**Có được chuyển mục đích sử dụng đất tôn giáo sang đất ở không?**

***Đất tôn giáo là loại đất được sử dụng vào mục đích tương đối đặc biệt, do đó sẽ có một số quyền liên quan đến đất này bị hạn chế. Vậy, có được chuyển mục đích sử dụng đất tôn giáo không? Theo dõi bài viết sau để hiểu rõ vấn đề này.***

**1. Đất tôn giáo được dùng vào mục đích gì?**

Tại [Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai 2013](https://luatvietnam.vn/dat-dai/luat-dat-dai-2013-83386-d1.html) nêu:

*“2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất sau đây:*

*a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;*

*b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;*

*…*

*g) Đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng;*

*…”.*

Bên cạnh đó, Điều 159 Luật đất đai 2013 quy định về mục đích sử dụng đất cơ sở tôn giáo như sau:

*"Điều 159. Đất cơ sở tôn giáo*

*1. Đất cơ sở tôn giáo gồm đất thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.*

*2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quyết định diện tích đất giao cho cơ sở tôn giáo."*

Như vậy, theo các quy định nêu trên, đất cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng là đất phi nông nghiệp. Đất này do cơ sở tôn giáo sử dụng gồm: Chùa, nhà thờ, nhà nguyện, niệm phật đường, tu viện, thánh thất, thánh đường, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo.

Từ đó có thể thấy đất tôn giáo được sủ dụng vào các mục đích như:

- Xây dựng chùa, nhà thờ, nhà nguyện, niệm phật đường, tu viện, thánh thất, thánh đường;

- Xây dựng trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo…

Theo Luật Đất đai hiện hành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền giao đất, thu hồi đất, cấp Sổ đỏ đối với cơ sở tôn giáo.

**2. Có được chuyển mục đích sử dụng đất tôn giáo sang đất ở không?**

Chuyển mục đích sử dụng đất là một trong những quyền của người sử dụng đất. Tuy nhiên không phải mọi trường hợp đều được chuyển mục đích sử dụng đất. Vậy có được chuyển mục đích sử dụng đất tôn giáo sang đất ở không?

Chuyển mục đích sử dụng đất là hành vi làm thay đổi về mục đích sử dụng đất so với loại đất ban đầu. Theo đó, pháp luật đất đai hiện hành cho chuyển mục đích sử dụng đất tôn giáo sang đất ở khi đảm bảo các điều kiện theo quy định.

Cụ thể, tại khoản 1 Điều 57 Luật Đất đai 2013 quy định về những trường hợp chuyển mục đích phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong đó có:

*e) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;*

Như vậy, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất tôn giáo sang đất ở được xác định là chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất làm trường, trụ sở… dành cho tôn giáo) sang đất ở (đất xây dựng nhà ở cho người tu hành, tăng ni,...) sang đất ở.

Do đó, trường hợp này người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép (Ủy ban nhân dân cấp tỉnh).

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin chuyển mục đích sử dụng để ra quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

**3. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với cơ sở tôn giáo thế nào?**

Theo hướng dẫn tại [Quyết định 2555/QĐ-BTNMT](https://luatvietnam.vn/dat-dai/quyet-dinh-2555-qd-btnmt-bo-tai-nguyen-va-moi-truong-119004-d1.html#noidung), hồ sơ, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được tiến hành theo các bước sau:

**Bước 1.** Chuẩn bị hồ sơ

- Đơn xin phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Giấy chứng nhận (Sổ đỏ, Sổ hồng).

**Bước 2.** Nộp hồ sơ

- Nơi nộp hồ sơ:

Cách 1: Địa phương đã thành lập bộ phận một cửa thì nộp tại bộ phận một cửa hoặc nộp tại trung tâm hành chính công đối với một số tỉnh, thành.

Cách 2: Địa phương chưa thành lập bộ phận một cửa thì nộp trực tiếp tại Sở Tài nguyên và Môi trường.

**Bước 3.** Tiếp nhận hồ sơ

Nếu hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

**Bước 4**. Xử lý, giải quyết yêu cầu

- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; xác minh thực địa, thẩm định nhu cầu chuyển mục đích.

- Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp tỉnh quyết định cho phép chuyển mục đích.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

- Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

**Bước 5.** Trả kết quả

**\* Thời gian thực hiện:**

* Không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; thời gian không tính các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.
* Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.