản về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, bao gồm khái niệm, đặc điểm, và các nội dung chủ yếu của quyền và nghĩa vụ này trong hệ thống pháp luật đất đai. Thông qua đó, luận án xây dựng cơ sở lý luận cho việc phân tích pháp luật thực định và thực tiễn áp dụng.

Thứ ba, phân tích và đánh giá thực trạng pháp luật hiện hành và thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, luận án làm rõ những kết quả đạt được, đồng thời chỉ ra các hạn chế, bất cập của các quy định pháp luật và việc tổ chức thực hiện.

Thứ tư, xác định các yêu cầu cơ bản đặt ra đối với việc hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất; đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật trong lĩnh vực này, qua đó đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quyền tự do tín ngưỡng, tôn giáo ở Việt Nam.

3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu

3.1. Đối tượng nghiên cứu

Thứ nhất, các vấn đề lý luận về pháp luật này thông qua việc tiếp cận các học thuyết và quan điểm khoa học đã được công bố trong các công trình nghiên cứu trước đó.

Thứ hai, hệ thống pháp luật hiện hành điều chỉnh lĩnh vực này, được ghi nhận trong các văn bản sau: Luật Đất đai năm 2024; Luật số 02/2016/QH14 của Quốc hội về Tín ngưỡng, Tôn giáo; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024; Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi các nghị định hướng dẫn Luật Đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan.

Thứ ba, thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất tại Việt Nam, thông qua phân tích các chương trình quản lý, báo cáo chuyên ngành, số liệu thống kê và các vụ việc điển hình do các cơ quan có thẩm quyền công bố.

3.2. Phạm vi nghiên cứu

- *Về nội dung*: Luận án chỉ đánh giá các quy định pháp luật điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, bao gồm: (i) phương thức xác lập quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo; (ii) quyền của cơ sở tôn giáo trong quá trình sử dụng đất; (iii) nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo trong quá trình sử dụng đất.

- *Về không gian*: Luận án nghiên cứu thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất tại Việt Nam.

- *Về thời gian*: Luận án giới hạn nghiên cứu pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất trong giai đoạn từ năm 2014 (khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực) đến năm 2026.

4. Phương pháp nghiên cứu

- *Phương pháp phân tích, tổng hợp*: được sử dụng để lý giải các vấn đề lý luận và thực tiễn của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Thông qua phương pháp này, luận án làm rõ cơ sở lý luận, nhận diện nội dung và đặc trưng của các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời đánh giá hiệu quả áp dụng trong thực tiễn, từ đó chỉ ra một số tồn tại, hạn chế, bất cập của pháp luật và xây dựng luận cứ khoa học cho các kiến nghị hoàn thiện pháp luật. Phương pháp tổng hợp được áp dụng nhằm hệ thống hóa và liên kết các quan điểm, học thuyết cùng công trình nghiên cứu trong và ngoài nước liên quan đến pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Trên cơ sở tổng hợp các nguồn tài liệu khoa học, luận án tiến hành đối chiếu và phân tích các cách tiếp cận học thuật khác nhau, qua đó hình thành cái nhìn toàn diện và khách quan về vấn đề nghiên cứu, làm cơ sở rút ra các kết luận khoa học và kiến nghị có giá trị thực tiễn.

- *Phương pháp hệ thống*: được vận dụng để sắp xếp, liên kết và trình bày các nội dung nghiên cứu của luận án trong một chỉnh thể logic, đảm bảo sự thống nhất

giữa cơ sở lý luận, quy định pháp luật hiện hành, thực tiễn áp dụng và định hướng hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Phương pháp này giúp làm rõ mối liên hệ giữa các chương, mục của luận án, từ việc nhận diện các bất cập trong quy định pháp luật và thực tiễn áp dụng đến việc xây dựng các giải pháp hoàn thiện tương ứng.

- *Phương pháp so sánh luật học*: được sử dụng để nghiên cứu và đối chiếu các quy định của pháp luật Việt Nam về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất với pháp luật của một số quốc gia có hệ thống pháp luật phát triển và có kinh nghiệm điều chỉnh hiệu quả các vấn đề này. Thông qua việc phân tích và đánh giá các mô hình pháp lý và cách thức áp dụng ở các quốc gia được lựa chọn, luận án rút ra những giá trị tham khảo phù hợp nhằm đề xuất các định hướng hoàn thiện pháp luật Việt Nam theo hướng tiếp cận các chuẩn mực pháp lý, đồng thời đảm bảo sự phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội trong nước.

- *Phương pháp nghiên cứu tình huống điển hình*: được áp dụng để phân tích một số vụ việc thực tiễn liên quan đến việc thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất tại Việt Nam. Các tình huống nghiên cứu được NCS lựa chọn phản ánh rõ những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện pháp luật, qua đó luận án đánh giá tính hiệu quả của các quy định pháp luật hiện hành, đồng thời chỉ ra nguyên nhân của một số tồn tại, hạn chế trong thực tiễn thực hiện.

- *Phương pháp dự báo khoa học*: được sử dụng trong Chương 4 để phân tích xu hướng vận động của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất trong bối cảnh hội nhập quốc tế và yêu cầu phát triển bền vững; từ đó luận án đưa ra các kiến nghị hoàn thiện pháp luật phù hợp với điều kiện phát triển của Việt Nam.

5. Ý nghĩa khoa học và thực tiễn của luận án

5.1. Ý nghĩa lý luận của luận án

Thông qua việc vận dụng các phương pháp nghiên cứu đặc thù của khoa học luật đất đai, luận án đã phát triển hệ thống lý luận về pháp luật điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Trên cơ sở phân tích toàn diện các quy phạm pháp luật hiện hành, kết hợp với việc nghiên cứu các yếu tố kinh tế - xã hội có ảnh hưởng đến quá trình xây dựng và thực hiện pháp luật, luận án đã làm rõ bản chất của quyền và nghĩa vụ này, xác định vị trí trong hệ thống pháp luật chuyên ngành cơ chế điều tiết sử dụng đất.

Luận án đã nhận diện và lý giải các hạn chế pháp luật hiện hành tạo tiền đề khoa học cho việc đề xuất các giải pháp hoàn thiện thể chế pháp luật, bảo đảm tính minh bạch, tính hiệu quả thực hiện trong thực tiễn.

5.2. Ý nghĩa thực tiễn của luận án

Luận án có thể được sử dụng là nguồn tư liệu phục vụ hoạt động nghiên cứu, tham khảo đối với các cơ sở tôn giáo tham gia sử dụng đất, và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực này. Thông qua việc hệ thống hóa, phân tích và kiến nghị các giải pháp hoàn thiện pháp luật, luận án góp phần nâng cao nhận thức pháp lý và năng lực tuân thủ quy định pháp luật của các tổ chức, cá nhân liên quan. Ngoài ra, luận án còn có giá trị tham khảo đối với các đối tượng nghiên cứu như sinh viên, học viên cao học, nghiên cứu sinh, giảng viên và các nhà khoa học luật đất đai trong quá trình học tập, giảng dạy và nghiên cứu về pháp luật quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất...

6. Những đóng góp mới của Luận án

Thứ nhất, luận án có đóng góp quan trọng trong việc hệ thống hóa, phát triển làm rõ các vấn đề lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất.

Thứ hai, luận án cung cấp các đánh giá khoa học và hệ thống về thực trạng pháp luật điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất ở Việt Nam.

7. Kết cấu của luận án

Ngoài lời cam đoan, danh mục các từ viết tắt, mục lục, mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo, luận án được bố cục với 04 chương cụ thể như sau:

- Chương 1. Tổng quan tình hình nghiên cứu đề tài và cơ sở lý thuyết.
- Chương 2. Những vấn đề lý luận về pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất.
- Chương 3. Thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện pháp luật tại Việt Nam.
- Chương 4: Định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất.

CHƯƠNG 1

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU ĐỀ TÀI VÀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

1.1. Tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án

Trong phần tình hình nghiên cứu liên quan đến đề tài luận án, tác giả đề cập đến 03 nhóm công trình cơ bản, trong đó bao gồm các công trình trong nước và ngoài nước, cụ thể:

Một là, nhóm các công trình nghiên cứu về lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Đối với các công trình nghiên cứu về lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, luận án đã đề cập và tóm tắt các công trình liên quan đến các nhóm sau: a. Nhóm công trình nghiên cứu tổng quan về chế độ sở hữu đất đai ở Việt Nam tác động đến quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất; b. Nhóm các công trình nghiên cứu về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất trong quan hệ pháp luật đất đai; c. Nhóm các công trình nghiên cứu về lý luận về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất.

Hai là, nhóm các công trình nghiên cứu về thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện.

Ba là, nhóm các công trình nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện.

1.2. Đánh giá kết quả các công trình nghiên cứu có liên quan đến đề tài luận án và những nội dung mà luận án sẽ kế thừa, phát triển

1.2.1. Đánh giá kết quả nghiên cứu của các công trình khoa học liên quan đến luận án

Các công trình nghiên cứu đã nghiên cứu được một số cơ sở lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Đồng thời nghiên cứu khái quát được thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện. Trên cơ sở đó đề xuất một số giải pháp cụ thể. Tuy nhiên, bên cạnh đó vẫn còn một số vấn đề quan trọng về lý luận, đánh giá thực trạng và thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất còn bỏ ngỏ, và trong luận án, tác giả sẽ phát triển một cách toàn diện hơn.

1.2.2. Những vấn đề luận án tiếp tục nghiên cứu

Thứ nhất, nghiên cứu chuyên sâu lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất. Trên cơ sở các kết quả nghiên cứu đã có, luận án tiếp

tục hoàn thiện khái niệm, đặc điểm và các nguyên tắc điều chỉnh quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất; làm rõ cơ sở lý luận cho việc thừa nhận và giới hạn các quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất trên cơ sở kết hợp giữa yêu cầu bảo đảm quyền tự do tín ngưỡng, tôn giáo và yêu cầu quản lý, sử dụng đất đai theo pháp luật. Bên cạnh đó, luận án tiếp tục phát triển cơ sở lý luận về sử dụng đất đa mục đích trong lĩnh vực đất tôn giáo.

Thứ hai, nghiên cứu thực trạng pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện. Luận án kế thừa các kết quả nghiên cứu về thực trạng pháp luật đất đai và pháp luật về tín ngưỡng, tôn giáo để tiếp tục hệ thống hóa và phân tích các quy định hiện hành liên quan đến quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, qua đó làm rõ mối liên hệ giữa quy phạm pháp luật và thực tiễn thực hiện.

Thứ ba, nghiên cứu giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và nâng cao hiệu quả thực hiện. Trên cơ sở kế thừa các kết quả nghiên cứu đã có, luận án tiếp tục phát triển hệ thống giải pháp hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất theo hướng đồng bộ, thống nhất và phù hợp với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội hiện nay.

1.3. Cơ sở lý thuyết và phương pháp tiếp cận

1.3.1. Cơ sở lý thuyết

Cơ sở lý thuyết tập trung làm rõ các cơ sở cụ thể gồm: (1) Lý thuyết về quyền tự do tôn giáo; (2) Lý thuyết về quyền sở hữu đất đai; (3) Lý thuyết về vật quyền và mối liên hệ với quyền sử dụng đất; (3) Lý thuyết về chế độ quản lý, sử dụng đất đa mục đích và xây dựng công trình đa năng.

1.3.2. Câu hỏi nghiên cứu và giả thuyết nghiên cứu

1.3.2.1. Câu hỏi nghiên cứu. Luận án đề cập một số câu hỏi nghiên cứu liên quan để làm rõ ba vấn đề chính: (1) Các câu hỏi làm rõ cơ sở lý luận; (2) các câu hỏi làm rõ thực trạng quy định pháp luật; (3) Các câu hỏi làm rõ định hướng và giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật.

1.3.2.2. Các giả thuyết nghiên cứu. Tập trung vào các giả thuyết cụ thể như: *Một là*, cơ sở tôn giáo với tư cách là chủ thể sử dụng đất nếu không được pháp luật quy định đầy đủ quyền, nghĩa vụ và thực hiện đúng thì sẽ tác động như thế nào tới sự phát triển các quan hệ kinh tế, xã hội, cũng như hạn chế vai trò của một nhà nước kiến tạo Việt Nam; *Hai là*, quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất mang những đặc thù riêng biệt so với các chủ thể sử dụng đất khác; do đó, nếu pháp luật không có những quy định phù hợp với tính chất đặc thù này thì sẽ không bảo đảm được môi trường pháp lý bình đẳng, minh bạch và ổn định cho hoạt động

của cơ sở tôn giáo, qua đó làm giảm hiệu quả sử dụng đất và tác động bất lợi đến trật tự quản lý đất đai; *Ba là*, trong điều kiện quyền sử dụng đất được thừa nhận là một loại quyền tài sản, nếu các bất cập trong quy định pháp luật và thực tiễn thực hiện đối với quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất không được khắc phục kịp thời thì sẽ làm suy giảm mức độ an toàn pháp lý của quyền này, hạn chế khả năng khai thác và phát huy giá trị của đất đai, từ đó ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển kinh tế - xã hội; *Bốn là*, nếu cơ chế bảo vệ quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất không được thiết lập và thực hiện đầy đủ, hiệu quả thì quyền và lợi ích hợp pháp của các cơ sở tôn giáo sẽ không được bảo đảm, kéo theo những hệ lụy tiêu cực đối với ổn định xã hội, quản lý nhà nước về đất đai và việc thực hiện chính sách tôn giáo; *Năm là*, việc hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất chỉ có thể đạt hiệu quả khi bảo đảm sự phù hợp với các quy luật của nền kinh tế thị trường, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và tương thích với xu hướng hội nhập quốc tế; nếu không, hệ thống pháp luật sẽ khó phát huy hiệu lực trong thực tiễn và không đáp ứng được nhu cầu phát triển bền vững.

1.3.3. Phương pháp tiếp cận

Luận án thực hiện trên cơ sở các phương pháp tiếp cận cơ bản sau: (1) Phương pháp tiếp cận hệ thống; (2) Phương pháp tiếp cận liên ngành; (3) Phương pháp tiếp cận thực tiễn; (4) Phương pháp tiếp cận so sánh.

Tiểu kết Chương 1

CHƯƠNG 2

NHỮNG VẤN ĐỀ LÝ LUẬN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT

2.1. Lý luận về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

2.1.1. Khái niệm về cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Cơ sở tôn giáo sử dụng đất là một bộ phận của tổ chức tôn giáo được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc công nhận QSDĐ để phục vụ hoạt động tôn giáo, đồng thời được thực hiện các quyền và nghĩa vụ gắn liền với QSDĐ trong phạm vi pháp luật quy định.

2.1.2. Khái niệm về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất chính là các quyền năng pháp lý do Nhà nước trao, được thực hiện trong quan hệ pháp luật đất đai, nhằm bảo đảm sự hợp pháp, ổn định và công bằng trong quá trình quản lý và sử dụng đất.

2.1.3. Khái niệm về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất là tổng thể các yêu cầu pháp lý được Luật Đất đai đặt ra nhằm ràng buộc chủ thể này phải tuân thủ trong quá trình sử dụng đất, qua đó góp phần bảo đảm trật tự quản lý nhà nước về đất đai và bảo vệ quyền, lợi ích của các chủ thể khác trong xã hội.

2.2. Lý luận pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

2.2.1. Khái niệm pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Pháp luật về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của cơ sở tôn giáo là tổng thể các quy phạm pháp luật do Nhà nước ban hành và bảo đảm thực hiện bằng sức mạnh cưỡng chế nhằm điều chỉnh quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình sử dụng đất của cơ sở tôn giáo, bảo đảm việc sử dụng đất đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả, đồng thời bảo hộ quyền và lợi ích hợp pháp của cơ sở tôn giáo trên nền tảng chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

2.2.2. Đặc điểm và nguyên tắc điều chỉnh của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Đặc điểm pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, bao gồm: (1) là hệ thống quy định pháp luật được hình thành trên cơ sở mối liên hệ giữa pháp luật đất đai, pháp luật về tín ngưỡng, tôn giáo và pháp luật dân sự; (2) mang tính chất đặc thù, xuất phát từ đối tượng điều chỉnh là chủ thể phi lợi nhuận nhưng có khả năng tham gia vào các quan hệ tài sản và quan hệ kinh tế phát sinh từ đất đai; (3) thể hiện các yêu cầu “chặt chẽ” hơn so với chế độ pháp lý

áp dụng đối với nhiều chủ thể sử dụng đất khác; (4) mang tính cân bằng giữa bảo đảm quyền tự do tôn giáo và bảo vệ lợi ích công cộng, lợi ích quốc gia.

2.2.3. Nội dung điều chỉnh của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Một là, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, bao gồm: Nhóm quy phạm điều chỉnh phương thức xác lập quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo; nhóm quy phạm điều chỉnh về các quyền cụ thể của cơ sở tôn giáo trong sử dụng đất

Hai là, nhóm quy phạm pháp luật điều chỉnh về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, bao gồm: nhóm nghĩa vụ đối với Nhà nước; nhóm nghĩa vụ đối với các chủ thể khác

2.2.4. Các yếu tố tác động đến hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất chịu sự tác động của các yếu tố sau:

Một là, sự hoàn thiện của hệ thống pháp luật đất đai đối với quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của cơ sở tôn giáo

Hai là, trình độ, năng lực và phẩm chất của đội ngũ cán bộ, công chức trong quản lý nhà nước về quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo

Ba là, điều kiện về ý thức pháp luật của các chủ thể trong thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của cơ sở tôn giáo

Bốn là, điều kiện bảo đảm về cơ sở vật chất trong thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ sử dụng đất của cơ sở tôn giáo.

Tiểu kết Chương 2

CHƯƠNG 3

THỰC TRẠNG PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC TIỄN THỰC HIỆN PHÁP LUẬT TẠI VIỆT NAM

3.1. Thực trạng quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện quy định pháp luật

3.1.1. Thực trạng quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá quy định pháp luật

Một là, quy định pháp luật về các phương thức xác lập quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và đánh giá. Để làm rõ, luận án tập trung phân tích đánh giá các quy định về chủ thể sử dụng đất là cơ sở tôn giáo; quy định về hình thức sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và quy định về thẩm quyền trao quyền sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo.

Hai là, quy định pháp luật về các nhóm quyền cụ thể của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá. Theo đó, làm rõ và đánh giá các quy định về quyền chung của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và quy định về nhóm quyền riêng biệt của cơ sở tôn giáo sử dụng đất.

Ba là, quy định pháp luật về các biện pháp bảo vệ quyền của cơ sở tôn giáo bị xâm phạm trong quá trình khai thác, sử dụng đất và đánh giá. Cụ thể, làm rõ và đánh giá các quy định về biện pháp bảo vệ quyền của cơ sở tôn giáo bị xâm phạm thông qua cơ chế hòa giải tranh chấp; các quy định về biện pháp bảo vệ quyền thông qua cơ chế giải quyết khiếu nại, khởi kiện; quy định về biện pháp bảo vệ thông qua cơ chế giải quyết tố cáo về quản lý, sử dụng đất tôn giáo; quy định về biện pháp bảo vệ thông qua cơ chế xử lý vi phạm pháp luật về đất tôn giáo.

3.1.2. Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá

3.1.2.1. Thực tiễn thực hiện các phương thức xác lập quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và đánh giá

Trong nội dung này, luận án tập trung đánh giá thực tiễn thực hiện pháp luật về quy hoạch và hạn mức giao đất cho cơ sở tôn giáo; về giao đất cho cơ sở tôn giáo; về thực trạng sử dụng đất cơ sở tôn giáo tự tạo và thủ tục xin chính quyền giao đất

3.1.2.2. Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về các nhóm quyền cụ thể của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá

Để làm rõ thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về các nhóm quyền cụ thể của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá, nội dung này đã đánh giá thực tiễn

thực hiện quy định pháp luật về các nhóm quyền cụ thể của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá thực tiễn thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo; đánh giá thực trạng lấn chiếm, mua bán, nhận hiến tặng đất của các cơ sở tôn giáo; đánh giá thực tiễn sử dụng đất vào các hoạt động an sinh xã hội và du lịch tâm linh của các tổ chức tôn giáo.

3.1.2.3. Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về các biện pháp bảo vệ quyền của cơ sở tôn giáo bị xâm phạm trong quá trình khai thác, sử dụng đất và đánh giá

Nội dung này, luận án tập trung vào đánh giá thực tiễn giải quyết khiếu kiện liên quan đến đất cơ sở tôn giáo; đánh giá thực tiễn giao lại đất hoặc cơ sở cho tổ chức tôn giáo trong trường hợp xác định việc sử dụng hiện tại kém hiệu quả, bỏ hoang hoặc xuống cấp, nhưng vẫn còn giá trị về mặt tôn giáo - lịch sử. Làm rõ thực tiễn của việc công nhận việc sử dụng chung hoặc hoán đổi mục đích phục vụ cộng đồng đối với các khu đất từng thuộc sở hữu tôn giáo nhưng hiện đã được chuyển đổi thành vườn hoa, công viên hoặc nhà văn hóa, cũng như vấn đề bồi trả từng phần đất hoặc cơ sở đặc thù trong những khu vực có nhu cầu thực sự từ phía tổ chức tôn giáo.

3.2. Thực trạng quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và thực tiễn thực hiện quy định pháp luật

3.2.1. Thực trạng quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá

3.2.1.1. Thực trạng quy định pháp luật về các nghĩa vụ chung của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá

Việc đề cập và đánh giá các quy định pháp luật về các nghĩa vụ chung của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá tập trung vào các nhóm quy định sau: một là, quy định về các nguyên tắc chung trong quản lý đất đai đối với cơ sở tôn giáo; hai là, quy định về nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, không gian và lòng đất của cơ sở tôn giáo; ba là, quy định về nghĩa vụ kê khai, đăng ký đất đai và thực hiện đầy đủ thủ tục khi giao dịch quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của cơ sở tôn giáo.

3.2.1.2. Thực trạng quy định pháp luật về các nghĩa vụ riêng biệt mang tính đặc thù của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá quy định pháp luật

Đây là vấn đề quan trọng, do đó các quy định được thể hiện khá đầy đủ và cụ thể. Tuy nhiên để có cách nhìn toàn diện, luận án tập trung vào đề cập và đánh giá đối với các quy định liên quan đến tiền thuê đất và quy định về thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của cơ sở tôn giáo.

3.2.2. Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và đánh giá

Thực tiễn thực hiện quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất có rất nhiều vấn đề cần được đề cập và đánh giá từ đó chỉ ra được những thuận lợi và khó khăn. Do đó, tác giả tập trung vào đánh giá một số vấn đề quan trọng sau: *Một là*, đánh giá thực tiễn thực hiện nghĩa vụ sử dụng đất theo ranh giới của cơ sở tôn giáo; *Hai là*, đánh giá thực tiễn thực hiện nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích và đăng ký đất đai của cơ sở tôn giáo.

Tiểu kết Chương 3

CHƯƠNG 4

ĐỊNH HƯỚNG, GIẢI PHÁP HOÀN THIỆN PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƠ SỞ TÔN GIÁO SỬ DỤNG ĐẤT VÀ GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ THỰC HIỆN

4.1. Định hướng hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

Việc hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất cần đảm bảo theo các định hướng cơ bản sau:

(1) Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của cơ sở tôn giáo gắn với bảo đảm quyền tự do tín ngưỡng, tôn giáo

(2) Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của cơ sở tôn giáo phải khắc phục các tồn tại, hạn chế của Luật đất đai và đảm bảo tính hiệu quả, đồng bộ của pháp luật

(3) Hoàn thiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ trong sử dụng đất của cơ sở tôn giáo trên cơ sở khắc phục các vướng mắc, bất cập phát sinh từ thực tiễn thực hiện pháp luật

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

4.2.1. Kiến nghị giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

4.2.1.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về các phương thức xác lập quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo

- Pháp luật đất đai cần được điều chỉnh theo hướng mở rộng và linh hoạt hơn về chủ thể sử dụng đất tôn giáo, không bó hẹp ở tổ chức tôn giáo cấp trung ương hoặc cấp tỉnh. Giải pháp phù hợp là: (i) Ban hành quy định pháp luật cho phép cơ sở tôn giáo cấp địa phương được đứng tên nhận đất thông qua ủy quyền hoặc đăng ký đại diện hợp pháp; (ii) Đồng thời, bổ sung quy định về trách nhiệm giám sát của tổ chức tôn giáo cấp trên và cơ quan nhà nước, nhằm bảo đảm đất tôn giáo được sử dụng đúng mục đích, công khai và minh bạch.

- Cần ban hành quy định cụ thể về “cơ chế” đàm phán hợp đồng thuê đất. Quyết định cho thuê đất nên đóng vai trò khung định hướng, còn nội dung chi tiết của hợp đồng cần được xác lập thông qua quá trình thương lượng, với sự tham gia của chuyên gia pháp lý công hoặc mô hình công chứng viên. Đồng thời, đa dạng hóa hình thức hợp đồng cho thuê đất theo mô hình quốc tế.

- Nghiên cứu, bổ sung quy định chi tiết về tiêu chí xác định “nhu cầu sử dụng đất tôn giáo” và “hạn mức giao đất” quy định tại khoản 2 Điều 213 Luật Đất đai năm 2024. Các nội dung cần quy định cụ thể gồm: nguyên tắc, tiêu chí và quy trình xác định nhu cầu sử dụng đất tôn giáo, bao gồm cả các chỉ tiêu định lượng (diện tích, số lượng tín đồ, quy mô hoạt động) và định tính (mức độ ảnh hưởng tôn giáo, tính đặc thù vùng miền).

- Bổ sung quy định chi tiết về tiêu chí “sử dụng ổn định”, “nguồn gốc hợp pháp” tại khoản 3 Điều 145 Luật Đất đai năm 2024. Các nội dung cần quy định cụ thể gồm: nguyên tắc, tiêu chí và quy trình đánh giá việc sử dụng đất ổn định như thời gian sử dụng liên tục, tính công khai, không tranh chấp và chứng cứ chứng minh quá trình sử dụng.

4.2.1.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về các nhóm quyền cụ thể của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

- Hoàn thiện quy định về quyền nhận tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo. Cần quy định theo hướng cho phép cơ sở tôn giáo được nhận tặng cho hoặc thừa kế QSDĐ từ các tổ chức tôn giáo khác, với điều kiện sử dụng đúng mục đích tôn giáo và tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Quy định rõ cơ chế kiểm tra, giám sát việc chuyển giao QSDĐ giữa các tổ chức tôn giáo, nhằm bảo đảm tính minh bạch, ngăn ngừa lợi dụng chính sách để hợp thức hóa các giao dịch trái pháp luật.

- Hoàn thiện quy định về hồ sơ địa chính, đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận. Hoàn thiện quy định tại Điều 256 Luật Đất đai năm 2024 như sau: Việc cấp đổi Giấy chứng nhận trong trường hợp có nhu cầu phải được thực hiện thông qua đơn đề nghị cấp đổi có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú hoặc nơi có đất. Từ đó xác định “nhu cầu” của chủ thể sử dụng đất, đồng thời bảo đảm sự phối hợp giữa cơ quan đăng ký đất đai và chính quyền cơ sở.

- Hoàn thiện điều kiện bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất của cơ sở tôn giáo. Cần làm rõ điều kiện bồi thường đối với đất nông nghiệp. Pháp luật cần quy định rõ: Trường hợp Nhà nước giao đất nông nghiệp cho cơ sở tôn giáo có thu tiền hay không thu tiền sử dụng đất; Điều kiện cụ thể để xác định quyền được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp, bao gồm thời gian sử dụng, mục đích sử dụng, nguồn gốc đất và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính.

4.2.1.3. Hoàn thiện quy định pháp luật về các biện pháp bảo vệ quyền của cơ sở tôn giáo bị xâm phạm trong quá trình khai thác, sử dụng đất

- Hoàn thiện quy định về biện pháp bảo vệ quyền của cơ sở tôn giáo bị xâm phạm thông qua hòa giải tranh chấp. Theo quy định hiện hành, kết quả hòa giải

thành tại UBND cấp xã chỉ được coi là cơ sở chứng minh, chưa có giá trị cưỡng chế thi hành. Điều này làm giảm hiệu quả thực hiện và không bảo đảm quyền lợi của bên tuân thủ thỏa thuận. Do đó, cần bổ sung quy định: Sau khi có biên bản hòa giải thành, các bên có quyền đánh giá, thay đổi ý kiến trong thời hạn nhất định (ví dụ 30 ngày); Hết thời hạn này, nếu không có ý kiến phản đối thì biên bản hòa giải sẽ có giá trị pháp lý bắt buộc; Trường hợp một bên không thực hiện thỏa thuận đã hòa giải thành, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên còn lại, thì sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật, bao gồm chế tài hành chính hoặc yêu cầu thi hành tại Tòa án.

- Hoàn thiện biện pháp bảo vệ thông qua cơ chế giải quyết khiếu nại, khởi kiện. Cần thống nhất cách hiểu: “Hành vi hành chính là xử sự của cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, được thể hiện bằng hành động hoặc không hành động, tác động đến quyền, lợi ích hợp pháp của một hoặc một số cá nhân, tổ chức trong hoạt động quản lý hành chính nhà nước”. Bên cạnh đó, cần đưa ra định nghĩa rõ ràng về “văn bản” với tư cách là hình thức chứa đựng quyết định hành chính, bao gồm cả văn bản điện tử, tập tin điện tử, bản fax, bản scan có xác thực, nhằm bảo đảm phù hợp với Luật Giao dịch điện tử năm 2023 và xu hướng hành chính số.

4.2.2. Kiến nghị giải pháp hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

4.2.2.1. Hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ đăng ký đất đai của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

- Cần giảm tỷ lệ thu lệ phí trước bạ từ 0,5% xuống còn 0,2% giá trị QSDĐ đối với đất phục vụ mục đích tôn giáo, phù hợp với khả năng tài chính của các tổ chức phi lợi nhuận và giảm gánh nặng chi phí hành chính.

- Cần áp dụng mức thu cố định thay vì tính theo phần trăm giá trị QSDĐ. Có thể quy định mức lệ phí theo thang giá trị đất dựa trên bảng giá đất của UBND cấp tỉnh. Ví dụ: Cách tiếp cận này bảo đảm tính minh bạch, dễ áp dụng và hạn chế hiện tượng khai thấp giá trị đất để tránh thuế.

- Cần áp dụng cơ chế miễn hoặc giảm lệ phí cho nhóm đặc thù, bao gồm: (i) Đất phục vụ mục đích tôn giáo, tín ngưỡng, từ thiện; (ii) Cơ sở tôn giáo đang hoạt động tại vùng khó khăn, vùng sâu, vùng xa; (iii) Các tổ chức tôn giáo có đóng góp tích cực vào hoạt động xã hội, giáo dục, y tế, bảo trợ cộng đồng.

4.2.2.2. Hoàn thiện quy định pháp luật về nghĩa vụ tài chính của cơ sở tôn giáo sử dụng đất đối với Nhà nước trong quá trình sử dụng đất

- Rà soát và phân loại mục đích sử dụng đất của cơ sở tôn giáo. Đất sử dụng cho thờ tự, công trình tưởng niệm, cơ sở từ thiện xã hội có thể tiếp tục được miễn, giảm nghĩa vụ tài chính. Ngược lại, đất phục vụ kinh doanh hoặc dịch vụ phải chịu nghĩa vụ tài chính đầy đủ, tương ứng với hình thức sử dụng.

- Bổ sung quy định về thuế đối với tổ chức tôn giáo trong các văn bản pháp luật liên quan như Luật Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Quản lý thuế... nhằm bảo đảm tính đồng bộ, minh bạch và khả thi trong thực hiện.

4.3. Giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất

4.3.1. Nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất

- Cần phải thiết lập cơ chế phối hợp liên ngành thống nhất. Quá trình quản lý đất đai liên quan đến cơ sở tôn giáo thường có sự tham gia của nhiều cơ quan như Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Nội vụ, Sở Xây dựng, chính quyền cấp xã và Ban Tôn giáo. Do đó, cần xây dựng quy chế phối hợp liên ngành, đảm bảo tính cân bằng trong chỉ đạo, đồng thời kịp thời xử lý các tình huống phát sinh như chuyển mục đích sử dụng đất, cấp phép xây dựng công trình tôn giáo theo Luật Xây dựng năm 2020.

- Cần xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu chuyên ngành. Việc thiết lập cơ sở dữ liệu số hóa về đất đai gắn với thông tin về tổ chức tôn giáo là yêu cầu cấp thiết nhằm phục vụ công tác quy hoạch, giám sát và ra quyết định. Hệ thống này cần tích hợp dữ liệu về diện tích đất, loại hình cơ sở thờ tự, tình trạng pháp lý, quá trình sử dụng và các biến động liên quan.

Ngoài ra, cần áp dụng chế độ thông tin, báo cáo định kỳ đồng thời tăng cường phối hợp với tổ chức tôn giáo

4.3.2. Tiếp tục đẩy mạnh tiến độ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo

- Tăng cường phối hợp liên cơ quan trong quy trình cấp GCNQSDĐ. Cần được triển khai theo cơ chế phối hợp giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ban Tôn giáo, UBND cấp xã và các đơn vị liên quan

- Phân loại và xử lý theo từng nhóm đối tượng. Bao gồm giải pháp đối với cơ sở tôn giáo đủ cơ sở pháp lý; đối với cơ sở tôn giáo chưa chủ động phối hợp;

Đối với cơ sở tôn giáo có diện tích sử dụng thực tế lớn hơn bản đồ địa chính; Đối với trường hợp có hộ dân sinh sống trong khuôn viên cơ sở tôn giáo...

4.3.3. Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến quy định pháp luật đất đai đối với cơ sở tôn giáo sử dụng đất

- Giải pháp về nội dung tuyên truyền. Công tác tuyên truyền cần được thiết kế phù hợp với đặc điểm tín ngưỡng, tổ chức và trình độ nhận thức của từng loại hình cơ sở tôn giáo. Nội dung trung tâm bao gồm: (i) Quyền và nghĩa vụ của tổ chức tôn giáo trong sử dụng đất theo Điều 138, 139 và 210 Luật Đất đai 2024; (ii) Trình tự, thủ tục hành chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng, thuê đất, trả lại đất; (iii) Các quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai theo Nghị định số 91/2019/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung); (iv) Cơ chế phối hợp giữa tổ chức tôn giáo và cơ quan quản lý nhà nước trong quản lý đất đai.

- Giải pháp về hình thức tuyên truyền. Để bảo đảm tính lan tỏa và tiếp cận đa chiều, cần triển khai đa dạng hóa các phương thức tuyên truyền: Tổ chức hội thảo chuyên đề, tọa đàm pháp lý, sinh hoạt pháp luật tại các cơ sở tôn giáo; Phát hành tài liệu hướng dẫn, sổ tay pháp luật đất đai dành riêng cho tổ chức tôn giáo; Tăng cường sử dụng phương tiện truyền thông đại chúng như báo chí, phát thanh, truyền hình, cổng thông tin điện tử của địa phương và mạng xã hội; Lồng ghép nội dung pháp luật đất đai vào các chương trình tập huấn chức sắc, chức việc do Ban Tôn giáo tổ chức.

Tiểu kết Chương 4

KẾT LUẬN

1. Để có cái nhìn tổng thể, toàn diện về thực trạng nghiên cứu liên quan đến quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo trong sử dụng đất, Chương 1 của luận án phân tích, đánh giá các công trình khoa học đã công bố, tập trung vào các nhóm vấn đề: i) Nhóm công trình nghiên cứu lý luận về quyền sử dụng đất nói chung và quyền đặc thù của cơ sở tôn giáo sử dụng đất; ii) Nhóm công trình nghiên cứu thực trạng pháp luật đất đai về đất tôn giáo và thực tiễn áp dụng tại các địa phương; iii) Nhóm công trình đề xuất định hướng, giải pháp hoàn thiện pháp luật nhằm bảo đảm quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất trong bối cảnh hội nhập quốc tế. Trên cơ sở tổng quan, luận án chỉ ra những vấn đề còn bỏ ngỏ nghiên cứu như: sự thiếu nhất quán trong quy định về đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ sở tôn giáo; cơ chế bảo đảm thực hiện quyền và nghĩa vụ còn chưa đồng bộ; và thiếu so sánh với thông lệ quốc tế. Đây chính là định hướng nghiên cứu tiếp theo của đề tài.

2. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, song Nhà nước không chiếm hữu, sử dụng đất mà trao quyền cho các chủ thể. Đối với cơ sở tôn giáo, Luật Đất đai 2024 (Điều 153, Điều 182) ghi nhận việc giao đất không thu tiền sử dụng đất để phục vụ nhu cầu hoạt động tôn giáo chính đáng.

Quan hệ pháp luật giữa Nhà nước và cơ sở tôn giáo trong việc trao quyền sử dụng đất vừa mang tính hành chính - thể hiện ở thẩm quyền, trình tự thủ tục, vừa mang tính dân sự - thể hiện ở quyền năng chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản gắn liền với đất theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy, cơ sở tôn giáo được thụ hưởng quyền sử dụng đất nhưng đồng thời cũng phát sinh nghĩa vụ tuân thủ đúng mục đích sử dụng, thực hiện đăng ký và chấp hành các quy định quản lý nhà nước về đất đai.

3. Pháp luật đất đai về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất mang nhiều ý nghĩa: Thứ nhất, Đối với Nhà nước: Đây là phương thức thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, bảo đảm đất được phân bổ đúng đối tượng, đúng mục đích và hài hòa với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thứ hai, Đối với cơ sở tôn giáo: Quyền sử dụng đất được pháp luật công nhận là cơ sở pháp lý để bảo vệ quyền lợi hợp pháp, đồng thời ràng buộc nghĩa vụ tuân thủ pháp luật, bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, gắn với lợi ích công cộng.

Nội dung pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo bao gồm: i) quyền được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn

liên với đất; ii) quyền được bảo vệ khi có hành vi xâm phạm; iii) nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, thực hiện kê khai, đăng ký đất đai;

4. Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024 đã có ưu điểm quan trọng khi: Một là, Ghi nhận cơ sở tôn giáo là chủ thể sử dụng đất độc lập; Hai là, Quy định cụ thể về thẩm quyền giao đất, cấp Giấy chứng nhận cho cơ sở tôn giáo; Ba là, Xác lập cơ chế bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất tôn giáo. Tuy nhiên, thực tiễn cho thấy còn nhiều hạn chế: i) một bộ phận đất tôn giáo chưa được đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, gây khó khăn cho quản lý; ii) tình trạng lấn chiếm, sử dụng sai mục đích vẫn diễn ra; iii) thiếu cơ chế giám sát hiệu quả việc thực hiện nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo.

5. Dựa trên quan điểm, đường lối của Đảng về quản lý, sử dụng đất đai và bảo đảm tự do tín ngưỡng, tôn giáo, việc hoàn thiện pháp luật cần bảo đảm: i) Tính thống nhất, đồng bộ giữa Luật Đất đai 2024 và Luật Tín ngưỡng, tôn giáo 2016; ii) Xây dựng cơ chế đăng ký, cấp Giấy chứng nhận minh bạch, đơn giản, thuận lợi cho cơ sở tôn giáo; iii) Hoàn thiện các quy định về bảo vệ quyền lợi khi bị xâm phạm thông qua cơ chế hòa giải, khiếu nại, khởi kiện; iv) Tiếp cận thông lệ quốc tế trong bảo đảm quyền sử dụng đất gắn với tự do tôn giáo, nhưng vẫn phù hợp với đặc thù sở hữu toàn dân về đất đai ở Việt Nam. Trên cơ sở đó, luận án đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về quyền và nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất, góp phần bảo đảm công bằng, minh bạch và phát triển bền vững.

DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN

[1]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2025), “Thực tiễn thực hiện pháp luật về đất tôn giáo tại tỉnh Đồng Nai và giải pháp nâng cao hiệu quả thực hiện”, *Tạp chí Khoa học Đại học Huế: Khoa học Xã hội và Nhân văn*, Tập 134, Số 6S-2, tr. 25-34, DOI: 10.26459/hueunijssh.v134i6S-2.7552.

[2]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2025), “Đánh giá những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về đất tôn giáo và những vấn đề pháp lý đặt ra”, *Tạp chí Quản lý Nhà nước*.

[3]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2025), “Đánh giá những điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 về nghĩa vụ của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và những vấn đề pháp lý đặt ra từ góc nhìn thực tiễn”, *Tạp chí Quản lý Nhà nước*.

[4]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2025), “Thực tiễn thực hiện pháp luật về quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất và kiến nghị giải pháp hoàn thiện”, *Tạp chí Quản lý Nhà nước*.

[5]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2024), *Pháp luật về đất tôn giáo: Một số vấn đề lý luận và thực tiễn*, Đề tài nghiên cứu khoa học cấp Trường, Mã số: DHL-NCS2024-02.

[6]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2025), *Quyền của cơ sở tôn giáo sử dụng đất trong quan hệ pháp luật đất đai: Lý luận và thực tiễn*, Sách chuyên khảo, Nhà xuất bản Đại học Huế.

[7]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2022), “Thực trạng quy định pháp luật về quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo và kiến nghị hoàn thiện”, *Tạp chí Pháp luật và Thực tiễn*, số 53, tr. 135. Truy cập tại: <https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/208>

[8]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2023), “Quy định về quyền sử dụng đất của cơ sở tôn giáo: Thực trạng và giải pháp trong bối cảnh sửa đổi Luật Đất đai”, in *Hoàn thiện pháp luật về đất đai ở Việt Nam hiện nay*, Sách tham khảo, Nxb. Công an nhân dân, ISBN: 978-604-72-6103-1.

[9]. Khuất Hữu Anh Tuyền (2025), “Land use management for religious institutions: Policy innovations for social consensus and their impact in supply chains” [Quản lý sử dụng đất đối với các tổ chức tôn giáo: Đổi mới chính sách nhằm tạo đồng thuận xã hội và tác động đến chuỗi cung ứng], *Proceedings of the International Conference Promoting Sustainable and Fair Employment in Global Supply Chains: Policies, Laws and Practices*, People’s Public Security Publishing House, ISBN: 978-604-72-7936-4.

[10]. Khuất Hữu Anh Tuyển (2025), “Effectiveness of the legal framework for protecting the rights of religious institutions in land use disputes through complaint and litigation mechanisms: Recommendations for legal reform” [“Hiệu quả của hệ thống pháp luật trong việc bảo vệ quyền của các tổ chức tôn giáo trong tranh chấp đất đai thông qua cơ chế khiếu nại và tố tụng: Kiến nghị cải cách pháp luật”], Kỷ yếu hội thảo quốc tế “Đức lý và pháp quyền: Những hướng tiếp cận triết học và khoa học liên ngành” [*Morality and legality: Philosophical and interdisciplinary approaches*], Nhà xuất bản Công an nhân dân.

HUE UNIVERSITY
UNIVERSITY OF LAW



KHUẤT HỮU ANH TUYẾN

**RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS
ESTABLISHMENTS USING LAND UNDER CURRENT
VIETNAMESE LAW**

SUMMARY OF DOCTORAL DISSERTATION IN LAW

HUE, 2026

HUE UNIVERSITY
UNIVERSITY OF LAW



KHUẤT HỮU ANH TUYẾN

**RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS
ESTABLISHMENTS USING LAND UNDER CURRENT
VIETNAMESE LAW**

SUMMARY OF DOCTORAL DISSERTATION IN LAW

Major: Economic Law

Code: 9380107

**SCIENTIFIC SUPERVISOR:
Assoc. Prof. Dr. DOAN DUC LUONG**

HUE, 2026

LIST OF ABBREVIATIONS

No.	Abbreviation	Meaning
1	QSDĐ	Land-use rights
2	BLDS	Civil Code
3	GCN	Certificate
4	LĐĐ	Land Law
5	SDĐ	Land use
6	QLNN	State management
7	TN&MT	Natural resources and environment
8	GCNQSDĐ	Certificate of land-use rights

TABLE OF CONTENTS

INTRODUCTION	1
1. Rationale for the Dissertation Topic	1
2. Research aim and tasks	3
3. Research subject matter and scope	4
4. Research methods	5
5. Scientific and practical significance of the dissertation	6
6. New contributions of the dissertation	6
7. Structure of the dissertation.....	7
CHAPTER 1. <u>OVERVIEW OF RESEARCH ON THE TOPIC AND ISSUES RELATED TO THE DISSERTATION</u>	8
1.1. Research related to the dissertation topic	8
1.2. Assessment of related studies and issues to be inherited and further developed by the dissertation	8
1.2.1. Assessment of the research results of scientific works related to the dissertation	8
1.2.2. Issues to be further studied by the dissertation	9
1.3. Theoretical foundations and approaches	9
1.3.1. Theoretical foundations.....	9
1.3.2. Research questions and hypotheses	9
1.3.3. Approaches.....	10
Conclusion to Chapter 1	10
CHAPTER 2. <u>THEORETICAL LEGAL ISSUES CONCERNING THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS ESTABLISHMENTS USING LAND</u>	11

2.1. Theory of the rights and obligations of religious establishments using land	11
2.1.1. Concept of religious establishments using land.....	11
2.1.2. Concept of the rights of religious establishments using land.....	11
2.1.3. Concept of the obligations of religious establishments using land	11
2.2. Legal theory concerning the rights and obligations of religious establishments using land	11
2.2.1. Concept of the law on the rights and obligations of religious establishments using land	11
2.2.2. Characteristics and governing principles of the law on the rights and obligations of religious establishments using land.....	12
2.2.3. Regulatory contents of the law on the rights and obligations of religious establishments using land	12
2.2.4. Factors affecting the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land	12
Conclusion to Chapter 2	12
CHAPTER 3. CURRENT LEGAL PROVISIONS ON THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS ESTABLISHMENTS USING LAND AND THE PRACTICE OF LAW IMPLEMENTATION IN VIETNAM	13
3.1. Current legal provisions on the rights of religious establishments using land and practical implementation of those provisions.....	13
3.1.1. Current legal provisions on the rights of religious establishments using land and assessment of those provisions.....	13
3.1.2. Practical implementation of legal provisions on the rights of religious establishments using land and assessment.....	13
3.2. Current legal provisions on the obligations of religious establishments using land and practical implementation of those provisions	14
3.2.1. Current legal provisions on the obligations of religious establishments using land and assessment	14

3.2.2. Practical implementation of legal provisions on the obligations of religious establishments using land and assessment	15
Conclusion to Chapter 3	15
CHAPTER 4. ORIENTATIONS AND SOLUTIONS FOR IMPROVING THE LAW ON THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS ESTABLISHMENTS USING LAND AND FOR ENHANCING IMPLEMENTATION EFFECTIVENESS	16
4.1. Orientations for improving the law and enhancing the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land	16
4.2. Solutions for improving the law on the rights and obligations of religious establishments using land	16
4.2.1. Recommended solutions for improving legal provisions on the rights of religious establishments using land	16
4.2.2. Recommended solutions for improving legal provisions on the obligations of religious establishments using land.....	18
4.3. Solutions for enhancing the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land	19
4.3.1. Enhancing the effectiveness of state management of land with respect to religious establishments using land.....	19
4.3.2. Continuing to accelerate the issuance of certificates of land-use rights to religious establishments.....	20
4.3.3. Strengthening dissemination and education on land-law provisions for religious establishments using land	20
Conclusion to Chapter 4	20
CONCLUSION.....	21
LIST OF THE AUTHOR'S PUBLISHED WORKS RELATED TO THE DISSERTATION	

INTRODUCTION

1. Rationale for the Dissertation Topic

In Vietnam, land is owned by the entire people, with the State acting as the representative owner and exercising unified management. Land-use rights constitute the fundamental legal form through which the State exercises representative ownership by issuing decisions on land allocation, land leasing, and the recognition of land-use rights. Among land users, religious establishments are distinctive subjects: they participate in land-law relations as land users while also being closely associated with the exercise of the freedom of belief and religion as recognized and guaranteed by the Constitution. This distinctive nature requires land law to establish a regulatory mechanism that balances the principle of land ownership by the entire people with the need to protect the lawful rights and interests of religious establishments in land use.

Legislative history shows that, from the 2003 Land Law, which for the first time recognized religious organizations as land users, to the 2013 Land Law and especially the 2024 Land Law, Vietnamese land law has gradually improved its provisions concerning the rights and obligations of religious establishments using land. The 2024 Land Law, as specified by Decree No. 102/2024/ND-CP and subsequently amended and supplemented by Decree No. 226/2025/ND-CP, has introduced important adjustments aimed at overcoming shortcomings from previous periods, while strengthening the State's responsibility for the management of land used by religious establishments.

However, from the perspective of current statutory law, the provisions on the rights and obligations of religious establishments using land still reveal certain shortcomings and limitations.

First, although the 2024 Land Law empowers provincial-level People's Committees to decide the area of land allocated to religious organizations and affiliated religious organizations, practice shows that localities still lack a common set of criteria for assessing "actual demand" and "land-allocation quotas". This has resulted in differences among provinces in determining the area to be allocated and in considering requests for land expansion from newly established establishments. The absence of unified technical criteria makes the appraisal process heavily dependent on the discretionary assessment of competent authorities, thereby increasing the risk of complaints or inconsistent treatment

among religious organizations and affiliated religious organizations in different localities.

Second, some localities face difficulties because they lack suitable land reserves or fail to incorporate demand for religious land use into land-use master plans and land-use plans. As a result, newly established religious organizations are almost unable to obtain land, leading them to receive transfers, seek land donations, or expand establishments outside approved plans. These situations create significant obstacles to land administration, particularly in establishing legal status and updating cadastral records.

Third, current law has not provided specific guidance on the criteria of “stable use” and “lawful origin”; therefore, delays in issuing certificates of land-use rights for religious land remain common. In some localities, issuance of certificates of land-use rights for religious land has reached only 26.6 percent. Most religious land was formed long ago, through different periods of management, and either lacks legal records or has lost them. The boundaries of many establishments have changed over time; some have even been encroached upon or expanded without being updated in the cadastral records. Inconsistencies in cadastral documents across different periods prolong verification and delay the issuance of certificates of land-use rights to religious organizations and affiliated religious organizations, thereby affecting the stability of religious activities and the effectiveness of state management. In particular, in some localities, cadastral records have been lost or no longer ensure accuracy because religious organizations and affiliated religious organizations received transfers or donations, or expanded their premises through land donations or construction at new locations, after 1 July 2004. These changes have not been updated in the cadastral records. In addition, disputes between religious organizations or their affiliated organizations and residents are among the causes of prolonged verification and delayed dossier completion for certificate issuance.

Fourth, the 2024 Land Law and Decree No. 102/2024/ND-CP dated 30 July 2024 of the Government, detailing the implementation of several articles of the Land Law, only distinguishes between “religious land” and “land used for belief-related facilities”. The classification of religious land areas, when combined with activities such as education, healthcare, charity, support services, and lawful business, remains unclear under the current legal system. This causes uncertainty for localities in determining which areas may continue to be subject to the mechanism of “land allocation without collection of land-use levy” and which

areas must be converted to “land lease with annual rental payment”. The absence of criteria for delineating land-use purposes leads to inconsistent application and increases the risk that such land use may be deemed improper.

From the perspective of land-law scholarship, studies on religious land in Vietnam have so far mainly approached the issue from the general perspective of the legal regime governing land or state management over religious activities. Meanwhile, the rights and obligations of religious establishments using land have not been studied comprehensively and systematically in the context of the recently promulgated 2024 Land Law and its implementing instruments. This research gap creates an urgent need for a scientific study that fully analyzes the theoretical foundations, legal content, and practical application of the provisions on the rights and obligations of religious establishments using land, thereby proposing solutions to improve the law and enhance its implementation effectiveness.

For the above reasons, the doctoral candidate has selected the topic “Rights and Obligations of Religious Establishments Using Land under Current Vietnamese Law” as the subject of a doctoral dissertation in Economic Law at the University of Law, Hue University.

2. Research aim and tasks

2.1. Research aim

The research aim of the dissertation is to develop scientific grounds for proposing orientations and solutions to improve the law and enhance the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land.

2.2. Research tasks

First, the dissertation reviews and evaluates domestic and foreign scientific works on the law governing the rights and obligations of religious establishments using land, by collecting, systematizing, and analyzing published documents and research.

Second, the dissertation clarifies fundamental theoretical issues concerning the rights and obligations of religious establishments using land, including the concepts, characteristics, and principal contents of such rights and obligations within the land-law system. On that basis, the dissertation establishes the theoretical foundation for analyzing current statutory law and practical application.

Third, the dissertation analyses and evaluates the current legal framework and the practical implementation of the law on the rights and obligations of

religious establishments using land in Vietnam. On that basis, it clarifies achieved results while identifying limitations and shortcomings in both legal provisions and their implementation.

Fourth, the dissertation identifies the fundamental requirements for improving the law on the rights and obligations of religious establishments using land, and proposes solutions to improve the legal system and enhance the effectiveness of law implementation in this field, thereby meeting the requirements of socio-economic development and guaranteeing the freedom of belief and religion in Vietnam.

3. Research subject matter and scope

3.1. Research subject matter

First, the theoretical issues concerning this body of law are approached through theories and scientific viewpoints from previous research.

Second, the current legal system governing this field, as reflected in the following instruments: the 2024 Land Law; Law No. 02/2016/QH14 of the National Assembly on Belief and Religion; Decree No. 102/2024/ND-CP detailing the implementation of several articles of the 2024 Land Law; Decree No. 226/2025/ND-CP amending decrees guiding the Land Law; and other relevant legal instruments.

Third, the practice of implementing the law on the rights and obligations of religious establishments using land in Vietnam, as analyzed through management programs, sectoral reports, statistical data, and typical cases published by competent state authorities.

3.2. Research scope

- In terms of content, the dissertation assesses only the legal provisions governing the rights and obligations of religious establishments using land, including: (i) methods of establishing land-use rights of religious establishments; (ii) the rights of religious establishments during the process of land use; and (iii) the obligations of religious establishments during the process of land use.

- In terms of geographical scope, the dissertation studies the practice of implementing the law on the rights and obligations of religious establishments using land in Vietnam.

- In terms of time, the dissertation limits its research to the law on the rights and obligations of religious establishments using land from 2014, when the 2013 Land Law took effect, to 2026.

4. Research methods

- The methods of analysis and synthesis are used to explain the theoretical and practical issues of the law on the rights and obligations of religious establishments using land. Through these methods, the dissertation clarifies the theoretical basis, identifies the contents and characteristics of the current legal provisions, evaluates their practical effectiveness, points out certain shortcomings, limitations, and inadequacies of the law, and develops scientific arguments for recommendations on legal improvement. The synthesis method is applied to systematize and connect viewpoints, theories, and domestic and foreign research on the law governing the rights and obligations of religious establishments using land. Based on a synthesis of scientific sources, the dissertation compares and analyzes different academic approaches, thereby forming a comprehensive and objective view of the research issue as a basis for drawing scientific conclusions and practical recommendations.

- The systematic method is employed to arrange, connect, and present the contents of the dissertation within a logical whole, ensuring consistency among the theoretical basis, current legal provisions, practical application, and orientations for improving the law on the rights and obligations of religious establishments using land. This method helps clarify the relationship among the chapters and sections of the dissertation, from identifying shortcomings in legal provisions and their practical application to developing corresponding solutions to improve them.

- The comparative-law method is used to examine and compare Vietnamese legal provisions on the rights and obligations of religious establishments using land with the laws of selected countries that have developed legal systems and experience in effectively regulating these issues. Through the analysis and evaluation of legal models and methods of application in the selected countries, the dissertation identifies appropriate reference values to propose orientations for improving Vietnamese law in line with legal standards while ensuring conformity with domestic socio-economic conditions.

- The typical case-study method is applied to analyze several practical cases related to the implementation of the law on the rights and obligations of religious establishments using land in Vietnam. The cases selected by the doctoral candidate clearly reflect difficulties and shortcomings in the law's implementation. On that basis, the dissertation evaluates the effectiveness of

current legal provisions and identifies the causes of certain existing limitations in practice.

- The scientific forecasting method is used in Chapter 4 to analyze the development trends of the law on the rights and obligations of religious establishments using land in the context of international integration and sustainable development requirements. Based on this analysis, the dissertation proposes recommendations for legal reform suitable to Vietnam's development conditions.

5. Scientific and practical significance of the dissertation

5.1. Theoretical significance

By applying research methods specific to land law, the dissertation develops a theoretical framework governing the rights and obligations of religious establishments that use land. Based on a comprehensive analysis of current legal norms, combined with the study of socio-economic factors affecting the formulation and implementation of law, the dissertation clarifies the nature of these rights and obligations. It identifies their position within the specialized legal system and the mechanism for regulating land use.

The dissertation identifies and explains the limitations of current law, thereby providing a scientific basis for proposing solutions to improve the legal framework and ensure transparency and effective practical implementation.

5.2. Practical significance

The dissertation may serve as a reference source for research activities, religious establishments using land, and competent state management agencies in this field. By systematizing, analyzing, and recommending solutions to improve the law, the dissertation enhances legal awareness and compliance capacity among relevant organizations and individuals. In addition, the dissertation is valuable as a reference for students, master's students, doctoral candidates, lecturers, and land-law scholars in studying, teaching, and researching the law on the rights and obligations of religious establishments using land.

6. New contributions of the dissertation

First, the dissertation makes an important contribution by systematizing, developing, and clarifying theoretical legal issues concerning the rights and obligations of religious establishments using land.

Second, the dissertation provides scientific and systematic assessments of the current legal framework governing the rights and obligations of religious establishments using land in Vietnam.

7. Structure of the dissertation

In addition to the declaration, list of abbreviations, table of contents, introduction, conclusion, and list of references, the dissertation is structured into four chapters as follows:

- Chapter 1. Overview of research on the topic and theoretical foundations.
- Chapter 2. Theoretical legal issues concerning the rights and obligations of religious establishments using land.
- Chapter 3. Current legal provisions on the rights and obligations of religious establishments using land, and their implementation in Vietnam.
- Chapter 4. Orientations and solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land.

CHAPTER 1

OVERVIEW OF RESEARCH ON THE TOPIC AND ISSUES RELATED TO THE DISSERTATION

1.1. Research related to the dissertation topic

In the section on research related to the dissertation topic, the author addresses three basic groups of works, including domestic and foreign studies, as follows:

First, studies of the theoretical legal issues concerning the rights and obligations of religious establishments that use land. With respect to these theoretical studies, the dissertation refers to and summarizes works related to the following groups: (a) studies providing an overview of the land ownership regime in Vietnam and its impact on the rights and obligations of religious establishments using land; (b) studies on the rights and obligations of land users in land-law relations; and (c) studies on the theory of the rights and obligations of religious establishments using land.

Second, studies on the current legal framework governing the rights and obligations of religious establishments using land and the practice of implementation.

Third, studies proposing solutions to improve the law on the rights and obligations of religious establishments using land, and to enhance implementation effectiveness.

1.2. Assessment of related studies and issues to be inherited and further developed by the dissertation

1.2.1. Assessment of the research results of scientific works related to the dissertation

Existing studies have addressed several theoretical legal foundations regarding the rights and obligations of religious establishments that use land. They have also provided general analyses of the current legal framework governing these rights and obligations, the practice of implementation, and, on that basis, have proposed certain specific solutions. However, several important issues relating to theory, assessment of current law, and practical implementation of the law on the rights and obligations of religious establishments using land remain insufficiently explored. The dissertation will therefore develop these issues in greater depth.

1.2.2. Issues to be further studied by the dissertation

First, the dissertation conducts an in-depth study of the theoretical legal issues concerning the rights and obligations of religious establishments using land. Building on existing research results, the dissertation further develops the concepts, characteristics, and principles governing these rights and obligations; clarifies the theoretical basis for recognizing and limiting the rights of religious establishments using land by combining the requirement to guarantee the freedom of belief and religion with the requirement of lawful land management and use; and further develops the theoretical foundation for multi-purpose land use in the field of religious land.

Second, the dissertation examines the current legal framework governing the rights and obligations of religious establishments using land, and the practice of its implementation. It builds on research on the current state of land law and the law on belief and religion to continue systematizing and analyzing existing provisions on the rights and obligations of religious establishments using land, thereby clarifying the relationship between legal norms and implementation practice.

Third, the dissertation studies solutions to improve the law on the rights and obligations of religious establishments using land and to enhance implementation effectiveness. Based on inheriting existing research results, it further develops a system of solutions to improve the law in a synchronous, consistent manner, suitable to current socio-economic development requirements.

1.3. Theoretical foundations and approaches

1.3.1. Theoretical foundations

The theoretical foundations focus on clarifying the following specific bases: (1) the theory of religious freedom; (2) the theory of land ownership; (3) the theory of real rights and their relationship with land-use rights; and (4) the theory of the regime for managing and using land for multiple purposes and constructing multifunctional facilities.

1.3.2. Research questions and hypotheses

1.3.2.1. Research questions. The dissertation raises several research questions to clarify three main issues: (1) questions clarifying the theoretical basis; (2) questions clarifying the current legal provisions; and (3) questions clarifying orientations and solutions for improving the law and enhancing the effectiveness of law implementation.

1.3.2.2. Research hypotheses. The dissertation focuses on the following specific hypotheses. First, if the rights and obligations of religious establishments as land users are not fully provided for and properly implemented by law, this will affect the development of socio-economic relations and limit the role of a Vietnamese developmental state. Second, the rights and obligations of religious establishments using land possess distinctive characteristics compared with other land users; therefore, if the law does not contain provisions suited to this distinctive nature, it will fail to ensure an equal, transparent, and stable legal environment for the activities of religious establishments, thereby reducing land-use efficiency and adversely affecting the order of land management. Third, where land-use rights are recognized as a type of property right, if shortcomings in legal provisions and implementation practice regarding the rights and obligations of religious establishments using land are not promptly remedied, the legal security of those rights will be weakened, the capacity to exploit and promote the value of land will be restricted, and socio-economic development will be negatively affected. Fourth, if the mechanism for protecting the rights and obligations of religious establishments using land is not fully and effectively established and implemented, the lawful rights and interests of religious establishments will not be guaranteed, resulting in negative consequences for social stability, land management, and the implementation of religious policies. Fifth, the improvement of the law on the rights and obligations of religious establishments using land can be effective only when it is compatible with the laws of a market economy, meets socio-economic development requirements, and is consistent with the trend of international integration; otherwise, the legal system will find it difficult to operate effectively in practice and will not meet the needs of sustainable development.

1.3.3. Approaches

The dissertation is conducted based on the following main approaches: (1) a systematic approach; (2) an interdisciplinary approach; (3) a practical approach; and (4) a comparative approach.

Conclusion to Chapter 1

CHAPTER 2

THEORETICAL LEGAL ISSUES CONCERNING THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS ESTABLISHMENTS USING LAND

2.1. Theory of the rights and obligations of religious establishments using land

2.1.1. Concept of religious establishments using land

A religious establishment using land is a component of a religious organization to which the State allocates land, leases land, or recognizes land-use rights for religious activities, and which is entitled to exercise the rights and perform the obligations attached to those land-use rights within the scope prescribed by law.

2.1.2. Concept of the rights of religious establishments using land

The rights of religious establishments using land are legal entitlements granted by the State and exercised within land law relations to ensure legality, stability, and fairness in land management and use.

2.1.3. Concept of the obligations of religious establishments using land

The obligations of religious establishments using land comprise the totality of legal requirements imposed by the Land Law to bind these subjects to compliance throughout the land-use process, thereby contributing to the maintenance of state management order over land and the protection of the rights and interests of other subjects in society.

2.2. Legal theory concerning the rights and obligations of religious establishments using land

2.2.1. Concept of the law on the rights and obligations of religious establishments using land

The law on rights and obligations in the land use of religious establishments is the totality of legal norms promulgated by the State and guaranteed by state coercive power to regulate social relations arising in the process of land use by religious establishments, ensure that land is used for proper purposes, economically and effectively, and protect the lawful rights and interests of religious establishments based on the regime of ownership by the entire people over land.

2.2.2. Characteristics and governing principles of the law on the rights and obligations of religious establishments using land

The law on the rights and obligations of religious establishments using land has the following characteristics: (1) it is a system of legal provisions formed based on the relationship among land law, the law on belief and religion, and civil law; (2) it is distinctive because its regulated subjects are non-profit entities that may nevertheless participate in property relations and economic relations arising from land; (3) it imposes more “strict” requirements than the legal regime applicable to many other land users; and (4) it reflects a balance between guaranteeing religious freedom and protecting public and national interests.

2.2.3. Regulatory contents of the law on the rights and obligations of religious establishments using land

First, the group of legal norms regulating the rights of religious establishments to land, including norms governing the methods for establishing land-use rights of religious establishments and their specific rights in land use.

Second, the group of legal norms regulating the obligations of religious establishments using land, including obligations toward the State and obligations toward other subjects.

2.2.4. Factors affecting the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land

The effectiveness of implementing the law on the rights and obligations of religious establishments using land is affected by the following factors:

First, the completeness of the land-law system concerning the land-use rights and obligations of religious establishments.

Second, the qualifications, competence, and integrity of cadres and civil servants in state management of the land-use rights of religious establishments.

Third, the level of legal consciousness of subjects in implementing the law on the land-use rights and obligations of religious establishments.

Fourth, the material conditions that ensure the implementation of the law on the land-use rights and obligations of religious establishments.

Conclusion to Chapter 2

CHAPTER 3

CURRENT LEGAL PROVISIONS ON THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS ESTABLISHMENTS USING LAND AND THE PRACTICE OF LAW IMPLEMENTATION IN VIETNAM

3.1. Current legal provisions on the rights of religious establishments using land and practical implementation of those provisions

3.1.1. Current legal provisions on the rights of religious establishments using land and assessment of those provisions

First, legal provisions on the methods for establishing land-use rights for religious establishments and their assessment. To clarify this issue, the dissertation analyzes and assesses provisions on religious establishments as land users, the forms of land use by religious establishments, and the competence to grant land-use rights to religious establishments.

Second, legal provisions on the specific rights of religious establishments regarding land use and their assessment. Accordingly, the dissertation clarifies and evaluates provisions on the general rights of religious establishments using land, as well as their distinctive rights.

Third, legal provisions on measures to protect the rights of religious establishments that are infringed upon in the exploitation and use of land, and their assessment. Specifically, the dissertation clarifies and evaluates provisions on measures to protect the rights of religious establishments through the dispute conciliation mechanism; provisions on protective measures through the mechanism for resolving complaints and lawsuits; provisions on protective measures through the mechanism for handling denunciations concerning the management and use of religious land; and provisions on protective measures through the mechanism for dealing with violations of the law on religious land.

3.1.2. Practical implementation of legal provisions on the rights of religious establishments using land and assessment

3.1.2.1. Practical implementation of methods of establishing land-use rights of religious establishments and assessment

In this section, the dissertation focuses on assessing the practice of implementing the law on planning and the limits of land allocation to religious establishments, the current situation of religious establishments' self-created land use, and procedures for requesting land allocation from the authorities.

3.1.2.2. Practical implementation of legal provisions on specific groups of rights of religious establishments using land and assessment

To clarify the practice of implementing legal provisions on the specific groups of rights of religious establishments using land, this section evaluates the implementation of such provisions, the practice of issuing certificates of land-use rights to religious establishments, the situation of encroachment, sale and purchase, and receipt of donated land by religious establishments, and the practice of using land for social welfare activities and spiritual tourism by religious organizations.

3.1.2.3. Practical implementation of legal provisions on measures to protect the rights of religious establishments infringed upon in the process of exploiting and using land and assessment

This section focuses on assessing the practice of resolving lawsuits related to religious-establishment land; the practice of returning land or establishments to religious organizations where the current use is determined to be inefficient, abandoned, or degraded but the land or establishment still retains religious and historical value; the practice of recognizing shared use or exchanging purposes to serve the community in relation to land parcels formerly under religious ownership but now converted into flower gardens, parks, or cultural houses; and the issue of partially returning land or special establishments in areas where there is a genuine need from religious organizations.

3.2. Current legal provisions on the obligations of religious establishments using land and practical implementation of those provisions

3.2.1. Current legal provisions on the obligations of religious establishments using land and assessment

3.2.1.1. Current legal provisions on the general obligations of religious establishments using land and assessment

The presentation and assessment of legal provisions on the general obligations of religious establishments using land focus on the following groups of provisions: first, provisions on general principles in land management applicable to religious establishments; second, provisions on the obligation of religious establishments to use land for the proper purpose and within the proper boundaries, space, and subsurface scope; and third, provisions on the obligation to declare and register land and to carry out fully the procedures required when transacting in land-use rights and assets attached to land of religious establishments.

3.2.1.2. Current legal provisions on distinctive obligations applicable to religious establishments using land and assessment of those provisions

This is an important issue, and the relevant provisions are therefore relatively complete and specific. However, to provide a comprehensive perspective, the dissertation presents and assesses provisions on land rent and income tax for transfers of land-use rights and assets attached to land of religious establishments.

3.2.2. Practical implementation of legal provisions on the obligations of religious establishments using land and assessment

The practice of implementing legal provisions governing the obligations of religious establishments using land raises many issues that need to be addressed and assessed to identify both advantages and difficulties. The author therefore focuses on assessing the following important issues: first, the practice of implementing the obligation of religious establishments to use land within prescribed boundaries; and second, the practice of implementing the obligation to use land for the proper purpose and to register land.

Conclusion to Chapter 3

CHAPTER 4

ORIENTATIONS AND SOLUTIONS FOR IMPROVING THE LAW ON THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF RELIGIOUS ESTABLISHMENTS USING LAND AND FOR ENHANCING IMPLEMENTATION EFFECTIVENESS

4.1. Orientations for improving the law and enhancing the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land

The improvement of the law and the enhancement of the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land should be based on the following fundamental orientations:

- (1) Improving the law on the rights and obligations of religious establishments in land use in association with guaranteeing the freedom of belief and religion;
- (2) Improving the law on the rights and obligations of religious establishments in land use to overcome existing shortcomings and limitations of the Land Law and ensure the effectiveness and coherence of the law;
- (3) Improving the law on the rights and obligations of religious establishments in land use based on addressing difficulties and inadequacies arising from the practice of law implementation.

4.2. Solutions for improving the law on the rights and obligations of religious establishments using land

4.2.1. Recommended solutions for improving legal provisions on the rights of religious establishments using land

4.2.1.1. Improving legal provisions on methods of establishing land-use rights of religious establishments

- Land law should be adjusted toward broadening and making more flexible the subject status of religious land users, rather than limiting it to religious organizations at the central or provincial level. Appropriate solutions include: (i) promulgating legal provisions allowing local religious establishments to be named as recipients of land through authorization or lawful representative registration; and (ii) supplementing provisions on the supervisory responsibility of superior religious organizations and state agencies to ensure that religious land is used for the proper purpose and in a public and transparent manner.

- Specific provisions should be issued on the “mechanism” for negotiating land-lease contracts. The land-lease decision should serve as the guiding framework, while the detailed terms of the contract should be negotiated with the participation of public-law experts or a notary. At the same time, the forms of land-lease contracts should be diversified in line with international models.

- It is necessary to study and supplement detailed provisions on the criteria for determining “demand for religious land use” and “land-allocation limits” under Clause 2, Article 213 of the 2024 Land Law. The provisions should specify principles, criteria, and procedures for determining demand for religious land use, including both quantitative indicators, such as area, number of adherents, and scale of activities, and qualitative indicators, such as religious influence and regional specificity.

- Detailed provisions should be added concerning the criteria of “stable use” and “lawful origin” under Clause 3, Article 145 of the 2024 Land Law. The provisions should specify principles, criteria, and procedures for assessing stable land use, such as the continuous duration of use, publicity, the absence of disputes, and evidence of the course of use.

4.2.1.2. Improving legal provisions on specific groups of rights of religious establishments using land

- Improve provisions on the right of religious establishments to receive donated or inherited land-use rights. The law should allow religious establishments to receive donations or inherit land-use rights from other religious organizations, provided that the land is used for religious purposes and complies with land-use master plans and land-use plans. A clear mechanism for inspecting and supervising the transfer of land-use rights among religious organizations should be established to ensure transparency and prevent the abuse of policies to legalize unlawful transactions.

- Improve provisions on cadastral records, land registration, and certificate issuance. Article 256 of the 2024 Land Law should be improved as follows: renewal of a certificate upon request should be carried out through an application for renewal certified by the commune-level People’s Committee of the place of residence or the place where the land is located. This would help determine the “demand” of the land user while ensuring coordination between the land registration agency and grassroots authorities.

- Improve the conditions for land compensation when the State recovers land from religious establishments. The conditions for compensation for agricultural

land should be clarified. The law should clearly specify whether the State allocates agricultural land to religious establishments with or without the collection of a land-use levy, as well as the specific conditions for determining entitlement to compensation when the State recovers agricultural land, including the duration and purpose of use, the land's origin, and the performance of financial obligations.

4.2.1.3. Improving legal provisions on measures to protect the rights of religious establishments infringed upon in the process of exploiting and using land

- Improve provisions on measures to protect the rights of religious establishments infringed upon through dispute conciliation. Under current law, a successful conciliation record at the commune-level People's Committee serves only as evidence and does not have an enforceable effect. This reduces implementation effectiveness and fails to protect the interests of the party complying with the agreement. It is therefore necessary to supplement provisions under which, after a successful conciliation record is made, the parties have the right to review and change their opinions within a specified period, for example 30 days; upon expiry of this period, if there is no objection, the conciliation record will have binding legal effect; and where one party fails to perform the successfully conciliated agreement, thereby affecting the lawful rights and interests of the other party, that party will be handled under the law, including through administrative sanctions or a request for enforcement by the Court.

- Improve protective measures through the mechanism for resolving complaints and lawsuits. A unified understanding should be adopted, whereby an "administrative act" means the conduct of an agency, organization, or competent individual, as prescribed by law, expressed by action or inaction, that affects the lawful rights and interests of one or more individuals or organizations in state administrative management. In addition, a clear definition of "document" as the form containing an administrative decision should be provided, including electronic documents, electronic files, authenticated faxed copies, and authenticated scanned copies, to ensure consistency with the 2023 Law on Electronic Transactions and the trend toward digital administration.

4.2.2. Recommended solutions for improving legal provisions on the obligations of religious establishments using land

4.2.2.1. Improving legal provisions on the land-registration obligation of religious establishments using land

- The registration fee should be reduced from 0.5 percent to 0.2 percent of the value of land-use rights for land serving religious purposes, to be consistent

with the financial capacity of non-profit organizations and reduce the burden of administrative costs.

- A fixed fee should be applied instead of a percentage of the value of land-use rights. A fee scale based on land value, as prescribed in the provincial land price table, may be prescribed. This approach would ensure transparency, ease of application, and limit the practice of artificially low land values to avoid tax.

- A mechanism for fee exemption or reduction should be applied to special groups, including: (i) land serving religious, belief, or charitable purposes; (ii) religious establishments operating in difficult, remote, or mountainous areas; and (iii) religious organizations that make positive contributions to social, educational, medical, and community-support activities.

4.2.2.2. Improving legal provisions on the financial obligations of religious establishments using land toward the State during the process of land use

- Review and classify the land-use purposes of religious establishments. Land used for worship, memorial facilities, and social charity establishments may continue to be exempt from, or granted reductions in, financial obligations. Conversely, land used for business or service activities must bear full financial obligations commensurate with the use.

- Supplement tax provisions applicable to religious organizations in relevant legal instruments such as the Law on Non-Agricultural Land Use Tax, the Law on Corporate Income Tax, and the Law on Tax Administration to ensure coherence, transparency, and feasibility in implementation.

4.3. Solutions for enhancing the effectiveness of law implementation concerning the rights and obligations of religious establishments using land

4.3.1. Enhancing the effectiveness of state management of land with respect to religious establishments using land

- A unified inter-sectoral coordination mechanism should be established. The management of land related to religious establishments often involves many agencies, such as the Department of Agriculture and Environment, the Department of Home Affairs, the Department of Construction, commune-level authorities, and the Committee for Religious Affairs. It is therefore necessary to develop inter-sectoral coordination regulations that ensure balanced direction and timely handling of emerging situations, such as land-use purpose conversions and construction permits for religious facilities, under the 2020 Law on Construction.

- A specialized database system should be developed. Establishing a digitized land database linked to information on religious organizations is an

urgent requirement for planning, supervision, and decision-making. This system should integrate data on land area, types of worship establishments, legal status, use history, and related changes.

In addition, periodic information and reporting regimes should be applied, while coordination with religious organizations should be strengthened.

4.3.2. Continuing to accelerate the issuance of certificates of land-use rights to religious establishments

- Strengthen inter-agency coordination in the process of issuing certificates of land-use rights. This should be implemented through coordination among the Department of Agriculture and Environment, the Committee for Religious Affairs, commune-level People's Committees, and relevant units.

- Classify and handle cases by groups of subjects. This includes solutions for religious establishments that have sufficient legal grounds; religious establishments that have not actively coordinated; religious establishments whose actual land use area exceeds that shown on cadastral maps; and cases where households reside within the premises of religious establishments.

4.3.3. Strengthening dissemination and education on land-law provisions for religious establishments using land

- Solutions regarding the dissemination of content. Dissemination work should be designed in a manner suitable to the beliefs, organizational structures, and levels of awareness of each type of religious establishment. Central contents should include: (i) rights and obligations of religious organizations in land use under Articles 138, 139, and 210 of the 2024 Land Law; (ii) administrative procedures related to the issuance of certificates of land-use rights, change of land-use purpose, land lease, and return of land; (iii) provisions on administrative sanctions in the field of land under Decree No. 91/2019/ND-CP, as amended and supplemented; and (iv) the coordination mechanism between religious organizations and state management agencies in land administration.

- Solutions regarding forms of dissemination. To ensure broad dissemination and multidimensional access, diverse methods should be implemented, including organizing specialized seminars, legal dialogues, and legal education activities at religious establishments; publishing guidance materials and land-law handbooks specifically for religious organizations; strengthening the use of mass media such as newspapers, radio, television, local e-portals, and social networks; and integrating land-law contents into training programmes for religious dignitaries and office-holders organized by the Committee for Religious Affairs.

Conclusion to Chapter 4

CONCLUSION

1. To obtain an overall and comprehensive view of the state of research related to the rights and obligations of religious establishments using land, Chapter 1 of the dissertation analyses and evaluates published scientific works, focusing on the following groups of issues: (i) studies on the theory of land-use rights in general and the distinctive rights of religious establishments using land; (ii) studies on the current land-law framework governing religious land and its practical application in localities; and (iii) studies proposing orientations and solutions for improving the law to guarantee the rights and obligations of religious establishments using land in the context of international integration. Based on this review, the dissertation identifies research gaps, including inconsistencies in provisions on the registration and issuance of certificates of land-use rights for religious establishments, the lack of a coherent mechanism to ensure the implementation of rights and obligations, and the absence of comparative analysis with international practice. These gaps constitute the subsequent research orientation of the topic.

2. Land is owned by the entire people, with the State acting as the representative owner; however, the State does not directly possess or use land but grants rights to other subjects. For religious establishments, the 2024 Land Law, specifically Articles 153 and 182, recognizes land allocation without the collection of land-use levy to serve legitimate religious activity needs.

The legal relationship between the State and religious establishments in the grant of land-use rights is both administrative, as reflected in competence, order, and procedures, and civil, as reflected in the powers to possess, use, and dispose of assets attached to land in accordance with the 2015 Civil Code. Thus, religious establishments enjoy land-use rights while, at the same time, incurring obligations to use land for the proper purpose, to register, and to comply with state land management regulations.

3. The law on the rights and obligations of religious establishments using land has multiple meanings. First, for the State, it is a method of exercising representative ownership on behalf of the entire people over land, ensuring that land is allocated to proper subjects, for proper purposes, and in harmony with land-use master plans and land-use plans. Second, for religious establishments, legally recognized land-use rights constitute the legal basis for protecting lawful

interests, while also imposing obligations to comply with the law and to ensure economical and effective land use in accordance with the public interest.

The legal contents concerning the rights and obligations of religious establishments include: (i) the right to be issued certificates of land-use rights and ownership of assets attached to land; (ii) the right to protection when infringements occur; and (iii) the obligation to use land for the proper purpose and to conduct land declaration and registration.

4. The 2013 Land Law and the 2024 Land Law have made important advances by: first, recognizing religious establishments as independent land users; second, providing specific provisions on the competence to allocate land and issue certificates to religious establishments; and third, establishing mechanisms for compensation, support, and resettlement where the State recovers religious land. However, practice shows that many limitations remain: (i) a portion of religious land has not yet been registered or certified, causing difficulties for management; (ii) encroachment and use for improper purposes still occur; and (iii) there is a lack of an effective supervisory mechanism for the performance of obligations by religious establishments.

5. Based on the viewpoints and guidelines of the Party on land management and use and on the guarantee of the freedom of belief and religion, legal improvement should ensure: (i) unity and coherence between the 2024 Land Law and the 2016 Law on Belief and Religion; (ii) the development of a transparent, simple, and convenient mechanism for registration and certificate issuance for religious establishments; (iii) the improvement of provisions on protecting rights and interests when infringed upon through conciliation, complaint, and lawsuit mechanisms; and (iv) the adoption of international practices in guaranteeing land-use rights associated with religious freedom, while remaining consistent with Vietnam's distinctive regime of ownership by the entire people over land. On that basis, the dissertation proposes solutions to enhance the effectiveness of implementing the law on the rights and obligations of religious establishments using land, thereby contributing to fairness, transparency, and sustainable development.

LIST OF THE AUTHOR'S PUBLISHED WORKS RELATED TO THE DISSERTATION

[1]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2025), “Practical implementation of the law on religious land in Dong Nai Province and solutions to enhance implementation effectiveness”, Hue University Journal of Science: Social Sciences and Humanities, Vol. 134, No. 6S-2, pp. 25-34, DOI: 10.26459/hueunijssh.v134i6S-2.7552.

[2]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2025), “Assessment of the new points of the 2024 Land Law on religious land and emerging legal issues”, State Management Review.

[3]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2025), “Assessment of the new points of the 2024 Land Law on the obligations of religious establishments using land and legal issues arising from a practical perspective”, State Management Review.

[4]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2025), “Practical implementation of the law on the rights of religious establishments using land and recommendations for legal improvement”, State Management Review.

[5]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2024), Law on religious land: Several theoretical and practical issues, University-level scientific research project, Code: DHL-NCS2024-02.

[6]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2025), Rights of religious establishments using land in land-law relations: Theory and practice, Monograph, Hue University Publishing House.

[7]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2022), “Current legal provisions on land-use rights of religious establishments and recommendations for improvement”, Journal of Law and Practice, No. 53, p. 135. Available at: <https://tapchi.hul.edu.vn/index.php/jl/article/view/208>

[8]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2023), “Provisions on land-use rights of religious establishments: Current situation and solutions in the context of amending the Land Law”, in Improving land law in Vietnam at present, Reference book, People’s Public Security Publishing House, ISBN: 978-604-72-6103-1.

[9]. Khuất Hữu Anh Tuyên (2025), “Land use management for religious establishments: Policy innovations for social consensus and their impact in supply chains”, Proceedings of the International Conference Promoting Sustainable and Fair Employment in Global Supply Chains: Policies, Laws and Practices, People’s Public Security Publishing House, ISBN: 978-604-72-7936-4.

[10]. Khuất Hữu Anh Tuyển (2025), “Effectiveness of the legal framework for protecting the rights of religious establishments in land use disputes through complaint and litigation mechanisms: Recommendations for legal reform”, Proceedings of the International Conference “Morality and legality: Philosophical and interdisciplinary approaches”, People’s Public Security Publishing House.