

# PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP, KHU ĐÔ THỊ MỚI: NHỮNG CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC SINH KẾ CỦA NÔNG DÂN Ở HAI LÀNG VEN ĐÔ HÀ NỘI

*Nguyễn Văn Sửu\**

Công nghiệp hóa và đô thị hóa đã chuyển đổi mạnh mẽ chiến lược sống của các hộ gia đình nông dân bị thu hồi đất ở các làng ven đô. Quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa không chỉ mang lại những cơ hội sinh kế mới cho người nông dân ở hai làng, đó là việc kinh doanh nhà trọ, mà còn tạo ra những thách thức khác nhau đối với người nông dân bị thu hồi đất.

## **1. Thu hồi đất nông nghiệp để phát triển công nghiệp và đô thị ở Phú Điền và Gia Minh**

Phú Điền và Gia Minh,<sup>1</sup> nằm ở khu vực ven đô Hà Nội, đang trải qua một quá trình chuyển đổi nhanh và sâu sắc trong không gian sống, đặc biệt là sinh kế của người dân do tác động của các dự án phát triển công nghiệp và đô thị hơn 10 năm qua.

Phú Điền,<sup>2</sup> một làng ở ven đô phía Tây Hà Nội, nằm cách trung tâm thành phố khoảng 10 km. Được thành lập từ thế kỷ XVII, Phú Điền vốn là một làng nông nghiệp có diện tích đất nông nghiệp bình quân đầu người cao hơn mức trung bình của khu vực đồng bằng sông Hồng. Theo Địa bạ của làng lập vào năm 1805, tổng diện tích đất nông nghiệp của Phú Điền là 984 mẫu, 3 sào, 11 thước và 4 tấc, tương đương với 353 ha.<sup>3</sup> Gần 200 năm sau, vào năm 2000, Phú Điền có 147,7 ha đất nông nghiệp, 1.088 hộ gia đình nông nghiệp, tính bình quân mỗi hộ có 1.350 mét vuông. Tuy nhiên, từ đầu những năm 2000, đất nông nghiệp của làng trở thành một trong những khu vực phát triển đô thị của Hà Nội. Hệ quả là, có tới hơn ba phần tư tổng diện tích của làng đã bị thu hồi để xây dựng hơn 100 dự án phát triển đô thị, bao gồm các dự án xây dựng sân vận động

---

\* TS. Bộ môn Nhân học, Trường Đại học Khoa học xã hội và Nhân văn, Đại học Quốc gia Hà Nội.

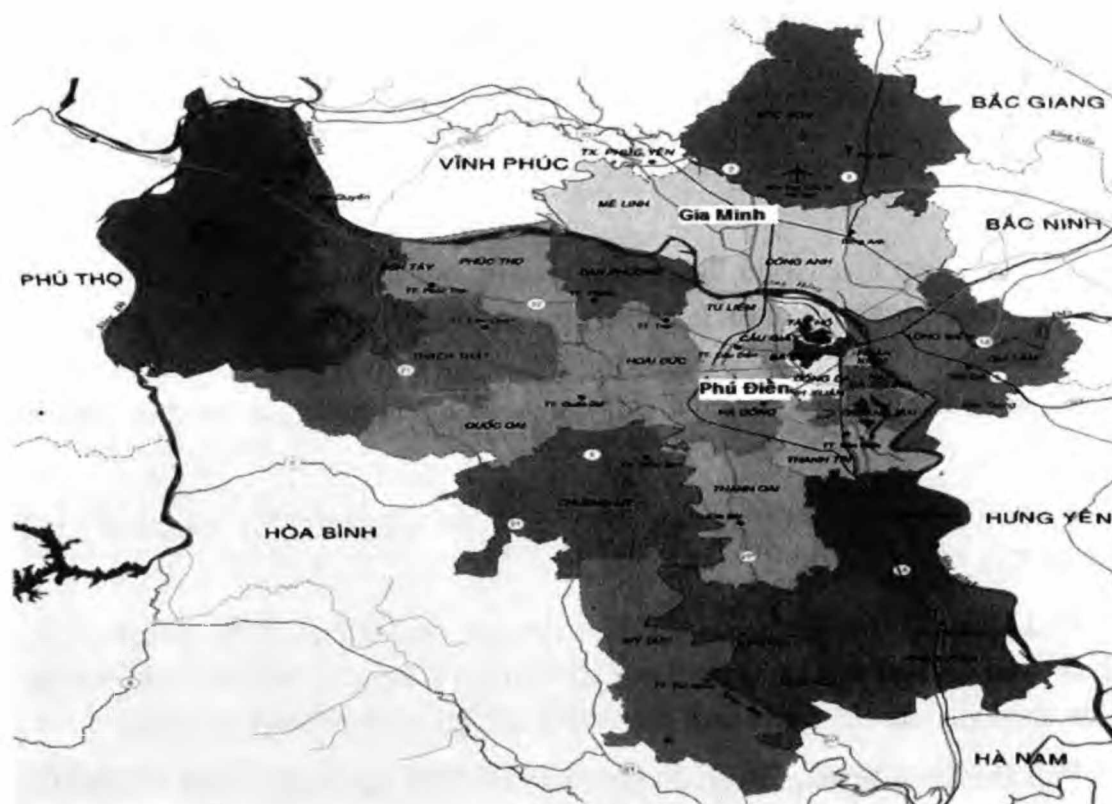
1. Tên của hai làng được nghiên cứu đã thay đổi.

2. Phú Điền có tổng số 6.708 nhân khẩu vào năm 2006.

3. Phan Huy Lê, Vũ Minh ; Giang, Vũ Văn Quân, Phan Phương Thảo, 1995, *Địa bạ Hà Đông, Hà Nội*, Trung tâm Hợp tác Nghiên cứu Việt Nam.

và trung tâm thể thao quốc gia, khu đô thị mới (biệt thự, căn hộ, v.v.), trường học, các cơ quan nhà nước, văn phòng, bến xe, v.v. Gần 40 ha đất nông nghiệp còn lại đang và sẽ tiếp tục bị thu hồi theo kế hoạch của nhà nước.

**Hình 1: Làng Phú Điền và Gia Minh**



Cách trung tâm Hà Nội 20 km và cách Phú Điền 10 km là làng Gia Minh, vốn cũng là một làng nông nghiệp thuộc xã Quang Minh, huyện Mê Linh. Từ đầu những năm 2000, Gia Minh cũng trở thành một trong những địa bàn phát triển công nghiệp của thành phố Hà Nội. Với việc thu hồi đất nông nghiệp ở quy mô lớn, trong những năm 2001 đến 2005 để xây dựng khu công nghiệp Quang Minh (bắt đầu xây dựng từ năm 2004 với tổng diện tích ban đầu là 344,4 ha ở xã Quang Minh) và một số dự án thương mại và đô thị mới. Vào năm 2011, có tới 91 trong tổng số 129 ha đất nông nghiệp của làng bị thu hồi. Cả làng chỉ còn 38 ha đất nông nghiệp. Thực tế này làm cho 65% các hộ gia đình nông nghiệp của làng bị mất toàn bộ đất nông nghiệp, 35% các hộ gia đình còn lại nắm giữ từ vài mét vuông cho đến vài trăm mét vuông đất nằm rải rác ở nhiều cánh đồng khác nhau.

Đôi lại việc bị thu hồi đất nông nghiệp, các hộ gia đình được nhận tiền đền bù quyền sử dụng đất và một số khoản hỗ trợ khác từ chính quyền nhà nước và các đơn vị sử dụng đất thu hồi. Theo Luật Đất đai ban hành năm 2003, khi chính quyền nhà nước thu hồi quyền sử dụng đất, nhà nước chỉ đền bù về mặt kinh tế giá trị của

quyền sử dụng đất, vốn được nhà nước giao cho người sử dụng trong khoảng thời gian 20 năm cùng với những hoa màu hay vật chất khác do người nông dân tạo dựng trên diện tích đất bị thu hồi và trợ giúp họ chuyển đổi nghề nghiệp nếu bị thu hồi toàn bộ hay phần lớn đất nông nghiệp.

Theo đó, thành phố sẽ quyết định giá đất cho các địa bàn cụ thể trong địa giới hành chính của mình trên cơ sở khung giá đất do Chính phủ ban hành. Tuy nhiên, việc bán quyền sử dụng đất, sau khi được thu hồi, lại được quyết định theo cơ chế thị trường.<sup>1</sup> Cơ chế hai giá đất đã tạo nên một liên minh, thường được gọi là nhóm lợi ích, giữa các quan chức, nhà đầu tư và đầu cơ cùng với việc chuyển một khoảng giá trị thặng dư lớn từ những người bị thu hồi quyền sử dụng đất và ngân sách nhà nước sang những nhóm lợi ích này.<sup>2</sup>

Ở Phú Điền, giá tiền đền bù quyền sử dụng đất mà người dân được nhận khá cao và tăng nhanh trong những năm qua. Cụ thể là vào năm 2000 mức đền bù là 30 triệu đồng/sào đất nông nghiệp và tăng lên 60 triệu đồng/sào vào năm 2003, 171 triệu đồng/sào vào năm 2007, 200 triệu đồng/sào vào năm 2008 và 399 triệu đồng/sào vào năm 2009.<sup>3</sup> Ở Gia Minh, giá tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp trong những năm 2001 đến 2005 chỉ tăng nhẹ. Ví dụ, tiền đền bù là 13 triệu đồng/sào đất nông nghiệp vào năm 2001, nhích lên 16 triệu đồng/sào vào năm 2003 và từ 17 triệu đồng/sào đất nông nghiệp vào năm 2004, rồi tăng lên 40 triệu đồng/sào vào năm 2006, 60 triệu đồng/sào năm 2007 và tăng nhanh lên 200 triệu đồng/sào vào năm 2011 sau khi Mê Linh đã được sáp nhập về Hà Nội (xem hình 2).

Nhìn chung, mức đền bù quyền sử dụng đất cho những hộ gia đình bị thu hồi ở Phú Điền cao hơn nhiều so với mức đền bù cho các hộ gia đình ở Gia Minh chủ yếu do vị trí mỗi làng, cho dù ở cả hai làng mức đền bù đều tăng nhanh trong hơn 10 năm qua. Ở cả hai trường hợp này, cho dù đất nông nghiệp bị thu hồi để phát triển đô thị như ở Phú Điền dùng để phát triển công nghiệp và đô thị hoặc ở Gia Minh,

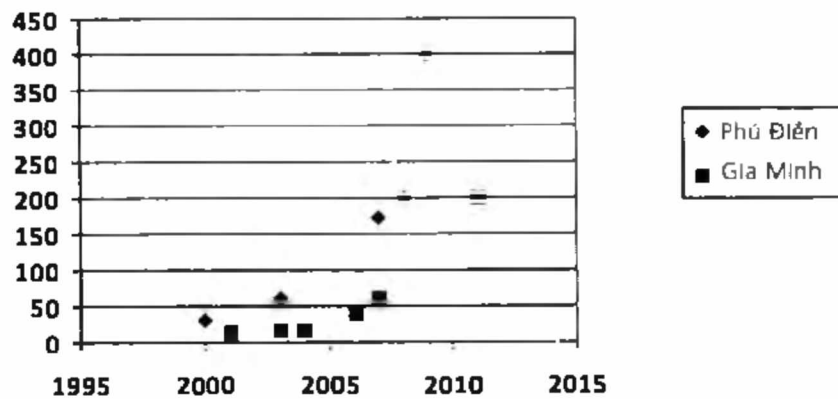
1. Trương Thiên Thu, Ranjith Perera, 2011, Consequences of the two-price system for land in the land and housing market in Ho Chi Minh city, Vietnam, *Habitat International* 35, trang 30-39.

2. World Bank, 2011, *Vietnam Urban Review*. Technical Assistance Report, trang 153.

3. Tỷ giá trao đổi của đồng Việt Nam và đô la Mỹ tăng từ khoảng 16.000 VND/1 USD vào năm 2007 lên 20.800 VND/1 USD vào năm 2012. Trong khi đó, giá vàng ở Việt Nam trong những năm qua cũng tăng nhanh từ khoảng 13.000.000 đồng/cây vào năm 2006 lên hơn 40 triệu đồng/cây vào năm 2012. Thực tế này cho thấy mức tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp trong những năm dù có tăng đáng kể, nhưng mức tăng sẽ giảm đi nếu tính đến cả mức độ lạm phát và sự mất giá của đồng tiền Việt Nam. Đó còn là chưa kể đến sự gia tăng rất nhanh của giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp được giao dịch trong thị trường trong những năm vừa qua ở Việt Nam.

người nông dân bị thu hồi đất hầu như không có tiếng nói đáng kể nào trong các quyết định về mức đền bù và các khoản hỗ trợ cho họ. Thay vào đó, mức đền bù quyền sử dụng đất đã chính thức được định sẵn bởi chính quyền nhà nước ở cấp trung ương và địa phương, còn người nông dân thường phải chấp nhận giá đền bù tùy theo từng loại đất và vị trí của đất bị thu hồi.

**Hình 2: Giá đền bù đất nông nghiệp ở Phú Điền và Gia Minh**



Nguồn: Tổng hợp trên cơ sở tài liệu điền dã của tác giả.

Thực tiễn ở Phú Điền và Gia Minh cho thấy những người nông dân thường cho rằng mức đền bù về kinh tế như họ đã được nhận là không công bằng, vì cộng tất cả các khoản lại vẫn thấp hơn nhiều so với giá trị của quyền sử dụng đất được giao dịch trên thị trường. Họ phàn nàn và thậm chí một số người nông dân còn công khai chống lại việc thu hồi đất với mức đền bù thấp, đặc biệt là khi họ nhận thấy đất nông nghiệp của họ sau khi thu hồi lại được xây chung cư, biệt thự để bán với giá rất cao so với số tiền đền bù dành cho họ. Chẳng hạn, ở Phú Điền, sau khi thu hồi với giá đền bù 60 triệu đồng/sào, doanh nghiệp đã bán đất xây biệt thự với giá 60 triệu đồng/mét vuông vào năm 2007. Trong khi đó ở làng Gia Minh, bên cạnh việc xây dựng khu công nghiệp lớn trên diện tích đất thu hồi còn có khu đô thị mới, khu thương mại, v.v... Riêng với dự án xây dựng khu đô thị mới, từ mức đền bù chỉ có 17 triệu đồng/sào, một doanh nghiệp nhà nước đã xây dựng các biệt thự để bán với giá lên tới 15 tỷ đồng/biệt thự. Chính vì thế, từ nhiều năm nay, các hộ gia đình có đất nông nghiệp bị thu hồi để xây dựng khu đô thị mới này đã liên tục đấu tranh tập thể, với số lượng nhiều người (tham gia, kéo dài trong nhiều năm, đòi mức đền bù cao hơn.<sup>1</sup>

1. Để biết thêm các phân tích sâu hơn về mâu thuẫn đất đai ở Việt Nam dưới tác động của phát triển công nghiệp và đô thị, xem: Nguyen Van Suu, 2007, Contending Views and Conflicts over Land in Vietnam's Red River Delta. *Journal of Southeast Asian Studies*, 38 (2), trang 309-334; Nguyen Van Suu, 2009, Agricultural Land Conversion and Its Effects on

## 2. Sự mai một của sản xuất nông nghiệp truyền thống

Ở cả hai làng được nghiên cứu, công nghiệp hóa và đô thị hóa đã làm chuyển đổi mạnh mẽ không gian sống, đặc biệt là các chiến lược sinh kế của các hộ gia đình nông dân. Vào những năm 1990, hầu hết các hộ gia đình nông dân ở Phú Điền và Gia Minh đều tham gia vào các hoạt động sản xuất nông nghiệp, bao gồm cả chăn nuôi gia súc và gia cầm, những hoạt động sinh kế mang lại cho họ hơn nửa thu nhập hàng năm của hộ gia đình. Việc thu hồi tới hơn ba phần tư tổng diện tích đất nông nghiệp của làng để phát triển đô thị như chúng ta thấy ở Phú Điền và để phát triển công nghiệp và đô thị như đã diễn ra ở Gia Minh trong vài năm đã không chỉ buộc những người nông dân bị thu hồi đất phải từ bỏ sản xuất nông nghiệp vì không còn đất nông nghiệp, hay do hệ thống thủy lợi bị phá hủy, làm cho diện tích đất nông nghiệp ít ỏi còn lại cũng không thể canh tác được. Trong thực tế, đối với trường hợp làng Gia Minh, chỉ còn một số ít hộ gia đình tiếp tục sản xuất nông nghiệp trên diện tích đất còn lại.

## 3. Sự hình thành và phát triển của chiến lược sinh kế mới

### 3.1. Việc làm ở khu vực chính thống

Một trong những vấn đề quan trọng đặt ra đối với hầu hết các hộ gia đình nông dân ở hai làng là liệu họ có thể tìm được việc làm thay thế không, sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp? Họ có thể tìm việc làm ở đâu, trong khu vực kinh tế nào? Trước khi thu hồi quyền sử dụng đất, nhiều người nông dân mong đợi rằng chính sách "đào tạo nghề" của nhà nước cho những người nông dân bị thu hồi đất sẽ giúp họ chuyển nghề vì "đào tạo nghề" vẫn thường được viện đến bởi một số cán bộ nhà nước và phương tiện truyền thông đại chúng. Theo nghĩa này, đào tạo nghề đóng một vai trò quan trọng giúp những người nông dân bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp tìm kiếm việc làm thay thế bên ngoài các hoạt động sản xuất nông nghiệp truyền thống của họ.

Tuy nhiên, ở Phú Điền, hầu hết những người nông dân bị thu hồi đất phải đối mặt với vấn đề thiếu việc làm sau khi bị thu hồi đất nông nghiệp. Cho dù họ đã được nhận tiền đền bù, thường là tiền mặt, người dân Phú Điền đã bị mất đi cái mác "nông dân" (*farmer*) vì không gian sống của họ đã thay đổi từ nông thôn sang ven đô và đô thị. Họ không còn nắm giữ quyền sử dụng đất nông nghiệp và không có khả năng tiếp cận đất nông nghiệp vì mục đích sinh kế và phải vật lộn tìm kiếm việc làm thay thế. Thực tế làng Phú Điền cho thấy, nhiều người dân không thể tìm

---

Vietnamese Farmers, *Focaal-European Journal of Anthropology*, 54 (2), trang 106-113; Sun Sheng Han, Kim Trang Vu, 2008, Land acquisition in transitional Hanoi, Vietnam, *Urban Studies*, 45 (5&6), trang 1097-1117.

được việc làm có thu nhập ổn định trong khu vực công nghiệp và dịch vụ, như họ vẫn mong đợi, nhất là đối với những người trẻ, vì những công việc đó không hiện hữu với đa số họ hoặc họ không đáp ứng đủ các tiêu chuẩn để giành được những việc làm đó.<sup>1</sup>

Khác với trường hợp Phú Điền, nhiều người dân ở Gia Minh lại tìm được việc làm trong khu công nghiệp Quang Minh. Các doanh nghiệp hoạt động ở khu công nghiệp Quang Minh tuyển dụng lao động, hầu hết là những người lao động đến từ khu vực nông thôn, và đào tạo họ làm những công việc theo hợp đồng. Trong trường hợp này, đào tạo nghề để người nông dân trở thành công nhân diễn ra tại khu công nghiệp, do các doanh nghiệp sử dụng lao động thực hiện. Chẳng hạn, năm 2008, có tới 600 trên tổng số hơn 1.000 người trong độ tuổi lao động ở Gia Minh vào thời điểm đó tìm được việc làm trong khu công nghiệp Quang Minh (năm 2008 có khoảng 20.000 lao động làm việc ở khu công nghiệp Quang Minh).

Về thu nhập, không có khác biệt nào giữa những người lao động nhập cư với người dân ở Quang Minh làm việc trong khu công nghiệp. Vào năm 2011, phần lớn người lao động ở đây có mức lương từ 1,7 triệu đồng đến 2,8 triệu đồng/tháng, chỉ có một số nhỏ người lao động có mức lương cao hơn, trong khi một số có mức thấp hơn. Cả những người lao động nhập cư và người lao động ở làng Gia Minh thừa nhận là mức lương này cao hơn mức thu nhập họ có được từ sản xuất nông nghiệp. Nhiều người dân Gia Minh thậm chí còn có thêm nguồn thu từ việc cho thuê nhà trọ cho những người lao động nhập cư.

### **3.2. Sự hình thành các làng trọ**

Trong khi có nhiều khác biệt về khả năng tiếp cận việc làm trong khu vực công nghiệp và dịch vụ của người nông dân ở hai làng Phú Điền và Gia Minh sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp, một số lượng đáng kể các hộ gia đình ở cả hai làng đều chuyển sang kinh doanh nhà trọ, một chiến lược sinh kế mới thông qua việc tận dụng những lợi thế về đất thổ cư trong không gian sống. Ở làng Phú Điền, việc xây dựng khu đô thị mới cùng với hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị như đường giao thông, v.v... trên diện tích đất thu hồi đã giảm bớt khoảng cách và kết

---

1. Một số nghiên cứu trường hợp cũng đã nhấn mạnh rằng một trong những thách thức lớn của đô thị hóa và phát triển công nghiệp ở khu vực ven đô Hà Nội trong hơn 10 năm qua là sự suy giảm nhanh diện tích đất nông nghiệp trong khi nhiều hộ gia đình nông dân lại chưa gắn kết được với khu vực phi nông nghiệp (Xem thêm: Tran Duc Vien, Nguyen Vinh Quang, Nguyen Van Dung, 2005, *Rural-urban land use changes in peri-urban Hanoi*, SEARUYN. EU5th Framewok INCO2 funded research project, contract: ICA4-CT-2002-10025. Available online: <http://www.cares.org.vn/wcbplus/attachments/62d94386b1e0df9c74e73125e45331b9-04.pdf>, p. 26 (accessed 12 May 2006).

nối Phú Điền với khu vực đô thị và các khu vực xung quanh. Thực tế này tạo điều kiện cho những dòng di cư vào làng thuê nhà trọ. Cùng thời điểm đó, người dân ở Phú Điền bị thu hồi đất nông nghiệp nên buộc phải chuyển đổi sinh kế. Chính vì thế, nhiều hộ gia đình bắt đầu đầu tư nguồn vốn tài chính của mình vào xây dựng nhà để ở và cho thuê, phổ biến lúc đầu là một ngôi là chính để ở và những dãy nhà cấp 4 với nhiều phòng nhỏ và nội thất đơn giản để cho thuê. Trong thực tế, việc kinh doanh nhà trọ đã xuất hiện ở những làng khác gần nội đô từ đầu những năm 1990, thậm chí sớm hơn. Tuy nhiên, càng gần khu vực nội đô thì giá nhà trọ càng đắt hơn, nên nhiều sinh viên và những người lao động nhập cư bắt đầu chuyển ra các làng ven đô như Phú Điền để tìm nơi ở trọ.

Năm 2007, có khoảng 80% hộ gia đình vốn là những hộ nông nghiệp ở Phú Điền kinh doanh nhà trọ với những mức độ khác nhau. Hầu hết các nhà trọ ở thời điểm này là những dãy nhà cấp 4, chỉ có một số ít ngôi nhà cao tầng, cho thuê với giá cao hơn. Sự giản đơn này có nguồn gốc từ chính những nhu cầu đơn giản của người thuê trọ, đồng thời nó cũng hàm ý một thực tế rằng, đến thời điểm năm 2007 nhiều hộ gia đình ở Phú Điền còn do dự với việc kinh doanh nhà trọ, chưa dám đầu tư nhiều vốn tài chính và tự nhiên (đất thổ cư) cho chiến lược sinh kế này.

Thật may mắn cho họ, kinh doanh nhà trọ đã phát đạt. Khảo sát vào thời điểm năm 2011 và 2012 cho thấy, bên cạnh số ít những ngôi nhà cấp 4, nhiều hộ gia đình đã xây những nhà nhiều tầng, một số còn xây nhà nghỉ, thậm chí xây văn phòng và chung cư nhỏ (*mini-apartments*) để cho thuê. Các tài liệu của chính quyền địa phương năm 2011 cho thấy trong khi số lượng các hộ gia đình kinh doanh nhà trọ giảm so với những năm trước đó, quy mô và chất lượng của các nhà trọ tăng cao hơn. Cụ thể là có tổng số 530 hộ gia đình kinh doanh nhà trọ, 35 hộ gia đình kinh doanh nhà nghỉ và một số hộ xây chung cư nhỏ và văn phòng cho thuê. Tổng số người thuê trọ là 11.000 người, phần lớn là sinh viên và một số lao động nhập cư đang làm việc trong khu vực chính thức và phi chính thức ở Hà Nội. Về giá phòng trọ, vào thời điểm cuối năm 2007, giá cho thuê ở Phú Điền dao động trong khoảng từ 300.000 đồng đến 400.000 đồng/phòng/tháng chưa tính tiền điện và nước. Đến giữa năm 2011, giá cho thuê phòng trọ tăng lên tới 800.000 đồng đến 2.000.000 đồng/phòng/tháng. Kinh doanh nhà trọ như thế đã tạo ra một nguồn thu nhập quan trọng cho hàng trăm hộ gia đình ở Phú Điền, những người không còn đất hay còn rất ít đất nông nghiệp.

Ở làng Gia Minh, kinh doanh nhà trọ mới trở thành một chiến lược mưu sinh của các hộ gia đình từ khi bị thu hồi đất nông nghiệp để xây dựng khu công nghiệp Quang Minh. Việc xây dựng khu công nghiệp lớn này đã nhanh chóng thu hút một lượng lao

động nhập cư từ nông thôn đến làm việc. Trong bối cảnh khu công nghiệp và các doanh nghiệp không có khả năng cung cấp nhà ở cho công nhân, một số hộ gia đình ở Gia Minh bắt đầu kinh doanh nhà trọ thông qua việc đầu tư tiền đền bù vào xây dựng những ngôi nhà cấp 4 đơn giản để cho thuê.

**Hình 3: Một hình ảnh về nhà trọ ở làng Gia Minh**



*Nguồn:* Tài liệu điền dã của tác giả, 2011.

Việc kinh doanh nhà trọ ở Gia Minh phát triển cùng với sự phát triển của khu công nghiệp Quang Minh. Trong khoảng ba năm đầu, khi các doanh nghiệp chưa hoạt động ổn định, số lượng công nhân làm việc trong khu công nghiệp còn hạn chế, do đó người thuê trọ ở làng Gia Minh chưa nhiều. Từ năm 2008, khi sản xuất công nghiệp ở khu công nghiệp gia tăng, sử dụng nhiều lao động, số người thuê trọ ở làng Gia Minh cũng gia tăng. Năm 2011, kết quả thống kê của chính quyền địa phương cho thấy, có 1.200 lao động nhập cư thuê nhà trọ ở Gia Minh. Trong tổng số 712 hộ gia đình ở làng Gia Minh, có hơn 200 hộ kinh doanh nhà trọ, 4 hộ kinh doanh nhà nghỉ. Tính bình quân, mỗi hộ có khoảng 2 đến 5 phòng trọ cho thuê, một số hộ có khoảng 6 đến 10 phòng, chỉ có một số ít có khoảng 11 đến 15 phòng trọ cho thuê. Cụ thể hơn, ở một xóm của Gia Minh, có 131 hộ kinh doanh nhà trọ, với tổng số 513, có 782 lao động nhập cư thuê. Trong đó, có 15 hộ gia đình chỉ có 1 phòng trọ cho thuê, 82 hộ có khoảng 2 đến 5 phòng trọ cho thuê, 21 hộ có khoảng 6 đến 9 phòng trọ và có 5 hộ có khoảng 10 đến 14 phòng trọ cho thuê.<sup>1</sup>

1. Dẫn theo báo cáo của chính quyền địa phương, năm 2011.



Giống với trường hợp làng Phú Điền vài năm trước, hầu hết những ngôi nhà trọ ở Gia Minh ở thời điểm năm 2011 là những dãy nhà cấp 4 đơn giản, chỉ có một số ít hộ gia đình có nhà nhiều tầng được sử dụng để cho thuê trọ. Tuy nhiên, trong khi phần đông người thuê trọ ở Phú Điền là sinh viên và một số lao động nhập cư làm việc trong khu vực chính thức và phi chính thức, thì ở làng Gia Minh người thuê trọ lại chủ yếu là người lao động nhập cư làm việc trong khu công nghiệp Quang Minh. Thực tế cho thấy giá nhà trọ ở Gia Minh thấp hơn giá nhà trọ ở Phú Điền vì làng Gia Minh nằm ở xa khu vực đô thị hơn Phú Điền và chất lượng nhà trọ ở Gia Minh thấp hơn ở Phú Điền. Cụ thể, vào năm 2011, giá nhà trọ ở Gia Minh dao động trong khoảng 300.000 đồng đến 600.000 đồng/phòng/tháng, không tính các chi phí điện và nước. Giống như ở làng Phú Điền, tiền cho thuê nhà trọ cũng trở thành một nguồn thu nhập quan trọng cho khoảng một phần ba số hộ gia đình ở Gia Minh sau khi bị thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

Sự hình thành và phát triển các hoạt động kinh doanh nhà trọ ở Phú Điền và Gia Minh diễn ra cùng với sự phát triển của các hoạt động kinh doanh phi chính thức như các dịch vụ ăn uống và các dịch vụ hàng ngày khác trong không gian sống ở hai làng được nghiên cứu. Ở Phú Điền, các hoạt động buôn bán lẻ và dịch vụ diễn ra không chỉ trong chợ làng mà còn dọc theo các tuyến đường chính ở làng. Còn ở Gia Minh, dọc theo tuyến đường cao tốc và các tuyến đường vào trung tâm làng cũng là nơi diễn ra nhiều hoạt động kinh doanh các hàng hóa gia dụng, lương thực thực phẩm và các dịch vụ hàng ngày, vừa phục vụ người dân trong làng vừa đáp ứng nhu cầu cuộc sống của những lao động nhập cư thuê trọ ở làng.

#### 4. Kết luận

Quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa với tốc độ nhanh ở Việt Nam từ những năm 1990 đã dẫn đến việc thu hồi một diện tích lớn đất nông nghiệp của hàng ngàn hộ gia đình nông dân, đặc biệt là ở hai trung tâm đô thị lớn nhất của đất nước là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Một mặt, việc thu hồi đất như vậy giúp thúc đẩy phát triển công nghiệp, mở rộng đô thị và cải thiện cơ sở hạ tầng, v.v., tạo nên những tiền đề tiên quyết để Việt Nam đạt được mục tiêu cơ bản trở thành một quốc gia công nghiệp vào năm 2020 như Đảng và Nhà nước đã đặt ra. Tuy nhiên, mặt khác, thu hồi một diện tích lớn đất nông nghiệp ở khu vực ven đô để phục vụ các mục đích phi nông nghiệp cũng làm chuyển đổi mạnh mẽ phương thức sống của những người nông dân, những con người mà văn hóa của họ được gọi là nền văn minh lúa nước và sinh kế dựa vào đất nông nghiệp và sản xuất nông nghiệp.

Trong quá trình chuyển đổi này, giống như trong giai đoạn nền kinh tế kế hoạch tập trung bao cấp, khu vực ven đô của Hà Nội tiếp tục trở thành địa bàn được Đảng và Nhà nước phát triển đô thị và công nghiệp. Kết quả là khu vực ven đô chứng kiến và

trải nghiệm sự phát triển của các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, các khu đô thị mới, v.v..., lấn chiếm đất nông nghiệp của hàng ngàn hộ gia đình nông dân, ép họ phải chuyển đổi các hoạt động sinh kế truyền thống dựa nhiều vào nông nghiệp hơn là phi nông nghiệp sang các chiến lược sinh kế phi nông nghiệp đa dạng hơn, trong đó kinh doanh nhà trọ được nhiều hộ gia đình lựa chọn là một chiến lược mưu sinh mới của mình.

Ở hai làng được nghiên cứu, cho dù là thu hồi đất để phục vụ cho các mục đích phát triển đô thị hay công nghiệp thì việc bị mất đất nông nghiệp, một tư liệu sản xuất quan trọng, làm cho nhiều hộ gia đình phải chuyển đổi phương thức mưu sinh. Trong khi hầu hết những người dân bị thu hồi đất ở làng Phú Điền khó nhọc tìm kiếm việc làm có trả lương ở khu vực chính thức, vì những việc làm như thế hoặc là không hiện hữu quanh họ, hoặc là họ không có đủ vốn con người để giành được những việc làm đó, thì nhiều người dân ở Gia Minh dù dễ dàng tìm được những việc làm thay thế trong khu công nghiệp Quang Minh song lại liên quan đến khiếu kiện tập thể kéo dài trong nhiều năm, những bất đồng về giá đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng khu đô thị mới.

Ở cả Phú Điền và Gia Minh, nhiều hộ gia đình nông dân bắt đầu chọn cách tận dụng những lợi thế về đất thổ cư và tiền đền bù quyền sử dụng đất nông nghiệp để kinh doanh nhà trọ. Trong khi việc phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và khu đô thị mới được thiết kế và thúc đẩy bởi nhà nước thì sự hình thành và phát triển các làng trọ như đã diễn ra ở Phú Điền và Gia Minh là sự lựa chọn của những người nông dân bị thu hồi đất, buộc phải tìm kiếm sinh kế thay thế để sinh tồn.