

The Saigon International  
University



Khóa luận  
tốt nghiệp

Thành phố Hồ Chí Minh - 2024

# KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

*Ngành*

**Luật Kinh Tế**

*Đề tài*

**Những vi phạm pháp luật phổ biến về đất đai hiện nay của cá nhân, tổ chức đang thuê đất của nhà nước và kiến nghị hoàn thiện**

*Giảng viên hướng dẫn*

**Th.S Nguyễn Thị Ngọc Uyên**

*Sinh viên*

**Đỗ Uyên Phương**

MSSV: 97382002101



**The Saigon  
International  
University**

**Lewis Campus**

Email: [admission@siu.edu.vn](mailto:admission@siu.edu.vn)

Website: [www.siu.edu.vn](http://www.siu.edu.vn)

## LỜI CAM ĐOAN

Tôi xin cam đoan khoá luận “ **Những vi phạm pháp luật phổ biến về đất đai hiện nay của cá nhân, tổ chức đang thuê đất của nhà nước và kiến nghị hoàn thiện** ” là công trình nghiên cứu được thực hiện bởi chính cá nhân tôi. Tôi đã tự đọc các thông tin nghiên cứu, dịch tài liệu khác nhau và tổng hợp các kiến thức trên tất cả các nền tảng uy tín để hoàn thiện nên bài khoá luận này và đảm bảo rằng kết quả không sao chép ở bất cứ nguồn nào khác. Những lý thuyết được trình bày trong khóa luận đều được sử dụng từ các tài liệu mà tôi đã tham khảo và được trích rõ ràng ở phần tài liệu tham khảo đã có trong khóa luận. Tất cả các số liệu trong khóa luận dưới đây đảm bảo trung thực và chưa từng được công bố ở bất kỳ công trình nghiên cứu nào khác trước đây

## LỜI CẢM ƠN

Bài khóa luận tốt nghiệp này là kết quả của một chặng đường học tập và nghiên cứu đầy nỗ lực, đánh dấu cột mốc quan trọng trong hành trình chinh phục tri thức của bản thân. Và để có được thành quả hôm nay, em xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc đến những cá nhân, tập thể đã đồng hành, giúp đỡ em trong suốt thời gian qua.

Lời đầu tiên, cho phép em được gửi lời cảm ơn chân thành nhất đến tập thể Ban Giám hiệu, quý Thầy Cô Trường Đại học Tư thục Quốc tế Sài Gòn đã tận tâm gieo mầm tri thức, trang bị cho em nền tảng kiến thức vững chắc, kỹ năng cần thiết để tự tin bước vào đời. Em xin gửi lời cảm ơn đặc biệt đến Cô Nguyễn Thị Ngọc Uyển - Giảng viên hướng dẫn, người đã luôn tận tình chỉ bảo, truyền đạt kiến thức, kinh nghiệm quý báu và là nguồn động lực to lớn giúp em hoàn thành bài báo cáo tốt nghiệp này. Sự kiên nhẫn, tâm huyết và những lời khuyên bổ ích của Cô là hành trang quý giá theo em trên con đường phát triển sự nghiệp sau này.

Trong quá trình thực hiện bài khóa luận, mặc dù đã cố gắng hết sức nhưng do kiến thức và kinh nghiệm còn hạn chế, bài khóa luận không tránh khỏi những thiếu sót. Em rất mong nhận được sự góp ý quý báu từ quý Thầy Cô để bài khóa luận được hoàn thiện hơn.

Một lần nữa, em xin chân thành cảm ơn!

Sinh viên Đỗ Uyên Phương

V  
MỤC LỤC

<b>DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT .....</b>	<b>VI</b>
<b>LỜI MỞ ĐẦU .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Lý do chọn đề tài .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu .....</b>	<b>1</b>
<b>2.1. Mục đích nghiên cứu .....</b>	<b>1</b>
<b>2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu .....</b>	<b>2</b>
<b>3.1. Đối tượng nghiên cứu .....</b>	<b>2</b>
<b>3.2. Phạm vi nghiên cứu .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Phương pháp nghiên cứu .....</b>	<b>3</b>
<b>4.1. Phương pháp luận .....</b>	<b>3</b>
<b>4.2. Phương pháp cụ thể .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Kết cấu của đề tài .....</b>	<b>3</b>
<b>CHƯƠNG 1: NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT, VI PHẠM KHI THUÊ ĐẤT VÀ HÌNH THỨC XỬ PHẠT .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1. NHỮNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT CỦA NHÀ NƯỚC .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.1. Khái quát về cho thuê đất của Nhà nước .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1.2. Đặc điểm pháp luật cho thuê đất của Nhà nước .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1.3. Trình tự, thủ tục cho thuê đất của Nhà nước .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2. NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ VI PHẠM KHI ĐƯỢC NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT VÀ HÌNH THỨC XỬ PHẠT .....</b>	<b>15</b>
<b>1.2.1. Khái niệm vi phạm pháp luật đất đai .....</b>	<b>15</b>
<b>1.2.2. Các hành vi vi phạm khi được Nhà nước cho thuê đất .....</b>	<b>18</b>
<b>1.2.3. Các hình thức xử phạt hành vi vi phạm khi được Nhà nước cho thuê đất .....</b>	<b>20</b>
<b>CHƯƠNG 2: THỰC TIỄN VÀ ĐÁNH GIÁ NHẬN XÉT VỀ VI PHẠM KHI THUÊ ĐẤT CỦA NHÀ NƯỚC .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1. THỰC TIỄN VI PHẠM KHI SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ CỦA NHÀ NƯỚC .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1.1. Thực tiễn chuyển nhượng đất trái phép .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1.2. Thực tiễn sử dụng đất sai mục đích.....</b>	<b>25</b>
<b>2.1.3. Thực tiễn tự ý cho thuê lại.....</b>	<b>26</b>
<b>2.1.4. Thực tiễn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước .....</b>	<b>28</b>
<b>2.1.5. Thực tiễn lấn chiếm đất .....</b>	<b>29</b>
<b>2.1.6. Thực tiễn vi phạm nhiều vi phạm .....</b>	<b>31</b>
<b>2.2. ĐÁNH GIÁ, NHẬN XÉT TÌNH HUỐNG THỰC TIỄN .....</b>	<b>33</b>
<b>2.2.1. Đánh giá, nhận xét chuyển nhượng đất trái phép .....</b>	<b>33</b>

2.2.2. Đánh, giá nhận xét sử dụng đất sai mục đích .....	34
2.2.3. Đánh giá, nhận xét tự ý cho thuê lại đất .....	35
2.2.4. Đánh giá, nhận xét thực tiễn không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước .....	36
2.2.5. Đánh giá, nhận xét chung .....	37
<b>CHƯƠNG 3: BẤT CẬP VÀ KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN VỀ XỬ LÝ VI PHẠM VÀ QUẢN LÝ ĐẤT THUÊ CỦA NHÀ NƯỚC .....</b>	<b>40</b>
3.1. NHỮNG BẤT CẬP VỀ XỬ LÝ KHI THUÊ ĐẤT CỦA NHÀ NƯỚC VÀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐẤT THUÊ .....	40
3.2. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ PHẠM KHI SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ CỦA NHÀ NƯỚC .....	43
3.3. KIẾN NGHỊ HOÀN THIỆN TRONG VẤN ĐỀ QUẢN LÝ ĐẤT THUÊ CỦA NHÀ NƯỚC .....	47
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>53</b>
<b>TÓM TẮT KẾT QUẢ CỦA ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU .....</b>	<b>54</b>
<b>TÀI LIỆU THAM KHẢO .....</b>	<b>56</b>

**DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

Từ viết tắt	Diễn giải
HĐND	Hội đồng nhân dân
UBND	Ủy ban nhân dân
SĐĐ	Sử dụng đất
XPVPHC	Xử phạt vi phạm hành chính
GCNQSĐĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
CNTT	Công nghệ thông tin
AI	Trí tuệ nhân tạo
GIS	Hệ thống thông tin địa lý





# LỜI MỞ ĐẦU

## 1. Lý do chọn đề tài

Đất đai là tài nguyên thiên nhiên quý giá, có vai trò quan trọng trong đời sống kinh tế - xã hội của đất nước. Nhà nước cho thuê đất là một hình thức sử dụng đất đai hiệu quả, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao đời sống nhân dân. Kể từ khi có hiệu lực thi hành, Luật Đất đai 2013 đã góp phần đáp ứng nhu cầu sử dụng đất cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, đồng thời hạn chế tình trạng cho thuê đất tràn lan, sử dụng kém hiệu quả. Tuy nhiên, bên cạnh những thành tựu đạt được, trong quá trình thực thi Luật Đất đai năm 2013 cũng bộc lộ một số bất cập, hạn chế, dẫn đến tình trạng cá nhân, tổ chức vi phạm pháp luật đất đai. Vì vậy, Luật Đất đai năm 2024 đã có những sửa đổi, bổ sung nhằm khắc phục những hạn chế của luật cũ và có hiệu lực từ ngày 1/8/2024. Việc nghiên cứu đề tài này sẽ giúp làm rõ những vấn đề còn tồn tại, những điểm mới phát sinh trong quá trình thực thi Luật Đất đai 2013 cũng như Luật Đất đai 2024, từ đó đề xuất các giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

Đề tài góp phần làm rõ hơn về thực trạng vi phạm pháp luật đất đai, những nguyên nhân, hậu quả và xu hướng của các hành vi vi phạm này. Về mặt thực tiễn, đề tài cung cấp những thông tin, số liệu quan trọng để các cơ quan quản lý nhà nước có cơ sở để xây dựng, hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, đồng thời đề xuất các giải pháp cụ thể để phòng ngừa, ngăn chặn và xử lý hiệu quả các hành vi vi phạm pháp luật đất đai.

## 2. Mục đích và nhiệm vụ nghiên cứu

### 2.1. Mục đích nghiên cứu

Đề tài "Những vi phạm pháp luật phổ biến về đất đai hiện nay của cá nhân, tổ chức đang thuê đất của nhà nước và kiến nghị hoàn thiện" được thực hiện với mục đích chính là phân tích, đánh giá thực trạng tuân thủ pháp luật đất đai của các chủ thể đang thuê đất của nhà nước. Thông qua việc khảo sát, thu thập dữ liệu và phân tích các trường hợp vi phạm cụ thể, đề tài nhằm làm sáng tỏ những hành vi vi phạm phổ biến, nguyên nhân dẫn đến vi phạm và hậu quả của chúng đối với việc sử dụng đất đai, quản lý đất đai và phát triển kinh tế - xã hội.

Từ đó, đề tài sẽ đưa ra những kiến nghị, giải pháp nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, tăng cường hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, góp phần nâng cao ý thức chấp hành pháp luật của người dân và doanh nghiệp. Những kiến nghị này có thể bao gồm việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật chưa phù hợp, tăng cường chế tài xử lý vi phạm, nâng cao năng

lực quản lý của cơ quan nhà nước, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật, ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý đất đai,...

## **2.2. Nhiệm vụ nghiên cứu**

Về mặt lý thuyết, đề tài cần phân tích, đánh giá hệ thống pháp luật đất đai hiện hành, chỉ ra những điểm còn bất cập, chồng chéo, thiếu đồng bộ, tạo kẽ hở cho các hành vi vi phạm. Nghiên cứu cũng cần làm rõ các quy định pháp luật liên quan đến việc cho thuê đất của nhà nước, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê đất, cũng như các chế tài xử lý vi phạm. Nghiên cứu các quy định của pháp luật về nhà nước cho thuê đất theo Luật Đất đai 2013 và Luật Đất đai 2024.

Về mặt thực tiễn, đề tài cần tiến hành khảo sát, thu thập số liệu về các loại vi phạm pháp luật đất đai phổ biến của cá nhân, tổ chức đang thuê đất của nhà nước. Cần phân tích nguyên nhân, điều kiện dẫn đến các vi phạm này, từ đó đánh giá hiệu quả của công tác quản lý nhà nước về đất đai, cũng như việc thực thi pháp luật đất đai trên thực tế.

Trên cơ sở những phân tích, đánh giá trên, đề tài cần đưa ra những kiến nghị, giải pháp cụ thể nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, ngăn chặn và xử lý hiệu quả các hành vi vi phạm. Các kiến nghị này cần có tính khả thi cao, phù hợp với điều kiện thực tế của Việt Nam, đồng thời đảm bảo tính công bằng, khách quan và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên liên quan.

## **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

### **3.1. Đối tượng nghiên cứu**

Trong khuôn khổ đề tài đã lựa chọn, khóa luận không khảo sát toàn diện các khía cạnh của hoạt động cho thuê đất cũng như các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến việc sử dụng đất thuê của Nhà nước. Cụ thể, khóa luận sẽ đi sâu phân tích, đánh giá các quy định pháp lý hiện hành liên quan đến hoạt động cho thuê đất, đồng thời chỉ ra những hành vi vi phạm phổ biến của các cá nhân, tổ chức trong quá trình thuê đất Nhà nước. Đối tượng nghiên cứu của Khóa luận là pháp luật về cho thuê đất của Nhà nước hiện hành, các văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật về cho thuê đất của Nhà nước, ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động cho thuê đất của Nhà nước.

### **3.2. Phạm vi nghiên cứu**

Về thời gian, nghiên cứu tập trung vào các vi phạm xảy ra trong giai đoạn hiện nay, cụ thể là từ năm 2013 (thời điểm Luật Đất đai 2013 có hiệu lực) đến nay. Đây là giai đoạn có nhiều thay đổi về chính sách, pháp luật đất đai, đồng thời cũng là giai đoạn chứng kiến sự gia tăng

các hoạt động kinh tế, đầu tư, kéo theo đó là sự gia tăng các vi phạm về đất đai. Ngoài ra, nghiên cứu cũng sẽ liên quan đến Luật Đất đai 2024 mặc dù chưa có hiệu lực. Việc so sánh, đối chiếu các quy định pháp luật giữa hai thời điểm sẽ giúp làm rõ hơn những bất cập, hạn chế trong quá trình thực thi pháp luật đất đai, từ đó đề xuất các giải pháp khắc phục hiệu quả.

**Về nội dung**, nghiên cứu tập trung vào các hành vi vi phạm phổ biến như sử dụng đất sai mục đích, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái phép, không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai,... Nghiên cứu sẽ phân tích nguyên nhân, hậu quả của các hành vi vi phạm này, từ đó đề xuất các giải pháp, kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai, nâng cao hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

#### **4. Phương pháp nghiên cứu**

##### **4.1. Phương pháp luận**

Để đạt được mục tiêu đề tài đặt ra, bài khóa luận được nghiên cứu trên cơ sở phương pháp luận biện chứng duy vật và các phương pháp như phương pháp duy vật lịch sử được sử dụng để mô tả tiến trình phát triển của pháp luật về cho thuê đất.

##### **4.2. Phương pháp cụ thể**

Phương pháp phân tích, phân tích các khái niệm, đặc điểm về cho thuê đất, các vấn đề có liên quan nhằm làm rõ cho thuê đất là gì, đặc trưng cơ bản của các hình thức này tại chương 1. Phân tích các quy định pháp luật điều chỉnh vấn đề cho thuê đất và thực tiễn áp dụng tại Việt Nam để thấy rõ những hạn chế trong việc áp dụng các quy định này.

Phương pháp so sánh được sử dụng để đối chiếu quy định pháp luật đất đai về thuê đất của Việt Nam với các quốc gia khác, qua đó chỉ ra điểm tương đồng và khác biệt, làm rõ bức tranh tổng thể về vấn đề này trong chương 1.

Phương pháp liệt kê, thống kê số liệu, được sử dụng trong chương 2 để dẫn chứng thực tế.

Phương pháp tổng hợp được sử dụng trong chương 3 để đánh giá toàn diện thực trạng pháp luật về thuê đất, từ đó rút ra kết luận, quan điểm và đề xuất nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật hiện hành.

**5. Kết cấu của đề tài**

Ngoài phần mở đầu, kết luận, danh mục tài liệu tham khảo và danh mục các từ viết tắt, luận văn gồm 3 chương với kết cấu như sau:

- Chương 1: Cơ sở lý luận về nhà nước cho thuê đất, vi phạm khi thuê đất và xử phạt
- Chương 2: Thực trạng pháp luật và thực tiễn thực hiện pháp luật về cho thuê đất, vi phạm khi thuê đất và xử phạt.

- Chương 3: Giải pháp hoàn thiện pháp luật và nâng cao hiệu quả thực hiện pháp luật về cho thuê đất, xử lý vi phạm khi thuê đất.

## **CHƯƠNG 1: NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ NHÀ NƯỚC CHO THUÊ ĐẤT, VI PHẠM KHI THUÊ ĐẤT VÀ HÌNH THỨC XỬ PHẠT**

### **1.1. NHỮNG QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ CHO THUÊ ĐẤT CỦA NHÀ NƯỚC**

#### **1.1.1. Khái quát về cho thuê đất của Nhà nước**

Đất đai đóng vai trò nền tảng cho sự phát triển của con người, là tài nguyên quý giá, là thành phần quan trọng của môi trường sống. Đây là nơi con người sinh sống, lập nghiệp, xây dựng cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội và bảo vệ an ninh quốc phòng. Trong quá trình hiện đại hóa, đổi mới đất nước, nhu cầu sử dụng đất đai hiệu quả, hợp lý và bền vững ngày càng trở nên cấp thiết nhằm gia tăng giá trị của tài nguyên này.

Nhà nước chiếm hữu đất đai thông qua các hoạt động địa chính và định đoạt đất đai thông qua các quyết định hành chính. Theo Luật Đất đai 2013, Nhà nước, với tư cách là tổ chức đặc biệt của quyền lực chính trị, thực hiện chức năng quản lý mọi mặt đời sống xã hội, đồng thời có thẩm quyền và trách nhiệm quản lý thống nhất đối với đất đai trên toàn lãnh thổ Việt Nam. Việc quản lý này được thực hiện thông qua hệ thống văn bản pháp luật, bao gồm Hiến pháp, Luật Đất đai, các văn bản dưới luật và các văn bản hướng dẫn thi hành. Nhà nước phân bổ đất đai đến các chủ thể sử dụng đất cụ thể như cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, cộng đồng dân cư,... Nhà nước thực hiện quản lý đất đai thông qua các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cụ thể: Quốc hội, Chính phủ, HĐND các cấp, UBND các cấp.

Theo định nghĩa trong Từ điển Luật học do Viện Khoa học Pháp Lý – Bộ Tư pháp phối hợp với Nhà xuất bản Từ điển bách khoa xuất bản, "Thuê là một giao dịch mang tính chất của một hợp đồng, theo đó một người giao một vật cho một người khác sử dụng trong một thời hạn hoặc thực hiện một công việc theo yêu cầu của một người khác, với điều kiện được trả một số tiền" (Lê Minh Trường, 2023).

Trong nền kinh tế thị trường, thuê đất trở thành một hiện tượng tất yếu, đáp ứng nhu cầu khai thác lợi ích tối đa từ việc sử dụng đất của các doanh nghiệp, tổ chức và cá nhân. Đồng thời, thông qua các hình thức giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..., thuê đất cũng là một trong những công cụ giúp Nhà nước thực hiện chức năng phân bổ đất đai một cách hợp lý và hiệu quả.

Theo hệ thống pháp luật Việt Nam hiện hành, khái niệm "thuê đất" chưa được định nghĩa một cách chính thức trong các văn bản liên quan đến đất đai. Thay vào đó, pháp luật chỉ đề cập đến "thuê quyền sử dụng đất". Lịch sử cho thuê đất của Nhà nước Việt Nam trải qua nhiều giai đoạn với những chính sách và quy định khác nhau. Trước năm 1993, việc cho thuê đất gần như không tồn tại do quan điểm đất đai là tài sản quốc gia, không được phép chuyển nhượng. Sau đó, khi Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực, Nhà nước bắt đầu cho phép cho thuê đất nhưng với nhiều hạn chế, chủ yếu tập trung vào việc cho thuê đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuvienphapluat.vn, 2024). Tuy nhiên, luật này không đưa ra định nghĩa cụ thể về "thuê đất" mà chỉ quy định rằng "hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có quyền cho thuê quyền sử dụng đất". Quyền cho thuê này được giới hạn trong thời hạn giao đất, thuê đất và chỉ được thực hiện đúng mục đích sử dụng đất theo quy định. Điều này cho thấy, "thuê đất" tại Việt Nam được hiểu là hành vi mà một cá nhân hoặc tổ chức (người thuê) ký hợp đồng với chủ sở hữu quyền sử dụng đất (người cho thuê) để sử dụng đất trong thời gian và mục đích nhất định, nhằm phục vụ nhu cầu của bản thân hoặc tổ chức.

Luật Đất đai năm 1993 chỉ cho phép một số trường hợp cụ thể được thuê quyền sử dụng đất, với thời hạn tối đa được quy định rõ ràng. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuộc diện neo đơn, khó khăn do chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định hoặc thiếu sức lao động mới được cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản. Thời hạn cho thuê tối đa không được vượt quá 3 năm, trừ trường hợp đặc biệt được Chính phủ cho phép kéo dài hơn với căn cứ và lý do chính đáng. Mọi hoạt động cho thuê đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường và các quy định liên quan khác. Mục đích của việc hạn chế cho thuê quyền sử dụng đất là để đảm bảo an ninh lương thực quốc gia, bảo vệ môi trường và sử dụng đất đai hiệu quả. (Thư viện Pháp luật, 2024)

Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998 đã mở rộng phạm vi, đối tượng thuê quyền sử dụng đất, nhưng những quy định này vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu thực tế, dẫn đến nhiều tranh chấp, vi phạm về đất đai ngày càng gia tăng (Thư viện Pháp luật, 2024). Nền kinh tế Việt Nam khi đó đang phát triển mạnh mẽ, thu hút nhiều nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, đòi hỏi cần có một hệ thống pháp luật về đất đai hoàn thiện, đồng bộ để quản lý hiệu quả tài nguyên đất đai, tạo môi trường đầu tư an toàn, minh bạch. Luật Đất đai năm 2003 ra đời với mục tiêu thay thế Luật Đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1998, đồng thời tiếp tục mở rộng phạm vi và quy định cụ thể hơn về việc thuê quyền sử dụng đất (Quốc hội, 2003).

Tuy nhiên, sau hơn 10 năm thi hành, Luật này cũng đã bộc lộ một số hạn chế nhất định, đòi hỏi cần được sửa đổi, bổ sung để hoàn thiện hơn nữa. Luật Đất đai năm 2013 đã được ban hành để thay thế Luật Đất đai năm 2003, tiếp tục đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong bối cảnh mới. Kế thừa Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 định nghĩa rõ ràng hơn cụ thể: “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.”

Giai đoạn từ 1993 đến 2003, việc cho thuê đất vẫn còn nhiều bất cập và chưa thực sự phát triển. Quy định về cho thuê đất còn sơ sài, thủ tục hành chính phức tạp, và chưa có sự phân định rõ ràng giữa quyền sử dụng đất và quyền sở hữu đất. Điều này đã hạn chế sự thu hút đầu tư và phát triển thị trường bất động sản. Từ năm 2003 trở đi, với việc ban hành Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, chính sách cho thuê đất đã có những bước tiến đáng kể. Nhà nước đã mở rộng đối tượng được thuê đất, đơn giản hóa thủ tục hành chính, và quy định rõ ràng hơn về quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng thuê đất. Đặc biệt, việc cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tạo ra một thị trường bất động sản sôi động và góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Kế thừa Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2013 định nghĩa rõ ràng hơn, cụ thể: “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc Nhà nước quyết định trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất.”

Trong quá trình thi hành Luật Đất đai năm 2013, đã có những vấn đề tồn tại và hạn chế. Nguồn lực đất đai vẫn chưa được tận dụng hết và bền vững, việc sử dụng đất vẫn còn lãng phí và không hiệu quả. Vì thế, Luật Đất đai 2024 đã được ra đời nhằm xử lý những khó khăn hạn chế đó, tuy nhiên Luật Đất đai 2024 chưa có hiệu lực thi hành nên vẫn sử dụng Luật Đất đai 2013. Nếu như Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước cho thuê đất thông qua hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì Luật Đất đai 2024 nói rõ hơn việc cho thuê đất sẽ được ban hành bởi quyết định cho thuê đất mà không phải thông qua hợp đồng. Cụ thể tại khoản 32 điều 3 “Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất”.

Do đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước thống nhất quản lý, khái niệm "thuê đất" và "cho thuê đất" trong pháp luật Việt Nam không đồng nghĩa với việc thuê tài sản thông thường, mà là thuê và cho thuê quyền sử dụng đất. Tuy cùng là hình thức sử dụng đất phổ biến, nhưng việc thuê đất của Nhà nước ở Trung Quốc và Việt Nam có những điểm khác biệt đáng

chú ý, xuất phát từ đặc điểm lịch sử, hệ thống pháp luật và bối cảnh kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia.

Tại Trung Quốc, đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước đại diện và thống nhất quản lý. Tuy nhiên, người dân được quyền sử dụng đất thông qua việc nhận khoán đất nông nghiệp từ tập thể hoặc thuê đất từ Nhà nước. Điểm đặc biệt là việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các cá nhân là không phổ biến, chủ yếu diễn ra dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong nội bộ tập thể. Hơn 96% đất nông nghiệp ở Trung Quốc hiện nay được sử dụng dưới hình thức cho thuê, những vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu đất chưa được đặt ra (Bộ Tài nguyên và Môi trường, n.d.)

Về mặt pháp lý, cả hai quốc gia đều có hệ thống pháp luật tương đối đầy đủ để điều chỉnh hoạt động thuê đất. Tuy nhiên, Luật Đất đai của Việt Nam có xu hướng chi tiết và cụ thể hơn, quy định rõ các trường hợp được thuê đất, thời hạn thuê đất, quyền và nghĩa vụ của các bên... trong khi Luật Quản lý Đất đai của Trung Quốc có tính nguyên tắc và khung khổ hơn, để lại nhiều khoảng trống cho các văn bản dưới luật điều chỉnh.

Ngoài ra, một điểm khác biệt nữa là ở Trung Quốc, việc cho thuê đất nông nghiệp chiếm tỷ trọng lớn, trong khi ở Việt Nam, việc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh là phổ biến hơn. Điều này phản ánh sự khác biệt trong cơ cấu kinh tế và nhu cầu sử dụng đất của hai quốc gia.

### **1.1.2. Đặc điểm pháp luật cho thuê đất của Nhà nước**

Hệ thống quy phạm pháp luật về cho thuê đất, được ban hành bởi các cơ quan Nhà nước, điều chỉnh các quan hệ xã hội phát sinh trong quá trình này, bao gồm các quy định về căn cứ, điều kiện, hình thức cho thuê đất, cũng như quyền và nghĩa vụ của các chủ thể liên quan.

**Thứ nhất**, hoạt động thuê đất mang lại giá trị pháp lý quan trọng. Quyền sử dụng đất hợp pháp của người thuê được pháp luật công nhận thông qua hợp đồng cho thuê đất được ký kết giữa Nhà nước và người có nhu cầu sử dụng. Quyền này cho phép người thuê sử dụng đất vào các mục đích sản xuất, kinh doanh hoặc sinh hoạt theo đúng quy định của hợp đồng và pháp luật. Hợp đồng cho thuê đất đóng vai trò là văn bản pháp lý, quy định rõ ràng quyền và nghĩa vụ của cả hai bên. Nhà nước có trách nhiệm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người thuê đất theo quy định của pháp luật. Người thuê đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích, tuân thủ quy định của hợp đồng và pháp luật.

Như vậy, hoạt động cho thuê đất thiết lập một quan hệ pháp lý bình đẳng giữa Nhà nước và người thuê. Quan hệ bình đẳng này thể hiện sự tiến bộ trong luật pháp về đất đai, so với hoạt động giao đất, vốn mang tính chất hành chính đơn phương hơn.

**Thứ hai**, xét về quan hệ chủ thể, hoạt động cho thuê đất đai của Nhà nước bao gồm hai chủ thể chính: Nhà nước, đại diện cho chủ sở hữu đất đai và thực hiện quyền cho thuê đất theo quy định pháp luật, và các cá nhân, hộ gia đình, tổ chức có nhu cầu sử dụng đất, là bên thuê đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích và tuân thủ pháp luật về đất đai.

Hoạt động cho thuê đất đai, về bản chất là một hợp đồng dân sự, được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự và Luật Đất đai. Tuy nhiên, do Nhà nước vừa là chủ sở hữu đất đai vừa là tổ chức quyền lực chính trị, nên hoạt động này vẫn mang một phần tính chất quyền lực Nhà nước.

Điều này thể hiện qua việc Nhà nước có thẩm quyền quyết định về đối tượng được thuê đất, thời hạn thuê, giá thuê và các điều kiện khác liên quan.

Đặc điểm này phân biệt hoạt động cho thuê đất của Nhà nước với hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất giữa người sử dụng đất (người được Nhà nước cho thuê đất sử dụng ổn định, lâu dài) với người khác (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân). Hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất là hoạt động dân sự thuần túy, được thực hiện giữa hai bên là người sử dụng đất và người thuê lại, tuân theo Bộ luật Dân sự và không mang tính chất quyền lực Nhà nước. Do đó, hoạt động cho thuê lại quyền sử dụng đất khác biệt với hoạt động cho thuê đất của Nhà nước về tính tự do, bình đẳng và thỏa thuận giữa các bên.

**Thứ ba**, phạm vi đối tượng được cho thuê đất được mở rộng đáng kể so với đối tượng được giao đất. Theo quy định, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài có nhu cầu sử dụng đất đều có thể được thuê đất. Điều này thể hiện sự bình đẳng trong việc tiếp cận đất đai của các đối tượng, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

Việc lựa chọn đối tượng thuê đất được thực hiện cẩn trọng, ưu tiên các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất phục vụ mục đích phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng, quốc gia và lợi ích công cộng. Luật Đất đai 2013 quy định người sử dụng đất chỉ được cho thuê lại đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhằm đảm bảo mục đích sử dụng đất hiệu quả, tránh tình trạng "cho thuê nhiều tầng", gây lãng phí tài nguyên đất đai.

Luật Đất đai 2024 đã có những cải tiến đáng kể so với Luật Đất đai 2013. Trong khi Luật Đất đai 2013 sử dụng khái niệm "người sử dụng đất" một cách chung chung, có thể dẫn đến việc áp



dụng không đồng nhất, Luật Đất đai 2024 đã làm rõ và cụ thể hóa đối tượng được thuê đất, bao gồm tổ chức, hộ gia đình và cá nhân. Đặc biệt, Luật Đất đai 2024 đã loại bỏ khái niệm "hộ gia đình" trong việc sử dụng đất, tập trung vào các cá nhân cụ thể có quyền lợi liên quan đến đất đai, đồng thời vẫn bảo vệ quyền lợi của các thành viên trong hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày luật có hiệu lực (1/8/2024) (FDVN, 2024).

Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 còn bổ sung quy định ưu tiên cho các đối tượng chính sách, người dân tộc thiểu số, người có công với cách mạng trong việc thuê đất sản xuất nông nghiệp, làm nhà ở, thể hiện sự quan tâm của Nhà nước đến các nhóm đối tượng yếu thế trong xã hội, đảm bảo quyền bình đẳng trong tiếp cận và sử dụng đất đai. Việc cụ thể hóa và mở rộng phạm vi đối tượng, cùng với quy định ưu tiên cho các nhóm đối tượng yếu thế, góp phần đảm bảo tính công bằng, minh bạch và hiệu quả trong quản lý và sử dụng đất đai.

**Thứ tư**, tính đặc thù của hoạt động thuê đất ở Việt Nam bắt nguồn từ việc đối tượng của hoạt động này là đất đai - một loại tài sản đặc biệt không thuộc sở hữu của bên cho thuê là Nhà nước, mà thuộc sở hữu toàn dân. Nhà nước, với tư cách đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, được giao thực hiện quyền định đoạt đất đai thông qua việc cho thuê.

Hoạt động cho thuê đất của Nhà nước không chỉ đơn thuần là một giao dịch dân sự thông thường, mà phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về điều kiện, thẩm quyền, hình thức, trình tự và thủ tục cho thuê đất. Mục tiêu của hoạt động này là đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước và quyền lợi hợp pháp của người thuê đất.

Tính đặc thù của chế độ sở hữu toàn dân về đất đai đã tạo nên những nét riêng biệt cho hoạt động thuê đất ở Việt Nam so với các hoạt động giao dịch dân sự khác. Do đó, việc thực hiện hoạt động cho thuê đất cần tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật để đảm bảo lợi ích của cả Nhà nước và người thuê đất.

**Thứ năm**, hoạt động cho thuê đất, một phần không thể thiếu trong nền kinh tế thị trường, đóng góp vào việc thúc đẩy hiệu quả sử dụng đất đai và tạo nguồn thu nhập cho cả Nhà nước và người sử dụng đất. Tuy nhiên, thị trường cho thuê đất được phân thành hai phân khúc chính, mỗi phân khúc có những đặc điểm và quy định pháp luật riêng: thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp và thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp.

Thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp là nơi diễn ra giao dịch giữa Nhà nước, đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, và người sử dụng đất. Nhà nước giao đất cho người sử dụng đất thông qua hợp đồng cho thuê đất, trong đó quy định rõ thời hạn, mục đích sử dụng và giá thuê đất. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê phải có nhu cầu sử dụng đất hợp pháp và phù hợp

với quy hoạch đất đai. Thị trường này được Nhà nước quản lý và điều tiết thông qua các chính sách giá thuê đất, quy hoạch sử dụng đất và các văn bản pháp luật liên quan.

Ngược lại, thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp là nơi diễn ra hoạt động cho thuê đất giữa những người sử dụng đất với nhau. Người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê có quyền cho thuê lại đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác. Hoạt động cho thuê lại đất này được thực hiện dựa trên hợp đồng cho thuê đất giữa hai bên, tuân thủ quy định của pháp luật về cho thuê đất đai. Thị trường này hoạt động theo cơ chế thị trường, giá thuê đất được thỏa thuận giữa hai bên dựa trên cung cầu thị trường. Có thể thấy, thị trường quyền sử dụng đất sơ cấp đóng vai trò nền tảng cho sự phát triển của thị trường quyền sử dụng đất thứ cấp.

**Thứ sáu**, hoạt động cho thuê đất ở Việt Nam, một khía cạnh quan trọng trong việc quản lý và sử dụng tài nguyên đất đai, được thực hiện thông qua quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thông thường, Ủy ban Nhân dân (UBND) các cấp là cơ quan chịu trách nhiệm ban hành quyết định này. Tuy nhiên, việc sử dụng quyết định hành chính trong hoạt động cho thuê đất, vốn được coi là một giao dịch dân sự, có thể gây ra sự hiểu lầm về bản chất pháp lý của quan hệ thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất.

Theo quy định pháp luật hiện hành và thực tiễn, việc cho thuê đất của Nhà nước trải qua hai giai đoạn chính. Đầu tiên, Ủy ban Nhân dân (UBND) cấp có thẩm quyền sẽ xem xét hồ sơ xin thuê đất và ban hành quyết định cho thuê nếu đủ điều kiện. Sau đó, căn cứ vào quyết định này, cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc UBND sẽ tiến hành ký kết hợp đồng thuê đất với bên thuê. Từ quy trình trên, có thể thấy rằng hợp đồng thuê đất, mặc dù mang tên gọi "hợp đồng", thực chất lại là văn bản pháp lý phát sinh từ quyết định hành chính của UBND. Điều này có ý nghĩa quan trọng trong việc xác định tính chất pháp lý của hợp đồng thuê đất, cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Như vậy, có thể kết luận rằng quan hệ pháp luật về thuê đất giữa Nhà nước và người sử dụng đất không đơn thuần là quan hệ dân sự, thương mại như tên gọi "hợp đồng thuê đất" có thể gợi ý. Thay vào đó, nó mang tính chất hành chính rõ rệt, thể hiện qua việc sử dụng quyết định hành chính làm cơ sở pháp lý cho việc cho thuê đất và sự bất bình đẳng trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của các bên. Mặc dù hợp đồng thuê đất có một số yếu tố của hợp đồng dân sự, nhưng tính chất hành chính vẫn là yếu tố chủ đạo, chi phối toàn bộ quá trình cho thuê đất.

Cụ thể, quyết định cho thuê đất sẽ được UBND xem xét và ban hành dựa trên hồ sơ xin thuê đất, nếu đáp ứng đủ điều kiện pháp lý. Tiếp đó, Sở Tài nguyên và Môi trường, với vai trò là cơ quan giúp việc cho UBND, sẽ thực hiện ký kết hợp đồng thuê đất với người thuê đất dựa trên quyết định đã được phê duyệt trước đó.

Điều này cho thấy, hợp đồng thuê đất không đơn thuần chỉ là một thỏa thuận dân sự, mà còn mang tính chất hành chính do được hình thành và tồn tại dựa trên quyết định hành chính của UBND. Nói cách khác, hợp đồng thuê đất chính là một văn bản pháp lý được sinh ra từ quyết định cho thuê đất, thể hiện sự ràng buộc pháp lý giữa Nhà nước và người thuê đất trong việc sử dụng đất đai.

Quyết định cho thuê đất đóng vai trò là văn bản pháp lý quan trọng, xác định các yếu tố thiết yếu của giao dịch cho thuê đất, bao gồm:

- **Đối tượng cho thuê:** Mục đích sử dụng đất, diện tích, vị trí, thời hạn cho thuê, giá thuê đất,...
- **Bên cho thuê:** Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- **Bên thuê đất:** Cá nhân, tổ chức đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp người sử dụng đất cho thuê lại đất, hình thức pháp lý được sử dụng là hợp đồng cho thuê lại đất. Hợp đồng này được ký kết giữa bên cho thuê (người sử dụng đất được Nhà nước cho thuê) và bên thuê lại đất.

**Thứ bảy**, thẩm quyền cho thuê đất của Nhà nước bắt nguồn từ quyền đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Việc này không bị hạn chế bởi bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào, đảm bảo việc sử dụng đất đai đạt hiệu quả tối đa.

**Thứ tám**, theo pháp luật đất đai hiện hành, Nhà nước Việt Nam, với tư cách là chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện quản lý đất đai thông qua hệ thống các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc phân bổ đất đai được thực hiện dưới nhiều hình thức khác nhau, trong đó, cho thuê đất là một hình thức quan trọng nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất đa dạng của các tổ chức và cá nhân. Hiện nay, pháp luật đất đai Việt Nam quy định hai hình thức cho thuê đất chính: thuê đất trả tiền hàng năm và thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

+ *Thuê đất trả tiền thuê hàng năm:*

Thuê đất trả tiền hàng năm là hình thức giao dịch theo đó Nhà nước chuyển giao quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức (gọi chung là "người thuê đất") để thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực nông nghiệp, phi nông nghiệp trong thời gian nhất định được ghi rõ trong hợp đồng. Điểm đặc trưng của hình thức này là người thuê đất có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất hàng năm cho Nhà nước dựa trên giá đất được xác định tại thời điểm trả tiền. Tuy nhiên, Luật Đất đai 2024 đã có sự thay đổi đáng kể. Luật này khuyến khích việc trả tiền thuê đất hàng năm để tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất, đặc biệt là các hộ gia đình và cá nhân có nguồn lực tài chính hạn chế. Điều này thể hiện rõ trong Điều 158, Luật Đất đai 2024: "Nhà nước khuyến khích việc trả tiền thuê đất hàng năm đối với trường hợp thuê đất sản xuất nông nghiệp,

lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và trường hợp thuê đất phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân." Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 cũng quy định cụ thể hơn về mức tiền thuê đất hàng năm, căn cứ vào giá đất, diện tích đất thuê, loại đất và mục đích sử dụng đất. Mức tiền thuê đất hàng năm có thể được điều chỉnh định kỳ theo biến động của giá đất và các yếu tố kinh tế - xã hội khác.

Tóm lại, cả Luật Đất đai 2013 và 2024 đều cho phép trả tiền thuê đất hàng năm, nhưng Luật Đất đai 2024 đã thể hiện rõ sự khuyến khích đối với hình thức này, đặc biệt là đối với các hộ gia đình và cá nhân. Điều này giúp tạo điều kiện thuận lợi hơn cho người dân trong việc tiếp cận và sử dụng đất đai, đồng thời góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Đối với các nhà đầu tư, việc cân nhắc kỹ lưỡng các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai là bước vô cùng quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả và tính bền vững của dự án. Trong bối cảnh nguồn vốn đầu tư hạn hẹp, hình thức thuê đất hàng năm nổi lên như một giải pháp tối ưu, mang đến sự linh hoạt và nhiều lợi ích vượt trội. Điểm ưu việt nổi bật của phương thức thuê đất hàng năm là nhà đầu tư không cần huy động toàn bộ nguồn vốn để thanh toán một lần mà chỉ phải chi trả một phần tiền thuê đất theo quy định. Nhờ vậy, họ có thể tiết kiệm đáng kể chi phí đầu tư ban đầu, dành dụm nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh cốt lõi khác. Với khoản tiền thuê đất còn lại, nhà đầu tư có thể tận dụng hiệu quả cho các hoạt động đầu tư khác, thúc đẩy dòng chảy tài chính và gia tăng lợi nhuận. Việc linh hoạt sử dụng vốn đầu tư góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh và tối ưu hóa lợi ích cho nhà đầu tư. Hình thức thuê đất hàng năm mang đến cho nhà đầu tư sự linh hoạt cao trong việc điều chỉnh chiến lược kinh doanh. Họ có thể dễ dàng chuyển đổi từ hình thức thanh toán hàng năm sang thanh toán trọn gói cho cả thời gian thuê đất. Điều này đặc biệt hữu ích khi nhà đầu tư có nhu cầu thay đổi kế hoạch đầu tư hoặc muốn rút lui khỏi dự án.

Điểm ưu việt quan trọng của phương thức thuê đất hàng năm là nhà đầu tư có thể dễ dàng chấm dứt hợp đồng thuê bất cứ lúc nào mà không lo bị mất vốn do đã thanh toán toàn bộ tiền thuê đất. Nhờ vậy, họ có thể hạn chế tối đa rủi ro tài chính và đưa ra quyết định đầu tư sáng suốt hơn. Hình thức thuê đất hàng năm được đánh giá là giải pháp tối ưu cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa đang trong giai đoạn đầu tư ban đầu. Với nguồn vốn hạn hẹp và kinh nghiệm kinh doanh còn hạn chế, việc lựa chọn thanh toán tiền thuê đất theo năm giúp họ giảm áp lực tài chính, có thêm thời gian để thăm dò thị trường và thử nghiệm dự án trước khi đưa ra quyết định đầu tư lâu dài.

Đối với các hộ gia đình, cá nhân, đặc biệt là những ai hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp mang tính chất mùa vụ, việc lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền hàng năm mang lại nhiều lợi